

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 Yonán, provincia de Contumazá, departamento de Cajamarca - Perú, debidamente representado por su Director Ejecutivo, Sr. Edmundo Maximiliano Quevedo Ubillús, con DNI N° 16441119, nombrado mediante Resolución del Consejo Directivo N°002-2008-PEJEZA; y de la otra parte, **EMPRESA AGRÍCOLA BARRAZA S.A.**, en adelante el **COMPRADOR**, con RUC N° 20132369331, con domicilio en Calle Las Palmeras N° 03 – Barraza, distrito de Laredo, provincia de Trujillo, departamento de La Libertad - Perú, debidamente representada por su Gerente General Sr. Lucas Fidencio Rodríguez Tineo, identificado con DNI N° 16538994, y su Presidente de Directorio Sr. Alejandro Wilfredo Mantilla Haro, identificado con DNI N° 17812022, según poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 11003037 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de La Libertad – Oficina Trujillo. 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 Directora Ejecutiva Sra. Lucía Cayetana Aljovin Gazzani, identificada con DNI N° 07277750, designada mediante Resolución Suprema N° 016-2009-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 y su reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 015-2004-PCM, 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.

Asimismo, mediante Decreto Legislativo N° 1012 – Ley Marco de Asociaciones Público – Privadas y su reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 146-2008-EF, se modificó el procedimiento de tramitación y evaluación de las iniciativas privadas.

1.2 De conformidad con el marco legal indicado en el numeral precedente, con fecha 11 de junio de 2007, el **COMPRADOR** presentó ante **PROINVERSIÓN** una iniciativa privada denominada "Instalación de 100 has de uva de mesa, 30 has de espárragos y 5 has de algarrobos", para adquirir tierras eriazas de propiedad del **VENDEDOR**, por una extensión de 221.3940 hectáreas, con el objetivo de desarrollar un proyecto agrícola.

1.3 Mediante Acuerdo N° 447-05-2007-Agrarios del 31 de julio de 2007, el Comité de **PROINVERSIÓN** en Saneamiento y Proyectos del Estado (en adelante el **COMITÉ**) admitió a trámite la iniciativa privada, disponiendo asimismo 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° 3619-2007-AG-OGPA-OI recibido por **PROINVERSIÓN** el 5 de diciembre 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 Oficio N° 0089-2008-INADE/8101 recibido el 22 de enero de 2008, el **VENDEDOR** comunicó a **PROINVERSIÓN** que del total de la extensión de tierras solicitada por el **COMPRADOR**, sólo 100.0190 hectáreas se encontraban dentro de los límites de su propiedad.
- 1.6 Mediante Carta N° 044-02-08-GG recibida el 29 de febrero de 2008, el **COMPRADOR** comunicó a **PROINVERSIÓN** su decisión de proseguir con el trámite de la iniciativa privada en base a las 100.0190 hectáreas de propiedad del **VENDEDOR**, especificando que su compromiso de inversión sobre dichas tierras ascendería a S/.612,711.00.
- 1.7 Mediante Oficio N° 18-2008/CPS-TIE/PROINVERSIÓN del 3 de marzo de 2008, se solicitó a la Dirección Nacional de Construcción del Viceministerio de Construcción y Saneamiento, la tasación del área de 100.0190 hectáreas de propiedad del **VENDEDOR**.
- 1.8 Mediante Oficio N° 534-2008/VIVIENDA-VMCS-DNC recibido el 13 de mayo de 2008, la Dirección Nacional de Construcción del Viceministerio de Construcción y Saneamiento presentó la tasación de las 100.0190 hectáreas, la cual ascendió a la suma de US\$ 20,003.80 (veinte mil tres con 80/100 dólares de los Estados Unidos de América).
- 1.9 Mediante Carta N° 123-06-08-GG recibida el 12 de junio de 2008, el **COMPRADOR** comunicó a **PROINVERSIÓN** su aceptación al valor de tasación determinado por la Dirección Nacional de Construcción.
- 1.10 Mediante Acuerdo N° 559-05-2008-Agrarios del 5 de agosto de 2008, 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 **COMPRADOR** a efectos que manifestara formalmente su conformidad o disconformidad a dicha propuesta.
- 1.11 Mediante Oficio N° 114/2008/CPS-TIE/PROINVERSIÓN del 12 de agosto de 2008, el **COMITÉ** notificó al **COMPRADOR** la propuesta de modificaciones y precisiones al que alude el numeral anterior.
- 1.12 Mediante Carta N° 176-08-08-GG recibida el 29 de agosto de 2008, el **COMPRADOR** comunicó a **PROINVERSIÓN** su aceptación a las modificaciones y precisiones propuestas.
- 1.13 Mediante Acuerdo N° 575-09-2008-Agrarios del 16 de setiembre de 2008, el **COMITÉ** aprobó:
 - (i) El monto de la carta fianza de compromiso de suscripción de contrato.
 - (ii) Los gastos incurridos por el **COMPRADOR** en la elaboración de la iniciativa privada.
 - (iii) Encargar a la Dirección de Proyectos solicitar al Ministerio de Agricultura su opinión a la Declaratoria de Interés de la iniciativa privada.
 - (iv) Sujeto a la opinión favorable del Ministerio de Agricultura, declarar de interés la iniciativa privada y disponer su publicación conforme Ley.
- 1.14 Mediante Oficio N° 415-2008-AG-DVM recibido el 3 de octubre de 2008, el Ministerio de Agricultura comunicó a **PROINVERSIÓN** su opinión favorable a la declaratoria de interés.
- 1.15 De conformidad con lo establecido en los artículos 15° y 16° del Decreto Legislativo N° 1012, con fecha 24 de octubre de 2008 se publicó la declaración de interés 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 noventa (90) 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.

- 1.16 Vencido el plazo antes referido y no habiéndose presentado terceros interesados, el **COMITÉ** mediante Acuerdo N° 609-05-2009-Agrarios del 10 de febrero de 2009, adoptó los siguientes acuerdos:
- i) Adjudicar directamente a favor del **COMPRADOR** la ejecución de la iniciativa privada denominada "Instalación de 100 has de uva de mesa, 30 has de espárragos y 5 has de algarrobos", 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".
 - ii) Solicitar al Consejo Directivo de PROINVERSIÓN la aprobación de la referida iniciativa privada y la adjudicación directa a favor del **COMPRADOR**, de conformidad con lo establecido en el literal b) del artículo 16° del Decreto Legislativo N° 1012 y en el numeral 19.1 del artículo 19° del Decreto Supremo N° 146-2008-EF.
- 1.17 El Consejo Directivo de PROINVERSIÓN en sesión del 18 de febrero de 2009, aprobó la iniciativa privada y adjudicó directamente a favor del **COMPRADOR** la ejecución de la referida iniciativa privada.
- 1.18 Dentro del plazo establecido en el numeral 19.2 del artículo 19° del Decreto Supremo N° 146-2008-EF, 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.
- 1.19 La versión definitiva del presente Contrato fue aprobada por el Consejo Directivo de PROINVERSIÓN en sesión del 21 de abril de 2009.
- 1.20 Mediante Oficio N° 339-2009-PEJEZA/8101 del 4 de mayo de 2009, el **VENDEDOR** entregó a **PROINVERSIÓN** el Plano Perimétrico - Ubicación y la Memoria Descriptiva de las 100.0190 hectáreas materia del presente Contrato.

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

- 2.1 Para los efectos del presente Contrato, los términos que aparecen dentro del mismo tendrán los significados que se determinen clara e indubitablemente del contexto en el 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 deriven 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, OBJETO Y BIEN INMUEBLE MATERIA 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.

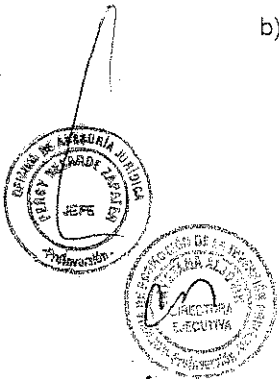
- 3.2 Por el presente Contrato, el **VENDEDOR** transfiere a favor del **COMPRADOR**, la propiedad del bien inmueble (en adelante el **LOTE**) ubicado en el distrito y provincia de Chepén, departamento de La Libertad, cuya área de 100.0190 hectáreas, linderos y medidas perimétricas se encuentran descritos en la Memoria Descriptiva (Anexo N° 1) y en el plano perimétrico y de ubicación (Anexo N° 2) que forman parte integrante del presente Contrato.
- 3.3 El área del **LOTE** de 100.0190 hectáreas forma parte de un área mayor de propiedad del **VENDEDOR** inscrita en la Partida Electrónica N° 11003504 de la Oficina Registral de Chepén:
- 3.4 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.

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-corporis", en la condición de "cómo está" y con el pleno conocimiento 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 que se detalla en el numeral 3.3 de la cláusula tercera del presente Contrato.
- b) Respecto del área matriz inscrita en la Partida Electrónica indicada en el numeral 3.3 de la cláusula tercera, existe en trámite un proceso judicial promovido contra el **VENDEDOR** por la Sra. Lourdes Isabel Plasencia Zapata, sobre nulidad de inscripción registral, seguido ante el Juzgado Mixto de Chepén (Expediente N° 2005-366), y en donde corre inscrita como carga registral una medida cautelar de anotación de demanda.

El **COMPRADOR** deja constancia de haber tenido pleno conocimiento del proceso judicial y de la carga registral antes mencionada, no teniendo en consecuencia, ningún reclamo, reparo u observación sobre el particular.



- c) 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.
- d) El LOTE es transferido sin ningún tipo de derecho de uso de agua, ni reservas hídricas. En este sentido, será exclusiva responsabilidad del **COMPRADOR** gestionar u obtener el agua para los fines de la ejecución del proyecto adjudicado a su favor.
- 4.5 El **COMPRADOR** manifiesta expresamente su aceptación de recibir la posesión y adquirir el dominio del LOTE con las contingencias indicadas en el numeral 4.4 de la presente cláusula, renunciando en consecuencia en lo que se refiere específicamente a la adquisición misma del LOTE, a solicitar la permuta parcial o total del área del LOTE con otras áreas de propiedad del **VENDEDOR**; 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 \$ 20,003.80 (veinte mil tres con 80/100 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° 05384289 extendido por el Banco de Crédito 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 indicada en el numeral 3.3 de la cláusula tercera, 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, así como los términos y condiciones del correspondiente contrato de supervisión.
- 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 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 y condiciones 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 Otras obligaciones derivadas del presente Contrato.

OCTAVO: CARGAS Y GRAVÁMENES

- 8.1 Salvo el caso señalado en el literal b) del numeral 4.4 de la cláusula cuarta, el **VENDEDOR** declara que a la fecha de suscripción del presente 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 del caso indicado en el literal b) 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 procedimiento establecido en la normatividad indicada en el numeral 1.1 de la cláusula primera.

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 de aquellas establecidas en la normatividad indicada en el numeral 1.1 de la cláusula primera.
- 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:

- 10.1 Que, ha facilitado al **COMPRADOR** toda la información que disponía en relación al **LOTE**, que pudiera ayudarle 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 normatividad indicada en el numeral 1.1 de la cláusula primera, 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 Sra. Lourdes Isabel Plasencia Zapata, sobre nulidad de inscripción registral, ante el Juzgado Mixto de Chepén (Expediente N° 2005-366), cuya demanda ha sido anotada como medida cautelar en la Partida Electrónica indicada en el numeral 3.3 de la cláusula tercera.

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 o sucesor procesal, 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

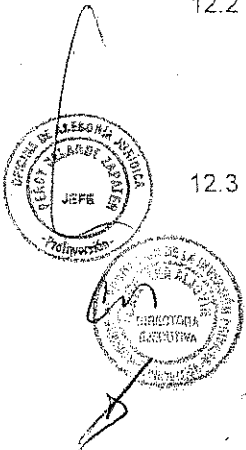
- 11.1 El pago del Impuesto de Alcabala, conforme a lo establecido en el Artículo 23° del Decreto Legislativo N° 776, es de cargo del **COMPRADOR**.
- 11.2 El **COMPRADOR** asumirá la condición de contribuyente para efecto del pago del Impuesto Predial a partir del 1 de enero de 2010, de conformidad 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.

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 cuatro (4) años, inversiones por un monto total de S/. 612,711.00 (seiscientos doce mil setecientos once con 00/100 nuevos soles).

El plazo antes referido para la ejecución del Compromiso de Inversión se computará a partir de los 120 (ciento veinte) días calendarios siguientes de suscrito el presente Contrato.

13.2 La ejecución del Compromiso de Inversión estará sujeta al siguiente cronograma:

- a) Año 1: S/. 153,177.75 (ciento cincuenta y tres mil ciento setenta y siete con 75/100 nuevos soles), equivalente al veinticinco por ciento (25%) del monto total.
- b) Año 2: S/. 153,177.75 (ciento cincuenta y tres mil ciento setenta y siete con 75/100 nuevos soles), equivalente al veinticinco por ciento (25%) del monto total.
- c) Año 3: S/. 153,177.75 (ciento cincuenta y tres mil ciento setenta y siete con 75/100 nuevos soles), equivalente al veinticinco por ciento (25%) del monto total.
- d) Año 4: S/. 153,177.75 (ciento cincuenta y tres mil ciento setenta y siete con 75/100 nuevos soles), equivalente al veinticinco por ciento (25%) 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 el **COMPRADOR** se viese en la imposibilidad de cumplir con los compromisos de inversión asumidos. En tal supuesto, el **COMPRADOR**, el **VENDEDOR** y **PROINVERSIÓN** deberán acordar por escrito el nuevo cronograma.

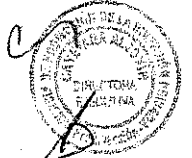
13.4 Se considerará inversiones, el empleo de recursos financieros destinados a la ejecución de los rubros que componen el Compromiso de Inversión, los cuales se encuentran detallados en el Anexo N° 3 del presente Contrato; excluyendo el monto de aquellos tributos que de acuerdo a la normatividad aplicable 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 y condiciones 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)



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

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.

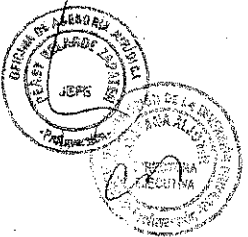
- 13.8 En todos los casos en que producto de las revisiones y verificaciones del Auditor de Inversión, se compruebe que el **COMPRADOR** ha efectuado inversiones acreditables iguales o superiores a S/. 60,000.00 (sesenta mil con 00/100 nuevos soles), el Auditor de Inversión deberá entregar al **COMPRADOR** 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 del Compromiso de Inversión.
- 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, según corresponda, dispondrá de quince (15) días útiles para presentar sus descargos 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 indicado en el párrafo anterior 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

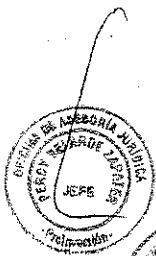
- 14.1 A la suscripción del presente Contrato, el **COMPRADOR** entrega al **VENDEDOR** a su entera satisfacción, una Carta Fianza bancaria, solidaria, irrevocable, incondicional, renovable y de realización automática sin beneficio de excusión, emitida por el Banco de Crédito a favor del **VENDEDOR**, por un monto de S/. 61,271.10 (sesenta y un mil doscientos setenta y uno con 10/100 nuevos soles), 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, de conformidad con lo establecido 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.
- 15.5 Las Partes señalan que el laudo que se emita en el proceso arbitral será definitivo, inapelable y de cumplimiento obligatorio desde su notificación a las Partes.
- 15.6 Será de aplicación, en lo que resulte pertinente, las disposiciones contenidas en el Decreto Legislativo N° 1071 – Decreto Legislativo que norma el Arbitraje.

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

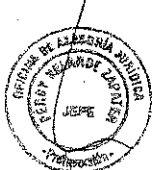
El Contrato se regirá por la legislación peruana. En todo lo no previsto en el Contrato, se aplicará la normatividad indicada en el numeral 1.1 de la cláusula primera, el Código Civil, la Ley General de Sociedades y demás normas pertinentes.



DÉCIMO OCTAVO: ANEXOS

Forman parte integrante del Contrato los siguientes Anexos:

- 18.1 Anexo N° 1: Memoria descriptiva del **LOTE**.
- 18.2 Anexo N° 2: Plano perimétrico y de ubicación del **LOTE**.
- 18.3 Anexo N° 3: Relación de rubros a ser tomados en cuenta para la ejecución del Compromiso de Inversión.
- 18.4 Anexo N° 4: Iniciativa privada denominada "Instalación de 100 has de uva de mesa, 30 has de espárragos y 5 has de algarrobos", presentada por el **COMPRADOR** a **PROINVERSIÓN**.
- 18.5 Anexo N° 5: Acuerdo N° 447-05-2007-Agrarios del 31 de julio de 2007, mediante el cual, el **COMITÉ** admitió a trámite la iniciativa privada.
- 18.6 Anexo N° 6: Oficio N° 3619-2007-AG-OGPA-OI, mediante el cual, el Ministerio de Agricultura comunicó que la iniciativa privada es considerada de interés y relevancia para el Sector.
- 18.7 Anexo N° 7: Oficio N° 0089-2008-INADE/8101, mediante el cual, el **VENDEDOR** comunicó que del total de la extensión de tierras solicitada por el **COMPRADOR**, sólo 100.0190 hectáreas se encontraban dentro de los límites de su propiedad.
- 18.8 Anexo N° 8: Carta N° 044-02-08-GG, mediante la cual, el **COMPRADOR** comunicó su decisión de proseguir con el trámite de la iniciativa privada en base a las 100.0190 hectáreas de propiedad del **VENDEDOR**.
- 18.9 Anexo N° 9: Tasación del **LOTE** de la Dirección Nacional de Construcción del Viceministerio de Construcción y Saneamiento.
- 18.10 Anexo N° 10: Carta N° 123-06-08-GG, mediante la cual, el **COMPRADOR** aceptó el valor de tasación determinado por la Dirección Nacional de Construcción.
- 18.11 Anexo N° 11: Acuerdo N° 559-05-2008-Agrarios del 5 de agosto de 2008, mediante el cual, el **COMITÉ** aprobó la propuesta de modificaciones y precisiones a la iniciativa privada a notificarse al **COMPRADOR**.
- 18.12 Anexo N° 12: Oficio N° 114/2008/CPS-TIE/PROINVERSIÓN, mediante el cual, el **COMITÉ** hizo llegar al **COMPRADOR** la propuesta de modificaciones y precisiones.
- 18.13 Anexo N° 13: Carta N° 176-08-08-GG, mediante la cual, el **COMPRADOR** comunicó su aceptación a las modificaciones y precisiones propuestas.
- 18.14 Anexo N° 14: Acuerdo N° 575-09-2008-Agrarios del 16 de setiembre de 2008, mediante el cual, el **COMITÉ** aprobó: (i) el monto de la carta fianza de compromiso de suscripción de contrato; (ii) los gastos incurridos por el **COMPRADOR** en la elaboración de la iniciativa privada, (iii) encargar a la Dirección de Proyectos solicitar al Ministerio de Agricultura su opinión a la Declaratoria de Interés de la iniciativa privada y (iv) sujeto a la opinión favorable del Ministerio de Agricultura, declarar de interés la iniciativa privada y disponer su publicación conforme Ley.
- 18.15 Anexo N° 15: Oficio N° 415-2008-AG-DVM, mediante el cual, el Ministerio de Agricultura comunicó su opinión favorable a la declaratoria de interés.



Handwritten signatures of the representatives of the parties involved in the contract.

- 18.16 Anexo N° 16: Publicaciones de la declaración de interés en el diario oficial "El Peruano" y en el diario "Expreso".
- 18.17 Anexo N° 17: Acuerdo N° 609-05-2009-Agrarios del 10 de febrero de 2009, mediante el cual, el **COMITÉ** acordó: (i) adjudicar directamente a favor del **COMPRADOR** la ejecución de la iniciativa privada y (ii) solicitar al Consejo Directivo de **PROINVERSIÓN** la aprobación de la referida iniciativa privada y la adjudicación directa a favor del **COMPRADOR**.
- 18.18 Anexo N° 18: Acuerdo del Consejo Directivo de **PROINVERSIÓN** adoptado en sesión del 18 de febrero de 2009, mediante el cual, se aprobó la iniciativa privada y se adjudicó directamente a favor del **COMPRADOR** la ejecución de la referida iniciativa privada.
- 18.19 Anexo N° 19: Acuerdo del Consejo Directivo de **PROINVERSIÓN** adoptado en sesión del 21 de abril de 2009, mediante el cual, se aprobó la versión definitiva del Contrato.
- 18.20 Anexo N° 20: Oficio N° 339-2009-PEJEZA/8101 del 4 de mayo de 2009, mediante el cual, el **VENDEDOR** entregó a **PROINVERSIÓN** el Plano Perimétrico – Ubicación y la Memoria Descriptiva del **LOTE**.

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

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.


EDMUNDO MAXIMILIANO QUEVEDO UBILLUS

PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE – ZAÑA


LUCAS FIDENCIO RODRÍGUEZ TINEO


ALEJANDRO WILFREDO MANTILLA HARO

EMPRESA AGRÍCOLA BARRAZA S.A.


LUCÍA CAYETANA ALJOVÍN GAZZANI

PROINVERSIÓN

