

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 ejemplares, que celebran de una parte el **PROYECTO ESPECIAL DE TITULACION DE TIERRAS Y CATASTRO RURAL - PETT**, del Ministerio de Agricultura, en adelante **EL VENDEDOR**, debidamente representado por su Director Ejecutivo **Dr. JOSE LUIS PAIRAZAMAN TORRES** con L.E. N°. 06247580 conforme la Resolución Suprema N°. 044-99-AG, con domicilio para los efectos de este Contrato en el Jirón Cahuide 805, Jesús María, Provincia y Departamento de Lima; y de la otra parte y como **EL COMPRADOR** don **CARLOS GONZALEZ DIEZ CANSECO** con L.E. N°. 08190399, con domicilio para los efectos de este Contrato en Espinar 206, distrito de Bellavista, Provincia del Callao, Departamento de Lima.

Interviene en el presente Contrato la Dirección Ejecutiva FOPRI, con RUC 38079964, con domicilio en la esquina de Paseo de la República con Canaval y Moreyra, Edificio Petro Perú - Piso 9, San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, quien procede debidamente representada por su Director Ejecutivo Ing. Juan Carlos Barcellos Milla, identificado con L.E. N° , 10475476 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 N°. 035-98-AG y N°. 036-98-AG del 18 de junio de 1998 se remiten los actuados a la COPRI para que proceda a su venta o concesión, en Subasta Pública de diversos lotes de tierras eriazas de propiedad del Ministerio de Agricultura.
- 1.3 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 de propiedad del Ministerio de Agricultura, funciones que han sido asumidas por el Comité Especial constituido por Resolución Suprema No. 485-96-PCM.
- 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 propuesta u Oferta Económica al CEPRI TIERRAS, de aquí en adelante denominado EL 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, copia de la misma 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 indubitadamente 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 y en el orden que a continuación se señala:
- 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 No. 10461 localizado en el Departamento de Ica, Provincia de Pisco, Distrito de San Clemente, de propiedad de **EL VENDEDOR**, que constituye una unidad inmobiliaria independiente que corre inscrita en el Registro de la Propiedad Predial de la Oficina Registral Regional de Pisco, según Copia Literal del Predio No. 000484 - 010207.

EL LOTE objeto del presente Contrato, tiene un área de 51 hectáreas y 3400 metros cuadrados y su medida perimétrica es de 2,915.00 metros lineales, tal como consta en la Copia Literal del Predio, de la Oficina Registral de Pisco.

- 3.2 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 obligado 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 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, 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 N° 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 N° 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 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 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 **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, que resulta de la diferencia entre el monto que éste ha señalado en su Oferta Económica, la misma que forma parte del presente Contrato como Anexo N°1, y el monto del Compromiso de Inversión estipulado en LAS BASES y consignado en el punto 13.1 de la Cláusula Décimo Tercera del presente Contrato. El precio de compra asciende a **US\$ 4,340.00 (CUATRO MIL TRES CIENTOS CUARENTA 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, girado según instrucciones que para tal efecto emite EL CEPRI, 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 será 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 comunicado por escrito por el PROYECTO ESPECIAL DE TITULACION 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.
- 6.1.2 Suscribir, de ser el caso, cuanto documento, minuta, contrato o escritura pública sea necesaria 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 de **EL 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 Cumplimiento 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 agropecuaria y/o agroindustrial que va a desarrollar con 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 sea necesaria para lograr la inscripción registral a su nombre de EL LOTE que está adquiriendo.
- 7.1.6 Recibir de **EL VENDEDOR** el bien que ha adquirido, debiendo para tal efecto suscribir el Acta de Entrega 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 Otras obligaciones derivadas del 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 pueda 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 **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 órdenes 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. **EL VENDEDOR** 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 de tierras eriazas del Estado, las Circulares expedidas por EL CEPRI y la resolución de adjudicación de la Buena-Pro por parte de EL CEPRI en favor de **EL COMPRADOR**.
- 9.2. Que la compra de EL LOTE es una decisión libre de toda influencia por parte de **EL VENDEDOR**.
- 9.3 **EI 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. **EI 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 les será 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 EL VENDEDOR**

**EL VENDEDOR** 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 prohiban, se opongan o impidan la celebración del presente Contrato y/o el cumplimiento de las obligaciones que de él emanen.

Se encuentra debidamente autorizado 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**.
- 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 El pago del Impuesto de Alcabala, conforme a lo establecido en el artículo 25 del Decreto Legislativo 776, es de cargo de **EL COMPRADOR**.
- 11.2 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 **EL VENDEDOR**, éste 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 3 años contados desde la fecha de suscripción del presente Contrato, las Inversiones de capital fijo, bienes y/o servicios relacionados con la explotación agropecuaria, agroindustrial o agroexportadora, contenidas en su Oferta Económica y cuyo monto total asciende a **US\$ 25,670.00 (VEINTICINCO MIL**





**SEISCIENTOS SETENTA 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.

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 y que han de ser utilizados en más de un proceso productivo anual de una explotación agroindustrial, agroexportadora o pecuaria. 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.

- 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 del presente Contrato en conexión con su revisión y examen del Registro de Inversiones Acreditables que mantenga **EL COMPRADOR**.

- 13.3. Auditor de Inversión: El Supervisor 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. La revisión y examen del Auditor de Inversión 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 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 Inversiones 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 o semestrales de ser el caso.

- 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, 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 de Inversión a la entidad supervisora del Compromiso de Inversión así como a **EL COMPRADOR**. Si **EL COMPRADOR** manifestara su desacuerdo con el contenido del Informe dispondrá de 15 días útiles para sustentar o responder ante el Auditor de Inversión, 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 25% del monto total del Compromiso de Inversión estipulado en el numeral 13.1 de la presente Cláusula, 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 1.4 de la Cláusula Primera del presente Contrato.

La Carta Fianza deberá tener vigencia mientras el Compromiso de Inversión no haya sido cumplido en su totalidad en el monto, término y condiciones pactadas. Copia de la Carta-Fianza se adjunta al presente Contrato como Anexo N° 3 y forma parte del mismo.

**DECIMO CUARTO.- DISPOSICIONES VARIAS**

- 14.1 **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.
- 14.2 **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.
- 14.3 **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.
- 14.4 **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.- INCUMPLIMIENTO**

- 15.1 **EL COMPRADOR** renuncia irrevocablemente a invocar hechos de terceros o causas no imputables a él, en caso de incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones asumidas en este Contrato.
- 15.2 En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones derivadas del presente Contrato por parte de **EL COMPRADOR**, la Dirección Ejecutiva FOPRI y/o la entidad supervisora podrán ejecutar la Carta Fianza otorgada a su favor.

**DECIMO SEXTO.- SOLUCION DE CONTROVERSIAS**

- 16.1 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 árbitro dentro de los diez (10) días calendarios 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.
- 16.2 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.

- 16.3 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.
- 16.4 El laudo arbitral deberá señalar a quién le corresponde los gastos y costos correspondientes al arbitraje.
- 16.5 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 SEPTIMO.- ANEXOS**

Forman parte integrante del presente Contrato los siguientes Anexos:

- 17.1 Anexo No. 1: Copia de la Oferta Económica del Adjudicatario.
- 17.2 Anexo No. 2: Copia del Acta Notarial de la Subasta.
- 17.3 Anexo No. 3: Copia de la Carta-Fianza para Garantizar el Cumplimiento del Compromiso de Inversión.
- 17.4 Anexo No. 4: Relación de Rubros a ser tomados en cuenta para la ejecución del Compromiso de Inversión.

#### **DECIMO OCTAVO.- DE LOS DOMICILIOS DE LAS PARTES**

- 18.1 Cada parte del presente Contrato acuerda mantener un domicilio en el Perú, para efectos derivados del mismo.
- 18.2 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 domicilio que consta en la parte introductoria del presente Contrato.
- 18.3 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.
- 18.4 Cualquier notificación surgida de proceso legal o arbitral o de cualquier otra forma, se entenderá bien realizada en el domicilio señalado en el punto 18.2 de la presente Cláusula.

#### **DECIMO NOVENO.- 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.

**VIGESIMO.- 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 PRIMERO.- 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, los 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 SEGUNDO.- 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 Décimo Sexto.

Las partes contratantes suscriben el presente Contrato en seis ejemplares, igualmente válidos, el día *12* del mes de *OCTUBRE* 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.



**EL VENDEDOR**



**EL COMPRADOR**



**FOPRI**

ANEXO N° 6**MODELO DE PRESENTACION DE OFERTA ECONOMICA**  
(Un Sobre para cada Lote)Lima 8 de Julio de 1999Señores  
**CEPRI TIERRAS**  
Presente.-Ref: Subasta Pública Internacional para la Venta  
de Tierras eriazas del EstadoPostor CARLOS GONZALEZ DIEZ CANSELO

De nuestra consideración:

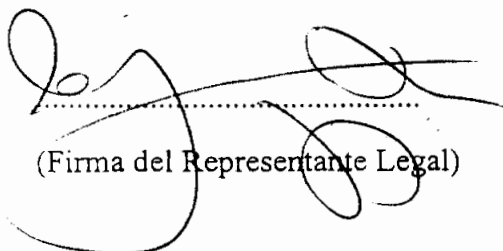
Por medio de la presente, y de acuerdo a lo establecido en el numeral 5.5 de las Bases de la Subasta indicada en la referencia, cumplimos con presentar nuestra Oferta Económica la cual está expresada en Dólares de los Estados Unidos de América. Asimismo, queda establecido que mediante la presente Oferta Económica asumimos el Compromiso de Inversión correspondiente de acuerdo a lo señalado en el Anexo N° 9 de las Bases de la Subasta.

LOTE N°. P2 Sector V

OFERTA ECONOMICA:

EN LETRAS : TREINTA MIL DIEZ ..... DOLARES USAEN NUMEROS : US \$ 30,010.00 ..... DOLARES USANOTA : EN CASO DE DISCREPANCIA EN LAS CANTIDADES CONSIGNADAS SE  
TENDRA POR VALIDA LA CANTIDAD EN LETRAS.

Atentamente,

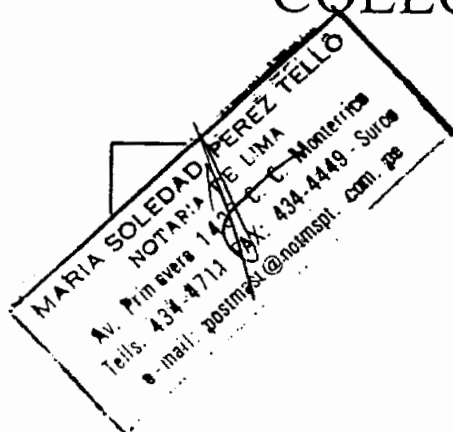


(Firma del Representante Legal)



MARIA SOLEDAD PEREZ TELLO  
NOTARIA DE LIMA

# COLEGIO DE NOTARIOS DE LIMA



**MARIA SOLEDAD PEREZ TELLO**

**NOTARIA DE LIMA**

## ACTA DE APERTURA DEL SOBRE NRO. 02 CORRESPONDIENTE AL LOTE P-2 UBICADO EN PISCO

Siendo las 11:14 a.m. se procedió a convocar a los Postores para la entrega de los sobre Nro. 02 del Lote P-2, siendo su precio base US\$ 28,010.00, otorgándose 05 minutos para su presentación. Vencido el plazo se verificó el contenido de los sobres presentados con el siguiente resultado:

### PROPUESTA ECONOMICA (US\$)

1. CARLOS GONZALEZ DIEZ CANSECO	30,010.00
2. KENJI INVERSIONES S.A.	29,000.00

Acto seguido, el Comité procedió a adjudicar la buena pro del lote P-2 al postor **CARLOS GONZALES DIEZ CANSECO** por la suma de **US\$ 30,010.00** dólares americanos (TREINTA MIL DIEZ DOLARES AMERICANOS), que constituye la mayor oferta económica, dándose por concluida la presente subasta.

Sin observación alguna, concluyó el acto público de la subasta de **06 LOTES** de tierras siendo las 12:00 horas después de redactarse y aprobarse la presente acta.

  
**MARIA SOLEDAD PEREZ TELLO**  
**NOTARIA DE LIMA**





Lima, 18 de Agosto de 1999

Carta Fianza N° 211-1988

Valorado: 18955

Vencimiento: 01-09-2000

Señores

DIRECCION EJECUTIVA FOPRI Y/O COFIDE

Presente.-

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, nos constituimos a favor de la Dirección Ejecutiva FOPRI y/o COFIDE como fiadores solidarios en nombre del Sr. CARLOS GONZALEZ DIEZ CANSECO, 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 del Lote, identificado como Unidad Catastral N° 10461, localizado en el Departamento de Ica, provincia de Pisco, Distrito de San Clemente, inscrita en la Ficha N° 000484-010207 del Registro de la Propiedad de la Región "Los Libertadores-Wari"(Pisco), celebrado con Uds. en la Ciudad de Lima, el 18 de Agosto 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 \$ 6,417.50 (SEIS MIL CUATROCIENTOS DIECISIETE Y 50/100 DOLARES AMERICANOS).

La presente fianza tendrá un plazo de vigencia de 1 año computados desde el 18 de Agosto de 1999 más quince días(15) adicionales, esto es hasta el 01 de Setiembre del 2000. Sin embargo, al vencimiento de dicho plazo, deberemos renovarla obligatoria y automáticamente, por uno o dos años adicionales, según lo solicite nuestro afianzado, con los mismos términos y condiciones señalados, incluyendo también el plazo de 15 días adicionales al período de vigencia de la Fianza.

Para que esta Fianza sea exigible, bastará que la Dirección Ejecutiva FOPRI y/o COFIDE 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.





**BANCO DEL PROGRESO**

Carta Fianza N° 211-1988  
Valorado: 18955  
Vencimiento: 01-09-2000

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 ustedes,

Atentamente,



**BANCO DEL PROGRESO**

**JOSE ACKERMAN R.**  
Gerente Administrativo



**BANCO DEL PROGRESO**

**JORGE RAMOS MONGE**  
-GERENTE

## RUBROS A SER TOMADOS EN CUENTA COMO INVERSIONES ACREDITABLES PARA EL COMPROMISO DE INVERSION

Se considerarán Inversiones Acreditables para efectos del cumplimiento del Compromiso de Inversión toda instalación fija y permanente, entre otras las siguientes:

- Construcción de infraestructura de riego:  
Obras de cabecera, sedimentador, reservorio, redes o canales de distribución.  
Pozos tubulares y su equipamiento.
- Sistema de drenaje.
- Maquinaria y Equipo para sistemas de riego tecnificado:  
Goteo, aspersión, microaspersión), mangas, etc.
- Desarrollo físico de las tierras:  
Nivelación, despiedre, subsolado, incorporación de materia orgánica.  
Acondicionadores de suelos – hidroabsorventes.  
Sistemas atraneblinas.  
Cortinas rompevientos.
- Infraestructura e instalaciones eléctricas para bombeo de agua.
- Cercado del lote.
- Caminos de acceso, puentes, caminos internos, badenes.
- Plantas de procesamiento agroindustrial, hasta el 20% del monto del compromiso de Inversión.
- Equipamiento e instalación de granjas avícolas o centros de crianza y engorde de ganado, hasta el 20% del Compromiso de Inversión.
- Viveros.

**COPIA LITRAL**  
**PROPIEDAD**  
**COPIADO**

OFICINA REGISTRAL ZONAL  
 Región Los Libertadores-Wari  
 PISCO

Fecha: **08 Nov. 1999**

OFICINA DE PISCO  
 FICHA N° .....  
 PLANO .....  
 FICHA N° .....  
 000484  
 010207

OFICINA REGISTRAL REGIONAL "LOS LIBERTADORES - WARI"  
 PROP. 5

A). INMATRICULACION.- Pres. a hrs. 12:58 del 24/06/1998.- Título No 1534 del tomo 24 del Diario.- Derechos Exonerados.- Recibo(s) No(s) 7061.- Pisco, 25/06/1998.-

B). 01.- RUSTICO, PREDIO SIN NOMBRE U.C. 10461, Distrito de SAN CLEMENTE, Provincia de PISCO y Departamento de ICA.- Area 51.3400 Hás. Encerrado dentro de los siguientes linderos y medidas perimétricas: Por el NORTE en línea quebrada de 4 tramos de 410.00, 130.00 y 330.00 ml., colinda con terrenos caducidos de la Asociación de Ganaderos Agricultores Santa Catalina; por el ESTE, con terrenos caducidos de la Asociación de Ganaderos y Agricultores Santa Catalina; por el OESTE, con terrenos de propiedad del Estado, con 930.00 ml; por el SUR, con terrenos eriazos de propiedad del estado, con 585.00 ml.- Pisco, 25-06-98.-

02.- : ACLARACION.- El Lado Este del inmueble inscrito en el presente en la Fecha, mide 200.00 ml.; por tanto, queda aclarado el asiento 1-B, en dicho extremo.- A mérito del Título Archivado 1534 del tomo 24 del Diario 24/06/1998.- PISCO, 08/11/1999.-

*Rosetta*  
 Dr. Rory Mayor Santos  
 REGISTRADOR PUBLICO



*Rory Mayor Santos*  
 REGISTRADOR PUBLICO

MINISTERIO DE AGRICULTURA  
 Proyecto Titulación de Tierras  
 TRANSACCIONES  
 Folio 2100  
 2  
 000



400

REGISTRO PERSONAL	01.- Inscripciones referentes a personas que han figurado como propietarios en los últimos 30 años.- NINGUNAS Pisco, 25-06-98.-
LEGALIZACION	AL PISCO, 25/06/1998
	CONTINUA AL DORSO

COPIA LITERAL

COPIADO  
OFICINA REGISTRAL ZONAL  
Región Los Libertadores-Wari  
PISCO  
Fecha: 1989

401

PROPIEDAD

OFICINA DE PISCO

FICHA Nº

Plano : A

000484  
010207

E) CANCELACIONES

D) GRAVAMENES Y CARGAS

C) TITULOS DE DOMINIO

01.- INMATRICULACION: A favor de EL ESTADO PERUANO, a mérito de la Resolución Suprema NQ 035-98-AG de fecha 18-06-98 expedida por el Ministerio de Agricultura y Legalizada por el Secretario General del Ministerio de Agricultura-Dr. Pedro Gamboa Mochillaza.- Mediante Oficio 068-98-RLW-DSRA-I-PETT.CR/ICA del 24-06-98 firmada por el Coordinador del Proyecto Especial de Titulación del Tierras y Catastro Rural Dr. Guillman Muñoa Olivares.- Pres a Hras. 12.58 del 24/06/1998.- Título No 1534 del tomo 24 del Diario.- Derechos Exonerados.-.- Recibo No 7061.- Pisco, 25/06/1998.-

*[Signature]*  
Eduardo Vera  
REGISTRADOR PUBLICO

01.- Anteriores a la independización y 30 años de antigüedad.- NINGUNA.- Pisco, 25-06-98.-

*[Signature]*  
Eduardo Vera  
REGISTRADOR PUBLICO

*[Signature]*  
Dr. Rory Mayor Santos  
REGISTRADOR PUBLICO

