

Señor Notario:

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas, una en la que conste el presente Contrato de Compraventa (en adelante el "Contrato") que celebran de una parte el **PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE – ZAÑA**, en adelante el **VENDEDOR**, con RUC N° 20156046974, con domicilio para los efectos del presente Contrato en el Campamento Gallito Ciego Km 33.5 Carretera Cajamarca, distrito de Yonan, provincia de Contumaza, departamento de Cajamarca - Perú, debidamente representado por su Director Ejecutivo, Sr. Edilberto Noé Nique Alarcón, con DNI N° 18099413, nombrado mediante R.M. N° 288-2006-VIVIENDA; y de la otra parte, la empresa **GANDULES INC. S.A.C.**, con RUC N° 20504004415, en adelante el **COMPRADOR**, con domicilio en Av. Del Pinar N° 198, Tercer Piso, Urb. Chacarilla del Estanque, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, debidamente representada por el Presidente de su Directorio y Gerente General Sr. Juan Manuel Varillas Velásquez, identificado con DNI N° 10004002 y por su Director Sr. Jorge Luis Mansilla Vásquez, identificado con DNI N° 10470588, según poderes inscritos en la Partida N° 11359005 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima. Al **VENDEDOR** y al **COMPRADOR** se les denominará conjuntamente las "Partes".

Interviene en el presente Contrato, la **AGENCIA DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN PRIVADA**, en adelante **PROINVERSIÓN** o el "Interviniente", con RUC N° 20380799643, con domicilio en Av. Paseo de la República N° 3361, Piso 9, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima - Perú, debidamente representada por su Director Ejecutivo Sr. David Lemor Bezdín, identificado con DNI N° 08249218, designado mediante Resolución Suprema N° 055-2007-EF.

El presente Contrato se celebra de acuerdo con los términos y condiciones siguientes:

PRIMERO: ANTECEDENTES

- 1.1 Mediante Ley N° 28059 - Ley Marco de Promoción de la Inversión Descentralizada (en adelante la Ley) y su reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 015-2004-PCM (en adelante el Reglamento), se estableció el marco normativo para que el Estado, en sus tres niveles de gobierno (Gobierno Nacional, Gobiernos Regionales y Gobiernos Locales), promueva la inversión de manera descentralizada; señalándose como modalidades generales de participación de la inversión privada: (i) la participación de la inversión privada en proyectos públicos, y (ii) iniciativas privadas en proyectos de inversión sobre recursos estatales.
- 1.2 De conformidad con el marco legal indicado en el numeral precedente, con fecha 6 de febrero de 2007, el **COMPRADOR** presentó ante **PROINVERSIÓN** una iniciativa privada para adquirir 1,060.86 hectáreas de tierras eriazas de propiedad del **VENDEDOR**, con el objetivo de desarrollar un proyecto agroindustrial sustentado en cultivos para exportación.
- 1.3 Mediante Acuerdo N° 404-08-2007-Agrarios del 13 de marzo de 2007, el Comité de **PROINVERSIÓN** en Saneamiento y Proyectos del Estado (en adelante el **COMITÉ**) admitió a trámite la iniciativa privada, disponiendo asimismo la evaluación de la viabilidad técnico – financiera del proyecto y solicitar al Ministerio de Agricultura, en su calidad de titular del Sector, su opinión sobre el interés y relevancia del proyecto.
- 1.4 Mediante Oficio N° 3315-2007-AG-SEGMA recibido por **PROINVERSIÓN** el 7 de agosto de 2007, el Ministerio de Agricultura comunicó que la iniciativa privada presentada por el **COMPRADOR** es considerada de interés y relevancia para el Sector.
- 1.5 Mediante Acuerdo N° 478-02-2007-IP del 31 de octubre de 2007, el **COMITÉ** aprobó la propuesta de modificaciones y precisiones a la iniciativa privada elaborada por la Jefatura de Proyectos en Asuntos Agrarios de **PROINVERSIÓN**, y dispuso su notificación al



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

COMPRADOR a efectos que manifestara formalmente su conformidad o disconformidad a dicha propuesta.

- 1.6 Mediante Oficio N° 161/2007/CPS-CPS/PROINVERSIÓN del 7 de noviembre de 2007, el COMITÉ hizo llegar al COMPRADOR la propuesta de modificaciones y precisiones al que alude el numeral anterior.
- 1.7 Mediante carta s/n del 13 de noviembre de 2007, el COMPRADOR comunicó su aceptación a las modificaciones y precisiones propuestas, con algunas precisiones.
- 1.8 Mediante Acuerdo N° 485-04-2007-Agrarios del 27 de noviembre de 2007, el COMITÉ aprobó:
 - (i) Modificar la denominación de la iniciativa privada por la de "Adquisición de 1,234.4353 hectáreas de tierras eriazas del Proyecto Especial Jequetepeque - Zaña".
 - (ii) Aceptó las precisiones efectuadas por el COMPRADOR, que fueron comunicadas a PROINVERSIÓN mediante el documento a que hace referencia el numeral 1.7 precedente.
 - (iii) Declaró de interés la iniciativa privada del COMPRADOR.
 - (iv) Aprobó los proyectos de declaración de interés, resumen ejecutivo y anexos, para su correspondiente publicación en los diarios y en la página web de PROINVERSIÓN.
 - (v) Aprobó los gastos incurridos por el COMPRADOR en la elaboración de su iniciativa privada.
- 1.9 De conformidad con lo establecido en los numerales 15.7, 18.1 y 18.2 del Reglamento, con fecha 6 de diciembre de 2007 se publicó la declaración de interés y el resumen ejecutivo en el diario oficial "El Peruano", en el diario "Expreso" y en la página web de PROINVERSIÓN, con la finalidad de que dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes de efectuadas las referidas publicaciones, pudiesen presentarse terceros interesados manifestando su interés en participar en la ejecución de la misma iniciativa privada o en la ejecución de un proyecto de inversión alternativo.
- 1.10 Vencido el plazo antes referido y no habiéndose presentado terceros interesados, el COMITÉ mediante Acuerdo N° 497-04-2008-IP del 15 de enero de 2008, adoptó los siguientes acuerdos:
 - i) Adjudicó directamente a favor del COMPRADOR la ejecución de la iniciativa privada, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.2.6 de la Directiva N° 06-2006 "Tramitación y Evaluación de Iniciativas Privadas en Proyectos de Inversión" de PROINVERSIÓN.
 - ii) Dispuso solicitar al Consejo Directivo de PROINVERSIÓN la aprobación de la iniciativa privada declarada de interés y la adjudicación directa a favor del COMPRADOR, de conformidad con lo establecido en el literal b) del Artículo 7° de la Ley y en el numeral 20.1 del Artículo 20° del Reglamento.
- 1.11 El Consejo Directivo de PROINVERSIÓN en sesión del 22 de enero de 2008, acordó lo siguiente:
 - (i) Aprobó la iniciativa privada bajo la modalidad de venta de activos establecida en el literal a) del Artículo 6° de la Ley y en el literal a) del Artículo 10° del Reglamento.



[Handwritten signature]

- (ii) Adjudicó directamente a favor del **COMPRADOR** la ejecución de la referida iniciativa privada.
- 1.12 El Consejo Directivo de **PROINVERSIÓN** en sesión del 26 de febrero de 2008, acordó ampliar hasta sesenta (60) días naturales adicionales el plazo para elaborar la versión definitiva del presente Contrato, al amparo de lo establecido en el numeral 20.2 del artículo 20° del Decreto Supremo N° 015-2004-PCM.
- 1.13 Dentro del plazo antes referido, el **COMPRADOR** y el **VENDEDOR** en su calidad de Partes, así como **PROINVERSIÓN** en su calidad de Interviniente, acordaron la versión definitiva del presente Contrato.
- 1.14 Finalmente, de conformidad con lo establecido en el numeral 6.2.6 de la Directiva N° 06-2006 "Tramitación y Evaluación de Iniciativas Privadas en Proyectos de Inversión" de **PROINVERSIÓN**, la versión definitiva del Contrato fue aprobada por el Consejo Directivo de **PROINVERSIÓN** en sesión del 15 de abril de 2008.

SEGUNDO: SENTIDO E INTERPRETACIÓN DE LOS TÉRMINOS EMPLEADOS EN ESTE CONTRATO

- 2.1 Para los efectos del 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 numeral 2.1 de esta cláusula, el 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 derivan del modo con que las Partes han expresado su voluntad y contraído sus obligaciones.
- 2.3 Los títulos de las cláusulas del Contrato han sido incluidos sólo a manera referencial, y en este sentido, no afectarán la interpretación del mismo.

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 el objetivo de promover la participación del sector privado en proyectos de inversión agrícola en tierras de propiedad del **VENDEDOR**. En tal sentido, el **COMPRADOR** reconoce y acepta que el Compromiso de Inversión asumido conforme a lo establecido en la cláusula décimo tercera, constituye una obligación esencial y principal del presente Contrato.
- 3.2 Por el presente Contrato, el **VENDEDOR** transfiere a favor del **COMPRADOR**, la propiedad del bien inmueble (en adelante el **LOTE**) ubicado en el distrito de San Pedro de Lloc, provincia de Pacasmayo, departamento de La Libertad, cuya área de 1,234.4353 hectáreas (mil doscientos treinta y cuatro hectáreas y cuatro mil trescientos cincuenta y tres metros cuadrados), linderos y medidas perimétricas se encuentran descritos en el plano perimétrico y de ubicación que forma parte integrante del presente Contrato (Anexo N° 2).
- 3.3 Por su parte, el **COMPRADOR** se obliga a pagar al **VENDEDOR** el monto total del precio de venta, en la forma y oportunidad convenida en la cláusula quinta; a ejecutar el Compromiso de Inversión conforme a lo estipulado en la cláusula décimo tercera; y en general, a cumplir las demás estipulaciones establecidas en el presente Contrato, que se hayan constituido a favor del **LOTE**, el **VENDEDOR**, **PROINVERSIÓN** o terceros.

AA



B.T.

CUARTO: CONDICIONES EN QUE SE REALIZA LA ENTREGA Y TRANSFERENCIA DE DOMINIO DEL LOTE

- 4.1 A la firma del presente Contrato, el **VENDEDOR** cumple con entregar el **LOTE** al **COMPRADOR**, declarando este último recibirlo a su entera y total satisfacción.
- 4.2 La transferencia del riesgo del **LOTE** se entiende válidamente producida al **COMPRADOR**, desde la fecha de suscripción del presente Contrato; sin perjuicio de lo cual, las Partes cumplen con suscribir el Acta de Entrega correspondiente.
- 4.3 El **LOTE** se entrega y se transfiere, en tanto unidad inmobiliaria, con todo cuanto de hecho o por derecho le corresponda, sin reserva o limitación alguna.
- 4.4 Queda expresamente establecido que la entrega y transferencia de dominio del **LOTE** se realiza "ad-corpus", en la condición de "cómo está" y con el pleno conocimiento y consentimiento por parte del **COMPRADOR** respecto a que:

- a) A la fecha de suscripción del presente Contrato, el **VENDEDOR** viene gestionando y tramitando la independización registral del **LOTE** respecto del área mayor de la cual forma parte, la misma que corre inscrita en la Partida Electrónica N° 04001898 del Registro de Predios de la Oficina Registral de San Pedro de Lloc.
- b) Respecto al área matriz inscrita en la Partida Electrónica N° 04001898, existe en trámite un proceso judicial promovido contra el **VENDEDOR** por la Comunidad Campesina de San Pedro de Lloc, sobre nulidad de asientos registrales y otros, seguido ante el Juzgado Civil de la Provincia de Pacasmayo – San Pedro de Lloc (Expediente N° 490-2005).
- c) En el Asiento D 00006 de la Partida Electrónica N° 04004898, se encuentra inscrita como carga registral, la anotación de demanda correspondiente al proceso judicial referido en el literal b) precedente.

El **COMPRADOR** deja constancia de haber tenido pleno conocimiento de dicha carga registral, no teniendo en consecuencia, ningún reclamo, reparo u observación sobre el particular.

- d) Dentro del **LOTE**, existen ocupaciones de terceros plenamente identificadas por el **COMPRADOR**, que se encuentran detalladas en el plano que forma parte del presente Contrato (Anexo N° 3).
- e) Se tiene proyectado el desarrollo de una calzada adicional en la Carretera Panamericana Norte (desde Trujillo hasta Tumbes), que cruza transversalmente el **LOTE**, lo cual podría reducir el área neta disponible para la ejecución del proyecto de inversión.
- f) Asumirá el riesgo de que las tierras del **LOTE** no sean idóneas para ser destinadas a la actividad para la que tiene planificado darle uso.
- g) El **LOTE** es transferido sin ningún tipo de derecho de uso de agua, ni reservas hídricas.

- 4.5 Se deja constancia que dentro del **LOTE** existe un pozo piezómetro y uno de observación, a una distancia aproximada de veinte (20) metros, que forman parte de la red de investigación del Estudio Hidrogeológico del Proyecto Especial Jequetepeque – Zaña, los mismos que no forman parte de la presente transacción.



Las partes acuerdan que una vez suscrito el presente contrato, establecerán los términos y condiciones para que los referidos pozos continúen operando en función de los fines para los cuales fueron construidos.

- 4.6 El **COMPRADOR** manifiesta expresamente su aceptación de recibir la posesión y adquirir el dominio del **LOTE** con las contingencias indicadas en los numerales 4.4 y 4.5 de la presente cláusula, renunciando en consecuencia en lo que se refiere específicamente a la adquisición misma del **LOTE**, a interponer cualquier reclamo judicial o extrajudicial conducente a declarar la resolución o rescisión del presente Contrato; el pago de indemnización por daños y perjuicios, daño emergente o lucro cesante; devolución parcial o total del precio de venta; así como el reconocimiento, reembolso o pago de montos incurridos con ocasión de las mejoras o inversiones que realice en el **LOTE**.

QUINTO: DEL PRECIO Y FORMA DE PAGO

- 5.1 El precio total de venta del **LOTE**, asciende a la suma de US \$ 92,582.65 (noventa y dos mil quinientos ochenta y dos con 65/100 Dólares de los Estados Unidos de América).
- 5.2 El precio de venta es íntegramente cancelado por el **COMPRADOR** a la suscripción del presente Contrato, mediante cheque de gerencia N° 00001959 extendido por el Banco Continental a la orden del **VENDEDOR**.

SEXTO: OBLIGACIONES DEL VENDEDOR

Constituyen obligaciones del **VENDEDOR** las siguientes:

- 6.1 Continuar y culminar favorablemente el trámite de independización registral del **LOTE** de la Partida Electrónica N° 04001898 del Registro de Predios de la Oficina Registral de San Pedro de Lloc, en donde se encuentra inscrita el área mayor de la cual forma parte, realizando todas las acciones, suscribiendo todos los documentos y entregando toda la documentación que fueran necesarios para tal fin.
- 6.2 Suscribir la escritura pública que esta minuta origine, y de ser el caso, cuanto documento público o privado, minuta, contrato o escritura pública adicional o aclaratoria que sea necesaria para lograr la inscripción registral del **LOTE** a nombre del **COMPRADOR**.
- 6.3 Aceptar la designación que efectúe **PROINVERSIÓN** de la entidad o persona jurídica que se encargará de la supervisión del cumplimiento del Compromiso de Inversión.
- 6.4 Otras obligaciones derivadas del presente Contrato.

SÉTIMO: OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

Constituyen obligaciones del **COMPRADOR** las siguientes:

- 7.1 Cumplir con el pago de la totalidad del precio de venta, en la forma y oportunidad pactada en el Contrato.
- 7.2 Entregar la garantía de fiel cumplimiento, con arreglo a lo establecido en la cláusula décimo cuarta del presente Contrato.
- 7.3 El **COMPRADOR** no podrá exigir al **VENDEDOR** ni a **PROINVERSIÓN**, el otorgamiento de licencias de uso de agua, licencias de funcionamiento, certificados de inexistencia de restos

★



[Handwritten signature]

arqueológicos, registros y permisos en general para la ejecución del proyecto de inversión contenido en su iniciativa privada, por carecer dichas entidades de competencia funcional para tales fines. En este sentido, las obtenciones de dichas licencias, certificados, registros y permisos, deberá gestionarlos directamente el **COMPRADOR** bajo su propia cuenta, costo y riesgo.

- 7.4 Invertir, en función al monto del Compromiso de Inversión señalado en los numerales 13.1 y 13.2 de la cláusula décimo tercera del Contrato, las sumas de dinero a que se ha obligado y en los plazos indicados en dicha cláusula.
- 7.5 Suscribir la escritura pública que esta minuta origine, y de ser el caso, cuanto documento publico o privado, minuta, contrato o escritura pública adicional o aclaratoria que sea necesaria para lograr la inscripción registral del **LOTE** a su nombre.
- 7.6 Aceptar la designación que efectúe **PROINVERSIÓN** de la entidad o persona jurídica que tendrá a su cargo la supervisión del cumplimiento del Compromiso de Inversión, así como los términos del correspondiente contrato de supervisión.
- 7.7 Asumir los honorarios, costos y gastos que impliquen la supervisión del Compromiso de Inversión.
- 7.8 Recibir y adquirir el dominio del **LOTE** en las condiciones establecidas en el presente Contrato.
- 7.9 Realizar sus mejores esfuerzos para cumplir con los compromisos asumidos frente a la Comunidad Campesina de San Pedro de Lloc, que se encuentran consignados en el Acta de Entendimiento suscrita con fecha 23 de agosto de 2007, que forma parte integrante del presente Contrato (Anexo N° 4).
- 7.10 Contratar preferentemente a los pobladores del distrito de San Pedro de Lloc y alrededores, que hayan sido previamente empadronados por el **COMPRADOR**, en función de los requerimientos, condiciones técnicas y funcionales de los puestos de trabajo necesarios para la ejecución del proyecto de inversión contenido en su iniciativa privada.
- 7.11 Otras obligaciones derivadas del presente Contrato.

OCTAVO: CARGAS Y GRAVÁMENES

- 8.1 Salvó los casos señalados en los literales b), c), d) y e) del numeral 4.4 de la cláusula cuarta del presente Contrato, el **VENDEDOR** declara que a la fecha de suscripción del Contrato, a su leal saber y entender, no existe otra carga, gravamen, medida judicial, medida extrajudicial o medida cautelar, que en forma directa pueda limitar o restringir la libre disposición del **LOTE**.
- 8.2 El **VENDEDOR** estará obligado al saneamiento por evicción, en caso el **COMPRADOR** sea privado total o parcialmente del derecho de propiedad, uso o posesión del **LOTE**, en virtud de resolución judicial o administrativa firme y por razón de un derecho de tercero, anterior a la presente transferencia, siempre que no se trate de los casos indicados en los literales b), c), d) y e) del numeral 4.4 de la cláusula cuarta del presente Contrato.



NOVENO: DECLARACIONES Y GARANTÍAS DEL COMPRADOR

El COMPRADOR reconoce que celebra el Contrato sobre la base de las declaraciones y garantías que a continuación se señalan:

- 9.1 Que, en su oportunidad, aceptó libremente todas las modificaciones y precisiones propuestas por PROINVERSIÓN a la iniciativa privada, conforme al trámite establecido en la Ley y en el Reglamento.
- 9.2 Que, la compra del LOTE es una decisión libre de toda influencia por parte del VENDEDOR o de PROINVERSIÓN.
- 9.3 Que, declara y garantiza al VENDEDOR y a PROINVERSIÓN, que es responsable de todas y cada una de las obligaciones a su cargo contenidas en el Contrato, así como aquellas establecidas en la Ley que le resultan aplicables.
- 9.4 Que, reconoce haber efectuado con la diligencia debida, por sí mismo o a través de personas autorizadas por él para tal efecto, la inspección del área del LOTE, la revisión de títulos de propiedad, fichas registrales, expedientes judiciales, planos y demás documentos con el objeto de determinar la real y verdadera situación del LOTE. En este sentido, declara que su decisión de celebrar el Contrato, se basa exclusivamente en su propia revisión e investigación del LOTE e información proporcionada por el VENDEDOR.
- 9.5 Que, de ser el caso, garantiza que ha recibido todas las autorizaciones societarias necesarias con el objeto de suscribir el Contrato. Asimismo, declara que la suscripción y entrega del Contrato por parte del 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 del COMPRADOR y por la legislación nacional.
- 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 o por la propiedad de los bienes.
- 9.7 Que, declara y garantiza que de acuerdo a la legislación nacional, no resulta necesario obtener autorizaciones adicionales a aquellas presentadas con la iniciativa privada, 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 o ejecutar el Contrato.
- 9.9 Que, se encuentra en capacidad de asumir todas las obligaciones que se deriven de la suscripción del Contrato. Por tanto, las obligaciones contenidas en el Contrato les serán legalmente exigibles desde su celebración.
- 9.10 Que, asume la responsabilidad por la exactitud y veracidad de las declaraciones y garantías que ha formulado en esta cláusula.

DÉCIMO: DECLARACIONES Y GARANTÍAS DEL VENDEDOR

El VENDEDOR reconoce que celebra el Contrato sobre la base de las declaraciones y garantías que a continuación se señalan:



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

- 10.1 Que, ha facilitado al **COMPRADOR** toda la información que disponía en relación al **LOTE**, que pudiera ayudarlo a determinar la real y verdadera situación del **LOTE**.
- 10.2 Que, para la venta del **LOTE**, ha cumplido con las formalidades establecidas en la Ley y en el Reglamento, así como las demás disposiciones pertinentes de la legislación peruana.
- 10.3 Que, se encuentra debidamente facultado para celebrar el presente Contrato y para asumir y ejecutar las obligaciones en él contenidas.
- 10.4 Que, no existen requisitos que obliguen al **VENDEDOR** a obtener autorizaciones adicionales a las que ya tiene para celebrar el Contrato o para cumplir con sus obligaciones.
- 10.5 Que, no ha otorgado opciones, derechos o preferencias a persona alguna para adquirir el **LOTE**.
- 10.6 Que, asume la responsabilidad por la exactitud y veracidad de las declaraciones y garantías que ha formulado en la presente cláusula.
- 10.7 Que, a la fecha existe en trámite un proceso judicial de naturaleza civil que sigue la Comunidad Campesiná de San Pedro de Lloc, pretendiendo la nulidad de asientos registrales, consistente en la Ficha N° PR001974, hoy Partida Electrónica N° 04001898 de la Oficina Registral de San Pedro de Lloc, ante el Juzgado Civil de Pacasmayo – San Pedro de Lloc (Expediente N° 490-2005), en el mismo que hasta la fecha no ha sido notificado el Procurador Público encargado de los asuntos judiciales del Ministerio de Agricultura en representación del Proyecto Especial Jequetepeque – Zaña, y en la que existe una medida cautelar de anotación de demanda inscrita en la partida registral antes referida.

Al respecto, el **VENDEDOR** se compromete a no oponerse en caso el **COMPRADOR** decida solicitar su intervención en el referido juicio en calidad de litisconsorte del **VENDEDOR** o tercero con legítimo interés, ejecutando todos los actos que fuesen necesarios en su calidad de **VENDEDOR** y parte en el proceso, a fin que el **COMPRADOR** pueda ejercer adecuadamente sus derechos. Asimismo, proporcionará al **COMPRADOR** copia de toda aquella información y/o documentación que obrase en su poder, referida tanto al procedimiento judicial antes mencionado, como al proceso de medida cautelar y cualquier otro vinculado al **LOTE** en el que el **VENDEDOR** estuviese constituido como parte.

UNDÉCIMO: DISPOSICIONES TRIBUTARIAS RESPECTO A LA TRANSFERENCIA DEL LOTE

- 11.1 El pago del Impuesto de Alcabala, conforme a lo establecido en el Artículo 23° del Decreto Legislativo N° 776, es de cargo del **COMPRADOR**.
- 11.2 El **COMPRADOR** asumirá la condición de contribuyente para efecto del pago del Impuesto Predial a partir del 1 de enero de 2009, de conformidad con lo establecido en el Artículo 10° del Decreto Legislativo N° 776.
- 11.3 Cualquier otro tributo directo o indirecto que pudiere afectar la transferencia del **LOTE**, será de cargo exclusivo del **COMPRADOR**.

DUODÉCIMO: DE LA FORMALIDAD A QUE ESTÁ SUJETO EL CONTRATO

- 12.1 A efectos de lograr la inscripción registral de la transferencia de dominio del **LOTE** a favor del **COMPRADOR**, el **VENDEDOR** se compromete a culminar favorablemente el trámite de independización registral del **LOTE**.



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Asimismo, las Partes acuerdan suscribir la escritura pública que esta minuta origine. Todos los gastos que ello irroque, incluidos los notariales y registrales, serán de cargo del COMPRADOR.

- 12.2 Además de lo establecido en el numeral 12.1 de la presente cláusula, en caso sea necesario otorgar alguna minuta o escritura pública adicional o aclaratoria para perfeccionar la venta del LOTE, las Partes se obligan a otorgar y suscribir tales documentos y a prestar su máxima colaboración para el cumplimiento de dichas formalidades. Cualquier gasto que ello irroque, incluidos los notariales y registrales, será de cargo del COMPRADOR.
- 12.3 El COMPRADOR entregará al VENDEDOR y a PROINVERSIÓN, un testimonio de las escrituras públicas que se originen como consecuencia de lo señalado en los numerales 12.1 y 12.2 precedentes, y asumirá los gastos correspondientes.

DÉCIMO TERCERO: COMPROMISO DE INVERSIÓN

- 13.1 El COMPRADOR se obliga irrevocablemente a ejecutar en favor del LOTE y en un plazo no mayor a cinco (5) años, inversiones por un monto total de US \$ 5'526,787.00 (cinco millones quinientos veinte y seis mil setecientos ochenta y siete con 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América).

El plazo antes referido para la ejecución del Compromiso de Inversión se computará a partir de los 90 (noventa) días calendarios siguientes de suscrito el presente Contrato.

- 13.2 La ejecución del Compromiso de Inversión estará sujeta al siguiente cronograma:
- a) Año 1: US\$ 1'658,036.00 (un millón seiscientos cincuenta y ocho mil treinta y seis con 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), equivalente al 30% del monto total.
 - b) Año 2: US\$ 1'658,036.00 (un millón seiscientos cincuenta y ocho mil treinta y seis con 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), equivalente al 30% del monto total.
 - c) Año 3: US\$ 736,905.00 (setecientos treinta y seis mil novecientos cinco con 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), equivalente al 13.33% del monto total.
 - d) Año 4: US\$ 736,905.00 (setecientos treinta y seis mil novecientos cinco con 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), equivalente al 13.33% del monto total.
 - e) Año 5: US\$ 736,905.00 (setecientos treinta y seis mil novecientos cinco con 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), equivalente al 13.33% del monto total.

- 13.3 Las Partes acuerdan que el Cronograma del Compromiso de Inversión y/o su inicio serán reestructurados si por causas de fuerza mayor o específicamente debido a las causas referidas en los literales a), b), c) y d) del numeral 4.4. de la cláusula cuarta del presente Contrato, el COMPRADOR se viese en la imposibilidad y/o dificultad de cumplir con los compromisos de inversión asumidos. En tal supuesto, el COMPRADOR, el VENDEDOR y PROINVERSIÓN deberán acordar el nuevo cronograma.



E. H.

- 13.4 Se considerará inversiones, el empleo de recursos financieros destinados a la ejecución de los rubros que componen el Compromiso de Inversión, los cuales se encuentran detallados en el Anexo N° 1 del presente Contrato; excluyendo el monto de aquellos tributos que de acuerdo a la normatividad aplicable puedan ser devueltos al **COMPRADOR** o ser recuperados por éste.
- 13.5 El **COMPRADOR** ejecutará la inversión comprometida y asentará debidamente las partidas de inversión en un Registro de Inversiones Acreditables legalizado notarialmente, que para tal efecto se obligará a mantener, consignando en dicho registro los comprobantes de pago de adquisición, construcción, instalación y montaje que forman parte del costo de la inversión. Asimismo, el **COMPRADOR** se obliga a sustentar las partidas de inversión con comprobantes de pago, documentos que deberán estar convenientemente registrados en los libros de contabilidad del **COMPRADOR**, de acuerdo a los principios de contabilidad generalmente aceptados.
- 13.6 **PROINVERSIÓN** designará a la entidad o persona jurídica (en adelante la "Entidad Supervisora") que se encargará de la supervisión del Compromiso de Inversión. La Entidad Supervisora nombrará a su vez al Auditor de Inversión.

El **COMPRADOR** asumirá los honorarios, costos y gastos que implique la supervisión del Compromiso de Inversión, de conformidad con los términos que se establezcan en el correspondiente contrato de supervisión.

- 13.7 El Auditor de Inversión revisará en detalle el Registro de Inversiones Acreditables y verificará que las partidas asentadas en dicho Registro correspondan a inversiones realmente ejecutadas en beneficio del **LOTE**. La revisión y examen del Auditor de Inversión se efectuará anualmente, hasta el total cumplimiento de dicho compromiso por parte del **COMPRADOR**, para cuyo efecto elaborará un Informe de Avance dentro de los cinco (5) días útiles posteriores a la fecha en que termine con la revisión y verificación anual correspondiente.

El Auditor de Inversión podrá además inspeccionar, y verificar el avance de las inversiones, sin restricciones ni limitaciones de ningún tipo, salvo las coordinaciones previas con el **COMPRADOR** para tales efectos.

- 13.8 En todos los casos en que producto de las revisiones y verificaciones del Auditor de Inversión, se compruebe que el **COMPRADOR** ha efectuado inversiones acreditables iguales o superiores a US\$ 500,000.00 (quinientos mil con 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), el Auditor de Inversión deberá entregar al **COMPRADOR** en forma inmediata un certificado que acredite dicha inversión. El certificado entregado servirá para que el **COMPRADOR** pueda modificar, reduciéndola o sustituyéndola, la garantía de fiel cumplimiento conforme a lo establecido en el numeral 14.2 de la cláusula décimo cuarta del Contrato.

- 13.9 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 del **LOTE**, determinando así el monto total y definitivo de las Inversiones Acreditables. El Auditor de Inversión procederá entonces a comparar este último monto con el monto total de la inversión comprometida para pronunciarse sobre el cumplimiento del Compromiso de Inversión. El Auditor de Inversión deberá emitir un Informe Final de este examen dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes de haber completado dicha revisión, cuyo dictamen deberá consignar de manera fehaciente, el cumplimiento o incumplimiento de Compromiso de Inversión.



Ed

13.10 Los Informes de Avance y el Informe Final a los que aluden respectivamente los numerales 13.7 y 13.9, serán entregados por el Auditor de Inversión a la Entidad Supervisora, al COMPRADOR, al VENDEDOR y a PROINVERSIÓN.

Si el COMPRADOR estuviera en desacuerdo con el contenido del Informe de Avance o Final, dispondrá de quince (15) días útiles para sustentar y solicitar por escrito a la Entidad Supervisora, su pronunciamiento sobre las observaciones planteadas en el correspondiente Informe a partidas específicas de inversión asentadas en el Registro de Inversiones Acreditables. El COMPRADOR entregará al VENDEDOR y a PROINVERSIÓN una copia de sus descargos.

El Informe de Avance o Final quedará firme, sin derecho por parte del COMPRADOR a impugnarlo judicial o arbitralmente, si transcurriese el plazo antes indicado sin que el COMPRADOR haya sustentado y manifestado por escrito a la Entidad Supervisora su desacuerdo con el contenido de los referidos Informes.

En caso que el COMPRADOR estuviese en desacuerdo con lo resuelto por la Entidad Supervisora, quedará facultado a someter la desavenencia al proceso arbitral previsto en la cláusula décimo quinta del presente contrato, dentro de los quince (15) días útiles siguientes de notificada la decisión de la Entidad Supervisora. El Informe de Avance o Final quedará firme, sin derecho por parte del COMPRADOR a impugnarlo judicial o arbitralmente, en caso que el COMPRADOR, dentro del plazo antes mencionado, no haya presentado la solicitud de arbitraje al Centro de Análisis y Resolución de Conflictos de la Pontificia Universidad Católica del Perú.

De haber quedado firme el Informe de Avance o Final, o resuelta la controversia mediante laudo arbitral, la Entidad Supervisora, de ser el caso, notificará por vía notarial al COMPRADOR para que cumpla dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes con el Compromiso de Inversión asumido en el Contrato que estuviese pendiente de ejecución, de conformidad al Informe de Avance o Final que hubiese quedado firme, o con lo dispuesto en el laudo correspondiente. Vencido dicho plazo sin haber cumplido el COMPRADOR con ejecutar totalmente el Compromiso de Inversión asumido, el VENDEDOR quedará facultado a ejecutar la correspondiente garantía de fiel cumplimiento.

La Entidad Supervisora dará por cumplido el Compromiso de Inversión cuando el Auditor de Inversión le entregue, dentro de los treinta (30) días calendarios 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 dentro del plazo convenido o en un plazo menor al establecido en el presente Contrato, y la ejecución es acreditada por el Auditor de Inversión, el Compromiso de Inversión se dará por cumplido, debiendo el Auditor de Inversión entregar al COMPRADOR en forma inmediata un certificado que acredite dicho cumplimiento.

13.11 El COMPRADOR deberá brindar todas las facilidades, documentación e información que sea requerida por la Entidad Supervisora y/o el Auditor de Inversión a fin de cumplir con sus labores.

DÉCIMO CUARTO: GARANTÍA DE FIEL CUMPLIMIENTO

14.1 A la suscripción del presente Contrato, el COMPRADOR entrega al VENDEDOR a su entera satisfacción, una Carta Fianza bancaria, solidaria, irrevocable, incondicional, renovable y de realización automática sin beneficio de excusión, emitida por el Banco Continental a favor del

VENDEDOR, por un monto de US \$ 552,678.70 (quinientos cincuenta y dos mil seiscientos setenta y ocho con 70/100 Dólares de los Estados Unidos de América), equivalente al diez por ciento (10%) del monto total del Compromiso de Inversión, en garantía de fiel cumplimiento del Compromiso de Inversión en EL LOTE, así como de las demás obligaciones establecidas en el presente Contrato.

A partir de la primera renovación de la Carta Fianza Bancaria, dicha garantía deberá emitirse a favor del VENDEDOR y/o de la Entidad Supervisora que PROINVERSIÓN designe.

- 14.2 La reducción del monto de la garantía se realizará cada vez que el COMPRADOR obtenga del Auditor de Inversión, un certificado en el que conste la inversión acreditable debidamente aprobada y sólo si el COMPRADOR así lo solicita. Dicha reducción se efectuará de manera proporcional a la inversión debidamente ejecutada y acreditada que conste en el certificado antes mencionado. La reducción de la garantía será aprobada previamente por escrito por la Entidad Supervisora.
- 14.3 La Carta Fianza deberá mantenerse vigente hasta que la totalidad de las obligaciones por ella garantizada hayan sido cumplidas a satisfacción de la Entidad Supervisora, del VENDEDOR y de PROINVERSIÓN. En todo caso, dicha garantía deberá ser renovada obligatoriamente cada año, en sus mismos términos y condiciones, y por la misma suma en que fue emitida originalmente o por el monto que resulte de aplicar lo previsto en el numeral 14.2 precedente. De no renovarse la Carta Fianza conforme a lo antes señalado, se procederá a la inmediata ejecución de la garantía, para lo cual bastará que el VENDEDOR y/o la Entidad Supervisora curse una carta notarial al banco fiador, comunicando el incumplimiento del COMPRADOR y solicitando el honramiento de la garantía.
- 14.4 Queda expresamente establecido que en caso de reestructurarse el Cronograma del Compromiso de Inversión por cualquiera de las causales señaladas en el numeral 13.3 del presente Contrato, el COMPRADOR se encontrará igualmente obligado a renovar, mantener vigente y entregar oportunamente la Carta Fianza.

DÉCIMO QUINTO: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

- 15.1 Todo litigio, controversia, desavenencia o reclamación resultante, relacionada o derivada de este acto jurídico o que guarde relación con él, incluidas las relativas a su validez, eficacia o terminación incluso las del convenio arbitral, serán resueltas por un Tribunal Arbitral mediante arbitraje de derecho, de conformidad con el reglamento del Centro de Análisis y Resolución de Conflictos de la Pontificia Universidad Católica del Perú, a cuyas normas, administración y decisión se someten las Partes en forma incondicional, declarando conocerlas y aceptarlas en su integridad.
- 15.2 El Tribunal Arbitral estará conformado por tres (3) árbitros. Cada parte deberá nombrar a un árbitro. Una vez nombrados los dos árbitros, estos deberán designar a un tercer árbitro, el cual será el Presidente del Tribunal Arbitral. Para efectos del nombramiento de los árbitros se estará a lo establecido en el reglamento del Centro de Análisis y Resolución de Conflictos de la Pontificia Universidad Católica del Perú.
- 15.3 En caso que cualquiera de las Partes no designe a su árbitro, o habiendo sido los árbitros designados estos no se pusieran de acuerdo en la elección del tercer árbitro, el nombramiento del árbitro respectivo lo efectuará el Centro de Análisis y Resolución de Conflictos de la Pontificia Universidad Católica del Perú, de conformidad con su reglamento vigente.
- 15.4 El laudo arbitral deberá señalar a quién le corresponde los gastos y costos correspondientes al arbitraje.



E.A.

- 15.5 Las Partes señalan que el laudo que se emita en el proceso arbitral será inapelable y definitivo, renunciando en consecuencia a la interposición del recurso de apelación contra dicho laudo.

DÉCIMO SEXTO: DE LOS DOMICILIOS DE LAS PARTES Y DEL INTERVINIENTE

- 16.1 El COMPRADOR acuerda mantener un domicilio en el Perú, para los efectos derivados del Contrato.
- 16.2 Toda comunicación a cualquiera de las Partes o al Interviniente, será por escrito y se entenderá válidamente realizada si es notificada en el domicilio que consta en la parte introductoria del Contrato.
- 16.3 Cualquier cambio de domicilio deberá ser notificado por escrito. De no realizarse tal comunicación, se entenderá que los domicilios consignados en este documento no han variado.
- 16.4 Cualquier notificación surgida de proceso legal o arbitral, se entenderá válidamente realizada en el domicilio señalado en el numeral 16.2 de la presente Cláusula.

DÉCIMO SÉTIMO: LEGISLACIÓN

El Contrato se regirá por la legislación peruana. En todo lo no previsto en el Contrato, se aplicará la Ley, el Reglamento, el Código Civil, la Ley General de Sociedades y demás normas pertinentes.

DÉCIMO OCTAVO: ANEXOS

Forman parte integrante del Contrato los siguientes Anexos:

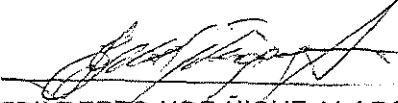
- 18.1 Anexo N° 1: Relación de rubros a ser tomados en cuenta para la ejecución del Compromiso de Inversión.
- 18.2 Anexo N° 2: Plano perimétrico y de ubicación del LOTE.
- 18.3 Anexo N° 3: Plano de identificación de ocupación de terceros en el LOTE.
- 18.4 Anexo N° 4: Acta de Entendimiento del 23 de agosto de 2007.
- 18.5 Anexo N° 5: La iniciativa privada presentada por el COMPRADOR a PROINVERSIÓN, mediante carta de fecha 6 de febrero de 2007.
- 18.6 Anexo N° 6: Acuerdo N° 404-08-2007-Agrarios del 13 de marzo de 2007, por la que el COMITÉ admitió a trámite la iniciativa privada.
- 18.7 Anexo N° 7: Oficio N° 161/2007/CPS-CPS/PROINVERSIÓN del 7 de noviembre de 2007, mediante el cual el COMITÉ hizo llegar al COMPRADOR la propuesta de modificaciones y precisiones a su iniciativa privada.
- 18.8 Anexo N° 8: Carta s/n del 13 de noviembre de 2007, mediante la cual el COMPRADOR comunicó su aceptación a las modificaciones y precisiones propuestas, con algunas precisiones.

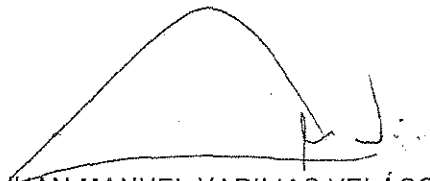


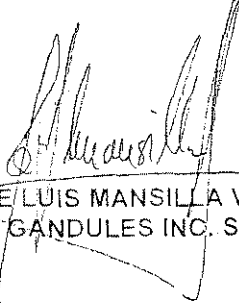
- 18.9 Anexo N° 9: Acuerdo N° 485-04-2007-Agrarios del 27 de noviembre de 2007, mediante el cual el COMITÉ declaró de interés la iniciativa privada, entre otros acuerdos.
- 18.10 Anexo N° 10: Acuerdo N° 497-04-2008-IP del 15 de enero de 2008, mediante el cual el COMITÉ adjudicó directamente a favor del COMPRADOR la ejecución de la iniciativa privada y dispuso solicitar al Consejo Directivo de PROINVERSIÓN la aprobación de la iniciativa privada declarada de interés y la adjudicación directa a favor del COMPRADOR.
- 18.11 Anexo N° 11: Acuerdo del Consejo Directivo de PROINVERSIÓN del 22 de enero de 2008, conforme al cual se aprobó la iniciativa privada bajo la modalidad de venta de activos establecida en el literal a) del Artículo 6° de la Ley y en el literal a) del Artículo 10° del Reglamento y se adjudicó directamente a favor del COMPRADOR la ejecución de la referida iniciativa privada.
- 18.12 Anexo N° 12: Acuerdo del Consejo Directivo de PROINVERSIÓN del 26 de febrero de 2008, mediante el cual se acordó ampliar hasta sesenta (60) días naturales adicionales el plazo para elaborar la versión definitiva del presente Contrato, al amparo de lo establecido en el numeral 20.2 del artículo 20° del Decreto Supremo N° 015-2004-PCM.
- 18.13 Anexo N° 13: Acuerdo del Consejo Directivo de PROINVERSIÓN del 15 de abril de 2008, conforme al cual se aprobó la versión definitiva del presente Contrato.

Las Partes contratantes y el Interviniente suscriben el Contrato en cuatro ejemplares, de igual tenor y valor legal, el día veinticinco del mes de abril del año dos mil ocho.

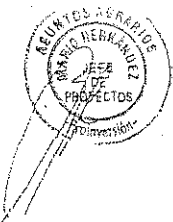
Agregue usted señor Notario lo que fuere de ley, haga los insertos correspondientes, eleve la presente a Escritura Pública y curse los partes al Registro Público correspondiente.

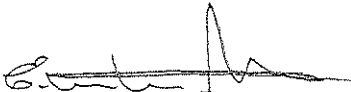

 EDILBERTO NOÉ NIQUE ALARCÓN
 PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE – ZAÑA


 JUAN MANUEL VARILIAS VELÁSQUEZ
 GANDULES INC. S.A.C.


 JORGE LUIS MANSILLA VÁSQUEZ
 GANDULES INC. S.A.C.


 DAVID LEMOR BEZDÍN
 PROINVERSIÓN




 EDUARDO V. ALCORRETE ALIAGA
 ABOGADO
 Reg. C.A.L. 17781