

## CONTRATO DE COMPRAVENTA

**Señor Notario:**

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas, una en la que conste el presente Contrato de Compra-Venta y constitución de Hipoteca, que celebran de una parte el **PROYECTO ESPECIAL MAJES**, en adelante **EL VENDEDOR**, debidamente representado por su Gerente General (e) Sr. Luis Calle Rodríguez, nombrado mediante Resolución Ejecutiva Regional N° 039-2004-GRA del 12 de febrero de 2004, con domicilio para estos efectos en Urb. La Marina E8, Cayma - Arequipa; y de la otra parte, como **EL COMPRADOR**, la empresa **GLORIA S.A.**, con RUC N° 20100190797 y domicilio para estos efectos en Av. República de Panamá N° 2461, Urb. Santa Catalina, La Victoria, Lima, debidamente representada por el Doctor Rolando Francisco Málaga Luna, con DNI N° 07938827, según poderes que constan inscritos en la Partida Electrónica N° 11559044 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.

Interviene en el presente contrato la **Agencia de Promoción de la Inversión Privada**, con RUC N° 20380799643 y domicilio en la Av. Paseo de la República N° 3361, Piso 9, San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, quien procede debidamente representada por su Director Ejecutivo, el Sr. René Helbert Cornejo Díaz, identificado con DNI 07189444 y designado según Resolución Ministerial 180-2004-EF/10 publicada el 23 de marzo de 2004, en adelante **PROINVERSIÓN**, en los términos y condiciones siguientes:

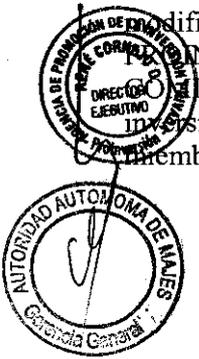
### PRIMERO.- ANTECEDENTES

- 1.1. Mediante el Decreto Legislativo N° 674 del 25 de setiembre de 1991, se promulgó la Ley de Promoción de la Inversión Privada de las Empresas del Estado.
- 1.2. Según Ley N° 26440 publicada en el Diario Oficial El Peruano el 21 de enero de 1995, 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 N° 420-2000-PCM del 21 de diciembre de 2000 que incluye en el proceso de promoción de la inversión privada a las tierras sin derecho de uso de agua de los Proyectos Especiales del INADE.
- 1.4. Mediante Decreto Supremo N° 027-2002-PCM del 24 de abril de 2002, se fusionó a la COPRI y a diversas entidades del Estado, en la Dirección Ejecutiva FOPRI, habiendo ésta modificado su denominación por Agencia de Promoción de la Inversión Privada, PROINVERSIÓN.
- 1.5. Mediante Resolución Suprema N° 444-2001-EF del 14 de setiembre de 2001, modificada por Resolución Suprema N° 228-2002-EF, se constituyó el Comité de PROINVERSIÓN en Activos, Proyectos y Empresas del Estado, en adelante "EL COMITÉ ACTIVOS", encargado de llevar adelante el proceso de promoción de la inversión privada en tierras de titularidad del Estado, habiéndose designado a sus miembros permanentes mediante la Resolución Suprema N° 145-2002-EF.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



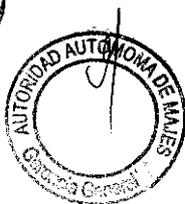
- 1.6. Mediante Resolución Suprema N° 100-2003-EF del 7 de abril de 2003, se ratificó el acuerdo del Consejo Directivo de PROINVERSIÓN conforme al cual se aprobó el Plan de Promoción de la Inversión Privada en 200.00 has. de tierras eriazas sin derecho de uso de agua de propiedad de EL VENDEDOR.
- 1.7. Mediante Acuerdo del Consejo Directivo de PROINVERSIÓN de fecha 18 de diciembre de 2002 se aprobó el esquema de Bases aplicable a la Subasta N° 4 de las tierras del Proyecto Especial MAJES, habiéndose delegado en el Director Ejecutivo de esta Agencia la facultad de aprobar las Bases de la Subasta y el proyecto de Contrato. El Director Ejecutivo ha aprobado las Bases de la referida subasta y el proyecto de Contrato que forma parte de las mismas, habiéndose cumplido con publicar este último en el diario oficial El Peruano el día 16 de mayo de 2003, en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 4° del Decreto Legislativo N° 674 modificado por la Ley N° 27750.
- 1.8. De conformidad con las Bases de la Subasta Pública N° 4 para la venta de tierras eriazas del Proyecto Especial MAJES (en adelante "la Subasta"), **EL COMPRADOR** entregó una Oferta Económica a EL COMITE ACTIVOS, la misma que ha sido seleccionada como la oferta ganadora a la que se le ha adjudicado la Buena Pro. Copia de la misma forma parte del presente Contrato como Anexo N° 1.
- 1.9. Con fecha 6 de agosto de 2003, EL COMPRADOR suscribió una minuta de compraventa de EL LOTE cumpliendo en dicha fecha con todas las actividades de cierre previstas en las Bases de la Subasta.

**SEGUNDO.- SENTIDO E INTERPRETACIÓN DE LOS TÉRMINOS 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 expresado 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 efecto de la interpretación, aplicación y ejecución del presente Contrato, primará lo establecido en los siguientes documentos y en el orden de prelación que a continuación se señala:

El presente Contrato, debidamente suscrito por **EL VENDEDOR** y **EL COMPRADOR** y sus Anexos.

Las Circulares emitidas por EL COMITE ACTIVOS hasta la suscripción del Contrato.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

2.4.3 Las Bases de la Subasta Pública N° 4 para la venta de las tierras de propiedad de **EL VENDEDOR**.

Las Bases de la subasta y las circulares emitidas forman parte del presente contrato, y la interpretación de sus disposiciones será efectuada conforme a lo dispuesto en el numeral anterior.

2.5. El presente Contrato se registrará e interpretará de conformidad con las leyes de la República del Perú.

### TERCERO.- FINES Y OBJETO DEL CONTRATO

3.1. Las partes declaran que la transferencia de las tierras objeto del presente contrato tiene por finalidad cumplir con los objetivos del Estado de promover la participación del sector privado preferentemente en proyectos de inversión en explotaciones forestales, agroindustriales o de agro-exportación en tierras de su titularidad. En tal sentido, **EL COMPRADOR** reconoce y acepta que el Compromiso de Inversión asumido por el presente, constituye una obligación esencial y principal del Contrato.

3.2. El bien inmueble que **EL COMPRADOR** adquiere conforme a lo establecido en el punto 5.1 de la Cláusula Quinta del presente Contrato de propiedad de **EL VENDEDOR**, en adelante simplemente **EL LOTE**, está constituido por un área de 200.00 hectáreas e identificado como AD-1, cuyas principales características fueron indicadas en la Resolución Suprema N° 100-2003-EF antes mencionada y figuran además en la Ficha 00955916 del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Arequipa.

3.3. **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.

3.4. **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 la condición o al estado de **EL LOTE**.

3.5. **EL COMPRADOR** declara que de acuerdo a las Bases de la Subasta, 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 de **EL LOTE**. En tal virtud, **EL COMPRADOR** reconoce que no podrá reclamar responsabilidad a **EL COMITE ACTIVOS**, al Estado Peruano, a **PROINVERSIÓN**, 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 de la Subasta, se otorgó a **EL COMPRADOR** la Buena Pro para la adquisición de **EL LOTE** según aparece en el Acta Notarial de la Subasta cuya copia es parte integrante del presente Contrato como Anexo N° 2.

**QUINTO.- DE LA FORMALIZACIÓN DE LA ADQUISICION EFECTUADA POR EL COMPRADOR**

5.1. El Contrato de Compraventa entre **EL VENDEDOR** y **EL COMPRADOR** se entenderá celebrado al momento de la suscripción del presente documento, siendo necesario formalizar por escrito las obligaciones que se han generado entre **EL VENDEDOR** 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 Venta. El precio de venta por **EL LOTE** asciende a la suma de US \$ 37,000.00 (treintisiete mil y 00/100 dólares de Estados Unidos de América), monto que fue cancelado al contado el 06 de agosto de 2003, a favor de PROINVERSIÓN y de COFIDE, según instrucciones mediante Circular emitida por el Comité de PROINVERSIÓN en Activos, Proyectos y Empresas del Estado. Cualquier tipo de gasto que se genere para lograr el pago, será de cargo de **EL COMPRADOR**, incluidos los gastos y comisiones bancarias.

5.1.2 Entrega de EL LOTE. **EL LOTE** que se transfiere, le será entregado en el lugar, día y hora a determinarse y comunicarse por escrito por **EL VENDEDOR**, bajo cargo de recepción, según cronograma establecido en forma conjunta, a más tardar dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de suscripción del presente contrato. 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 LOTE** que se está entregando.

La transferencia del riesgo de **EL LOTE** se entenderá válidamente producida a **EL COMPRADOR**, si habiendo sido notificado éste por **EL VENDEDOR** para la entrega, no concurre en la fecha y hora señalada o no suscribe el o las actas de entrega respectiva. En este extremo es de aplicación lo dispuesto en el Artículo 1568 del Código Civil.

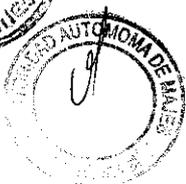
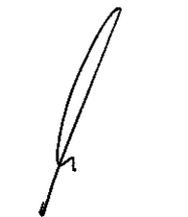
**SEXTO.- OBLIGACIONES DEL VENDEDOR**

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

6.1.1 Entregar **EL LOTE** a **EL COMPRADOR** en las condiciones establecidas en las Bases de la Subasta y en la Cláusula 5.1.2 precedente.

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.

6.1.3 Otras que se deriven expresamente del presente Contrato.



**SÉTIMO.- OBLIGACIONES DE EL COMPRADOR**

7.1. Son obligaciones de **EL COMPRADOR** las siguientes:

- 7.1.1 Cumplir con el pago del precio de venta de **EL LOTE** conforme a lo establecido en el numeral 5.1.1 de la cláusula quinta.
- 7.1.2 Entregar a la suscripción del presente contrato, la garantía de cumplimiento del Compromiso de Inversión y Cumplimiento de Contrato, con arreglo a lo dispuesto en las Bases de la Subasta y a lo establecido en la Oferta Económica presentada por **EL COMPRADOR**.
- 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 que va a desarrollar con relación a **EL LOTE** que ha adquirido pueda operar normalmente y sin interrupción alguna.
- 7.1.4 Invertir, en función al monto del Compromiso de Inversión señalado en la Cláusula Décimo Tercera del presente Contrato, las sumas de dinero a que se ha obligado y en los plazos indicados en dicha Cláusula.
- 7.1.5 Suscribir la Escritura Pública que esta minuta origine, y de ser el caso, cuanto documento, minuta, contrato o escritura pública sea necesaria para lograr la inscripción registral a su nombre respecto a **EL LOTE** que está adquiriendo.
- 7.1.6 Aceptar la designación que efectúe PROINVERSIÓN, de la entidad que tendrá a su cargo la supervisión del Compromiso de Inversión.
- 7.1.7 El **PROYECTO ESPECIAL** vende **EL LOTE** sin derecho de uso de agua. Es responsabilidad de **EL COMPRADOR** obtener las licencias y/o permisos de uso de agua de nuevas fuentes, en concordancia con las normas legales vigentes en esta materia.  
El lote materia de la subasta se encuentra ubicado fuera del ámbito de cobertura de la infraestructura hidráulica del Proyecto Majes y por ello no dispone ni dispondrá de abastecimiento de agua proveniente de este sistema.
- 7.1.8 Recibir **EL LOTE** en las condiciones establecidas en las Bases.
- 7.1.9 Prever, de ser el caso, su propio sistema de aprovisionamiento de recurso hídrico y considerar que las posibilidades de captación y abastecimiento de agua se deben ubicar de forma tal que no afecte ni se superponga al flujo de abastecimiento de agua previsto para el Proyecto Especial Majes - Siguas.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



las actividades que desarrolle **EL COMPRADOR** requieren la utilización de agua u otros líquidos será obligación del postor la impermeabilización de infraestructura: pozas de almacenamiento de agua, distribución del agua, mediante la utilización de técnicas modernas y garantizadas, tales como geomembranas y otros y la instalación de un sistema de riego por goteo, con



una eficiencia de aplicación no menor al 90%. En este caso el volumen máximo a aplicar será de 3,700 m<sup>3</sup>/há./año, a fin de no afectar al Valle de Sigüas con filtraciones o deslizamientos.

- 7.1.10 EL COMPRADOR debe ubicar las vías de acceso y servidumbres que requiere el lote en una franja no mayor de 50 metros de ancho, de forma inmediata aledaña y paralela a los asentamientos de las Secciones A y D. No podrá imponerse servidumbre alguna fuera del área de las franjas determinadas precedentemente.

EL COMPRADOR debe realizar los estudios de Impacto Ambiental y Drenaje, de acuerdo a normas vigentes, los que serán presentados al Proyecto Especial Majes-Sigüas para su evaluación, a fin de proteger las áreas verdes y evitar daños posibles en el Valle de Sigüas.

- 7.1.11 Otras obligaciones derivadas del Contrato.

#### OCTAVO.- CARGAS Y GRAVÁMENES

- 8.1. EL VENDEDOR declara que a la fecha de suscripción de presente Contrato, EL LOTE se encuentra libre de toda carga, gravamen, medida judicial, medida extrajudicial o medida cautelar, que pueda limitar o restringir 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 suscripción del presente Contrato, a su leal saber y entender, no existe orden judicial, coactiva, administrativa o de cualquier otra índole que pueda afectar a EL LOTE. Asimismo, declara 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 de la presente compraventa que estuvo a su disposición según lo señalado en las Bases. Si no hizo uso de esta información, EL COMPRADOR declara que tuvo acceso a ella y que si no accedió a la misma lo fue por propia voluntad.

#### NOVENO.- DECLARACIONES Y GARANTÍAS 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 de la Subasta, las Circulares y la resolución de adjudicación de la Buena Pro a su favor.
- 9.2. Que la compra de EL LOTE es una decisión libre de toda influencia por parte de EL VENDEDOR.

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.

- 9.3. Que 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



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



gravámenes y de propiedad, registro, activos, propiedades, así como 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**.

- 9.5. Que de ser el caso, 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**, así como por las leyes y normas del país.
- 9.6. Que 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. Que 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 obliguen a obtener autorizaciones adicionales a aquéllas presentadas con su oferta, para la celebración de este Contrato y su ejecución.
- 9.8. Que 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. Que 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. Que asume la responsabilidad por la exactitud y veracidad de las declaraciones y garantías que ha formulado en esta Cláusula.
- 9.11. Que declara conocer que **EL LOTE** se transfiere ad-corporis, "donde está y como está". Igualmente, reconoce que **EL VENDEDOR** no es responsable en caso que dicho inmueble no sea idóneo para ser destinado a la actividad a la que **EL COMPRADOR** libre y voluntariamente le dará uso.

#### DÉCIMO.- DECLARACIONES Y GARANTÍAS DE EL VENDEDOR

**EL VENDEDOR** declara que:

- 10.1. **EL LOTE** es de su propiedad y de su libre disponibilidad.
- 10.2. Ha cumplido las leyes y reglamentos del Perú, incluyendo de manera enunciativa y no limitativa los referidos a la promoción de la inversión privada contenidas en el Decreto Legislativo N° 674 y sus normas ampliatorias, modificatorias y complementarias.




- 10.3. Se encuentra debidamente autorizado para celebrar este Contrato y para asumir y ejecutar las obligaciones en él contenidas.
- 10.4. 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.
- 10.5. 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.
- 10.6. No ha otorgado opciones, derechos y/o preferencias a persona alguna para adquirir **EL LOTE**.
- 10.7. No existe ley, reglamento, decreto, norma, dictamen o sentencia que afecte la libre transmisión de **EL LOTE** que transfiere en favor de **EL COMPRADOR**.
- 10.8. Garantiza a **EL COMPRADOR** que es responsable por la ejecución de todas las obligaciones a su cargo, contenidas en el presente Contrato.

#### DÉCIMO PRIMERO.- DISPOSICIONES TRIBUTARIAS

- 11.1. El pago del Impuesto de Alcabala, conforme a lo establecido en el Decreto Legislativo 776, es de cargo de **EL COMPRADOR**.
- 11.2. Cualquier otro tributo directo o indirecto que afecte la transferencia, propiedad o posesión de **EL LOTE** que **EL COMPRADOR** adquiere, serán de su exclusivo cargo.
- 11.3. **EL COMPRADOR** asumirá la condición de contribuyente para efecto del pago del Impuesto Predial a partir del 1 de enero del año siguiente a la celebración del presente contrato, de conformidad con lo establecido por el artículo 10º del Decreto Legislativo N° 776.

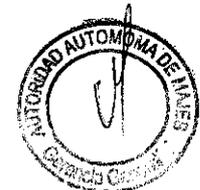
#### DÉCIMO SEGUNDO.- DE LA FORMALIDAD A QUE ESTÁ SUJETO ESTE CONTRATO

- 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 de **EL LOTE** en favor de **EL COMPRADOR**, ambas partes acuerdan suscribir las minutas y escrituras públicas resultantes, comprometiéndose a insertar en la correspondiente escritura pública, la documentación que sea requerida por las disposiciones aplicables necesarias para la formalización de la transferencia, incluida la declaración de inafectación del Impuesto Predial en caso resulte aplicable, cuyo trámite estará a cargo de **EL VENDEDOR**. Todos los gastos que ello irrogue ya sean notariales o registrales, serán de cargo de **EL COMPRADOR**.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



12.3. Además de lo establecido en el numeral 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**, las partes se obligan a prestar su máxima colaboración para el cumplimiento de tales formalidades. Cualquier gasto que ello irroque será de cargo absoluto de **EL COMPRADOR**.

### DÉCIMO TERCERO.- COMPROMISO DE INVERSIÓN

13.1. Con sujeción a lo dispuesto en este Contrato, **EL COMPRADOR** se obliga irrevocablemente a ejecutar, en favor de **EL LOTE** y en un plazo no mayor a tres años contados desde la fecha de la entrega de **EL LOTE**, inversiones de capital fijo que beneficien directamente a **EL LOTE**, por un monto total que asciende a **US\$293,000.00 (doscientos noventa y tres mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América)** de conformidad con lo estipulado en las Bases de la Subasta.

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 forestal, agropecuaria, agroindustrial o agroexportadora, así como las obras de infraestructura mayor y menor, y otras que se indican en el Anexo N° 4, que serán considerados para la ejecución del Compromiso de Inversión y que forma parte 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, consignando en dicho registro los Comprobantes de Pago 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 Comprobantes de Pago, documentos estos que deberán estar convenientemente registrados en los libros de contabilidad 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 aquél 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 VENDEDOR** actuará como Supervisor de Inversión y 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 beneficio de **EL LOTE**. La revisión y examen del Auditor de Inversión se efectuará anualmente, hasta el total cumplimiento de dicho



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



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 beneficio de **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 la inversión comprometida que aparece en el numeral 13.1 de la presente cláusula 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.
- 13.5. El Informe final 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 mencionados, 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 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.

**CLÁUSULA PENAL Y RESOLUTORIA.** - Conforme a lo dispuesto en el numeral 1. de la cláusula tercera del presente contrato, las partes han reconocido que el objetivo que se persigue con el proceso de promoción de la inversión privada sobre tierras del Estado, es que sus compradores desarrollen proyectos de inversión en



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



explotaciones forestales agroindustriales, por lo que la ejecución del Compromiso de Inversión constituye una obligación esencial en el Contrato.

En virtud de lo antes expuesto, las partes convienen que, en caso **EL COMPRADOR** no cumpla con la obligación prevista en la Cláusula 13.1, la Entidad Supervisora ejecutará como penalidad la carta fianza bancaria 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**.

Sin perjuicio de lo antes expuesto, las partes acuerdan libremente en establecer como causal de resolución del presente contrato, si en el plazo previsto en la Cláusula 13.1, **EL COMPRADOR** no haya cumplido con ejecutar el íntegro de su Compromiso de Inversión, la misma que operará de manera automática siendo suficiente para ello, que **EL VENDEDOR** curse una carta notarial en dicho sentido.

En el supuesto de resolución automática del contrato, y toda vez que el incumplimiento en la ejecución del Compromiso de Inversión constituye el incumplimiento de una de las obligaciones esenciales del presente contrato, las partes convienen que las sumas pagadas por el precio de venta o invertidas en **EL LOTE** por **EL COMPRADOR**, quedarán como penalidad, a favor de **EL VENDEDOR**, no estando obligado éste a devolver suma de dinero alguna a **EL COMPRADOR**.

Operada la resolución del contrato, **EL COMPRADOR** se obliga a desocupar **EL LOTE** y a entregar a **EL VENDEDOR** la posesión del mismo, en un plazo máximo de treinta días calendarios contados a partir de la fecha de recepción de la carta notarial referida en el tercer párrafo del presente numeral. **EL COMPRADOR** conviene y acepta que la entrega de posesión de **EL LOTE** se entenderá producida de manera automática a favor de **EL VENDEDOR**, a más tardar el último día del plazo antes señalado, fecha en la cual **EL VENDEDOR** podrá tomar posesión de **EL LOTE** sin que para ello sea necesario autorización judicial alguna, para lo cual desde ya, **EL COMPRADOR** expresa su consentimiento para ello.

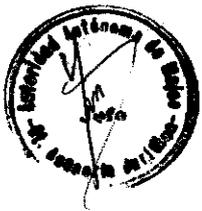
13.7. **GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO DEL COMPROMISO DE INVERSIÓN Y CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.- EL COMPRADOR**

entrega a la firma de este Contrato, en garantía de fiel cumplimiento del Compromiso de Inversión en **EL LOTE**, así como de sus demás obligaciones establecidas en el presente Contrato, una Carta Fianza bancaria, solidaria, irrevocable, incondicionada, renovable y de realización automática sin beneficio de excusión, emitida por una entidad bancaria local señalada en las Bases de la Subasta, por un monto que asciende a la suma de **US\$ 29,300.00 (veintinueve mil novecientos y 00/100 Dólares americanos)**, monto establecido de acuerdo a lo dispuesto las Bases de la Subasta que corresponde al 10% del monto del Compromiso de Inversión ofertado señalada en el numeral 13.1 del presente Contrato. Copia de la Carta-fianza se adjunta al presente Contrato como Anexo N° 3 y forma parte del mismo.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



La reducción proporcional del monto de la Carta Fianza antes señalada, se hará en función de la reducción del monto del Compromiso de Inversión acreditado por el Auditor, la que podrá ser reducida anualmente de manera proporcional a la inversión debidamente ejecutada y acreditada, y siempre que **EL COMPRADOR** se encuentre al día en todas sus obligaciones contractuales. La reducción de la garantía será aprobada por el Supervisor de Inversión.

Adicionalmente, en garantía del cumplimiento del Compromiso de Inversión asumido por **EL COMPRADOR**, éste otorga a favor de **EL VENDEDOR**, primera y preferencial hipoteca respecto de **EL LOTE** que adquiere, por un monto equivalente al total de dicho compromiso de inversión pactado en el presente contrato, es decir, US\$ 293,000.00. (DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL Y 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA).

La indicada garantía se extiende a las construcciones futuras, terrenos, entradas, salidas, porcentajes de copropiedad y zonas comunes, si los hubiere; y todo lo que por hecho y por derecho le corresponde a **EL LOTE**.

En tal sentido, las partes convienen en que el valor de tasación aplicable a la ejecución de esta garantía hipotecaria, será el que presente **EL VENDEDOR** a esa fecha, ante el juez encargado del proceso judicial respectivo.

La hipoteca deberá tener vigencia, bajo los mismos términos y condiciones pactados, no siendo factible su reducción, mientras el Compromiso de Inversión no haya sido cumplido en su totalidad, luego de lo cual y verificado el cumplimiento, **EL VENDEDOR** procederá a levantar la hipoteca constituida a su favor, para lo cual se obliga a suscribir la documentación que sea necesaria para ello, siendo los gastos en que se incurran, de cargo de **EL COMPRADOR**.

El monto total que se obtenga en caso de ejecución de la garantía hipotecaria que se otorga por este contrato, quedará a favor de **EL VENDEDOR** como penalidad, no estando obligado éste a devolver suma alguna a **EL COMPRADOR**.

#### DÉCIMO CUARTO.- DISPOSICIONES VARIAS

14.1. **EL COMPRADOR** reconoce y acepta:

14.1.1 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**.

14.1.2 Que **EL VENDEDOR** le ha concedido la oportunidad de realizar (y así lo ha hecho) visitas, inspecciones, estudios y demás verificaciones sobre **EL LOTE**, para poder tomar una decisión con previo conocimiento de dicho bien.

14.1.3 Que su decisión de celebrar el presente Contrato se basa exclusivamente en su propia revisión e investigación de **EL LOTE**.



*MW*

*[Handwritten signature]*



- 14.2. **EL COMPRADOR** podrá ceder sus derechos y obligaciones o transferir **EL LOTE** en forma total o parcial en unidades menores, siempre y cuando el nuevo cesionario o comprador, según sea el caso, asuma todas las obligaciones establecidas en el presente Contrato de compraventa, para lo cual se requerirá la autorización previa del Supervisor de la Inversión y de **EL VENDEDOR**. Para tal efecto, deberá verificarse que el nuevo cesionario o comprador cumpla con las exigencias referidas a la precalificación conforme a lo establecido en las Bases de la Subasta. En caso contrario, se considerará como incumplimiento y se procederá a la ejecución de las garantías.

#### **DÉCIMO 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, con excepción de causas de fuerza mayor o casos fortuitos debidamente comprobados, que puedan afectar el cumplimiento de la obligación a que se refiere la cláusula décimo tercera.
- 15.2. En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones derivadas del presente Contrato por parte de **EL COMPRADOR, EL VENDEDOR** y/o la Dirección Ejecutiva de PROINVERSION y/o la Entidad Supervisora, previo requerimiento por conducto notarial por un plazo de quince días calendario (salvo que en el Contrato se disponga de manera expresa un plazo distinto), procederá a ejecutar la Carta Fianza que garantiza el Compromiso de Inversión, así como a ejecutar la garantía hipotecaria. En caso lo estime conveniente **EL VENDEDOR** y/o la Dirección Ejecutiva de PROINVERSION y/o la Entidad Supervisora podrán invocar la resolución automática del contrato, según corresponda, con lo cual el lote revertirá a **EL VENDEDOR**.

#### **DÉCIMO SEXTO.- SOLUCIÓN 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 Arequipa, con arreglo al reglamento sobre la materia aprobado por ésta.
- 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 contados a partir del nombramiento del segundo árbitro, con respecto al nombramiento del tercer árbitro, éste será nombrado por la Cámara de Comercio de Arequipa.
- El arbitraje será administrado por la Cámara de Comercio de Arequipa y las partes se someten a las normas del reglamento arbitral de dicho instituto el cual se aplicará en todo aquello que no se oponga a la presente cláusula. Serán de aplicación las



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



estipulaciones señaladas en la Ley General de Arbitraje - Ley N° 26572 en lo que resulte pertinente.

- 16.4. El laudo arbitral deberá señalar a quién le corresponde los gastos y costos correspondientes al arbitraje. Las partes renuncian a la interposición del recurso de apelación del laudo arbitral que se emita
- 16.5. El lugar del arbitraje será en la ciudad de Arequipa, Perú, y el idioma que se utilizará en el procedimiento arbitral será el castellano.

#### DÉCIMO SÉTIMO.- ANEXOS

Forman parte integrante del presente Contrato los siguientes Anexos:

- 17.1. Anexo N° 1: Copia de la Oferta Económica del Adjudicatario.
- 17.2. Anexo N° 2: Copia del Acta Notarial de la Subasta.
- 17.3. Anexo N° 3: Copia de la Carta fianza de fiel Cumplimiento del Compromiso de Inversión.
- 17.4. Anexo N° 4: Relación de Rubros a ser tomados en cuenta para la ejecución del Compromiso de Inversión.

#### DÉCIMO 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.

#### DÉCIMO NOVENO.- CONTRATO INTEGRAL Y MODIFICACIONES

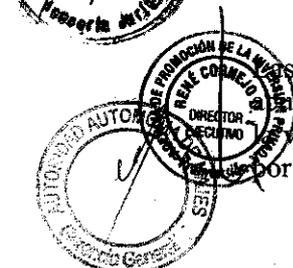
Este Contrato sustituye todos los acuerdos verbales o escritos entre las partes y constituye un convenio integral entre **EL VENDEDOR** y **EL COMPRADOR**, conteniendo todas las obligaciones asumidas por cada uno de ellos.

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.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



**VIGÉSIMO.- INVALIDEZ PARCIAL**

En el caso 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.

**VIGÉSIMO 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**.

**VIGÉSIMO SEGUNDO.- LEGISLACIÓN Y JURISDICCIÓN APLICABLE**

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

El presente Contrato es suscrito en cinco ejemplares, igualmente válidos, el día 6 del mes de abril del año dos mil cuatro.

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.

P. P. GLORIA S. A.

ISLANDO MALAGA LUNA  
EL COMPRADOR

EL VENDEDOR

GOBIERNO REGIONAL DE AREQUIPA  
AUTODEMA

Luis A. Calle R.  
Gerente General (e)

PROINVERSIÓN



*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*  
PROINVERSIÓN



# GLORIA S.A.

OFICINA AV. REPUBLICA DE PANAMA 2461- URB. STA. CATALINA - LA VICTORIA - LIMA 13 - PERU  
CASILLA POSTAL 2217 - LIMA 1 TELÉFONO 4707170 - FAX 4709837  
PLANTA INDUSTRIAL: AV. GENERAL DIEZ CANSECO 527, AREQUIPA - PERU  
CASILLA POSTAL 77 TELÉFONOS: 222525 - 225600 - FAX: 221111  
Pag. Web: www.grupogloria.com.pe

Anexo 1  
00931

Empresa inscrita en el Registro de Sociedades Mercantiles de Arequipa en la Ficha 1232, Número de R.U.C. 20100190797

Lima, 25 de junio de 2003

Señores  
Comité de PROINVERSIÓN en Activos, Proyectos y Empresas del Estado  
Proyecto Tierras  
Presente.

Ref.: Subasta Pública N° 4 para la venta de Tierras Eriazas del PROYECTO ESPECIAL MAJES

Postor: GLORIA S.A.

De nuestra consideración:

De acuerdo a lo establecido en el punto 5.6 de las Bases de la Subasta de la referencia por medio de la presente cumplimos con presentar nuestra oferta económica por EL LOTE, la cual está expresada en Dólares de los Estados de América.

**PRECIO OFERTADO (P):**

EN LETRAS: TREINTA Y SIETE MIL Y 00/100 DÓLARES USA  
EN NÚMEROS: US\$ 37 000,00 DÓLARES USA

**COMPROMISO DE INVERSIÓN OFERTADO (I):**

EN LETRAS: DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES MIL Y 00/100 DÓLARES USA  
EN NÚMEROS: US\$ 293 000,00 DÓLARES USA

NOTA: EN CASO DE DISCREPANCIA EN LAS CANTIDADES CONSIGNADAS SE TENDRÁ POR VÁLIDA LA CANTIDAD EN LETRAS

**OFERTA ECONÓMICA = P + I**

EN LETRAS: TRESCIENTOS TREINTA MIL Y 00/100 DÓLARES USA  
EN NÚMEROS: US\$ 330 000,00 DÓLARES USA

El precio y el compromiso de inversión ofertado tienen carácter irrevocable y permanecerá vigente, a los efectos de su aceptación, desde la fecha de su recepción hasta 30 días posteriores a la fecha de cierre.

Atentamente,

**P. P. GLORIA S. A.**

ROLANDO SALAGA LUNA  
APODERADO

  
Fernando Rojas Delgado  
Notario de Arequipa

**NOTARIA**  
*Begazo Delgado*

**ACTA Nº 2**

**SUBASTA PUBLICA Nº 4 PARA LA VENTA DE TIERRAS ERIAZAS DEL PROYECTO ESPECIAL MAJES**

**PRESENTACION DE SOBRES Nº 2 y 3**

En el local del Proyecto Especial Majes Siguan, sito en Urbanización La Marina E8 Distrito de Cayma, Arequipa, siendo las 12.00 horas del día miércoles 25 de junio de 2003, se instaló el Comité de Evaluación designado por el Comité de PROINVERSIÓN en Activos, Proyectos y Empresas del Estado, integrado por el Sr. Carlos Luna Conroy en calidad de Presidente y los señores Oscar Picón González y Miriam Saavedra Infante como miembros, con intervención del Notario Público Dr. Fernando Begazo Delgado, con la finalidad de efectuar el acto de Recepción y Apertura de los Sobres Nº 2 y 3 correspondientes a esta subasta, de acuerdo a lo establecido en sus Bases.

Debido a que sólo existe un postor calificado, no fue necesario establecer una tolerancia de 15 minutos, por lo que el Presidente del Comité solicitó la presentación de los Sobres Nº 2 y Nº 3 a la empresa GLORIA S.A.

Acto seguido se procedió a abrir el Sobre Nº 2, dejándose constancia que los documentos presentados cumplen los requisitos establecidos en las Bases y que fueron sellados y rubricados por el Notario en cada una de sus hojas.

A continuación se procedió a abrir el Sobre Nº 3, siendo sellado y rubricado por el Notario, dejándose constancia de la siguiente Oferta Económica presentada por GLORIA S.A.:

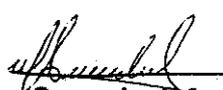
- Precio por el lote objeto de subasta: US\$ 37,000.00
- Compromiso de inversión ofrecido: US\$ 293,000.00
- En consecuencia, su oferta económica asciende a US\$ 330,000.00

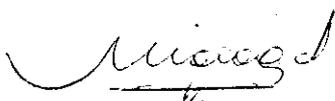
Como la oferta económica presentada alcanza los montos mínimos fijados en las Bases, se le adjudica la Buena Pro a la empresa GLORIA S.A.

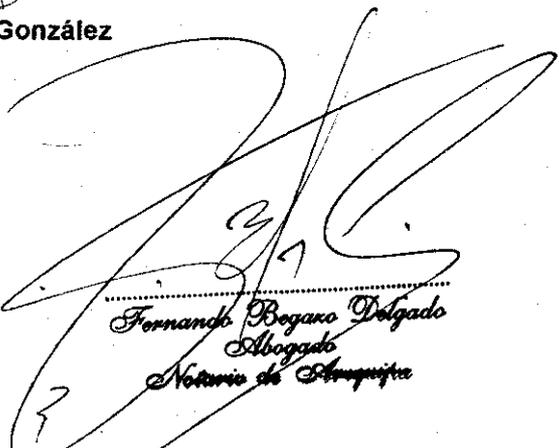
Siendo las 12.20 horas, concluyó la sesión después de redactarse y aprobarse la presente acta.

  
**Carlos Luna Conroy**  
Presidente del Comité

  
**Oscar Picón González**  
Miembro

  
**Miriam Saavedra Infante**  
Miembro

  
GLORIA S.A.

  
**Fernando Begazo Delgado**  
Abogado  
Notario de Arequipa



00933  
Anexo 3



BankBoston US\$ 14,650.00-3341

Lima, 23 de Junio del 2003

Carta Fianza N°2633-BKBLIM  
Vencimiento: 06 de Septiembre del 2003

Señores:  
AGENCIA DE PROMOCION DE LA INVERSION - PROINVERSION  
Presente.

Ref.: Subasta Pública N°4 para la venta de tierras eriazas  
del PROYECTO ESPECIAL MAJES

De nuestra consideración:

Por medio de la presente y a solicitud de nuestros clientes Gloria S.A., constituimos fianza solidaria, irrevocable, incondicionada y de realización automática, sin beneficio de excusión, efectiva a simple solicitud, sin explicación de causa por la suma de US\$ 14,650.00 (CATORCE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA), para garantizar lo siguiente:

- a) La validez y vigencia de todos los términos y condiciones de la Oferta Económica presentada por nuestro cliente durante todo el plazo a que obligan las Bases de la Subasta de la referencia convocada por el Comité de PROINVERSION en Activos, Proyectos y Empresas del Estado, para la venta de EL LOTE de la Subasta en referencia.
- b) La cancelación de la totalidad del precio de la tierra, que nuestro cliente presentó en su Oferta Económica para obtener la buena pro, en la oportunidad y forma prevista en las Bases y en el contrato de compraventa mencionados.
- c) La celebración y suscripción del contrato de compraventa, y el cumplimiento de las demás actividades previstas para la Fecha de Cierre establecidas en las Bases de la Subasta de la referencia, por nuestro cliente, respecto al Lote adjudicado.

En consecuencia con lo anterior, queda entendido que la presente Fianza se hará efectiva si existe cualquier incumplimiento por parte de nuestro cliente respecto de cualquiera de los eventos afianzados por nosotros de acuerdo a lo descrito en los literales a), b) y c) anteriores.

El plazo de vigencia de esta fianza es del 25 de Junio del 2003 al 06 de Septiembre del 2003 a las 18:00 horas.

Toda obligación del banco con respecto a esta garantía cesará dentro de los quince (15) días siguientes a la precitada fecha de vencimiento, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 1898 del Código Civil.

Para honrar la presente fianza a favor de ustedes, bastará un simple requerimiento del Director Ejecutivo de PROINVERSION sin expresión de causa, efectuado por conducto notarial, y toda demora de nuestra parte para honrarla devengará un interés equivalente a la tasa máxima LIBOR vigente más tres por ciento (3%). La tasa LIBOR aplicable será la establecida por el Cable Reuter diario que se reciba en Lima a las 11:00a.m., debiendo devengarse los intereses a partir de la fecha en que sea exigido el honramiento de esta Fianza.

Los términos utilizados en esta Fianza tienen el mismo significado que los términos definidos en las Bases.

Atentamente

CATHERINE BERAUN  
Loan & Local Operations  
BankBoston, N.A. Sucursal del Peru

JUAN CARLOS MEJIA P.  
Treasury Operations  
BankBoston, N.A. Sucursal del Peru

Fernando Delgado  
Abogado  
Notario de Cuzco

BankBoston [Stamp] 29.300.00

CARTA FIANZA No2808-BKBLIM  
Vencimiento:05 de Agosto del 2004

Lima, 05 de Agosto del 2003

Señores  
PROYECTO ESPECIAL MAJES  
y/o Corporación Financiera de Desarrollo S.A. - COFIDE

Postor: Gloria S.A.

Ref.: Subasta Pública No 4 para la venta de Tierras Eriazas del PROYECTO ESPECIAL MAJES

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, nos constituimos en favor del PROYECTO ESPECIAL MAJES y/o CORPORACIÓN FINANCIERA DE DESARROLLO S.A. (COFIDE), como fiadores solidarios de Gloria S.A. con el fin de garantizar el compromiso de inversión ofertado y las demás obligaciones contractuales contraídas en el contrato de compraventa del lote AD-1, celebrado con el PROYECTO ESPECIAL MAJES.

La presente fianza tiene el carácter de solidaria, irrevocable, incondicionada y es de realización automática efectiva a simple solicitud, sin explicación de causa y sin beneficio de excusión y se extiende hasta por el monto de veintinueve mil trescientos dólares (US\$ 29,300.00).

Esta fianza estará vigente por un plazo de un (1) año contado desde el día 06 de agosto del 2003, que vencerá el día 05 de agosto del 2004. Sin embargo al vencimiento podremos renovarla automáticamente, en los mismos términos y condiciones, en forma sucesiva por 2 periodos iguales al de esta fianza.

Para que procedamos a honrar esta fianza, bastará que el PROYECTO ESPECIAL MAJES, PROINVERSION y/o CORPORACIÓN FINANCIERA DE DESARROLLO S.A. - COFIDE nos envíe, antes del vencimiento del plazo consignado en el artículo 1898 del Código Civil, una carta notarial requiriéndonos el pago y en la cual se expresa simplemente que nuestro fiado ha incumplido con las obligaciones asumidas en el contrato cuyo cumplimiento se garantiza por esta fianza. Toda demora de nuestra parte para honrarla devengará un interés equivalente a la tasa máxima del LIBOR más tres por ciento (3%). La tasa LIBOR será la establecida en el cable Reuters diario que se reciba en Lima a las 11.00 a.m., debiendo devengarse los intereses a partir del día siguiente de la fecha en que sea exigido el honramiento de esta fianza.

Atentamente,

  
JUAN CARLOS MEJIA P.  
Treasurer Operations  
BankBoston N.A. Sucursal del Perú

  
CAROLINA GALLESE DIAZ  
Operations & Technology  
Senior Vice President  
BankBoston N.A. Sucursal del Perú

NO NEGOCIABLE

BANCO WIESE  
SUDAMERIS

LA VICTORIA 05-Ago-2003

CHEQUE DE GERENCIA

USA \*\*\*\*\*9593 05xx

Grupo Intasac  
S.U.C. 20100043146

N° 08118906 0 009 172 0000000000 80

Orden de CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO - COFIDE

Suma de DOS MIL CINCUENTOS CINCUENTA Y TRES Y 05/100 DOLARES AMERICANOS

2021.04.01.01.172

*[Signature]*  
Abelardo José Aramayo López  
Abogado General  
BANCO WIESE SUDAMERIS

⑈08118906⑈ 009 172⑈ 0000000000⑈

*Este cheque es la comisión  
por COFIDE*

00935

## ANEXO N° 4

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

Se considerarán inversiones acreditables para efectos del cumplimiento del Compromiso de Inversión, a toda inversión que se realice en instalaciones fijas y permanentes, que beneficien directamente al Lote objeto de la Subasta, cuya relación y cuantía es la siguiente:

Item	Rubro	Monto en \$
1	Construcción de infraestructura de riego, tubería de conducción enterrada de 12" PVC x 4,824 metros. Instalación.	64,493.70 25,506.30
2	Maquinaria y equipo para sistemas de riego tecnificado, sistema de goteo.	53,133.37
	Desarrollo físico de las tierras, 150 hectáreas x \$600.	90,000.00
4	Infraestructura e instalaciones eléctricas para bombeo de agua.	10,000.00
	Cercos	10,000.00
	Caminos de acceso y obras de arte	15,000.00
7	Viveros, semillas certificadas y plántones	25,000.00
8	Planta y proceso agroindustrial	10,000.00

