



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"

"AÑO DE LAS CUMBRES MUNDIALES EN EL PERÚ"

**SUBASTA PÚBLICA DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL
MINISTERIO DE DEFENSA O DE SUS ÓRGANOS DE EJECUCIÓN
(EJÉRCITO, MARINA DE GUERRA Y FUERZA AÉREA) A CARGO DEL
COMITÉ DE PROINVERSIÓN EN SANEAMIENTO Y PROYECTOS DEL ESTADO**

Inmueble ubicado en la Av. Del Ejército N° 1300, esquina con la Calle Jorge Polar y Av. General Córdova, distrito de Miraflores, provincia y departamento de Lima (constituido por las manzanas 114, 115, 116, 118, 119, 120, 122 y 123 de la Urbanización Santa Cruz)

CIRCULAR N° 4

Lima, 28 de octubre de 2008

PRIMERA PARTE

Absolución de Consultas a las Bases

De conformidad con lo previsto en los Numerales 5 y 6 de las Bases de la Subasta Pública de Bienes Inmuebles de Propiedad del Ministerio de Defensa o de sus Órganos de Ejecución a cargo del Comité de PROINVERSIÓN en Saneamiento y Proyectos del Estado, por medio de la presente Circular, se comunica la absolución de consultas a las Bases, conforme a lo siguiente:

Consulta N° 1:

¿Es posible ceder a terceros el derecho de participar en la Subasta Pública? Es decir, una vez pagado el derecho de participación indicado en el Anexo N° 1 de las Bases y registrado el participante, éste último puede ceder a otra persona natural o jurídica la posibilidad de presentarse como postor en la Subasta Pública?

Respuesta:

Efectivamente, el interesado que haya pagado el derecho de participación y decida no participar en la Subasta Pública, podrá transferir el mismo a un tercero. A tal efecto, el adquirente de dicho derecho deberá presentar en el Sobre N° 1 una comunicación mediante la cual se acredite la transferencia a su favor, con firma legalizada del cedente.

Consulta N° 2:

¿Es necesario que estén foliados los documentos que deberá contener el Sobre N° 1 referido en el numeral 12.2 de las Bases?

Respuesta:

Efectivamente, los documentos que contenga el Sobre N° 1 deberán estar foliados en cada una de sus páginas.

Sobre el particular, estése a la inserción del penúltimo párrafo en el Numeral 12.1 (Presentación de Sobres) de las Bases conforme a lo dispuesto en la Segunda Parte de la presente Circular.





PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LAS CUMBRES MUNDIALES EN EL PERÚ"

**SUBASTA PÚBLICA DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL
MINISTERIO DE DEFENSA O DE SUS ÓRGANOS DE EJECUCIÓN
(EJÉRCITO, MARINA DE GUERRA Y FUERZA AÉREA) A CARGO DEL
COMITÉ DE PROINVERSIÓN EN SANEAMIENTO Y PROYECTOS DEL ESTADO**

Consulta N° 3:

Considerando que Ley de Contrataciones y Adquisiciones del Estado no es de aplicación a la Subasta Pública, solicitamos se aclare cuáles son los supuestos de incompatibilidad para negociar o celebrar contratos con el Estado o sus empresas, organismos o entidades a los que se refiere el numeral 10 de las Bases.

Respuesta:

Sobre el particular, remítase a lo dispuesto en el Artículo 3° de la Ley N° 28670, Ley que declara de necesidad pública e interés nacional diversos proyectos de inversión, en cuanto establece:

"Artículo 3.- Impedimentos para ser postores

Los impedimentos para ser postores contenidos en las bases administrativas de los procesos de promoción de la inversión privada a que se refieren el Decreto Legislativo N° 674, el Texto Único Ordenado aprobado por Decreto Supremo N° 059-96-PCM y la Ley N° 28059, que excedan los alcances de lo dispuesto por el literal f) del artículo 9 del Texto Único Ordenado aprobado por Decreto Supremo N° 083-2004-PCM o por otra norma legal expresa, son inaplicables e inexigibles.

Lo indicado en el párrafo anterior no aplica a los requerimientos de carácter técnico y económico financiero que deben cumplir los postores ni a aquellas exigencias vinculadas con la transparencia de los concursos definidos por las entidades de los tres niveles de gobierno encargados de llevar adelante los procesos a que se refiere el párrafo anterior."

Consulta N° 4:

Solicitamos que se precise cuáles son los tipos de garantías que pueden otorgar los postores en la Subasta Pública. En otras palabras ¿los postores pueden presentar cualquiera de los valores de respaldo señalados en el numeral 11 de las Bases o, por el contrario, sólo una Carta Fianza por S/. 3 000 000,00 según lo establece el Anexo N° 2 de aquéllas?

Respuesta:

Conforme a lo previsto en el último párrafo del Numeral 11 de las Bases, el tipo de respaldo a presentar, así como el monto del mismo se fija en el Anexo N° 2 de las Bases. Por ende, para el caso de la presente Subasta, el tipo de respaldo a presentar consiste en Carta Fianza Bancaria por S/. 3'000,000.00 (Tres millones y 00/100 Nuevos Soles) la cual deberá tener una vigencia de hasta quince (15) días calendarios posteriores a la fecha de cancelación del saldo del precio ofertado.

Consulta N° 5:

Los poderes del representante legal en el caso de personas jurídicas, a los que se refiere el numeral 12.2 de las Bases, deben estar exclusivamente referidos a la Subasta Pública, o bastará que contengan facultades de representación ante cualquier clase de entidades públicas o privadas (tal como pueden ser las facultades del Gerente de la sociedad).





PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LAS CUMBRES MUNDIALES EN EL PERÚ"

**SUBASTA PÚBLICA DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL
MINISTERIO DE DEFENSA O DE SUS ÓRGANOS DE EJECUCIÓN
(EJÉRCITO, MARINA DE GUERRA Y FUERZA AÉREA) A CARGO DEL
COMITÉ DE PROINVERSIÓN EN SANEAMIENTO Y PROYECTOS DEL ESTADO**

Respuesta:

Los poderes del representante legal, en caso de personas jurídicas, no necesariamente deberán estar referidos exclusivamente a efectos de participar en la Subasta Pública, bastará advertir que el representante legal cuente con facultades de representación ante cualquier clase de entidades públicas. Sin embargo, entre las facultades otorgadas al representante legal se deberá evidenciar que éste se encuentre expresamente facultado para poder realizar actos de disposición, tales como comprar o adquirir bienes inmuebles.

Consulta N° 6:

¿Es posible presentar documentos complementarios a los indicados en el numeral 12.2 de las Bases para el caso de las personas jurídicas?

Respuesta:

Efectivamente, es posible presentar documentos complementarios a los indicados en el Numeral 12.2 de las Bases, siempre y cuando dichos documentos sean complementarios y no sustitutorios de los solicitados en el referido numeral.

Consulta N° 7:

En el literal e) del numeral 15 de las Bases se establece que si la recepción del inmueble se retarda por causas imputables al comprador serán de su cargo los gastos de vigilancia y administración correspondientes. Siendo ello así ¿qué ocurre si es que la entrega del inmueble se demora por causas imputables a PROINVERSIÓN y/o al Ministerio de Defensa – Ejército del Perú? En ese caso, ¿serán de su cargo los referidos gastos y/o deberán pagar algún tipo de penalidad?

Respuesta:

En caso el retraso o demora en la entrega del inmueble se deba a causas imputables a PROINVERSIÓN y/o al Ministerio de Defensa – Ejército del Perú, no será aplicable ningún tipo de penalidad. No obstante, en dicho supuesto, serán de cargo del Ministerio de Defensa – Ejército del Perú los gastos de vigilancia y administración correspondientes.

Consulta N° 8:

En el Anexo N° 2 de las Bases se señala que los gastos del proceso, que el adjudicatario de la Buena Pro reembolsará a PROINVERSIÓN, serán comunicados *oportunamente* mediante Circular. Al respecto, solicitamos que se precise el momento exacto en el que se informará el monto de dichos gastos y si es que estos últimos estarán debidamente sustentados.

Respuesta:

El monto de los gastos del proceso será puesto a conocimiento de los Postores una vez sea aprobado por el Comité de PROINVERSIÓN en Saneamiento y Proyectos del Estado, en base a la sustentación que se someta a su consideración.



Consulta N° 9:

¿El adjudicatario de la Buena Pro podrá negociar con el Ministerio de Defensa – Ejército del Perú y/o con PROINVERSIÓN los términos y condiciones del Contrato de Compraventa correspondiente? Ello con la finalidad de incorporar en dicho contrato,



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"

"AÑO DE LAS CUMBRES MUNDIALES EN EL PERÚ"

**SUBASTA PÚBLICA DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL
MINISTERIO DE DEFENSA O DE SUS ÓRGANOS DE EJECUCIÓN
(EJÉRCITO, MARINA DE GUERRA Y FUERZA AÉREA) A CARGO DEL
COMITÉ DE PROINVERSIÓN EN SANEAMIENTO Y PROYECTOS DEL ESTADO**

por ejemplo, penalidades en caso de incumplimiento de las obligaciones a cargo del Ministerio de Defensa – Ejército del Perú o a efectos de estipular el momento en el que se hará entrega del inmueble.

Respuesta:

Siendo el Anexo 11 (Contrato de Compraventa) parte integrante de las Bases -acorde a lo previsto en el Numeral 4 de las Bases (Sometimientto a las Bases)- mantiene jurídicamente su carácter vinculante para los postores.

Consulta N° 10:

En el modelo de Contrato de Compraventa establecido en el Anexo N° 11 de las Bases se hace referencia a diversas cláusulas alternativas. ¿Quién(es) determinará(n) cuál de dichas cláusulas será de aplicación?

Respuesta:

Acorde a lo dispuesto en el Numeral 5 de las Bases, es atribución del Comité de PROINVERSIÓN, entre otros aspectos, interpretar las Bases y resolver todo lo que no se encuentre previsto en ellas, así como modificarlas, rectificarlas y dictar todas las disposiciones que resulten pertinentes o que estime necesarias para la ejecución del proceso de Subasta. En ese sentido, el Comité de PROINVERSIÓN ha definido el texto del Anexo N° 11 de las Bases (Contrato de Compraventa), que consta en la Segunda Parte de la presente Circular.

Consulta N° 11:

¿Ante qué fuero se resolverán las eventuales controversias que surjan entre las partes respecto de la interpretación, aplicación y/o ejecución del Contrato de Compraventa respectivo? Ello por cuanto existe una aparente contradicción entre lo dispuesto en la cláusula novena del modelo de Contrato de Compraventa contenido en el Anexo N° 11 de las Bases y lo señalado en la cláusula décimo primera de dicho contrato

Respuesta:

Estése a lo resuelto a través de la respuesta a la Consulta N° 10.

Consulta N° 12:

En la cláusula décimo primera del Contrato de Compraventa que consta en el Anexo N° 11 de las Bases se señala la aplicación de las reglas del Centro de Arbitraje y Conciliación Comercial del Perú (CEARCO) en caso se inicie un arbitraje entre las partes contratantes. Al respecto, solicitamos que se precise la efectiva aplicación de dichas reglas, pues entendemos que el CEARCO ya no efectúa actividad alguna.

Respuesta:

Estése a lo resuelto a través de la respuesta a la Consulta N° 10.

Consulta N° 13:

De acuerdo al artículo 10° del Texto Único Ordenado (TUO) de la Ley de Tributación Municipal, aprobado por Decreto Supremo N° 156-2004-EF, "El carácter de sujeto del impuesto (Predial) se atribuirá con arreglo a la situación jurídica configurada al 1 de enero del año a que corresponde la obligación tributaria. Cuando se efectúe cualquier





PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

“DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ”

“AÑO DE LAS CUMBRES MUNDIALES EN EL PERÚ”

**SUBASTA PÚBLICA DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL
MINISTERIO DE DEFENSA O DE SUS ÓRGANOS DE EJECUCIÓN
(EJÉRCITO, MARINA DE GUERRA Y FUERZA AÉREA) A CARGO DEL
COMITÉ DE PROINVERSIÓN EN SANEAMIENTO Y PROYECTOS DEL ESTADO**

transferencia, el adquirente asumirá la condición de contribuyente a partir del 1 de enero del año siguiente de producido el hecho” (el subrayado es agregado).

En este sentido, no es correcto que el comprador del inmueble en el marco de la Subasta Pública debe asumir el Impuesto Predial que se genere a partir de la fecha de suscripción del Contrato de Compraventa, según se señala en el Anexo N° 11 de las Bases (numeral 8.1 de la cláusula octava del modelo de Contrato). Solicitamos que se precise al respecto.

Respuesta:

Estando a lo previsto en el Artículo 17° del Decreto Supremo N° 156-2004-EF, Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, el Ministerio de Defensa – Ejército del Perú, en su calidad de dependencia del Gobierno Central, se encuentra inafecto al pago del impuesto predial. Por ello, con excepción de la obligación tributaria por concepto de impuesto predial correspondiente al ejercicio 2008, compete al Comprador del Inmueble asumir aquellos otros tributos que se generen a partir de la fecha de suscripción del contrato de compraventa.

Consulta N° 14:

En las Bases sólo se menciona el Acuerdo de Concejo N° 021-2008-MM que declara de interés el cambio específico de zonificación del predio, sin embargo no se menciona si existe por parte de la Municipalidad Metropolitana de Lima alguna opinión, aunque sea preliminar, sobre la factibilidad de dicho cambio. Al respecto:

- a) Para la declaración de interés de la Municipalidad de Miraflores ha debido realizarse algún tipo de estudio urbano que la sustente ¿podría contarse con esa información?
- b) ¿Ha existido algún tipo de acuerdo entre las Municipalidades y PROINVERSIÓN para lograr dicho cambio? Y, de ser el caso ¿existe un cronograma pactado con la Municipalidad Distrital de Miraflores y la Municipalidad Metropolitana de Lima para la obtención de dicho cambio?
- c) ¿Qué seguridad tiene el inversionista que compre el Cuartel que el cambio de zonificación actual OU (Otros Usos) a ZRE (Zona de Reglamentación Especial) puede lograrse?
- d) ¿En caso de la adjudicación de la Buena Pro cuál es el compromiso de PROINVERSIÓN o ente gubernamental competente en apoyar en las gestiones para el logro de la zonificación más adecuada para el proyecto?

Respuesta:

En atención a sus consultas, cabe indicar lo siguiente:

Respecto a los ítems a) y b), la Municipalidad de Miraflores por Acuerdo de Concejo N° 076-2008-MM del 7 de octubre de 2008, aprobó el proyecto de “Parámetros Normas Específicas para la Zona de Reglamentación Especial – Cuartel San Martín”, igualmente aprobó se eleve el mencionado proyecto a la Municipalidad Metropolitana de Lima, como complemento del Informe Técnico que acompaña la solicitud de





PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"

"AÑO DE LAS CUMBRES MUNDIALES EN EL PERÚ"

**SUBASTA PÚBLICA DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL
MINISTERIO DE DEFENSA O DE SUS ÓRGANOS DE EJECUCIÓN
(EJÉRCITO, MARINA DE GUERRA Y FUERZA AÉREA) A CARGO DEL
COMITÉ DE PROINVERSIÓN EN SANEAMIENTO Y PROYECTOS DEL ESTADO**

Cambio Específico de Zonificación del Cuartel San Martín, declarado de interés local mediante Acuerdo de Concejo N° 021-2008-MM, para su evaluación conjunta.

Respecto al ítem c), estando a lo previsto en el Numeral 9 de las Bases (Decisión independiente de los interesados) los interesados que hayan pagado el derecho de participación deberán basar su decisión de presentar o no oferta económica en sus propias investigaciones, exámenes, inspecciones, etc.

Sin perjuicio de ello, la evaluación de las posibles contingencias que desencadenaría la concreción de presentar oferta económica recae en el *Due Diligence* por parte de cada participante.

Respecto al ítem d), cabe precisar que la participación de PROINVERSIÓN se circunscribe a diseñar, conducir y ejecutar los procedimientos de selección para la transferencia al sector privado del Inmueble.

Sin perjuicio de ello, la Municipalidad de Miraflores, conforme a lo previsto en el Artículo Tercero del Acuerdo N° 076-2008-MM, establece lo siguiente:

"Artículo Tercero.- ENCARGAR a la Gerencia de Planificación el seguimiento del proceso y coordinación con los órganos técnicos de la Municipalidad Metropolitana de Lima para la aprobación de la propuesta" (referida al Proyecto de Parámetros y Normas Específicas para la Zona de Reglamentación - Cuartel San Martín).

Consulta N° 15:

En el Plan Vial Metropolitano se contempla la prolongación de la Av. Angamos a través del terreno, de hecho pareciera que lo podría partir en dos. Siendo ello así, ¿se le exigirá al nuevo propietario del Cuartel dicha afectación? ¿Existe algún acuerdo con la Municipalidad Metropolitana de Lima para el cambio de dicha afectación?

Respuesta:

Sobre el particular, remítase al Numeral 1, Literal B (De la Habilitación Urbana Complementaria) contenido en el Proyecto de Parámetros y Normas Específicas para la Zona de Reglamentación Especial – Cuartel San Martín aprobado por Acuerdo de Concejo 076-2008-MM de fecha 07 de octubre del 2008, en cuanto establece lo siguiente:

"El Centro Cultural, de Convenciones y Empresarial, a ejecutarse en el Área del ex Cuartel San Martín, deberá quedar circundado por vías públicas de uso vehicular, con la sección que se establece en el presente documento.

A fin de complementar adecuadamente la red vial existente y crear la condición de aislamiento, circundado por vías públicas, a que se refiere el párrafo anterior, se deberá considerar la siguiente estructura vial:

- 1. Con el fin de ejecutar el eje vial, Avenida Angamos Oeste-Circuito de Playas, previsto en el Plan Vial Metropolitano vigente, se deberá considerar lo siguiente:*





PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"

"AÑO DE LAS CUMBRES MUNDIALES EN EL PERÚ"

**SUBASTA PÚBLICA DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL
MINISTERIO DE DEFENSA O DE SUS ÓRGANOS DE EJECUCIÓN
(EJÉRCITO, MARINA DE GUERRA Y FUERZA AÉREA) A CARGO DEL
COMITÉ DE PROINVERSIÓN EN SANEAMIENTO Y PROYECTOS DEL ESTADO**

La remodelación de la sección vial de la avenida General Córdova, desde el Parque Mora hasta su intersección con la calle Juan Polar con doble sentido, dos calzadas y separador central.

La Avenida señalada en el párrafo anterior deberá prolongarse, considerando la totalidad de la sección vial, dentro del lote materia de venta (el ex Cuartel San Martín), colindante (la vía) con el límite con el distrito de San Isidro (...)" (El agregado y las negritas son nuestros).

De esta manera, acorde a lo previsto en el Artículo Segundo del Acuerdo de Concejo N° 076-2008-MM, la Municipalidad Distrital de Miraflores ha dispuesto elevar el Proyecto de Parámetros de Normas Específicas para la Zona de Reglamentación Especial - Cuartel San Martín, a la Municipalidad Metropolitana de Lima para su evaluación conjunta.

Finalmente, cabe indicar que PROINVERSIÓN no ha suscrito acuerdo alguno con la Municipalidad Distrital de Miraflores ni con la Municipalidad Metropolitana de Lima en cuanto al Inmueble objeto de subasta se refiere.

Consulta N° 16:

¿Existe alguna restricción respecto del uso o disfrute de la propiedad, que no se encuentre inscrita en la partida registral del inmueble?

Respuesta:

Hasta la fecha de dación de la presente Circular, PROINVERSIÓN no ha sido notificada de ninguna restricción respecto del uso o disfrute de la propiedad que no se encuentre inscrita en la partida registral del Inmueble. Sin embargo, estando a lo previsto en el Numeral 9 de las Bases (Decisión independiente de los interesados) los interesados que hayan pagado el derecho de participación deberán basar su decisión de presentar o no oferta económica en sus propias investigaciones, exámenes, inspecciones, entre otros.

Sin perjuicio de ello, la evaluación de las posibles contingencias que desencadenaría la concreción de presentar oferta económica recae en el *Due Diligence* por parte de cada participante.

Consulta N° 17:

Por lo demás, sería necesario que como parte integrante de las Bases se adjunte los respectivos Planos de Zonificación y Vías tanto del Distrito de Miraflores, como del Distrito de San Isidro, así como las posibles afectaciones metropolitanas sobre el mismo.

Respuesta:

Estése a la respuesta a la consulta N° 16.





PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LAS CUMBRES MUNDIALES EN EL PERÚ"

**SUBASTA PÚBLICA DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL
MINISTERIO DE DEFENSA O DE SUS ÓRGANOS DE EJECUCIÓN
(EJÉRCITO, MARINA DE GUERRA Y FUERZA AÉREA) A CARGO DEL
COMITÉ DE PROINVERSIÓN EN SANEAMIENTO Y PROYECTOS DEL ESTADO**

Consulta N° 18:

En el numeral 4, "Sometimiento a las Bases" segundo párrafo. Se trata de una limitación de responsabilidad, en tal sentido, entendemos que no excluye la responsabilidad por dolo o culpa inexcusable. Por favor confirmar

Respuesta:

Su interpretación es correcta. Sin perjuicio de ello, estése a lo previsto en el Numeral 9 de las Bases (Decisión independiente de los interesados).

Consulta N° 19:

En el numeral 5, "Facultades y Carácter de las decisiones del Comité de Proinversión y de Proinversión", tercer párrafo. La imposibilidad de impugnar una decisión del Comité de PROINVERSIÓN o del Consejo Directivo de PROINVERSIÓN parece vulnerar el derecho de defensa. Sin perjuicio de lo señalado, en el numeral 13, "Impugnación de la Buena Pro", parece admitirse la impugnación. Por favor aclarar.

Respuesta:

La excepción a la disposición contenida en el Numeral 5 de las Bases se encuentra prevista sólo en el caso de Impugnación de la Buena Pro a que se refiere el Numeral 13 de las Bases.

Consulta N° 20:

En el numeral 9, "Decisión independiente de los interesados", segundo párrafo. se dice: "AD CORPUS y COMO ESTÁN de conformidad con lo previsto en el Artículo 1577° del Código Civil". Teniendo en cuenta que el artículo citado se refiere a la venta *ad corpus* que sólo está en relación a la extensión del bien, les solicitamos explicar qué debe entenderse con la expresión "COMO ESTÁN".

Respuesta:

Precísese que por la expresión "COMO ESTÁN" se deberá entender "*en la condición y estado en que se encuentra el inmueble*".

Consulta N° 21:

En el numeral 11, "Tipos de Garantía". El literal a) se refiere a la garantía de "la validez, vigencia y seriedad de la oferta y de firma del contrato de compraventa" y luego se señala que: "El monto de los valores de respaldo indicados en los Literales a) y b) precedentes será aplicado y considerado como penalidad en caso que el postor favorecido con la adjudicación de la Buena Pro incumpliera cualquiera de las obligaciones a su cargo o haya presentado información falsa o adulterada". Parecería entonces que, en estricto, no se trata de una garantía de validez, vigencia y seriedad de la oferta. Por favor precisar.

Respuesta:

El valor de respaldo, que en el caso del proceso de Subasta que nos ocupa consta de una carta fianza bancaria, garantiza -en primer lugar- la validez, vigencia y seriedad de la oferta y firma del contrato; además, éste valor de respaldo será ejecutado en el caso que el Postor favorecido con la adjudicación de la Buena pro incumpliera cualquiera de las obligaciones a su cargo, o haya presentado información falsa o adulterada, según lo indicado en el Numeral 14 de las Bases.





PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LAS CUMBRES MUNDIALES EN EL PERÚ"

**SUBASTA PÚBLICA DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL
MINISTERIO DE DEFENSA O DE SUS ÓRGANOS DE EJECUCIÓN
(EJÉRCITO, MARINA DE GUERRA Y FUERZA AÉREA) A CARGO DEL
COMITÉ DE PROINVERSIÓN EN SANEAMIENTO Y PROYECTOS DEL ESTADO**

Consulta N° 22:

En el numeral 12.2, "Contenido de los sobres". Sobre No. 1 en caso de personas jurídicas, por favor precisar si también se requiere que el representante legal cuente con poder especial por escritura pública.

Respuesta:

Sin perjuicio de la respuesta a la Consulta N° 5, en caso de personas jurídicas a que se refiere la segunda viñeta del Numeral 12.2 de las Bases, no es indispensable que el representante legal cuente también con poder especial por escritura pública.

Consulta N° 23:

En el numeral 12.4.1, "Modalidad con sobre cerrado", en el literal g) se dice: "El monto del comprobante de depósito bancario, en el caso del postor favorecido con la adjudicación de la Buena Pro, será aplicado y considerado como pago a cuenta del saldo del precio", sin embargo, en el literal b) del numeral 11, "Tipos de Garantía" se dice: "...podrá ser considerado...". Por favor, precisar.

Respuesta:

Acorde a lo previsto en el Anexo 2 de las Bases, la modalidad de Subasta aplicable para el caso que nos ocupa es la contemplada en el Numeral 7.c. y Numeral 12.4.3 de las Bases (Modalidad de Sobre cerrado y mejoramiento a viva voz entre las Tres Mejores Ofertas); por ende, la modalidad prevista en el Numeral 12.4.1 de las Bases no es aplicable al presente caso.

Sin perjuicio de lo expuesto, estése a la modificación del Literal b) del Numeral 11 de las Bases (Tipos de garantías) a las Bases acorde a lo dispuesto en la Segunda Parte de la presente Circular.

Consulta N° 24:

En el numeral 14, "Información falsa o adulterada proporcionada por el postor". En dicho numeral se distingue dos situaciones:

- a) Que se comprobara antes de la fecha de suscripción del contrato y cancelación del monto de la oferta; y,
- b) Que se comprobara con posterioridad a la fecha de suscripción del contrato.

Respecto al primer supuesto se señala que la consecuencia sería dejar sin efecto la adjudicación, mientras que en el segundo "solicitar judicialmente la nulidad del contrato suscrito, conforme a lo establecido en el Código Civil".

Si conforme con el artículo 1389 del Código Civil "el contrato se celebra cuando el subastador adjudica la buena pro al postor que hasta ese momento ha formulado la mejor postura válida" entonces no tendría sentido hacer la distinción señalada en el numeral 14 y sólo procedería solicitar la anulación del contrato. Por favor precisar.

Respuesta:





PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"

"AÑO DE LAS CUMBRES MUNDIALES EN EL PERÚ"

**SUBASTA PÚBLICA DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL
MINISTERIO DE DEFENSA O DE SUS ÓRGANOS DE EJECUCIÓN
(EJÉRCITO, MARINA DE GUERRA Y FUERZA AÉREA) A CARGO DEL
COMITÉ DE PROINVERSIÓN EN SANEAMIENTO Y PROYECTOS DEL ESTADO**

La distinción efectuada en el Numeral 14 de las Bases tiene pleno sentido y se encuentra arreglada Ley, esto es, ha sido formulada estando a lo previsto en el Artículo 949° del Código Civil (Transferencia de propiedad de bien inmueble) en cuanto señala que: "*La sola obligación de enajenar un inmueble determinado hace al acreedor propietario de él, salvo disposición legal diferente o pacto en contrario.*" (El subrayado es nuestro).

Por tanto, estando a lo dispuesto en el Numeral 4 de las Bases (Sometimiento a las Bases) tanto las precisiones efectuadas a través de la presente Circular, como las disposiciones contenidas en las Bases (entre las cuales se encuentra el Numeral 14 de las mismas - Información falsa o adulterada proporcionada por el Postor) tienen jurídicamente carácter vinculante para los postores.

Consulta N° 25:

En el numeral 15, "Cancelación del precio y suscripción del contrato". En el literal a) se dice: "El postor adjudicatario de la Buena Pro deberá cumplir con cancelar el saldo del precio ofertado, al contado, dentro del plazo y en la moneda de curso legal predeterminado para caso en el Anexo No. 2...".

El Anexo 2, sin embargo, señala que el precio se pagará de la siguiente manera:

- a) 10 días calendario contados desde la fecha de adjudicación de la Buena Pro, para la cancelación del 30% de la oferta económica.
- b) 60 días calendario contados desde la fecha de adjudicación de la Buena Pro, para la cancelación del saldo de la oferta económica.

Parece que existe un error en el numeral 15 cuando se dice "cancelar el saldo del precio..." pues en realidad debería decir "cancelar el precio".

Adicionalmente, teniendo en cuenta lo señalado en el Anexo 2 el precio no se paga al contado sino de manera diferida (en dos partes para ser más exactos).

Asimismo, entendemos que el pago se hará en nuevos soles que es la moneda de curso legal y forzoso en el Perú conforme a la Ley No. 25295.

Teniendo en consideración que, de acuerdo con el principio de identidad del pago, el acreedor no está obligado a recibir un pago distinto al acordado (además de tener en cuenta la aplicación del D.S. No. 150-2007-EF, Ley para la lucha contra la evasión y para la formalización de la economía), es indispensable establecer que el pago del precio se hará en cheque de gerencia (o de considerarse por transferencia bancaria). Por favor precisar.

Respuesta:

Estése a lo dispuesto en el Anexo N° 2 de las Bases, tanto en cuanto al plazo de pago del precio, como en lo concerniente a la moneda de curso legal allí determinada.

Sin perjuicio de lo expuesto, estése a la modificación del Literal a) del Numeral 15 de las Bases conforme a lo dispuesto en la Segunda Parte de la presente Circular.





PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LAS CUMBRES MUNDIALES EN EL PERÚ"

**SUBASTA PÚBLICA DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL
MINISTERIO DE DEFENSA O DE SUS ÓRGANOS DE EJECUCIÓN
(EJÉRCITO, MARINA DE GUERRA Y FUERZA AÉREA) A CARGO DEL
COMITÉ DE PROINVERSIÓN EN SANEAMIENTO Y PROYECTOS DEL ESTADO**

Consulta N° 26:

En el numeral 15, "Cancelación del Precio y suscripción del contrato", literal b. Nuevamente se hace referencia al "saldo del precio" cuando debe referirse al "precio". Teniendo en cuenta el artículo 1389 del Código Civil con el otorgamiento de la Buena Pro se habría celebrado el contrato, en tal sentido, el incumplimiento de pago del precio debería dar lugar a la resolución y no a dejar sin efecto la adjudicación. Por las mismas razones parecería, entonces, que la garantía de la seriedad de la oferta deja de ser tal al momento de celebrarse el contrato y se "convierte" en garantía del cumplimiento de las obligaciones.
Por favor precisar.

Respuesta:

Estése a lo resuelto a través de las respuestas de las Consultas N° 23 y N° 21, respectivamente.

Consulta N° 27:

En el numeral 15, "Cancelación del Precio y suscripción del contrato", literal d se señala: "Cancelado el precio se otorgará la correspondiente minuta de compraventa...". De acuerdo con el Anexo No. 2, la suscripción de la minuta se efectuará "a los 20 días calendarios del pago final". Teniendo en cuenta el artículo 1389 del Código Civil el contrato se habría celebrado con el otorgamiento de la buena pro y conforme al Anexo 2 este contrato se "documentaliza" a los 10 días del pago total del precio. Solicitamos que el pago del precio se efectúe de la siguiente manera: El 30% con la suscripción de la escritura pública y el saldo del precio (70%) se entregue el cheque en custodia al Notario para ser entregado al vendedor una vez inscrito el derecho del comprador en el Registro de Predios libre de cargas y gravámenes.

Respuesta:

Acorde a lo dispuesto en el Anexo N° 2 de las Bases, la suscripción de la minuta de compraventa se llevará a cabo a lo 20 días calendario del pago final. Asimismo, estando a lo previsto en el Numeral 4 de las Bases (Sometimiento a las Bases) concordado con el Literal a) del Numeral 15 de las Bases (modificado mediante la presente Circular) el postor adjudicatario de la Buena Pro deberá cumplir con cancelar el precio ofertado, en la forma, dentro del plazo y en la moneda de curso legal predeterminados para cada caso en el Anexo N° 2, acorde a las indicaciones que en cada caso le comunicará el Comité de PROINVERSIÓN.

En virtud de lo expuesto, se mantiene lo previsto en las Bases.

Consulta N° 28:

De acuerdo con el Anexo No. 2, la suscripción de la minuta se efectuará "a los 20 días calendarios del pago final", entendemos que aquí se refiere al "saldo de la oferta económica" que se indica el mismo Anexo 2. Por otro lado, sugerimos indicar que la minuta será firmada conjuntamente con la escritura pública.

Respuesta:

Remítase a la respuesta a la Consulta N° 27.





PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"

"AÑO DE LAS CUMBRES MUNDIALES EN EL PERÚ"

**SUBASTA PÚBLICA DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL
MINISTERIO DE DEFENSA O DE SUS ÓRGANOS DE EJECUCIÓN
(EJÉRCITO, MARINA DE GUERRA Y FUERZA AÉREA) A CARGO DEL
COMITÉ DE PROINVERSIÓN EN SANEAMIENTO Y PROYECTOS DEL ESTADO**

Consulta N° 29:

En el numeral 15, "Cancelación del Precio y suscripción del contrato", literal e segundo párrafo. Se señalan las consecuencias de la mora del acreedor; es decir, de la negativa injustificada del comprador de recibir el bien ¿Habrá penalidad en caso de demora por parte del vendedor en la entrega del inmueble dentro del plazo previsto?

Respuesta:

Estése a la respuesta a la Consulta N° 7.

Consulta N° 30:

En la Cláusula Cuarta debería eliminarse la Cláusula Alternativa por no ser aplicable.

Respuesta:

Estése a lo resuelto a través de la respuesta a la Consulta N° 10.

Consulta N° 31:

La Cláusula Quinta no guarda concordancia con lo señalado en el Anexo No. 2 respecto a la forma de pago del precio. Se solicita adecuar.

Respuesta:

Estése a lo resuelto a través de la respuesta a la Consulta N° 10.

Consulta N° 32:

La Cláusula Quinta segundo párrafo. Se refiere al caso de pago con títulos valores, en tal sentido, en el párrafo anterior debería indicarse que el pago del precio se efectuó mediante la entrega de cheques de gerencia con efecto cancelatorio.

Respuesta:

Estése a lo resuelto a través de las respuestas a las Consultas N° 10 y N° 27.

Consulta N° 33:

En la Cláusula Sexta se indica nuevamente "como está". Nos remitimos a la consulta hecha respecto a las Bases.

Respuesta:

Estése a la respuesta a la Consulta N° 20.

Consulta N° 34:

En la Cláusula Octava debería eliminarse la Cláusula Alternativa por no ser aplicable.

Respuesta:

Estése a lo resuelto a través de la respuesta a la Consulta N° 10.

Consulta N° 35:

En la Cláusula Octava, numeral 8.1 se dice: "...no adeuda tributo alguno por Impuesto Predial...", parece que hay un error.

Respuesta:

Estése a lo resuelto a través de la respuesta a la Consulta N° 13.





PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LAS CUMBRES MUNDIALES EN EL PERÚ"

**SUBASTA PÚBLICA DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL
MINISTERIO DE DEFENSA O DE SUS ÓRGANOS DE EJECUCIÓN
(EJÉRCITO, MARINA DE GUERRA Y FUERZA AÉREA) A CARGO DEL
COMITÉ DE PROINVERSIÓN EN SANEAMIENTO Y PROYECTOS DEL ESTADO**

Consulta N° 36:

En la Cláusula Octava, numeral 8.6 el término "causa no imputable" comprende el hecho de tercero por lo que parece reiterativo. Sin perjuicio de lo señalado ¿A qué obligación del Comprador se refiere el numeral 8.6 si el pago de precio ya se ha pagado?

Respuesta:

Se refiere, por ejemplo, a la obligación del postor adjudicatario de la buena pro de no haber cumplido con presentar información fidedigna a que se refiere el Numeral 14 de las Bases.

Consulta N° 37:

Existe una contradicción entre la Cláusula Novena y la Cláusula "Décimo Primera" (sic) respecto a la solución de conflictos. Debería eliminarse la Cláusula Novena.

Respuesta:

Estése a lo resuelto a través de la respuesta a la Consulta N° 10.

Consulta N° 38:

La Cláusula "Décimo Primera" (sic) se refiere a CEARCO y hasta donde tenemos entendido no se encuentra operativo por lo que sería recomendable utilizar la alternativa.

Respuesta:

Estése a lo resuelto a través de la respuesta a la Consulta N° 10.

Consulta N° 39:

La Cláusula "Décimo Segunda" (sic) debería limitarse a decir: "El presente Contrato se regirá por la legislación peruana", la referencia a otras normas podría no ser exacta ni mucho menos completa.

Respuesta:

Se mantiene lo previsto en la Cláusula Décimo Segunda del Anexo 11 de las Bases.

Consulta N° 40:

Se solicita se publique una nueva versión del contrato para ser objeto de consultas antes de tener una versión final del mismo.

Respuesta:

Estése a la respuesta a la Consultas N° 9 y N° 10.

Consulta N° 41:

En la Circular N° 1 del 17 de junio pasado, PROINVERSIÓN estipula un Cronograma de las Bases supeditado a la aprobación de los "parámetros urbanísticos" por la Municipalidad Distrital de Miraflores. Ello supone que el uso actual OU será cambiado a ZRE.





PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"

"AÑO DE LAS CUMBRES MUNDIALES EN EL PERÚ"

**SUBASTA PÚBLICA DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL
MINISTERIO DE DEFENSA O DE SUS ÓRGANOS DE EJECUCIÓN
(EJÉRCITO, MARINA DE GUERRA Y FUERZA AÉREA) A CARGO DEL
COMITÉ DE PROINVERSIÓN EN SANEAMIENTO Y PROYECTOS DEL ESTADO**

La normatividad vigente señala que es la Municipalidad Metropolitana de Lima que establece la zonificación a partir de las propuestas de las municipalidades distritales (Ordenanza 620). y los parámetros urbanísticos son definidos después que la zona está calificada.

¿Cuándo se aprobará la calificación ZRE por la Municipalidad Metropolitana de Lima?
¿Qué garantía tienen los postores que la MML cambiará la zonificación OU a ZRE en un plazo razonable?

Respuesta:

PROINVERSIÓN no se encuentra facultada para establecer y/o estimar un plazo o duración para el cambio de zonificación, lo cual es competencia exclusiva de la Municipalidad Metropolitana de Lima.

Para mayor precisión se cita un extracto del Acuerdo de Concejo N° 076-2008-MM de la Municipalidad Distrital de Miraflores que establece:

"Que, se debe precisar que el proyecto de Parámetros y Normas Específicas para la Zona de Reglamentación Especial-Cuartel San Martín, constituye una propuesta que será elevada a la Municipalidad Metropolitana de Lima, a fin que sea tomada en cuenta al aprobarse el cambio específico de zonificación de OU a ZRE;"

Sin perjuicio de lo indicado, la evaluación de las posibles contingencias que desencadenaría la concreción de presentar oferta económica recae en el *Due Diligence* por parte de cada participante.

Consulta N° 42:

El cuartel de San Martín constituye una "isla rústica" que fue rodeada por las urbanizaciones de San Isidro y Miraflores.

La normatividad vigente a través del Reglamento Nacional de Edificaciones, establece la obligación de habilitar los terrenos rústicos, otorgar los aportes en áreas libres, educación y otros fines así como incluir las vías metropolitanas correspondientes.

¿Se tiene que urbanizar el terreno del cuartel?

¿En caso contrario, al asumirlo como lote único, qué exigencias de vías o áreas se tendrá en cuenta y de qué magnitud?

Respuesta:

Remítase al Acuerdo de Concejo N° 076-2008-MM de la Municipalidad Distrital de Miraflores que aprueba el Proyecto de Parámetros Urbanísticos y Normas Específicas para la Zona de Reglamentación Especial-Cuartel San Martín.





PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

“DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ”

“AÑO DE LAS CUMBRES MUNDIALES EN EL PERÚ”

**SUBASTA PÚBLICA DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL
MINISTERIO DE DEFENSA O DE SUS ÓRGANOS DE EJECUCIÓN
(EJÉRCITO, MARINA DE GUERRA Y FUERZA AÉREA) A CARGO DEL
COMITÉ DE PROINVERSIÓN EN SANEAMIENTO Y PROYECTOS DEL ESTADO**

SEGUNDA PARTE

I. Modificaciones a las Bases

Estando a lo dispuesto en el Numeral 5 de las Bases, el Comité de PROINVERSIÓN en Saneamiento y Proyectos del Estado procede a comunicar las siguientes inserciones y modificaciones a las Bases, según se indica a continuación:

- Insértese un penúltimo párrafo en el Numeral 12.1 (Presentación de Sobres) el mismo que quedará redactado como sigue:

“Los documentos contenidos en el Sobre N° 1 deberán estar debidamente foliados en cada una de sus páginas por el Postor o su representante legal.”

- Modifíquese el segundo párrafo del Literal b) del Numeral 11 de las Bases (Tipos de garantías) el mismo que queda redactado de la siguiente manera:

*“El monto del valor de respaldo indicado en el párrafo precedente **será aplicado y considerado como pago a cuenta del saldo del precio en el caso del postor favorecido con la adjudicación de la Buena Pro.**”*

- Modifíquese el Literal a) del Numeral 15 de las Bases (Cancelación del precio y suscripción de contrato) según se indica seguidamente:

*“a) El postor adjudicatario de la Buena Pro deberá cumplir con **cancelar el precio ofertado, en la forma, dentro del plazo y en la moneda de curso legal predeterminados para cada caso en el Anexo N° 2, acorde a las indicaciones que en cada caso le comunicará el Comité de PROINVERSIÓN.**”*

- Modifíquese los Literales c) y d) del Anexo 9 de las Bases (Características de la carta fianza bancaria de validez, vigencia y seriedad de la oferta económica y de firma del contrato de compraventa) conforme al texto que sigue:

*“c) Hacer referencia expresa a la **“Subasta Pública de Bienes Inmuebles de propiedad del Ministerio de Defensa o de sus Órganos de Ejecución a cargo del Comité de PROINVERSIÓN en Saneamiento y Proyectos del Estado”***

*d) Garantizar la seriedad, validez y vigencia de la propuesta y firma del contrato de prestación de servicios del Postor afianzado, a fin que cumpla con las obligaciones que le correspondan según las Bases de la **Subasta Pública de Bienes Inmuebles de propiedad del Ministerio de Defensa o de sus Órganos de Ejecución a cargo del Comité de PROINVERSIÓN en Saneamiento y Proyectos del Estado.**”*

- Insértese en el Anexo 9 de las Bases (Características de la carta fianza bancaria de validez, vigencia y seriedad de la oferta económica y de firma del contrato de compraventa) el Literal i) según se indica seguidamente:





PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LAS CUMBRES MUNDIALES EN EL PERÚ"

**SUBASTA PÚBLICA DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL
MINISTERIO DE DEFENSA O DE SUS ÓRGANOS DE EJECUCIÓN
(EJÉRCITO, MARINA DE GUERRA Y FUERZA AÉREA) A CARGO DEL
COMITÉ DE PROINVERSIÓN EN SANEAMIENTO Y PROYECTOS DEL ESTADO**

"j) Prever, expresamente, que su ejecución será efectuada de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 1898° del Código Civil Peruano."

- Modifíquese el Anexo 10 de las Bases (Características de la carta fianza bancaria de impugnación) cuyo texto quedará redactado como sigue:

"ANEXO N° 10

CARACTERÍSTICAS DE LA CARTA FIANZA BANCARIA DE IMPUGNACIÓN

Las garantías de impugnación a que se refiere el Numeral 13 de las Bases, deberán:

- a) Ser cartas fianzas bancarias emitidas con las características de solidaria, irrevocable, sin beneficio de excusión ni división, incondicional y de realización automática.
- b) Ser dirigidas y emitidas a favor de la Agencia de Promoción de la Inversión Privada – PROINVERSIÓN, hasta por la suma indicada en el Numeral 13 de las Bases.
- c) Hacer referencia expresa a la **Subasta Pública de Bienes Inmuebles de propiedad del Ministerio de Defensa o de sus Órganos de Ejecución** a cargo del Comité de PROINVERSIÓN en Saneamiento y Proyectos del Estado.
- d) Garantizar el pago en caso la impugnación interpuesta por el postor se declare infundada o improcedente el recurso de apelación presentado por el postor, o en caso que dicho recurso de apelación no fuera interpuesto dentro del plazo establecido en el cuarto párrafo del Numeral 13 de las Bases y quedará consentida la resolución respectiva del Comité de PROINVERSIÓN.
- e) Tener un plazo de vigencia acorde a lo indicado en el Numeral 13 de las Bases.
- f) Contemplar la disposición que para poder ser honradas, bastará un simple requerimiento del Director Ejecutivo de PROINVERSIÓN, o quien haga sus veces, realizado por conducto notarial en las oficinas indicadas por el banco emisor de la carta fianza.
- g) Contemplar el compromiso del banco emisor a pagar a PROINVERSIÓN el monto total de la fianza en un plazo máximo de veinticuatro (24) horas contado a partir de la fecha de recepción de la carta notarial de requerimiento.
- h) Prever expresamente que toda demora de parte del banco emisor en honrarla dará origen al pago de intereses compensatorios en favor de la Agencia de Promoción de la Inversión Privada – PROINVERSIÓN, los mismos que se calcularán sobre la base de la tasa máxima LIBOR a un año, más un margen Spread de 3.0%. La tasa LIBOR será la establecida por el Cable Reuter diario que se recibe en Lima a las 11:00 a.m. Tales intereses se devengarán a partir de la fecha en que sea exigido el pago de la presente fianza y hasta la fecha efectiva de pago
- i) **Prever, expresamente, que su ejecución será efectuada de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 1898° del Código Civil Peruano."**





PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LAS CUMBRES MUNDIALES EN EL PERÚ"

**SUBASTA PÚBLICA DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL
MINISTERIO DE DEFENSA O DE SUS ÓRGANOS DE EJECUCIÓN
(EJÉRCITO, MARINA DE GUERRA Y FUERZA AÉREA) A CARGO DEL
COMITÉ DE PROINVERSIÓN EN SANEAMIENTO Y PROYECTOS DEL ESTADO**

II. Anexo N° 11 (Contrato de Compraventa)

Acorde a lo dispuesto en el Numeral 5 de las Bases, el Comité de PROINVERSIÓN en Saneamiento y Proyectos del Estado procede a determinar las cláusulas aplicables contenidas en el Anexo 11 de las Bases (Contrato de Compraventa) según texto que obra adjunto.

Atentamente,



PEDRO GRADOS SMITH
Presidente del Comité de PROINVERSIÓN
en Saneamiento y Proyectos del Estado



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"

"AÑO DE LAS CUMBRES MUNDIALES EN EL PERÚ"

**SUBASTA PÚBLICA DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL
MINISTERIO DE DEFENSA O DE SUS ÓRGANOS DE EJECUCIÓN
(EJÉRCITO, MARINA DE GUERRA Y FUERZA AÉREA) A CARGO DEL
COMITÉ DE PROINVERSIÓN EN SANEAMIENTO Y PROYECTOS DEL ESTADO**

ANEXO N° 11

CONTRATO DE COMPRA VENTA

Señor Notario:

Sírvase usted extender en su Registro de Escrituras Públicas, una de Compraventa que celebran, de una parte _____, con Registro Unico de Contribuyentes N° _____, con domicilio en _____, provincia de _____ y departamento de _____, representada por _____, con D.N.I. N° _____, nombrado por _____, de fecha _____, con poderes inscritos en el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de _____, a la que en adelante se le denominará LA VENDEDORA, y, de la otra parte, _____, identificado con D.N.I. N° _____, con Registro Unico de Contribuyentes N° _____ (de ser el caso), con domicilio en _____, que en lo sucesivo se denominará EL COMPRADOR, bajo los términos y condiciones contenidos en las cláusulas que se indican más adelante.

A LA VENDEDORA y a EL COMPRADOR se les denominará conjuntamente como las Partes.

PRIMERA:

Mediante Decreto Legislativo N° 674 se promulgó la Ley de Promoción de la Inversión Privada de las Empresas del Estado, cuyo objetivo es, entre otros, permitir la transferencia al Sector Privado de los activos de las empresas, organismos y entidades del Estado.

SEGUNDA:

- 2.1 Mediante Resolución Suprema N° 183-98-PCM se constituyó el Comité Especial encargado de llevar adelante el proceso de promoción de la inversión privada de diversos inmuebles de propiedad de empresas comprendidas en el proceso de promoción de la inversión privada.
- 2.2 Por Resolución Suprema N° 133-98-TR se amplió el encargo del Comité Especial constituido por Resolución Suprema N° 183-98-PCM, a fin de incluir en dicho encargo, la promoción de la inversión privada de los inmuebles de propiedad de los proyectos especiales, organismos y otros proyectos que estén bajo responsabilidad de órganos estatales.
- 2.3 A través de la Resolución Suprema N° 444-2001-EF, modificada por Resolución Suprema N° 228-2002-EF, y por Resolución Suprema N° 009-2003-EF, se constituyó el Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada en Activos, Proyectos y Empresas del Estado encargado de llevar adelante los procesos de promoción de la inversión privada bajo los mecanismos y procedimientos establecidos en el Decreto Legislativo N° 674 y sus normas complementarias.





PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LAS CUMBRES MUNDIALES EN EL PERÚ"

**SUBASTA PÚBLICA DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL
MINISTERIO DE DEFENSA O DE SUS ÓRGANOS DE EJECUCIÓN
(EJÉRCITO, MARINA DE GUERRA Y FUERZA AÉREA) A CARGO DEL
COMITÉ DE PROINVERSIÓN EN SANEAMIENTO Y PROYECTOS DEL ESTADO**

- 2.4 A través de la Resolución Suprema N° 177-2003-EF se dieron por concluidas las funciones del Comité Especial constituido mediante Resolución Suprema N° 183-98-PCM, encargando la conducción de los procesos de promoción de inversión privada en inmuebles de empresas, proyectos especiales, organismos y entidades del Estado a que se refiere la Resolución Suprema N° 183-98-PCM y la Resolución Suprema N° 133-98-TR, al Comité de PROINVERSIÓN en Activos, Proyectos y Empresas del Estado constituido por Resolución Suprema N° 444-2001-EF modificada por Resolución Suprema N° 228-2002-EF y por Resolución Suprema N° 009-2003-EF.
- 2.5 Mediante Resolución Suprema N° 065-2006-EF, se dispuso que toda referencia normativa y administrativa al Comité de PROINVERSIÓN en Activos, Proyectos y Empresas del Estado, deberá entenderse hecha al Comité de PROINVERSIÓN en Saneamiento y Proyectos del Estado.
- 2.6 Por _____ (dispositivo legal/acuerdo, de ser el caso) se encargó la venta del inmueble de _____ al Comité de PROINVERSIÓN en Saneamiento y Proyectos del Estado.

TERCERA:

La empresa (organismo o entidad del Estado Peruano) es propietaria del inmueble sito en _____ cuya propiedad, área, linderos y medidas perimétricas, corren inscritas en _____ del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de _____ (el mismo que se encuentra bajo la administración de **LA VENDEDORA**, de ser el caso)

CUARTA:

El Comité de PROINVERSIÓN en Saneamiento y Proyectos del Estado organizó la Subasta Pública y la llevó a cabo el _____ de _____ del año en curso, a la cual se presentó como Postor **EL COMPRADOR**. Luego de verificada su oferta económica y los documentos integrantes de la misma **EL COMPRADOR** fue declarado ganador por el monto ofertado de _____ (_____/100 _____), otorgándosele la Buena Pro, según consta en el Acta de la Subasta Pública cuya copia forma parte integrante del presente contrato.

QUINTA:

Por el presente contrato la empresa (organismo o entidad del Estado Peruano, representado por **LA VENDEDORA**) transfiere a favor de **EL COMPRADOR** la propiedad del inmueble descrito en la cláusula tercera del presente contrato, por el precio de _____ (_____/100 _____), que **LA VENDEDORA** declara haber recibido en su integridad a la firma de la presente minuta, en cancelación total del precio, sin más comprobante ni recibo que su firma en el presente documento.

En aplicación de la Resolución N° 033-96-SUNARP se declara que la sola entrega del importe ofertado que efectúa **EL COMPRADOR** produce efectos cancelatorios de pago.



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LAS CUMBRES MUNDIALES EN EL PERÚ"

**SUBASTA PÚBLICA DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL
MINISTERIO DE DEFENSA O DE SUS ÓRGANOS DE EJECUCIÓN
(EJÉRCITO, MARINA DE GUERRA Y FUERZA AÉREA) A CARGO DEL
COMITÉ DE PROINVERSIÓN EN SANEAMIENTO Y PROYECTOS DEL ESTADO**

SEXTA:

Las Partes declaran que entre el inmueble que se transfiere y el precio convenido existe la más justa y perfecta equivalencia y que si alguna diferencia hubiere, de más o de menos, que no es apreciada en estos momentos, se hacen de ella mutua gracia y recíproca donación, renunciando expresamente a cualquier acción o excepción tendiente a invalidar el presente contrato, ya que se entiende que la transferencia de propiedad del inmueble se realiza ad-corporis y como está, de acuerdo a lo señalado en el Artículo 1577° del Código Civil.

SETIMA:

La transferencia del inmueble objeto del presente contrato se efectúa sin reserva ni limitación alguna, comprendiendo sus aires, usos, costumbres, entradas, salidas, servidumbres y todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde.

OCTAVA:

- 8.1 **LA VENDEDORA** declara que a la fecha no adeuda tributo alguno por Impuesto Predial correspondiente al año fiscal en curso por el inmueble que se transfiere, debiendo **EL COMPRADOR** asumir los que se generen a partir de la fecha de suscripción del presente contrato de acuerdo a las normas del Decreto Supremo N° 156-2004-EF, Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal.
- 8.2 **LA VENDEDORA** declara que como dependencia del Gobierno Central no está afecta al pago del Impuesto Predial ni otro impuesto municipal, correspondiendo a **EL COMPRADOR** efectuarlo a partir de la fecha.
- 8.3 Es obligación de las Partes comunicar a la Municipalidad respectiva haber vendido y adquirido el inmueble, presentando las declaraciones juradas a que se refiere el Artículo 14° del Decreto Supremo N° 156-2004-EF.
- 8.4 Las Partes declaran que cualquier pago por concepto de Contribución Especial de Obras Públicas a que se refiere el Artículo 62° del Decreto Supremo N° 156-2004-EF, en relación al inmueble a que se refiere este contrato, será de cuenta y cargo exclusivo de **EL COMPRADOR**, en concordancia con lo dispuesto en el Numeral 8.1 precedente.
- 8.5 El pago de impuesto de Alcabala, conforme lo establecido en el Artículo 25° del Decreto Supremo N° 156-2004-EF, es de cargo exclusivo de **EL COMPRADOR**.
- 8.6 **EL COMPRADOR**, de conformidad con el Artículo 1317° del Código Civil, formula renuncia irrevocable a invocar hechos de terceros o causas no imputables a él como justificación de incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones.

NOVENA:

En la eventualidad que la empresa (organismo o entidad del Estado Peruano) comprobase que la Declaración Jurada, documentación e información entregada y/o proporcionada por **EL COMPRADOR** en su calidad de Postor que le ha permitido obtener la Buena Pro del inmueble en la Subasta Pública realizada, (o en el proceso de venta directa, de ser el caso) sea falsa, la empresa (organismo o entidad del





PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

"DECENIO DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL PERÚ"
"AÑO DE LAS CUMBRES MUNDIALES EN EL PERÚ"

**SUBASTA PÚBLICA DE BIENES INMUEBLES DE PROPIEDAD DEL
MINISTERIO DE DEFENSA O DE SUS ÓRGANOS DE EJECUCIÓN
(EJÉRCITO, MARINA DE GUERRA Y FUERZA AÉREA) A CARGO DEL
COMITÉ DE PROINVERSIÓN EN SANEAMIENTO Y PROYECTOS DEL ESTADO**

Estado Peruano) solicitará judicialmente la nulidad del presente contrato de compraventa conforme a lo establecido en los Artículos 201º y siguientes del Código Civil, sin perjuicio de las acciones penales a que hubiera lugar.

DÉCIMA

10.1 En el supuesto caso de controversias respecto a la interpretación, aplicación y/o ejecución del presente Contrato, las Partes procurarán resolver sus diferencias de común acuerdo.

10.2 En caso de no producirse acuerdo sobre los puntos controvertidos, las Partes resolverán las controversias mediante arbitraje, de conformidad con los reglamentos arbitrales del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima a cuyas normas, administración y decisión se someten las Partes en forma incondicional declarando conocerlas y aceptarlas en su integridad.

DECIMO SEGUNDA:

El presente Contrato se registrará por la legislación peruana. En todo lo no previsto en él se aplicará el Decreto Legislativo N° 674, sus modificatorias y ampliatorias, el Código Civil, la Ley General de Sociedades, la legislación vigente sobre la Actividad Empresarial del Estado y los principios de buena fe contractuales.

DECIMO TERCERA:

Todos los gastos que origine la elevación a Escritura Pública del presente contrato y su inscripción en los Registros Públicos, así como dos Testimonios, para **LA VENDEDORA** y para el Comité de PROINVERSIÓN en Saneamiento y Proyectos del Estado, serán de cargo de **EL COMPRADOR**.

Sírvase usted Señor Notario agregar las demás cláusulas de Ley y cursar los partes respectivos al Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral correspondiente, para la inscripción de la transferencia.

Suscrito por las Partes en la ciudad de _____ a los _____ días del mes de _____ de _____ en tres ejemplares originales en señal de conformidad.

EL COMPRADOR

LA VENDEDORA