

**CONTRATO DE COMPRA-VENTA
MODALIDAD PAGO AL CONTADO**

Señor Notario :

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas, una en la que conste el presente Contrato de Compra - Venta, el mismo que se suscribe en seis (6) ejemplares, que celebran de una parte y como **LA VENDEDORA** el PROYECTO ESPECIAL PASTO GRANDE, debidamente representado por su Director Ejecutivo Ing. Gilbert Pizarro Servan con L.E. No. 08062012 nombrado mediante Resolución Suprema No 262-98-PCM, con domicilio para los efectos de este Contrato en Carretera Moquegua-Toquepala km 0.3, Moquegua; y de la otra parte y como **EL COMPRADOR**, ENERGIA DEL SUR S.A., con RUC No. 33336390, debidamente representado por don Luis Marcelo De-Bernardis Llosa, con L.E. No. 09396086, con domicilio para los efectos de este Contrato en Jr. Zepita 419, distrito y Provincia de Ilo y Departamento de Moquegua. Interviene en el presente contrato la Dirección Ejecutiva FOPRI, con RUC No.38079964, con domicilio en la esquina de Paseo de la República con Canaval y Moreyra, Edificio Petroperú - Piso 9, San Isidro, quien procede debidamente representada por su Director Ejecutivo señor Ernesto Mitsumasu Fujimoto, identificado con Libreta Electoral No. 08764675, conforme lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 060-97-PCM, en adelante FOPRI ; de conformidad con los términos y condiciones siguientes:

PRIMERO .- ANTECEDENTES

- 1.1 Mediante el Decreto Legislativo 674, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 27 de Setiembre de 1991, el Gobierno Peruano promulgó la Ley de Promoción de la Inversión Privada de las Empresas del Estado. En mérito de dicho Decreto Legislativo, se declaró de interés nacional la promoción de la inversión privada y se establecieron las modalidades bajo las cuales se promueve el crecimiento de la inversión privada y los órganos promotores de dicha inversión.
- 1.2 Según Ley 26440 publicada en el Diario Oficial El Peruano el 21.01.95 se precisó que los Proyectos Especiales, organismos y otros proyectos bajo responsabilidad estatal se encuentran comprendidos en el proceso de promoción de la inversión privada.
- 1.3 Mediante Resolución Suprema No. 485-96-PCM, publicada en el Diario Oficial "El Peruano", el 16 de diciembre de 1996, se constituyó el Comité Especial que llevara adelante el proceso de promoción de la inversión privada en las tierras del PROYECTO ESPECIAL PASTO GRANDE.
- 1.4 Mediante Resolución Suprema 467-97-PCM publicada en el Diario Oficial El Peruano el 19 de setiembre de 1997, se encargó al CEPRI CHAVIMOCHIC



(ahora CEPRI-TIERRAS) conducir el Proceso de Promoción de la Inversión Privada del Proyecto Especial PASTO GRANDE.

- 1.5 De conformidad con las Bases de la Subasta Pública para la venta de un lote de tierras eriazas en Pampa del Palo del Proyecto Especial PASTO GRANDE, en adelante, LAS BASES, **EL COMPRADOR** entregó una propuesta u oferta económica al CEPRI TIERRAS (antes CEPRI CHAVIMOCHIC), de aquí en adelante denominado EL CEPRI, para la adquisición de un lote de terreno a que se refiere la Cláusula Tercera de este Contrato. Dicha propuesta u Oferta Económica ha sido seleccionada como la oferta ganadora, a la que se ha adjudicado la Buena Pro, la misma que forma parte del presente Contrato como Anexo N° 1.

SEGUNDO.- SENTIDO E INTERPRETACION DE LOS TERMINOS EMPLEADOS EN ESTE CONTRATO Y LEY APLICABLE

- 2.1 Para los efectos de este Contrato, los términos que aparecen dentro del mismo tendrán los significados que se determinen clara e indubitablemente del contexto en que se encuentren.
- 2.2 Sin perjuicio de lo establecido en el punto 2.1 de esta Cláusula, el presente Contrato se ejecutará de buena fe, según los términos redactados en este documento, sin tergiversar con interpretaciones arbitrarias el sentido recto, propio y usual de las palabras escritas, ni restringir los efectos que naturalmente se deriven del modo con que las partes han explicado su voluntad y contraído sus obligaciones.
- 2.3 Los títulos de las cláusulas del presente Contrato sólo han sido incluidos como referencia, de modo que no afectarán la interpretación del mismo.
- 2.4 Para el efecto de la interpretación, aplicación y ejecución del presente Contrato, primará lo establecido en los siguientes documentos en el siguiente orden:
- 2.4.1 El presente Contrato, debidamente suscrito por **LA VENDEDORA** y **EL COMPRADOR** y sus Anexos.
- 2.4.2 Las Circulares emitidas por EL CEPRI hasta la suscripción del Contrato.
- 2.4.3 Las Bases para la Subasta Pública para la venta de un lote de tierras eriazas de Pampa del Palo del PROYECTO ESPECIAL PASTO GRANDE.
- 2.5 El presente Contrato se registrará e interpretará de conformidad con las leyes de la República del Perú.



TERCERO .- DEL OBJETO DE LA SUBASTA.

- 3.1 El bien inmueble que **EL COMPRADOR** adquiere conforme a lo establecido en el punto 5.1 de la Cláusula Quinta del presente Contrato es un lote de terreno independizado ubicado en el sector denominado Pampa del Palo, de propiedad de EL VENDEDOR, localizado en la Región MOQUEGUA-TACNA-PUNO, Departamento de Moquegua, Provincia de Ilo, Distrito de Ilo que constituye una unidad inmobiliaria independiente que corre inscrita en Registros Públicos de Ilo en la ficha 81 de la Sección Predios Rurales.

El inmueble objeto del presente Contrato, tiene un área de 94.52 has. y sus linderos y medidas perimétricas son :

Por el Este:

Colinda con terrenos eriazos del Estado Peruano, con inscripción de Primera de Dominio a favor del Proyecto Especial Pasto Grande, esencialmente con la carretera Costanera Ilo-Tacna en una línea quebrada con 03 tramos.

- Tramo A-B: Con una longitud de 357.88 metros lineales formando un ángulo interno en el vértice "A" de 89°24'.
- Tramo B-C: Con una longitud de 397.70 metros lineales formando un ángulo interno en el vértice "B" de 160°45'.
- Tramo C-J: Con una longitud de 1567.10 metros lineales formando un ángulo interno en el vértice "C" de 174°05'.

Por el Oeste:

Colinda con terrenos eriazos propiedad del Estado Peruano, en una línea recta.

- Tramo J-I: Con una longitud de 2145.60 metros lineales formando un ángulo interno en el vértice "J" de 23°3'56".

Por el Sur:

Colindante con terrenos eriazos de propiedad del Estado Peruano, formando un ángulo agudo en el vértice "J" ubicado en la margen derecha de la quebrada.

Por el Norte:

Colinda con terrenos eriazos de propiedad del Estado Peruano, en línea recta con un tramo I-A, con una longitud de 718.91 metros lineales formando un ángulo interno de 92°42'4" en el vértice "I".

- 3.2 El bien inmueble objeto del presente Contrato, de aquí en adelante denominado **EL LOTE** se vende y transfiere con todo cuanto de hecho o por derecho le corresponde, inclusive sus usos, costumbres, derechos de

paso, servidumbres, entradas, salidas, aires, edificaciones, estructuras, instalaciones, accesorios y mejoras.

- 3.3 **EL COMPRADOR** reconoce y acuerda que **LA VENDEDORA** no está emitiendo, ni mucho menos está obligada a emitir, declaración alguna de otorgar garantía con respecto a su condición o estado.
- 3.4 **EL COMPRADOR** declara que de acuerdo a las Bases para la Subasta Pública para la venta de **EL LOTE**, realizó su propia investigación para la evaluación de compra, directamente o a través de terceros, por lo que no serán admisibles ajustes posteriores al precio de venta acordado en la Cláusula Quinta de este Contrato, por cualquier causa inclusive por desconocimiento de información relativa a la situación, condiciones y realidad del inmueble objeto de venta, los que han estado a disposición de los inversionistas a través de las visitas a **EL LOTE** que pertenece a las tierras del PROYECTO ESPECIAL PASTO GRANDE objeto de la venta. En tal virtud, **EL COMPRADOR** reconoce que no podrá reclamar responsabilidad a EL CEPRI TIERRAS (antes CEPRI CHAVIMOCHIC) al Estado Peruano, a COPRI, a **LA VENDEDORA** y/o a los asesores y funcionarios de éstos por la decisión de compra adoptada, toda vez que ésta fue de exclusiva competencia y riesgo de **EL COMPRADOR**.

CUARTO .- DEL OTORGAMIENTO DE LA BUENA PRO AL COMPRADOR

Conforme a LAS BASES, en el acto de la subasta se otorgó a **EL COMPRADOR** la Buena Pro para la adquisición de **EL LOTE** que aparece en el Acta Notarial de la Subasta cuya copia certificada es parte integrante del presente Contrato como Anexo No. 2. La Buena Pro le fue otorgada a **EL COMPRADOR** en virtud a su Oferta Económica que también es parte integrante del presente Contrato como Anexo No. 1.

QUINTO .- DE LA FORMALIZACION DE LA ADQUISICION EFECTUADA POR EL COMPRADOR

- 5.1 El Contrato de Compraventa entre **LA VENDEDORA** y **EL COMPRADOR** ha quedado celebrado al momento en que CEPRI otorgó a **EL COMPRADOR** la Buena Pro en la Subasta Pública para la venta de **EL LOTE** del PROYECTO ESPECIAL PASTO GRANDE. Dicha Buena Pro le fue otorgada a **EL COMPRADOR** al haber sido su Oferta Económica la que le dio derecho a adquirir el inmueble a que se ha hecho mención en el punto 3.1 de la Cláusula Tercera de este Contrato. En consecuencia, es necesario formalizar por escrito las obligaciones que se han generado entre **LA VENDEDORA** y **EL COMPRADOR** como consecuencia de la compraventa que han efectuado, lo que se verifica de conformidad con los siguientes términos :



- 5.1.1 **Precio de Compra.** El precio de compra a cargo de **EL COMPRADOR** por **EL LOTE** que ha adquirido, es el monto en efectivo, expresado en Dólares de los Estados Unidos de América, denominado "Precio Ofertado" y que se detalla en su Oferta Económica que forma parte del presente Contrato como Anexo No. 1. El precio de compra asciende a US\$ 500,299 (Quinientos mil doscientos noventinueve y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América).
- 5.1.2. **Pago del Precio de Compra.** El precio de compra a que se refiere el punto 5.1.1 de la presente Cláusula deberá ser pagado por **EL COMPRADOR** a la suscripción del Contrato en su totalidad y al contado. El pago se efectúa mediante Cheque de Gerencia No. 00000848-0116860900000023 expedido por el Banco Continental, girado a la orden del PROYECTO ESPECIAL PASTO GRANDE, el mismo que producirá los efectos de la cancelación del precio de compra. Están prohibidos los pagos parciales. Cualquier tipo de gasto que se genere para lograr el pago serán de cargo de **EL COMPRADOR**, incluidos los gastos y comisiones bancarias.
- 5.1.3 **Fecha de Cierre.** La fecha de suscripción del presente contrato en la que **EL COMPRADOR** hace efectivo el pago del precio a su cargo.
- 5.1.4 **Entrega de EL LOTE.-** **EL LOTE** que **EL COMPRADOR** ha adquirido conforme a los términos del presente contrato, le será entregada en el lugar, día y hora a determinarse y comunicarse por escrito por el PROYECTO ESPECIAL PASTO GRANDE, según cronograma establecido en forma conjunta, a más tardar dentro de las 72 horas siguientes a la Fecha de Cierre. La entrega se realizará mediante Acta de Entrega con intervención de Notario Público o Juez de Paz o autoridad policial, a opción y por cuenta de **EL COMPRADOR**, en la cual se especificará el bien inmueble que se está entregando.

SEXTO.- OBLIGACIONES DE LA VENDEDORA

- 6.1 Son obligaciones de la **VENDEDORA** las siguientes:
- 6.1.1 En lo que respecta a **EL LOTE** que está adquiriendo **EL COMPRADOR** y a que se refiere la Cláusula Tercera del presente Contrato, entregárselo a aquel libre de todo poseedor, invasor u ocupante.
- 6.1.2 Suscribir, de ser el caso, cuanto documento, minuta, contrato o escritura pública sean necesarios para lograr la inscripción registral a nombre de **EL COMPRADOR** de **EL LOTE** que está adquiriendo.



SETIMO.- OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

- 7.1 Son obligaciones **DEL COMPRADOR** las siguientes:
- 7.1.1 Pagar el total del precio a su cargo, conforme a lo establecido en las cláusulas 5.1.1, 5.1.2 y 5.1.3.
 - 7.1.2 Entregar en la fecha de cierre la Carta Fianza de Validez y Vigencia del Compromiso de Inversión, con arreglo a lo dispuesto por el numeral 5.7 del Capítulo V de LAS BASES.
 - 7.1.3 Gestionar y obtener las correspondientes licencias de funcionamiento, registros ante las autoridades pertinentes, permisos en general, etc., para lograr que la actividad industrial que va a desarrollar en relación a **EL LOTE** que ha adquirido pueda operar normalmente y sin interrupción alguna.
 - 7.1.4 En función al Compromiso de Inversión señalado en la Cláusula Décimo Tercera del presente Contrato, invertir las sumas de dinero a que se ha obligado en los plazos indicados en dicha Cláusula.
 - 7.1.5 Suscribir, de ser el caso, cuanto documento, minuta, contrato o escritura pública sean necesarios para lograr la inscripción registral a su nombre de los bienes muebles e inmuebles que está adquiriendo.
 - 7.1.6 Recibir de **LA VENDEDORA** el bien que ha adquirido, debiendo para tal efecto suscribir el acta a que se refiere el numeral 5.1.4 de la Cláusula Quinta de este Contrato.
 - 7.1.7 Suscribir la escritura pública que esta Minuta origine.

OCTAVO.- CARGAS Y GRAVAMENES

- 8.1 **LA VENDEDORA** declara que, a la Fecha de Cierre, **EL LOTE** se encuentra libre de toda carga, gravamen, medida judicial, medida extrajudicial o medida cautelar, que puedan limitar o restringir su dominio y/o su libre disposición, obligándose en todo caso a la evicción y saneamiento que manda la ley.
- 8.2 **LA VENDEDORA** declara que, a la Fecha de Cierre, a su leal saber y entender, no existe orden judicial, coactiva, administrativa, municipal, regional o de cualquier otra índole que pueda afectar a **EL LOTE** que ha dado en venta a **EL COMPRADOR**. Igualmente, declara **LA VENDEDORA**, también a su leal saber y entender, que no conoce existan hechos que puedan ocasionar ordenes como las mencionadas en este



punto. En todo caso, **EL COMPRADOR** declara conocer toda la información relativa a **EL LOTE** que es objeto del presente Contrato que estuvo a su disposición en la Sala de Datos. Si no hizo uso de la Sala de Datos, **EL COMPRADOR** declara que tuvo acceso a ella y que si no accedió a la misma lo fue por propia voluntad.

- 8.3. **EL COMPRADOR** declara conocer que **EL LOTE**, le ha sido transferido ad-corpus y "en donde está y como está", y que **LA VENDEDORA** no se hace responsable en caso que dicho inmueble no sea idóneo para ser destinado a la actividad para la que **EL COMPRADOR** le dará uso.
- 8.4. **LA VENDEDORA** declara que toda información relacionada con **EL LOTE** es cierta y válida, acordando las partes hacerse mutua y recíproca concesión por cualquier diferencia, ya que se encuentran de acuerdo en la cosa y el precio de compra pactado.

NOVENO.- DECLARACIONES Y GARANTIAS DEL COMPRADOR

EL COMPRADOR reconoce que celebra el presente contrato sobre la base de las declaraciones y garantías que a continuación se señalan :

- 9.1 Que acepta todos los términos y condiciones de las Bases para la Subasta Pública para la venta de tierras del PROYECTO ESPECIAL PASTO GRANDE, las circulares expedidas por el CEPRI y la resolución de adjudicación de la Buena-Pro por parte del CEPRI en favor de **EL COMPRADOR**.
- 9.2. Que la compra de **EL LOTE** es una decisión libre de toda influencia de **EL COMPRADOR**.
- 9.3 **EL COMPRADOR** declara y garantiza a la **VENDEDORA** que es responsable de todas y cada una de las obligaciones a su cargo contenidas en el presente Contrato.
- 9.4. **EL COMPRADOR** reconoce haber efectuado por si mismo o a través de personas autorizadas por él para tal efecto, la revisión de los libros, títulos de propiedad, certificados de gravámenes y de propiedad, registro, activos, propiedades, y documentos relativos a procesos judiciales y procedimientos administrativos que pudieran, existir con la diligencia considerada necesaria con el objeto de determinar la real y verdadera situación de **EL LOTE** que está adquiriendo.
- 9.5 De ser el caso, **EL COMPRADOR** garantiza que ha recibido todas las autorizaciones societarias necesarias con el objeto de suscribir el presente Contrato. La suscripción y entrega del presente contrato por parte de **EL COMPRADOR**, la ejecución de todos los términos y condiciones contenidos en el mismo y todas las obligaciones aquí contempladas, han sido

debidamente autorizadas mediante los actos societarios exigidos, de ser el caso, por los estatutos sociales de **EL COMPRADOR** y por las leyes y normas del país de su constitución.

- 9.6 **EL COMPRADOR** declara y garantiza que se encuentra plenamente autorizado y en capacidad de asumir las obligaciones usuales en el ejercicio de sus actividades mercantiles en todas las jurisdicciones en que dicha autorización sea necesaria, ya sea por la naturaleza de las actividades y por propiedad de los bienes.
- 9.7 **EL COMPRADOR** declara y garantiza que en el país en que se encuentra constituido o donde tenga su sede principal de negocios, no existen exigencias legales que le obligue a obtener autorizaciones adicionales a aquellas presentadas con su oferta, para la celebración de este contrato y su ejecución.
- 9.8 **EL COMPRADOR** declara y garantiza que no existen disposiciones legales, judiciales, estatutarias, convencionales, sentencias no ejecutadas o disposiciones de otro tipo que le impidan celebrar y /o ejecutar el presente Contrato.
- 9.9 **EL COMPRADOR** se encuentra en capacidad de asumir todas las obligaciones que se deriven de la suscripción de este Contrato. Por tanto, una vez que éste entre en vigencia, las obligaciones contenidas en el mismo le serán legalmente exigibles.
- 9.10 **EL COMPRADOR** asume la responsabilidad por la exactitud y veracidad de las declaraciones y garantías que han formulado en esta cláusula.

DECIMO .- DECLARACIONES Y GARANTIAS DE LA VENDEDORA

La **VENDEDORA** declara que :

- 10.1 **EL LOTE** es de su absoluta propiedad y de su libre disponibilidad.
- 10.2 Ha cumplido las leyes y reglamentos del Perú, incluyendo de manera enunciativa y no taxativa los referidos a la Promoción de la Inversión Privada en la Actividad Empresarial del Estado, Decreto Legislativo No. 674 y sus normas ampliatorias, modificatorias y reglamentarias.
- 10.3 No existe con relación a **EL LOTE** que ha transferido a **EL COMPRADOR**, acción, litigio, proceso ante los órganos jurisdiccionales o proceso arbitral, o procedimientos administrativos que prohíban, se opongan o impidan la celebración del presente Contrato y/o el cumplimiento de las obligaciones que de él emanen.

- 10.4 Se encuentra debidamente autorizada para celebrar este Contrato y para asumir y ejecutar las obligaciones en él contenidas.
- 10.5 La celebración y el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente Contrato se encuentran dentro de sus facultades y son conformes a las leyes y demás normas aplicables a los actos previstos en este Contrato.
- 10.6 De acuerdo a lo dispuesto por la legislación peruana, no existen requisitos que obliguen a **LA VENDEDORA** a obtener autorizaciones adicionales a las que ya tiene para celebrar este Contrato y/o para cumplir con sus obligaciones.
- 10.7 No ha otorgado opciones, derechos y/o preferencias a persona alguna para adquirir **EL LOTE** que ha transferido a **EL COMPRADOR**.
- 10.8 No existe ley, reglamento, decreto, norma, dictamen, sentencia, disposición solidaria, que afecte la libre transmisión de **EL LOTE** que ha enajenado en favor de **EL COMPRADOR**.
- 10.9 Garantiza a **EL COMPRADOR** que es responsable por la ejecución de todas las obligaciones a su cargo, contenidas en el presente Contrato.

DECIMO PRIMERO.- DISPOSICIONES TRIBUTARIAS

- 11.1 De conformidad con lo establecido en el Artículo 16 del Decreto Legislativo No. 776 **LA VENDEDORA** se obliga a pagar el íntegro del Impuesto Predial por el ejercicio 1998, por **EL LOTE** que ha enajenado.
- 11.2 Conforme al Artículo 10 del Decreto Legislativo No. 776, **EL COMPRADOR** asumirá la condición de contribuyente para el efecto del Impuesto Predial a partir de 1999.
- 11.3 Es obligación de **LA VENDEDORA** comunicar a la Municipalidad dentro de cuya jurisdicción se encuentre **EL LOTE** que ha vendido a **EL COMPRADOR** y a que se refiere la Cláusula Tercera del presente contrato, la transferencia que ha efectuado. En tal sentido, **LA VENDEDORA** está obligada a presentar la declaración jurada a que se refiere el artículo 14 del Decreto Legislativo No. 776.
- 11.4 Es también obligación de **EL COMPRADOR** comunicar a la Municipalidad dentro de cuya jurisdicción se encuentre **EL LOTE**, la adquisición que ha efectuado, de acuerdo a lo estipulado en la cláusula anterior.
- 11.5 El pago del Impuesto de Alcabala, conforme a lo establecido en el artículo 25 del Decreto Legislativo 776, es de cargo exclusivo de **EL COMPRADOR**.



- 11.6 Cualquier otro tributo directo o indirecto que afecte la transferencia de **EL LOTE** que **EL COMPRADOR** ha adquirido serán de cargo de **EL COMPRADOR**.

DECIMO SEGUNDO.- DE LA FORMALIDAD A QUE ESTA SUJETO ESTE CONTRATO

- 12.1 El presente Contrato deberá ser elevado a escritura pública. Los derechos notariales y cualquier otro gasto que demande su elevación a escritura pública, siempre serán de cargo de **EL COMPRADOR**.
- 12.2 A efecto de lograr la inscripción del dominio en favor de **EL COMPRADOR** de **EL LOTE** que ha adquirido de acuerdo a la Cláusula Cuarta del presente Contrato, ambas partes acuerdan suscribir las minutas y escrituras públicas resultantes. Todos los gastos que ello irrogue ya sean notariales o registrales, serán de cargo absoluto de **EL COMPRADOR**.
- 12.3 Además de lo establecido en el punto 12.2 de la presente cláusula, si por mandato de ley es necesario el otorgamiento de alguna Minuta o Escritura Pública adicional aclaratoria o de cualquier otra formalidad para lograr perfeccionar la venta de **EL LOTE** que **EL COMPRADOR** ha adquirido a **LA VENDEDORA**, ésta se obliga a prestar su máxima colaboración para el cumplimiento de tales formalidades. Cualquier gasto que ello irrogue será de cargo absoluto de **EL COMPRADOR**.

DECIMO TERCERO .- COMPROMISO DE INVERSION

- 13.1 Con sujeción a lo dispuesto en este Contrato, **EL COMPRADOR** se obliga irrevocablemente a ejecutar en **EL LOTE** adquirido y en un plazo no mayor a dos (2) años contados desde la fecha de suscripción del presente contrato, el monto de las Inversiones contenidas en su Oferta Económica que asciende a US\$ 10'000,300 (Diez millones trescientos y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) de conformidad con lo estipulado en el numeral 5.7 del capítulo V de las Bases de la Subasta Pública.

Los rubros a ser tomados en cuenta como inversión acreditable son los siguientes:

- 1) Vías de acceso;
- 2) Infraestructura vial interna;
- 3) Sistema de agua potable y alcantarillado;
- 4) Electrificación;
- 5) Almacenes, oficinas, edificaciones de todo tipo y cercos;
- 6) Maquinaria y equipo que forme parte integrante de las obras.



El compromiso de inversión deberá ejecutarse sin variación, en las áreas de terreno comprendidas dentro de **EL LOTE** que es objeto del presente contrato

- 13.2 **EL COMPRADOR** ejecuta la inversión comprometida y asienta debidamente las partidas de inversión en un Registro de Inversiones Acreditables legalizado que para tal efecto se obliga a mantener en su local social, consignando en dicho registro las facturas de adquisición, construcción, instalación y montaje y que forman parte del costo de la inversión. Sin perjuicio de lo anterior **EL COMPRADOR** se obliga a sustentar las partidas de inversión con facturas, boletas de pago o comprobantes de pago, según sea el caso, documentos estos que deberán estar convenientemente registrados en los libros de contabilidad normales de **EL COMPRADOR**, de acuerdo a principios de contabilidad generalmente aceptados.

Las partes reconocen que **EL COMPRADOR** mantiene registros para fines contables y tributarios y que el Auditor de Inversión no deberá considerar ninguna posición adoptada por aquel para tal fin y sólo deberá considerar los criterios de elegibilidad establecidos en el numeral 13.1 de la cláusula Décimo Tercera en conexión con su revisión y examen del Registro de Inversiones Acreditables que mantenga **EL COMPRADOR**.

- 13.3 **Auditor de Inversión: LA VENDEDORA o la entidad encargada de la supervisión del compromiso de inversión**, designará a la entidad auditora que actuará como Auditor del Compromiso de Inversión asumido por **EL COMPRADOR**. **LA VENDEDORA**, asumirá el costo de los honorarios del Auditor de Inversión.

El Auditor de Inversión revisará en detalle el Registro de Inversiones Acreditables y verificará que las partidas asentadas en dicho Registro corresponden a inversiones realmente ejecutadas en **EL LOTE** adjudicada. La revisión y examen del Auditor se efectuará anualmente, hasta el total cumplimiento de dicho compromiso por parte de **EL COMPRADOR**. Sin perjuicio de lo aquí estipulado el Auditor de Inversión podrá inspeccionar a solicitud de **LA VENDEDORA** y/o la entidad encargada de la supervisión y verificar el avance de las Inversiones, sin restricciones ni limitaciones de ningún tipo. El proceso de verificación de las inversiones ejecutadas con el Registro de Inversión Acreditables, se podrá efectuar semestralmente a solicitud de **EL COMPRADOR**. El auditor de Inversión entregará a la Entidad Supervisora del compromiso de inversión un informe de sus exámenes y revisiones anuales.

- 13.4 Al término del plazo del compromiso de inversión el Auditor de Inversión efectuará una revisión y examen final, verificando que las inversiones asentadas en el Registro de Inversiones Acreditables correspondan con lo

realmente ejecutado en **EL LOTE** adjudicado, determinando así el monto total y definitivo de Inversiones Acreditables. El Auditor de inversión procederá entonces a comparar este último monto con el monto total de inversión comprometido que aparece en el numeral 13.1 del presente contrato para pronunciarse sobre el cumplimiento del compromiso de inversión. El Auditor de Inversión deberá emitir un Informe de este examen y revisión final dentro de los treinta (30) días de haber completado dicha revisión, cuyo dictamen debe consignar de manera fehaciente, el cumplimiento o incumplimiento para el período, según sea el caso, del compromiso de inversión por parte de **EL COMPRADOR**.

- 13.5 El informe con su dictamen será entregado por el Auditor a la Entidad Supervisora del compromiso de inversión así como a **EL COMPRADOR**. Si **EL COMPRADOR** manifestara su desacuerdo con el contenido del Informe del Auditor dispondrá de quince (15) días útiles para sustentar o responder ante el Auditor, las observaciones planteadas en el mencionado informe a partidas específicas de inversión asentadas en el Registro de Inversiones Acreditables. Transcurrido este término, el informe quedará a firme y la Entidad Supervisora notificará por vía notarial a **EL COMPRADOR** para cumplir, si ese fuera el caso, dentro de los siguientes treinta (30) días calendario con el Compromiso de Inversión asumido en el presente Contrato.

La Entidad Supervisora dará por cumplido el compromiso de inversión cuando el Auditor de Inversión le entregue, dentro de los treinta (30) días calendario antes mencionado, un certificado que corrobore que las inversiones faltantes han sido ejecutadas de acuerdo al término, condiciones y monto acordado o que las observaciones planteadas en el Informe dictamen hayan sido levantadas.

Si **EL COMPRADOR** completa el total de la inversión comprometida en un plazo menor al ofertado y la ejecución es acreditada por el Auditor de Inversión, el Compromiso de Inversión se dará por cumplido.

EL COMPRADOR concederá todas las facilidades, documentación e información que sea requerida por el Auditor a fin de cumplir con su labor.

- 13.6 **CLAUSULA PENAL.-** En caso que **EL COMPRADOR** no cumpla con la obligación prevista en la Cláusula 13.5 la Entidad Supervisora podrá ejecutar como penalidad la garantía señalada en el acápite 13.7 siguiente, en cuyo caso la ejecución operará en forma automática mediante carta notarial y sin menoscabo de los daños y perjuicios ulteriores que sean ocasionados a **LA VENDEDORA** o surjan por el incumplimiento de **EL COMPRADOR**.

- 13.7 **EL COMPRADOR** entrega a la firma de este Contrato, en garantía de fiel cumplimiento del Compromiso de Inversión en **EL LOTE** que es objeto del



presente Contrato, una Carta Fianza bancaria, solidaria, irrevocable, incondicionada, renovable y de realización automática por un plazo de vigencia suficiente hasta el total y satisfactorio cumplimiento del Compromiso de Inversión, emitida por un monto de US\$5'000,150 (Cinco millones cinco mil quinientos y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) (equivalente al 50% del monto total del Compromiso de inversión asumido por **EL COMPRADOR**) por **EL LOTE** que es objeto del presente Contrato, de acuerdo al numeral 5.7 del Capítulo V de las Bases a que se ha hecho referencia en el numeral 1.11 de la Cláusula Primera del presente Contrato.

Una vez que se haya cumplido con el 50% del monto total del Compromiso de Inversión y verificado por el auditor, el monto de la carta-fianza podrá reducirse "pari passu" con los montos que se inviertan y sólo al final de cada período anual o semestral según sea el caso; la carta fianza renovada deberá tener vigencia mientras el Compromiso de Inversión no haya sido cumplido en su totalidad en el monto, término y condiciones pactadas.

DECIMO CUARTO .- DISPOSICIONES VARIAS

- 14.1 **EL COMPRADOR** reconoce y acepta que **LA VENDEDORA** ha puesto a su disposición los documentos respectivos para que los revise (y así lo ha hecho) a fin de poder tomar una decisión con previo conocimiento de **EL LOTE** que es objeto del presente Contrato. Asimismo **EL COMPRADOR** reconoce y acepta que **LA VENDEDORA** le ha concedido la oportunidad de realizar (y así lo ha hecho) visitas, inspecciones, estudios y demás verificaciones del bien antes mencionado, y que considere necesario y apropiado para poder tomar una decisión con previo conocimiento de dicho bien. **EL COMPRADOR** reconoce y acepta que su decisión de celebrar el presente Contrato se basa exclusivamente en su propia revisión e investigación del bien inmueble en mención. **EL COMPRADOR** reconoce y acepta que no ha confiado en las declaraciones o garantías (ya sean expresas o implícitas) que no consten en el presente Contrato, renunciando en forma expresa a cualquier derecho que pueda tener en virtud de tales declaraciones o garantías, si existieran algunas.

DECIMO QUINTO .- SOLUCION DE CONTROVERSIAS

- 15.1 Toda controversia o discrepancia respecto a la ejecución, interpretación o cumplimiento del presente Contrato que no pueda ser resuelta por las partes después de su negociación en buena fe, por un período no mayor de treinta (30) días calendario, será llevada a un arbitraje de derecho con la notificación escrita por una parte a la otra para acogerse a la presente cláusula. Cada parte tiene la obligación de nombrar a su arbitro dentro de los diez (10) días calendario siguientes de recibida la notificación de la otra

parte. En caso que cualquiera de las partes no designe a su árbitro, el nombramiento de los árbitros recaerá en la Cámara de Comercio de Lima con arreglo al reglamento aprobado por dicha Cámara para el Centro de Arbitraje Nacional e Internacional de la Cámara de Comercio de Lima.

- 15.2 Luego del nombramiento de los dos árbitros, estos deberán designar a un tercer árbitro, el cual será el Presidente del Tribunal Arbitral. En caso no se pongan de acuerdo, en un plazo de quince (15) días calendario con respecto al nombramiento del tercer árbitro, éste será nombrado por la Cámara de Comercio de Lima. El tribunal arbitral tendrá un plazo de noventa (90) días calendario desde su instalación para llegar a un acuerdo del laudo arbitral, el cual será inapelable y definitivo.
- 15.3 El arbitraje se llevará a cabo de acuerdo a las estipulaciones que los árbitros crean conveniente y, en su defecto, por las normas señaladas en la Ley General de Arbitraje Ley No. 26572.
- 15.4 El laudo arbitral deberá señalar a quién le corresponde los gastos y costos correspondientes al arbitraje.
- 15.5 El lugar del arbitraje será en la ciudad de Lima, Perú, y el idioma que se utilizará en el procedimiento arbitral será el castellano.

DECIMO SEXTO .- ANEXOS

Forman parte integrante del presente Contrato los siguientes Anexos :

- 16.1 Anexo No. 1 : Oferta Económica del Adjudicatario.
- 16.2 Anexo No. 2 : Acta Notarial de la Subasta.
- 16.3 Anexo No. 3 : Carta-Fianza para Garantizar el Cumplimiento del Compromiso de Inversión.

DECIMO SETIMO.- DE LOS DOMICILIOS DE LAS PARTES

- 17.1 Cada parte del presente Contrato acuerda mantener un domicilio en el Perú, para efectos derivados del mismo.
- 17.2 Toda comunicación a cualquiera de las partes será por escrito y se entenderá por bien realizada si es notificada a la otra parte en el siguiente domicilio :

LA VENDEDORA : Carretera Moquegua- Toquepala km 0.3
Moquegua



EL COMPRADOR :Los Naranjos 276
Lima 27.

- 17.3 Cualquier cambio de domicilio deberá ser notificado por escrito a la otra parte y surtirá efecto a partir del tercer día de recibida la comunicación. De no hacerse tal comunicación, se entenderá que el o los domicilios consignados en este documento no han variado.
- 17.4 Cualquier notificación surgida de proceso legal o arbitral o de cualquier otra forma, se entenderá bien realizada en el domicilio señalado en el punto 17.2 de la presente Cláusula.

DECIMO-OCTAVO : CONTRATO INTEGRAL Y MODIFICACIONES

Este Contrato sustituye todos los acuerdos verbales o escritos entre las partes y constituye un convenio integral entre **LA VENDEDORA** y **EL COMPRADOR**, conteniendo todas las obligaciones asumidas por cada uno de ellos.

Las obligaciones pactadas en este Contrato podrán ser modificadas previa negociación y acuerdo entre **EL COMPRADOR** y **LA VENDEDORA**, siendo requisito indispensable para la validez de las modificaciones que éstas consten por escrito y estén debidamente firmadas por las partes.

DECIMO-NOVENO : INVALIDEZ PARCIAL

En el caso de que algún término o disposición de este Contrato sea considerado inválido o no exigible por cualquier Tribunal competente, dicha decisión judicial deberá, en cuanto a dicha invalidez, ser interpretada estrictamente sin afectar la validez de cualquier otra disposición del presente Contrato.

VIGESIMO : GASTOS

Todos los gastos, costos, tributos, incluyendo el Impuesto de Alcabala, que pudiera originar la transferencia del inmueble objeto del presente Contrato, así como el otorgamiento de la Escritura Pública a que dé lugar la presente Minuta, gastos notariales, registrales, incluyendo un Testimonio de la Escritura Pública para **LA VENDEDORA**, o cualquier otro, sin excepción alguna, son de cargo de **EL COMPRADOR**.



VIGESIMO – PRIMERO : LEGISLACION Y JURISDICCION APLICABLE

El presente Contrato se registrará por la Legislación Peruana. En todo lo no previsto en este Contrato, se aplicará el Decreto Legislativo No. 674, sus modificatorias y ampliatorias, el Código Civil, la Ley General de Sociedades, y los principios de buena fe contractuales.

Cualquier divergencia o discrepancia que pudiera suscitarse entre las partes sobre la interpretación y/o ejecución de las disposiciones del presente Contrato y/o de los documentos que forman parte del mismo será resuelta de manera amigable por las partes. En caso de discrepancia y/o divergencia, si existiese, ésta será resuelta por el Tribunal Arbitral a que se refiere la Cláusula Décimo Quinta.

Las partes contratantes suscriben el presente Contrato en seis (6) ejemplares, igualmente válidos, el día 9 del mes de julio de mil novecientos noventa y ocho.

Agregue usted señor Notario lo que fuere de ley, haga los insertos correspondientes eleve la presente a Escritura Pública y pase partes a los Registros Públicos de Propiedad Inmueble respectivos.

INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO
PROYECTO ESPECIAL "PASTO GRANDE"


Ing. GILBERT RIZARDO SERVAN
DIRECTOR EJECUTIVO
LA VENDEDORA


EL COMPRADOR


DIRECCION EJECUTIVA FOPRI

ANEXO NO. 1

OFERTA ECONOMICA DEL ADJUDICATARIO

Energía del Sur S.A.

Los Naranjos No. 276 - Lima 27
Teléfono 222-7979 Fax 440-2304

ANEXO No. 6

MODELO DE PRESENTACIÓN DE OFERTA ECONÓMICA

Lima, 26 de junio de 1998

Señores
CEPRI CHAVIMOCHIC
Presente.-

Ref.: Subasta Pública para la venta de un lote
de tierras eriazas de Pampa del Palo del
Proyecto Especial Pasto Grande.

Postor: Energía del Sur S.A.

De nuestra consideración:

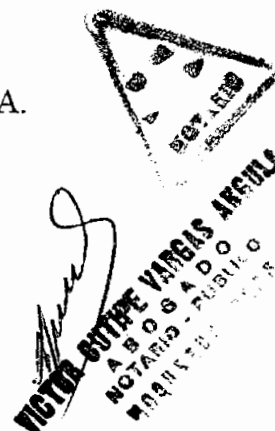
De acuerdo a lo establecido en el numeral 5.5 de las Bases de la Subasta de la referencia, por medio de la presente cumplimos con presentar nuestra oferta económica la cual está expresada en Dólares de los Estados Unidos de América. Asimismo, queda establecido que mediante la presente Oferta Económica asumimos el Compromiso de Inversión correspondiente de acuerdo a lo señalado en el Anexo No. 9 de las Bases de la Subasta.

Precio Ofertado (P)

En letras: Quinientos mil doscientos noventinueve y 00/100 Dólares USA.
En números: US\$ 500,299 Dólares USA.

Inversión Ofrecida (I)

En letras: Diez millones trescientos y 00/100 Dólares USA.
En números: US\$ 10'000,300 Dólares USA.



Oferta Económica (OE): [OE=P+0.25I]

(Sumatoria del precio ofertado más el 25% de la inversión ofrecida)

Tres millones trescientos setenticuatro y 00/100 Dólares USA.

US\$ 3'000,374 Dólares USA.

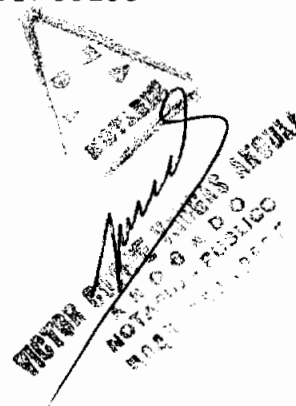
Nota: En caso de discrepancia en las cantidades consignadas se tendrá por válida la cantidad en letras.

Atentamente,

ENERGIA DEL SUR S.A.

Manlio

Manlio Francois Alessi Remedi
Carnet de Extranjería N-88153



ANEXO NO. 2

ACTA NOTARIAL DE LA SUBASTA

**ACTA DE SUBASTA PUBLICA PARA LA VENTA DE UN LOTE
DE TIERRAS ERIAZAS DE PAMPA DEL PALO DEL PROYECTO
ESPECIAL PASTO GRANDE.**

SOBRE N° 1

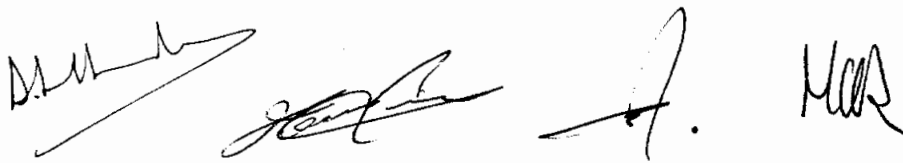
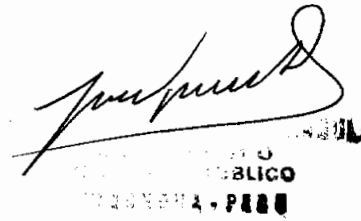
En la ciudad de Moquegua, el día treinta de Junio de mil novecientos noventiocho, en el Auditorio del local de la Sede Central del Proyecto Especial Pasto Grande, sito en Carretera Moquegua - Toquepala Km. 0.3, siendo las diez de la mañana y con la presencia de la Comisión de Evaluación y Adjudicación de la Buena Pro del Lote a Subastarse del Proyecto Especial Pasto Grande, Señores Dr. Augusto Millones Santa Gadea, Presidente; Econ. Julio Pesantes Rebaza; Ing. Gilbert Pizarro Serván, Miembro, quienes se identificaron ante el Notario Público de Moquegua Doctor Víctor Cutipé Vargas Angulo, que interviene en el acto, postores y público en general. El Presidente de la Comisión saluda a los presentes y procede a llamar a los postores que adquirieron las Bases de acuerdo al orden de compra .

El postor que se presentó fué el siguiente:

1. **ENERSUR S.A**, representado por *MANLIO ALESSI REMEDI*, Residente N-88153.

El Presidente informó al postor que tiene un plazo de hasta dos (02) días antes de la presentación de la Oferta Económica para subsanar los errores y omisiones que existieran en el Sobre N° 1. Que la conformidad ó las observaciones a su sobre le serán comunicadas formalmente según lo establecen las bases.

Siendo las diez y treinta horas del mismo día y no habiendo observación alguna a la presente se levanta el Acta firmando los miembros de la Comisión, Postores y Notario.

**ACTA DE SUBASTA PUBLICA PARA LA VENTA DE UN LOTE
DE TIERRAS ERIAZAS DE PAMPA DEL PALO DEL PROYECTO
ESPECIAL PASTO GRANDE.**

SOBRE N° 2

En la ciudad de Moquegua, el día 02 de Julio de mil novecientos noventa y ocho, en el Auditorio del local de la Sede Central del Proyecto Especial Pasto Grande, sito en Carretera Moquegua - Toquepala Km. 0.3, siendo las diez de la mañana y con la presencia de la Comisión de Evaluación y Adjudicación de la Buena Pro del Lote a Subastarse del Proyecto Especial Pasto Grande, Señores Dr. Augusto Millones Santa Gadea, Presidente; Econ. Julio Pesantes Rebaza; Ing. Gilbert Pizarro Serván, Miembro, quienes se identificaron ante el Notario Público de Moquegua Doctor Víctor Cutipé Vargas Angulo, que interviene en el acto, postores y público en general. El Presidente de la Comisión saluda a los presentes y procede a llamar al postor que fue declarado apto luego de la presentación del primer sobre.

Transcurridos los diez minutos de tolerancia se recibió el Sobre N° 2 de manos del Sr. Notario, el mismo que contiene la propuesta económica del postor hábil presente:

Con la presencia del Representante Legal de la Empresa **ENERSUR S.A, Sr. MANLIO ALESSI REMEDI, Residente N- 88153**, se comprobó que el indicado Sobre N° 2 se encontraba en el mismo estado en que había sido recibido, por lo que se procedió a abrirlo, constatándose la propuesta económica siguiente:

Precio Ofertado (P)

En letras: Quinientos mil doscientos noventa y nueve y 00/100 Dólares USA.
En números: US \$ 500,299 Dólares USA.

Inversión Ofrecida (I)

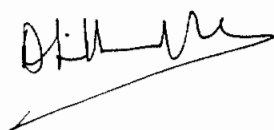
En letras: Diez millones trescientos y 00/100 Dólares USA.
En números: US \$ 10'000,300 Dólares USA.

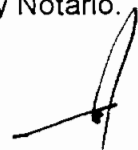
Oferta Económica (OE = P+0.25I)

(Sumatoria del precio ofertado más el 25% de la inversión ofrecida)
Tres millones trescientos setenta y cuatro y 00/100 Dólares USA.
US \$ 3'000,374 Dólares USA.

La Comisión por medio de su Presidente otorgó la Buena Pro a la Empresa ENERSUR S.A. por la cantidad ofertada.

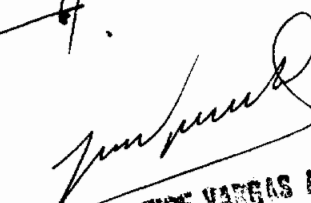
Siendo las diez y treinta horas del mismo día y no habiendo observación alguna a la presente se levanta el Acta firmando los miembros de la Comisión, Postor y Notario.





Man




VICTOR CUTIPE VARGAS ANGULO
ABOGADO
NOTARIO - PUEBLO
MOQUEGUA - P528

ANEXO NO. 3

Carta Fianza, según el numeral 13.7

Cláusula Décimo-Tercera del Contrato

**OF. BANCA CORPORATIVA
AV. REPUBLICA DE PANAMA 3055
SAN ISIDRO**

**FIANZA EMITIDA POR ORDEN Y CUENTA
ENERGIA DEL SUR SA**

**PRESENTE.-
SAN ISIDRO, 07 DE JULIO DE 1998**

Carta Fianza Nro. **0011-0686-9800026723-31**

Vence el: **22 DE JULIO DE 1999**

Señor/es:

CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO (COFIDE)

Y/O DIRECCION EJECUTIVA FOPRI

De nuestra consideración :

Por medio de la presente, nos constituimos en favor de la Corporación Financiera de Desarrollo-COFIDE y/o la Dirección Ejecutiva FOPRI como fiadores solidarios en nombre de ENERGIA DEL SUR S.A., con la finalidad de garantizar la validez y vigencia del cumplimiento del Compromiso de Inversión, referido en la Cláusula Décimo Tercera, del Contrato de Compra-Venta de un lote de tierras eriazas de Pampa del Palo.

La fianza otorgada en el presente instrumento es de carácter solidaria, irrevocable, incondicionada y es de realización automática, sin beneficio de excusión, extendiéndose hasta la cantidad de US\$5,000,150.00(CINCO MILLONES CIENTO CINCUENTA 00/100 DOLÁRES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA).

La presente fianza tendrá un plazo de vigencia de 1 año computados desde el 07 de Julio de 1998 más quince días adicionales, esto es hasta el 22 de Julio de 1999. Sin embargo, al vencimiento de dicho plazo, deberemos renovarla obligatoria y automáticamente, por uno o dos años adicionales, según lo solicite por los mismos términos y condiciones señalados, incluyendo también el plazo de 15 días adicionales al período de vigencia de la fianza.

Por otro lado, a partir del cumplimiento del 50% del compromiso de inversión se hará una reducción proporcional del monto de esta Fianza en función a la reducción del Compromiso de Inversión en caso nuestra entidad bancaria reciba las instrucciones escritas correspondientes de la Corporación Financiera de Desarrollo-COFIDE y/o la Dirección Ejecutiva FOPRI, como consecuencia de haberse acreditado el cumplimiento de la cuota anual o tramo del Compromiso de Inversión, según se establece en la Cláusula Décimo Tercera contenida en el Contrato de Compra-Venta antes mencionado.

US\$5,000,150.00

BANCO CONTINENTAL



RUC 10013020

REFRENDO: C463398070718EAE0686W/16:12:21
US\$ 5,000,150.00

PARA CONFIRMAR LA EMISION DE ESTE DOCUMENTO LLAMAR AL TELEFONO (01) 211-1708

Para que esta fianza sea exigible, bastará que la Corporación Financiera de Desarrollo-COFIDE y/o la Dirección Ejecutiva FOPRI nos envíe antes del vencimiento del plazo señalado en el Artículo 1898 del Código Civil, una carta notarial requiriéndonos el pago y en la cual manifieste simplemente que nuestro fiado no ha cumplido con las obligaciones garantizadas por esta fianza.

De producirse la notificación a que se refiere el párrafo anterior, cumpliremos con la obligación a nuestro cargo dentro del plazo máximo de 24 horas, computados desde la recepción de la respectiva comunicación. En su defecto, nos comprometemos a abonar sobre el monto de la presente, un interés equivalente a la tasa LIBOR vigente a 180 días más 3% (tres por ciento). La tasa LIBOR vigente aplicable, será la establecida por el cable REUTERS recibido en Lima a las 11:00 horas de cada día de retraso. La tasa señalada se devengará por todo el tiempo que nuestra obligación permanezca impaga, sin perjuicio de las demás responsabilidades que nuestra demora pueda ocasionar.

Sin otro particular nos reiteramos de usfededes,

Atentamente,

BANCO CONTINENTAL
p.p.

JAVIER LODIN GONZALEZ
Gerente General Adjunto

JUAN GONZALEZ LUCAS
Gerente General Adjunto



RUC 10013020

REFRENDO: C463398070718EAE0686W/16:12:21
US\$ 5,000,150.00