

Señor Notario :

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas, una de Compra - Venta el mismo que se suscribe en tres ejemplares, que celebran de una parte: **EL VENDEDOR**, el MINISTERIO DE AGRICULTURA a través de la Unidad Ejecutora Nro. 029: PROYECTO ESPECIAL DE TITULACION DE TIERRAS Y CATASTRO RURAL - PETT, debidamente representado por su Director Ejecutivo Ing. Angel Becerra Pajuelo, con L.E. N° 06702091, conforme Resolución Suprema N° 015-98-AG, con domicilio para los efectos de este Contrato en el Jirón Cahuide Nro. 805, 2do. Piso, Distrito de Jesús María, Provincia y Departamento de Lima; y de la otra parte, **EL COMPRADOR, AGRO GUAYABITO S.A.**, con RUC Nro. 17913239, debidamente representada por el Sr. José Antonio Labarthe Pflucker, identificado con L.E. Nro. 09155405, con domicilio para los efectos de este Contrato en Capitán Peralta Nro. 254, Urb. San Francisco, Chancay, Provincia y Departamento de Lima.

Interviene en el presente contrato la Dirección Ejecutiva FOPRI, con RUC 38079964, con domicilio en Av. Paseo de la República Nro. 3361, 2do. Piso, San Isidro - Lima, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Supremo Nro. 060-97-PCM, quien procede debidamente representada por su Directora Ejecutiva Sra. Alida Chang Luzula identificada con L.E. N° 06040834, en adelante FOPRI, en 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 Por Resoluciones Supremas No. 035-98-AG y No. 036-98-AG del 18 de junio de 1998 se remiten los actuados a la COPRI para que proceda a la venta o concesión, en Subasta pública, de diversos lotes de terreno de propiedad del Ministerio de Agricultura.

Mediante Resolución Suprema No. 009-98-TR publicada en el Diario Oficial "El Peruano", el 23 de Junio de 1998, se constituyó el Comité Especial que llevará adelante el proceso de promoción de la inversión privada en las tierras eriazas del Estado en adelante CEPRI, habiéndose realizado dentro de dicho proceso la venta en subasta pública del Lote Nro. B3.

- 1.4 De conformidad con las Bases de la Subasta Pública para la venta de las Tierras Eriazas del Estado en adelante LAS BASES, EL COMPRADOR entregó una oferta económica al CEPRI para la adquisición del bien inmueble 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 efectos de la interpretación, aplicación y ejecución del presente Contrato, primará el siguiente orden:
- 2.4.1 El presente Contrato, debidamente suscrito por **EL VENDEDOR** 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 tierras eriazas del Estado.
- 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 aquel lote de terreno independizado denominado **EL LOTE** identificado como la Unidad Catastral Nro. 90037 localizado en el Departamento de Lima, Provincia de Barranca, Distrito de Barranca, de propiedad de **EL VENDEDOR**, que constituye una unidad inmobiliaria independiente que corre inscrita en el Registro Predial de Lima, Zona Norte, Copia Literal del Predio Nro. PO1177228, Unidad Catastral 90037, Asiento Nro. 001.

El inmueble objeto del presente Contrato, tiene un área de 803 has, 9,200 M2 y su medida perimétrica es de 19,985.82 metros lineales, tal como consta en la Copia Literal del Predio del Registro Predial de Lima, Zona Norte.

- 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.

EL COMPRADOR reconoce y acuerda que **EL VENDEDOR** no está emitiendo, ni mucho menos está obligada a emitir, declaración alguna de otorgar garantía con respecto a su condición o estado.

EL COMPRADOR declara que de acuerdo a las Bases para la Subasta Pública para la venta de las tierras eriazas del Estado, 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. En tal virtud, **EL COMPRADOR** reconoce que no podrá reclamar responsabilidad a **EL CEPRI**, al Estado Peruano, a **COPRI** o **FOPRI**, a **EL VENDEDOR** 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 Compra - Venta entre **EL VENDEDOR** y **EL COMPRADOR** ha quedado celebrado al momento en que el CEPRI otorgó a **EL COMPRADOR** la Buena Pro en la Subasta Pública para la venta de tierras eriazas del Estado. Dicha Buena Pro le fue otorgada a **EL COMPRADOR** al haber sido su Oferta Económica la que le dio derecho a adquirir el **LOTE** 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 **EL VENDEDOR** y **EL COMPRADOR** como consecuencia de la compra-venta 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, compuesto por el Precio Base de la Tierra mas el 30% del Monto Excedente de la Oferta Económica. El precio de compra asciende a US\$ 82,855.50 (OCHENTIDOS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTICINCO Y 50/100 DOLARES AMERICANOS).

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 girado según instrucciones que para tal efecto emite el CEPRI , el mismo que producirá los efectos de la cancelación del precio de compra. 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.** Es el día y hora acordado para el pago del precio a cargo de **EL COMPRADOR** por **EL LOTE** que ha adquirido, la cual se producirá a la suscripción del presente Contrato.

5.1.4 **Entrega de EL LOTE.** EL **LOTE** que el **COMPRADOR** ha adquirido conforme a los términos del presente contrato, le será entregado en el lugar, día y hora a determinarse y comunicarse por escrito por el PROYECTO ESPECIAL TITULACIÓN DE TIERRAS Y CATASTRO RURAL - PETT, 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 EL VENDEDOR

6.1 Son obligaciones de **EL VENDEDOR** las siguientes:

- 6.1.1 En lo que respecta al 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, en todo caso es de aplicación lo dispuesto en la Circular Nro. 06 de las Bases.
- 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 DE EL 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 del Compromiso de Inversión, con arreglo a lo dispuesto por el numeral 5.9 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 agropecuaria y/o agroindustrial 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 del Lote que está adquiriendo.
- 7.1.6 Recibir de **EL VENDEDOR** 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.
- 7.1.8 Las demás obligaciones que se deriven de este contrato.

OCTAVO.- CARGAS Y GRAVAMENES

- 8.1 **EL VENDEDOR** 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 al saneamiento de la ley.
- 8.2 **EL VENDEDOR** 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 **EL VENDEDOR**, 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-corporus y "en donde está y como está", y que **EL VENDEDOR** 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. Las partes acuerdan 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 y 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 VENDEDOR**.
- 9.3 **EL COMPRADOR** declara y garantiza a **EL VENDEDOR** 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.

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 De ser el caso, **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 celebrado 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 DEL VENDEDOR

EL VENDEDOR declara que :

- 10.1 **EL LOTE** es de su absoluta propiedad y de 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 en 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 **EL VENDEDOR** 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**.
- 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. 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**.

- 11.2. Cualquier otro tributo directo o indirecto que afecte la presente transferencia 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 irroque 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 **EL VENDEDOR**, ésta se obliga a prestar su máxima colaboración para el cumplimiento de tales formalidades. Cualquier gasto que ello irroque 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 2 años contados desde la fecha de suscripción del presente contrato, Inversiones en capital fijo, bienes y/o servicios relacionados con la explotación agropecuaria, agroindustrial o agroexportadora, preferentemente, contenidas en su Oferta Económica y cuyo monto total asciende a US\$ 430,048.50 (CUATROCIENTOS TREINTA MIL CUARENTIOCHO Y 50/100 DOLARES AMERICANOS) de conformidad con lo estipulado en el numeral 5.7 del capítulo V de las Bases.

Se considera inversión de capital fijo al empleo de recursos financieros destinados a la adquisición y/o construcción de bienes y servicios de capital (maquinaria y equipos, obras civiles, gastos de preinversión etc), a su instalación y montaje. En el anexo N° 4 del presente contrato se detallan los rubros de las inversiones a ser considerados para la ejecución del compromiso de inversión.

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

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 considera 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 : EL VENDEDOR o la entidad encargada de la supervisión del compromiso de inversión,** designará al Auditor del Compromiso de Inversión asumido por **EL COMPRADOR.** **EL VENDEDOR,** 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** adjudicado. 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 **EL VENDEDOR** 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 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 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 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 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 numeral 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 **EL VENDEDOR** 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 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 5.9 del Capítulo V de las Bases.

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 solo 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. El texto de la carta fianza antes referida debiera ser igual al modelo que como Anexo N° 3 se adjunta al presente contrato y forma parte del mismo.

DECIMO CUARTO.- DISPOSICIONES VARIAS

EL COMPRADOR reconoce y acepta que **EL VENDEDOR** 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 **EL VENDEDOR** 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.
- 16.4 Anexo No.4 : Rubros a ser tomados en cuenta para la ejecución 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 :

EL VENDEDOR : Jirón Cahuide Nro. 805, 2do Piso, Jesús María - Lima, Perú
EL COMPRADOR : Capitán Peralta Nro. 254, Urb. San Francisco, Chancay, Provincia y Departamento de Lima.

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.

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 **EL VENDEDOR** 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 **EL VENDEDOR**, 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 **EL VENDEDOR**, o cualquier otro, sin excepción alguna, son de cargo de **EL COMPRADOR**.

VIGESIMO - PRIMERO : LEGISLACION Y JURISDICCION APLICABLE

El presente Contrato se regirá 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 Decimo Quinta.

Las partes contratantes suscriben el presente Contrato en tres ejemplares, igualmente válidos, el día14... del mes de enero de mil novecientos noventinueve.

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

MINISTERIO DE AGRICULTURA
Proyecto Especial de Titulación
de Tierras y Catastro Rural

EL VENDEDOR
ING. ANGEL F. BECERRA PAJUELO
Director Ejecutivo



FOPRI

EL COMPRADOR

Lima, 25 de noviembre de 1998

Señores
CEPRI TIERRAS ERIAZAS
Presente.-

Ref.: Subasta Pública para la Venta de las Tierras Eriazas del Estado

Postor **AGRO GUAYABITO 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, para efectos de la Subasta y la compra. Asimismo, queda establecido que mediante la presente Oferta Económica asumimos el Compromiso de Inversión correspondiente de acuerdo a lo señalado en el Anexo No. 8 de las Bases de la Subasta.

LOTE No. B3 Sector BARRANCA - BARRANCA

OFERTA ECONOMICA:

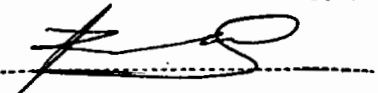
EN LETRAS: QUINIENTOS DOCE MIL NOVECIENTOS CUATRO Y 00/100
DOLARES USA

EN NUMERO: US\$ 512,904.00 DOLARES USA

NOTA: EN CASO DE DISCREPANCIA EN LAS CANTIDADES
CONSIGNADAS SE TENDRA POR VALIDA LA CANTIDAD EN
LETRAS

Atentamente,

AGRO GUAYABITO S.A.



JOSE A. LABARTHE P.
L.E. 09155405



Maria Mercedes
1430-000000
Lima Perú

ACTA DE RECEPCION Y APERTURA DEL SOBRE NRO. 02, CORRESPONDIENTE A LA SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL PARA LA VENTA DE TERRENOS ERIAZOS EN LOS DEPARTAMENTOS DE LIMA E ICA.

LOTE B3

En la ciudad de Lima, distrito de San Isidro, siendo las 10:00 horas del día 26 de noviembre de 1,998, en el Auditorio de la oficina principal de Petroperú, sito en la esquina formada por las avenidas Paseo de la República con Canaval y Moreyra S/N, se instaló el Comité Especial de Privatización de Tierras Eriazas, CEPRI - TE, presidido por la Sra. Cristina Rizo Patrón Velarde e integrado por el Dr. Pedro Gamboa Moquillaza y el Sr. Juan José Ahumada Bastidas ; con intervención del Notario Público de Lima, Manuel Reátegui Tomatis, con el objeto de efectuar la recepción y apertura del sobre Nro. 02, correspondiente a la Subasta Pública Internacional para la venta de terrenos eriazos ubicados en los departamentos de Lima e Ica.

Vencida la tolerancia de diez minutos establecida en las Bases, la Sra. Presidenta dio inicio al acto y puso en conocimiento de los asistentes el procedimiento para la presentación, recepción y apertura de los sobres Nro. 02, de acuerdo al orden establecido mediante Circular Nro. 008.

Asimismo, la Sra. Presidenta dejó constancia que todos los postores que presentaron el sobre Nro. 01 incompleto, han subsanado los defectos y/u omisiones advertidas dentro del plazo otorgado en el Capítulo VI, Numeral 6.2 de las Bases razón por la cual se encuentran aptos para la presentación del sobre Nro. 02.

A continuación, siendo las 11:35 horas, se procedió a convocar para la presentación del sobre Nro. 02 a los postores del lote B3 cuya oferta económica mínima es de **US\$ 488,379.00**. Para tal efecto se concedió un plazo de 10 minutos, vencido el cual se verificó el contenido del único sobre que fue presentado con el siguiente resultado:

PROPUESTA ECONOMICA

1.- AGRO GUAYABITO S.A.

US\$ 512,904.00

Acto seguido, el Comité procedió a adjudicar la buena pro del lote B3 al postor. **AGRO GUAYABITO S.A.** por la suma de **QUINIENTOS DOCE MIL NOVECIENTOS CUATRO Y 00/100 DOLARES AMERICANOS** cantidad que supera la oferta económica mínima.

Sin observación alguna, concluyó el acto público de la subasta de 18 lotes de tierras eriazas siendo las 12:40 horas después de redactarse y aprobarse la presente acta.

Manuel Reátegui Tomatis
 Manuel Reátegui Tomatis
 Notario Público
 Lima

[Firma]

[Firma]

[Firma]

[Firma]

Sr. (es) DIRECCION EJECUTIVA FOPRI Y/O COFIDE

CARTA FIANZA Nro. 0004008

Vencimiento : 29/01/2000
Importe : US\$*****215,024.25

LIMA, Martes 12 de ENERO de 1999

De nuestra consideración :

Por medio de la presente, nos constituimos a favor de la Dirección Ejecutiva FOPRI o a la entidad supervisora como fiadores solidarios en nombre de AGRO GUAYABITO S.A., con la finalidad de garantizar la validez, vigencia del cumplimiento del compromiso de inversión, referido en la Cláusula Décimo Tercero del Contrato de Compra - Venta de Lote de Tierras, celebrado en la Ciudad de Lima, el 14 de enero de 1999.

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\$215,024.25 (DOSCIENTOS QUINCE MIL VEINTE Y CUATRO Y 25/100 Dólares Americanos).

La presente fianza tendrá un plazo de vigencia de 1 año computados desde el 14 de enero de 1999 más quince días adicionales, esto es hasta el 29 de enero del 2000, sin embargo, al vencimiento de dicho plazo, deberemos renovarla obligatoria y automáticamente, por año adicional, según lo solicite por los mismos términos y condiciones señalados, incluyendo también el plazo de quince 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 cada caso que nuestra entidad bancaria reciba las instrucciones escritas correspondientes de la Dirección Ejecutiva FOPRI o la entidad supervisora, como consecuencia de haberse acreditado el cumplimiento de la cuota anual o tramo del Compromiso de Inversión, según se establece en la Cláusula Décimo Tercero contenida en el Contrato de Compra Venta antes mencionado.


Para que esta fianza sea exigible, bastará que la Dirección Ejecutiva FOPRI o entidad supervisora 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 cable REUTERS recibido en Lima a las 1:00 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 ustedes.

ATENTAMENTE
ADMINISTRACION DE CREDITOS


FELIPE CHANG TAM
Sub-Gerente


FEDERICO ESCOBAR MUNTOYA
Jefe de Control de Créditos

carta fianza

(ANEXO 9 DE BASES)

RUBROS A SER TOMADOS EN CUENTA PARA LA EVALUACIÓN COMPROMISO DE INVERSIÓN

- Estudios (hasta 10% del Compromiso de Inversión)
 - De aguas (fuentes, calidad, etc)
 - De suelos (topográficos, calidad, etc)
- Obras de infraestructura:
 - Vías de acceso (caminos, puentes, etc)
 - Cercado de terreno
 - Casetas de bombeo, guardiania
 - Almacenes para maquinaria y equipo
 - Viviendas
- Habilitación sistema de irrigación:
 - Motores
 - Bombas
 - Maquinaria y equipo para sistemas de riego tecnificado (goteo, microaspersión, aspersión, Pivot central, mangas y otros similares
 - Construcción de infraestructura menor de riego, obras de cabecera, sedimentación, reservorios, redes o canales de distribución
 - Sistemas de drenaje
- Costo servicios para habilitación:
 - Alquiler maquinaria: excavadoras, tractores, volquetes
- Desarrollo físico de las tierras
 - Despiedre
 - Nivelación
 - Subsolado, gradeo, arado
- Electrificación:
 - Tendido de redes, instalación de transformadores y equipos
- Mejoramiento de suelos (hasta 20% del Compromiso de Inversión)
 - Materia orgánica, abonos orgánicos

CIRCULAR 003/I SUBASTA/CEPRI - TE

Señores interesados:

Ampliense los rubros a ser tomados en cuenta para la evaluación de los Compromisos de Inversión del **Anexo Nro. 9, PÁGINA 47, de las Bases**, como sigue:

° Instalación de Cultivos Permanentes (árboles, vid, espárrago y similares)
(Hasta el 50% del Compromiso de Inversión)

- compra semillas
- compra plántones
- infraestructura para viveros
- infraestructura para instalación cultivos:

- ◊ postes
- ◊ alambre

° Instalaciones para Actividades Pecuarias (Hasta 30% del Compromiso de Inversión)

- infraestructura pertinente:
 - ◊ tanques o reservorios de agua
 - ◊ galpones
 - ◊ corrales
 - ◊ plantas de ordeño
 - ◊ silos
 - ◊ otras instalaciones permanentes

De acuerdo al Capítulo III, Numeral 3.2 (orden de prelación de documentos) esta CIRCULAR prevalece sobre las Bases, formando parte integrante de ellas.

San Isidro, 02 de noviembre de 1,998