

**ANEXO 13: Contrato de Compraventa suscrito
con el Adjudicatario Buena-Pro**

SEÑOR NOTARIO:

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas una de Compraventa que celebran:

1. El Centro de Desarrollo Ganadero Tournavista S.A. CEDEGA-T S.A., con RUC Nro. 28366132, domiciliada en Jr. Raymondi No. 557 Of. 105, Pucallpa, representada por su Presidente de Directorio Sr. Aldo Flores Zúñiga, identificado con L.E. N° 25597316, debidamente facultado por Acuerdo de Junta General de Accionistas del 6 de diciembre de 1999, inscrito en la ficha 1438 del Registro Mercantil de los Registros Públicos de Ucayali, a quien en adelante se le denominará EL VENDEDOR;
2. Distribuidora y Comercializadora Celia S.A., con RUC N° 13666776, domiciliada en Av. Carlos Villaran N° 830, La Victoria, Lima, representada por su Director - Gerente Sr. Luis Eudocio Pacora San Martín, identificado con D.N.I N° 08725274, debidamente autorizado según poder otorgado en sesión de Directorio del 29 de noviembre de 1999 e inscrito en la Partida Electrónica N° 00402125 del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima, a quien en adelante se le denominará EL COMPRADOR. Distribuidora y Comercializadora Celia S.A. también interviene en el presente contrato otorgando en garantía dos inmuebles de su propiedad descritos en el Anexo E de este contrato.

Intervienen además en el presente contrato:

- Agropecuaria e Industrial Don Alfredo S.A., inscrita en la Ficha 517 del Registro de Personas Jurídicas, Registro de Sociedades Mercantiles de Pisco, domiciliada en el Lote Macarena I, entrando por Km. 286 de la Panamericana Sur, Distrito de Humay, Provincia de Pisco, Departamento de Ica, representada por su Apoderado Sr. Rodrigo Arévalo Villacorta, identificado con D.N.I. Nro. 09341929, debidamente autorizado según poder otorgado en Junta General de Accionistas del 1° de diciembre de 1998 e inscrito en la Ficha 517 del Registro Mercantil de Pisco, en su calidad de propietaria de dos de los inmuebles otorgados en garantía que se detallan en el Anexo E;
- Dirección Ejecutiva FOPRI, con RUC N° 38079964, con domicilio en la esquina de Paseo de la República con Canaval Moreyra, Edificio Petro Perú - Piso 9, San Isidro, Lima, quien procede debidamente representada por su Director Ejecutivo Sr. Alberto Pascó - Font Quevedo, identificado con Documento de Identidad N° 08225867, conforme a lo dispuesto por el Decreto Supremo N° 060-97-PCM, en adelante FOPRI.

En los términos y condiciones siguientes:

PRIMERA : ANTECEDENTES

En el Proceso de Promoción de la Inversión Privada de los activos del Centro de Desarrollo Ganadero Tournavista S.A. CEDEGA-T S.A., se ha llevado a cabo una Subasta Pública para la venta de sus activos con fecha 9 de diciembre de 1999.

En la citada Subasta Pública fue declarado adjudicatario de la Buena Pro EL COMPRADOR, razón por la cual se celebra el presente contrato de compraventa de activos, el cual se regirá por el Decreto Legislativo Nro. 674, las normas vigentes en la República del Perú y conforme a las siguientes cláusulas.

SEGUNDA: DEFINICIONES Y ANEXOS**Definiciones**

ACTIVOS : Atribuible a los bienes muebles e inmuebles que se incluyen en los Anexos A-1 y A-2.

**CEPRI
TOURNAVISTA:**

El Comité Especial de Privatización del Centro de Desarrollo Ganadero Tournavista S.A. CEDEGA-T S.A. nombrado mediante Resolución Suprema N° 035-99/PE.

FECHA DE CIERRE:

La fecha de suscripción del presente contrato de compraventa de activos entre EL COMPRADOR y EL VENDEDOR, en la que, además, se constituyen las garantías y se paga el monto de la cuota inicial (se realizan las actividades previstas en el numeral 10.3 de las Bases de la Subasta – Anexo B).

LAS BASES:

Las Bases de la Subasta Pública Internacional para la venta de activos del Centro de Desarrollo Ganadero Tournavista S.A. CEDEGA-T S.A.

PRECIO DE COMPRA:

El monto en dólares de los Estados Unidos de América ofertado por el ganador de la Buena Pro por la compra de los activos del Centro de Desarrollo Ganadero Tournavista S.A. CEDEGA-T S.A., materia de la subasta, el que será abonado de conformidad con lo previsto en el presente contrato. Está especificado en la oferta económica presentada en el acto de la subasta, la cual se incluye como Anexo " C ".

COMPROMISO DE INVERSIÓN:

El monto en dólares de los Estados Unidos de América ofertado por el ganador de la Buena Pro, de conformidad con su oferta económica contenida en el Anexo C de este contrato, correspondiente a la inversión que se compromete a efectuar en los rubros indicados en el Anexo G de este contrato en un plazo máximo de 3 años.

SUPERVISOR DEL CONTRATO:

Entidad encargada de la supervisión de las obligaciones consignadas en este contrato, así como de la administración de garantías y cobranza del saldo del precio, conforme a las facultades estipuladas en el contrato de supervisión, administración y cobranza suscrito con EL VENDEDOR.

FOPRI:

Dirección Ejecutiva FOPRI, entidad encargada de la Post Privatización conforme a lo dispuesto por el D.S. N° 060-97/PCM.

SUPERVISOR DE INVERSIÓN:

Entidad encargada de la Supervisión del cumplimiento del Compromiso de Inversión estipulado en el presente contrato de compraventa, conforme a las facultades estipuladas en el contrato de supervisión del compromiso de inversión suscrito con EL VENDEDOR.

AUDITOR DE INVERSIÓN:

Persona natural o entidad calificada para tales fines por el SUPERVISOR DE INVERSIÓN, quien lo elegirá libremente asumiendo los costos y señalando los límites de las funciones a cubrir.

ANEXOS

Son los documentos que se señalan a continuación y que forman parte de este contrato.

- Anexo A-1** : Relación de los activos principales.
- Anexo A-2** : Relación de los activos secundarios.
- Anexo B** : Bases de la Subasta Pública y las Circulares que forman parte de la misma.
- Anexo C** : Oferta Económica presentada por EL COMPRADOR en el acto de la Subasta Pública .
- Anexo D** : Acta de la Subasta Pública.

- Anexo E** : Descripción de los inmuebles que constituyen las Garantías Hipotecarias.
Anexo F : Cronograma de Pagos.
Anexo G : Rubros elegibles como inversiones acreditables para el compromiso de inversión.

TERCERA : OBJETO DE CONTRATO

- 3.1 Por el presente contrato EL VENDEDOR vende a EL COMPRADOR los activos que se describen en los Anexos A-1 y A-2 de este contrato, comprometiéndose EL COMPRADOR a adquirirlos conforme a su Oferta Económica contenida en el Anexo "C". Los activos que se venden mediante el presente contrato se venden "Ad Corpus" (Art. 1577 del Código Civil) y bajo la condición de "donde están y como están", según se trate de bienes inmuebles o muebles respectivamente, y considerando lo establecido en el numeral 3.7 de la presente cláusula.
- 3.2 EL COMPRADOR declara que de acuerdo a las Bases de la Subasta realizó su propia investigación para la evaluación de compra, directamente o a través de terceros, por lo que no serán admisibles ajustes posteriores al precio de compra acordado en la cláusula quinta de este contrato, por cualquier causa inclusive por desconocimiento de información relativa a la situación, condiciones y realidad de los activos, los que han estado a disposición de los inversionistas a través de las visitas a las instalaciones del Centro de Desarrollo Ganadero Tournavista S.A. CEDEGA-T S.A. y/o de la relación de bienes objeto de la venta. En tal virtud, EL COMPRADOR reconoce que no podrá reclamar responsabilidad al CEPRI TOURNAVISTA, al Estado Peruano, COPRI, FOPRI, SUPERVISOR DEL CONTRATO, a EL VENDEDOR y/o a los asesores y funcionarios de éstos por la decisión de compra adoptada, toda vez que esta fue de exclusiva competencia y riesgo de EL COMPRADOR.
- 3.3 En lo que respecta al terreno que se transfiere, conformado por las parcelas inscritas en las Fichas 6718-PR con una extensión de 10,393 has., 6719-PR con una extensión de 481 has., y 6720-PR con una extensión de 4,126 has., del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Huanuco; constituye parte del mismo todo cuanto por hecho y derecho le corresponda, inclusive sus usos, costumbres, derechos de paso, entradas, salidas, aires, estructuras, instalaciones, accesorios y mejoras.
- 3.4 En lo que respecta a los bienes muebles queda establecido que EL COMPRADOR reconoce y acuerda que tales bienes y derechos le serán transferidos "donde están y como están" y que EL VENDEDOR no está emitiendo ni menos está obligado a emitir declaración alguna de garantía respecto a su condición y/o estado. Asimismo reconoce que compra los activos principales y secundarios según la relación contenida en los Anexos "A-1 y A-2" y que los mismos se entregan conforme a lo dispuesto en la cláusula séptima de este contrato.
- 3.5 EL VENDEDOR declara que no se hace responsable en caso los activos materia de este contrato no sean idóneos para ser destinados a la actividad en la que EL COMPRADOR decida utilizarlos, lo cual es aceptado por EL COMPRADOR.
- 3.6 EL COMPRADOR se sujeta a las normas vigentes en cuanto a la explotación económica del terreno y demás activos que se venden en virtud del presente contrato.
- 3.7 EL COMPRADOR reconoce que en los terrenos que se transfieren por el presente contrato se encuentran invasores precarios y que parte de las viviendas que se transfieren se encuentran habitadas por ocupantes precarios y que corresponderá al COMPRADOR ejercitar las acciones que estime pertinentes.

CUARTA: OTORGAMIENTO DE LA BUENA PRO

Conforme consta en el Acta de la Subasta, que obra en el Anexo "D", a EL COMPRADOR se le otorgó la Buena Pro para la adquisición de los activos del Centro de Desarrollo Ganadero Tournavista S.A. CEDEGA-T S.A., de conformidad con su oferta económica que obra en el Anexo "C", que forma parte de este contrato.

QUINTA: PRECIO

El precio de compra por el cual EL COMPRADOR adquiere los activos a EL VENDEDOR es la suma de US\$2'150,000 (Dos Millones Ciento Cincuenta Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), conforme a la Oferta Económica que obra en el Anexo "C".

SEXTA: FORMA DE PAGO

- 6.1. Ambas partes acuerdan que el pago del precio se efectuará en dólares de los Estados Unidos de América, al amparo de lo dispuesto por el artículo 1237 del Código Civil. El precio de compra se abonará según lo dispuesto en los numerales siguientes.
- 6.2. Cuota Inicial: A la firma del presente contrato, sin más constancia que su firma puesta en el presente documento, EL COMPRADOR abona el 10% del precio ofertado, el cual asciende a la suma de US\$215,000 (Doscientos Quince Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América).
- 6.3. Saldo del precio de compra: El saldo del precio de compra ascendente a US\$1'935,000 (Un Millón Novecientos Treinta y Cinco Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), será pagado en el plazo de (10) diez años, mediante la cancelación de 20 cuotas semestrales consecutivas, incluyendo un período de gracia de cuatro años (ocho semestres), contado a partir del día siguiente de la firma del presente contrato. En las ocho primeras cuotas correspondientes al período de gracia sólo se pagarán los intereses compensatorios devengados en ese período.
- 6.4. El pago de las cuotas será efectuado por EL COMPRADOR mediante cheque de gerencia, cheque certificado o transferencia bancaria en efectivo. Los plazos para el pago de las cuotas serán los previstos en el cronograma de pagos que forma parte integrante del presente contrato como Anexo F.
- 6.5. Interés Compensatorio: El saldo del precio de compra devengará una tasa de interés anual equivalente a la Tasa Libor a 180 días más 2% en términos efectivos de acuerdo con el cálculo consignado en el cronograma de pagos que forma parte integrante de este contrato como Anexo F. Los intereses se calculan al rebatir y son pagaderos al vencimiento de cada cuota. La tasa aplicable se fijara al inicio de cada semestre de acuerdo a la Tasa Libor establecida en el monitor Reuters a las 11:00 horas.
- 6.6. Interés Moratorio: Queda expresamente pactado que cualquier demora en que incurra EL COMPRADOR, el pago de las cuotas devengará adicionalmente al interés compensatorio pactado, un interés moratorio equivalente al 20% de la tasa TAMEX, según publicación de la Superintendencia de Banca y Seguros del Perú y que se aplicará por cada día de atraso. La aplicación de dicho interés será automática, no siendo necesaria la intimación previa al deudor ya que el simple hecho de no pagar su cuota al vencimiento lo hará incurrir en mora, sin perjuicio de la aplicación de las demás cláusulas de este contrato.
- 6.7. El COMPRADOR, en cualquier momento del contrato podrá hacer prepagos parciales o totales de las cuotas pendientes, debiendo aplicarse el pago, en primer lugar, a los gastos, luego a los intereses devengados y luego al capital adeudado hasta el día de pago inclusive. Si se diese el caso, se liberarán las garantías que correspondan hasta un monto equivalente al pago parcial efectuado, siempre y cuando se haya dado cumplimiento a las obligaciones contractuales adicionales.
- 6.8. Todos los gastos, costos, tributos, que pudiera originar la transferencia de los activos, así como el otorgamiento de Escritura Pública, gastos registrales, notariales, incluyendo un Testimonio de Escritura Pública para EL VENDEDOR, o cualquier otro, sin excepción alguna, son de cargo de EL COMPRADOR.
- 6.9. El Impuesto de Alcabala por los inmuebles será pagado por EL COMPRADOR de acuerdo a las normas vigentes.
- 6.10. A EL COMPRADOR se le entregarán las facturas correspondientes a los bienes muebles, de conformidad con lo establecido en las Bases de la Subasta que constan en el Anexo "B" del presente contrato.

SETIMA: TRANSFERENCIA

- 7.1. Los activos, calificados como activos principales y secundarios, según lo contenido en los Anexos A-1 y A-2 de este contrato y que son materia de esta compraventa, le serán entregados a EL COMPRADOR en el lugar, día y hora a determinarse, el que será comunicado por el CEPRI TOURNAVISTA, a más tardar 48 horas después de la suscripción del presente contrato, de la cancelación de la cuota inicial a su cargo y de la constitución de las garantías. La transferencia de los activos vendidos se efectuará en un plazo máximo de 72 horas de suscrita la minuta de compraventa.
- 7.2. Para la entrega que se efectuará mediante acta o actas de entrega con intervención de Notario Público se tendrá en cuenta que respecto de los activos principales (Anexo A-1) se especificará los bienes que se entregan y su conformidad, en la condición de "como están y donde están".
Respecto de los activos secundarios EL COMPRADOR reconoce que la lista contenida en el Anexo A-2 es solo referencial y no sujetos a verificación en cuanto a su cantidad al momento de la transferencia de los mismos, y serán entregados en la condición de "como están y donde están".
- 7.3. El acta o las actas se suscribirán por triplicado, un ejemplar para EL COMPRADOR, uno para EL VENDEDOR y uno para el CEPRI TOURNAVISTA. Los gastos que demande la elaboración del (las) acta(s) y la participación del Notario Público en la entrega serán de cargo de EL COMPRADOR.
- 7.4. La transferencia del riesgo de los bienes muebles se entenderá válidamente producida a EL COMPRADOR si habiendo sido notificado éste por el CEPRI TOURNAVISTA para la entrega no concurre en la fecha y hora señalada o no suscribe el o las actas de entrega respectiva. En este extremo es de aplicación lo dispuesto en el artículo 1568 del Código Civil. En caso el COMPRADOR no concurre al acto de entrega de los bienes muebles, se entregarán ante el Juez Especializado en lo Civil de turno.
- 7.5. La transferencia del riesgo respecto de los bienes inmuebles se entiende efectuada a EL COMPRADOR desde la firma del presente contrato.

OCTAVA: COMPROMISO DE INVERSIÓN

- 8.1 Mediante el presente contrato EL COMPRADOR asume el compromiso de inversión al que refiere el Anexo C del presente contrato.
- 8.2 Con sujeción a lo dispuesto en el presente contrato EL COMPRADOR se obliga irrevocablemente a ejecutar en un plazo no mayor de tres (03) años contados desde la fecha de suscripción del presente contrato, las inversiones contenidas en su oferta económica y cuyo monto asciende a US\$350,000 (Trescientos Cincuenta Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América). En el Anexo G de este contrato se detalla los rubros de inversiones a ser considerados para la ejecución del Compromiso de Inversión. El Compromiso de Inversión deberá ejecutarse sin variación en las áreas objeto de venta, excepto por lo señalado en el numeral 9 del Anexo G de este contrato.
- 8.3 La inversión realizada será asentada periódicamente por EL COMPRADOR en un Registro de Inversiones Acreditables legalizado que para tal efecto se obliga a mantener en su local social, consignando en dicho registro la documentación sustentatoria de la inversión. Al respecto, EL COMPRADOR se obliga a sustentar las partidas de inversión con facturas, boletas de pago o comprobantes de pago, recibos de honorarios profesionales, planillas u otros documentos según sea el caso, documentos éstos que deberán estar convenientemente registrados en los libros de contabilidad normales de EL COMPRADOR, de acuerdo a principios de contabilidad generalmente aceptados. El AUDITOR DE INVERSIÓN podrá realizar inspección ocular de las inversiones acreditadas para determinar su veracidad.
- 8.4 Las partes reconocen que EL COMPRADOR mantiene registros para fines contables y tributarios y que el AUDITOR DE INVERSIÓN no deberá considerar ninguna posición adoptada por aquel para tal fin y sólo deberá considerar los criterios de elegibilidad establecidos en el numeral 8.2 de la presente cláusula en conexión con su revisión y examen del Registro de Inversiones Acreditables que mantenga EL COMPRADOR.

- 8.5 El COMPRADOR garantiza el Compromiso de Inversión mediante una carta fianza por US\$70,000 (Setenta Mil y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) equivalente al 20% del mencionado compromiso, la cual es solidaria, irrevocable, incondicionada, sin beneficio de excusión y de realización automática, efectiva a simple solicitud, sin explicación de causa, a favor de la Dirección Ejecutiva FOPRI y/o EL SUPERVISOR DE INVERSIÓN. Esta carta fianza deberá tener una vigencia de un año mas quince días y deberá ser de renovación automática por el 20% del nuevo saldo por invertir, de ser el caso. La renovación del documento antes mencionado deberá efectuarse dentro de los 15 días anteriores a la fecha de vencimiento. De no presentarse el documento debidamente renovado se ejecutará conforme a lo dispuesto en el artículo 1898 del Código Civil.
- 8.6 Vencido el plazo para el cumplimiento del Compromiso de Inversión y no habiéndose acreditado el íntegro de su cumplimiento, se procederá a ejecutar la carta fianza del Compromiso de Inversión por un monto equivalente al 20% del Compromiso de Inversión no cumplido. En caso de ejecución de la carta fianza EL COMPRADOR quedará liberado de la obligación contenida en la presente cláusula.
- 8.7 A efectos de verificar el cumplimiento del Compromiso de Inversión, la Dirección Ejecutiva FOPRI designará a un SUPERVISOR DE INVERSIÓN, quien encargará la función de constatar las inversiones realizadas al AUDITOR DE INVERSIÓN que actuará como auditor del Compromiso de Inversión asumido por EL COMPRADOR. EL VENDEDOR asumirá el costo de los honorarios del AUDITOR DE INVERSIÓN. El AUDITOR DE INVERSIÓN revisará en detalle el Registro de Inversiones Acreditables y verificará que las partidas asentadas en dicho Registro corresponden a inversiones realmente ejecutadas. La revisión y examen del AUDITOR DE INVERSIÓN se efectuará anualmente.
- 8.8 El AUDITOR DE INVERSIÓN entregará al SUPERVISOR DE INVERSIÓN un informe de sus exámenes y revisiones y comprobará la realización de las inversiones. Sin embargo, si EL COMPRADOR considera que ha cumplido con al menos el 50% del Compromiso de Inversión, podrá solicitar al SUPERVISOR DE INVERSIÓN una AUDITORIA DE INVERSIÓN. Si EL COMPRADOR considera que ha cumplido con el 100% del Compromiso de Inversión, podrá solicitar la Auditoria de Inversión.
- 8.9 El SUPERVISOR DE INVERSIÓN podrá reducir el monto garantizado mediante la carta fianza, de manera proporcional al cumplimiento del Compromiso de Inversión, cuando se haya ejecutado al menos el 50% del Compromiso de Inversión y se encuentre debidamente acreditado en el informe del AUDITOR DE INVERSIÓN al que se refiere el numeral anterior.
- 8.10 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, determinando así el monto total y definitivo de Inversiones Acreditables. El AUDITOR DE INVERSIÓN procederá entonces a comparar este último monto con el monto total de inversión comprometido según la oferta económica (Anexo C de este contrato) para pronunciarse sobre el cumplimiento del Compromiso de Inversión. El AUDITOR DE INVERSIÓN deberá emitir un informe de este examen y revisión final dentro de los 30 días de haber completado esta revisión, cuyo dictamen debe consignar de manera fehaciente el cumplimiento o incumplimiento para el período, según el caso, del compromiso de inversión por parte de EL COMPRADOR.
- 8.11 El informe con su dictamen será entregado por el AUDITOR DE INVERSIÓN al SUPERVISOR DE INVERSIÓN así como a EL COMPRADOR. Si EL COMPRADOR manifestara su desacuerdo con el contenido del Informe, dispondrá de 15 días útiles para sustentar o responder ante EL SUPERVISOR DE INVERSIÓN, las observaciones planteadas en el mencionado informe. Transcurrido este término, el informe quedará a firme. En caso producirse esta situación al término del último período, el SUPERVISOR DE INVERSIÓN notificará por vía notarial al COMPRADOR para cumplir, si fuera el caso, dentro de los 30 días calendario con el Compromiso de Inversión asumido en el presente Contrato. En esta situación el SUPERVISOR DE INVERSIÓN dará por

cumplido el compromiso de inversión cuando el AUDITOR DE INVERSIÓN le entregue, dentro de los 30 días calendario antes mencionado, un certificado que corrobore que las inversiones faltantes han sido ejecutadas de acuerdo al término, condiciones y monto acordado o que las observaciones planteadas en el Informe Dictamen hayan sido levantadas.

- 8.12 Si EL COMPRADOR completa el total de la inversión comprometida en un plazo menor al ofertado y la ejecución es acreditada por el SUPERVISOR DE INVERSIÓN, el Compromiso de Inversión se dará por cumplido, devolviéndose al COMPRADOR la carta fianza de garantía de cumplimiento del compromiso de inversión.
- 8.13 EL COMPRADOR concederá todas las facilidades, documentación e información que sea requerida por el AUDITOR DE INVERSIÓN a fin de cumplir con su labor.

NOVENA: OBLIGACIONES DE EL VENDEDOR

Son obligaciones de EL VENDEDOR las siguientes:

- 9.1 Entregar a EL COMPRADOR los activos materia de la venta contenidos en los Anexos A-1 y A-2 del presente contrato, conforme a lo previsto en la cláusula séptima de este contrato, los mismos que se encuentran libres de gravámenes, cargas y cualquier obligación que limite o restrinja su dominio o libre disposición, salvo lo indicado en el numeral 3.7 de la cláusula tercera de este contrato.
- 9.2 Suscribir todos los documentos, contratos o escrituras públicas necesarias para perfeccionar la transferencia.
- 9.3 Entregar las facturas de conformidad con lo dispuesto por el numeral 6.10 de la cláusula sexta de este contrato.

DECIMA: OBLIGACIONES DE EL COMPRADOR

Son obligaciones de EL COMPRADOR las siguientes:

- 10.1 Pagar la cuota inicial, conforme a su Oferta Económica, la que consta en el Anexo "C" de este contrato así como el saldo financiado conforme al cronograma de pagos a que se refiere el numeral 6.4 de la cláusula sexta de este contrato; así como cumplir el Compromiso de Inversión al que se refiere este mismo Anexo "C" y la cláusula octava del presente contrato.
- 10.2 Velar porque las garantías hipotecarias queden adecuadamente inscritas en los registros pertinentes, en un plazo no mayor de 60 días naturales contados a partir de la fecha de cierre; salvo prórroga que para tales efectos otorgue el FOPRI por causa no imputable a EL COMPRADOR y/o propietarios de los inmuebles sobre los que se constituye la garantía.
- 10.3 Hacer entrega, a la firma del presente contrato, de la carta fianza, con las características que se detallan en el numeral 11.1 de la cláusula décimo primera de este contrato.
- 10.4 Hacer entrega de la carta fianza de garantía de cumplimiento del Compromiso de Inversión, de conformidad con el numeral 8.5 de la cláusula octava.
- 10.5 Suscribir los documentos, contratos y escrituras públicas que sean necesarios para perfeccionar la transferencia, así como efectuar la inscripción en Registros Públicos en un plazo no mayor de 60 días naturales contados a partir de la fecha de cierre; salvo prórroga que para tales efectos otorgue el FOPRI por causa no imputable al comprador y/o propietarios de los inmuebles sobre los que se constituye la garantía.
- 10.6 Pagar el Impuesto de Alcabala que corresponde a la venta del inmueble que adquiere por este contrato en un plazo de treinta días naturales.
- 10.7 Suscribir la escritura pública que esta minuta origine.
- 10.8 Aceptar que EL SUPERVISOR DEL CONTRATO representa irrestrictamente a EL VENDEDOR, aún en caso éste se extinga, en todo lo relacionado al presente contrato; pudiendo, sin que esta enumeración sea limitativa, efectuar el cobro, calificar las garantías y ejecutarlas en caso fuese necesario. EL SUPERVISOR DEL CONTRATO actúa de acuerdo a lo estipulado en el contrato de supervisión, administración y cobranza suscrito con EL VENDEDOR.
- 10.9 Aceptar que el SUPERVISOR DE INVERSIÓN representa irrestrictamente a EL VENDEDOR aún en caso éste se extinga, en todo lo relacionado al presente contrato, en lo referente al cumplimiento del Compromiso de Inversión. El SUPERVISOR DE

INVERSION actúa de acuerdo a lo estipulado en el Contrato de Supervisión del Compromiso de Inversión que para tal efecto suscribe con EL VENDEDOR.

- 10.10 Asegurar los bienes sobre los cuales se hubiere constituido hipoteca y entregar debidamente endosada la póliza en favor de EL SUPERVISOR DEL CONTRATO dentro de los diez (10) días hábiles posteriores a la fecha de cierre; a excepción de los inmuebles que no tienen construcciones asegurables.
- 10.11 Todas las demás obligaciones que se establezcan a su cargo en el presente contrato.

DECIMO PRIMERA: CONSTITUCION DE GARANTIAS

EL COMPRADOR constituye en garantía del pago del saldo del precio financiado y demás obligaciones a que se refiere el presente contrato las siguientes garantías ofrecidas.

11.1 CARTA FIANZA BANCARIA

EL COMPRADOR entrega una Carta Fianza Bancaria emitida a favor de EL VENDEDOR y/o EL SUPERVISOR DEL CONTRATO y/o FOPRI por un monto de US\$193,500 (Ciento Noventa y Tres Mil Quinientos y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), equivalente al 10% del saldo financiado. Esta carta fianza garantiza el saldo del precio consignado en el numeral 6.3 de este contrato, los intereses, así como los gastos, incluidas las costas y costos judiciales que resulten de un eventual proceso de ejecución, y todas las demás obligaciones pactadas en el presente contrato de compraventa.

La presente garantía se deberá mantener vigente, mientras exista saldo de precio por pagar. En todo caso, EL COMPRADOR se obliga a renovarla anualmente. La renovación del documento antes mencionado deberá efectuarse dentro de los quince días anteriores de la fecha de vencimiento de la fianza. De no presentarse el documento debidamente renovado se ejecutará conforme a lo dispuesto en el artículo 1898 del Código Civil. La fianza se mantendrá como mínimo por el 10% del saldo financiado. El inicio del periodo de vigencia de la carta fianza será la fecha de cierre de la operación de compraventa.

Dicha garantía será de ejecución inmediata, solidaria, automática, incondicional, irrevocable y sin beneficio de excusión a simple requerimiento por la vía notarial, de alguno de los beneficiarios, y garantizará el cumplimiento de EL COMPRADOR, ya sea por falta de pago de una o más cuotas y/o por el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones pactadas en este contrato. En caso de ejecución de la carta fianza, EL COMPRADOR deberá proceder a su sustitución en un plazo no mayor de 15 días de la ejecución, en caso contrario se procederá a la ejecución de las otras garantías.

11.2 GARANTIAS HIPOTECARIAS

11.2.1 En garantía del pago del saldo de precio, sus intereses, así como los gastos, incluidas las costas y costos judiciales que resulten de un eventual proceso de ejecución, además, de garantizar todas las demás obligaciones pactadas, EL COMPRADOR Y/O propietario de los inmuebles otorgados en garantía constituyen PRIMERA Y PREFERENTE HIPOTECA a favor de EL VENDEDOR y/o EL SUPERVISOR DEL CONTRATO hasta por el equivalente al 45.866472868% del saldo del precio de compra; sobre cada uno de los inmuebles que se describen en el Anexo E del presente contrato.

11.2.2 Las hipotecas garantizan todas y cada una de las obligaciones del presente contrato y, en especial, el pago de las cuotas del financiamiento, sus intereses, así como los gastos, incluidas las costas y costos arbitrales y/o judiciales que resulten de un eventual proceso de ejecución.

EL COMPRADOR y/o propietario de los inmuebles otorgados en garantía declaran que los inmuebles entregados en hipoteca se encuentran libres de gravámenes, cargas, embargos y cualquier obligación que limite o restrinja su dominio o libre disposición.

11.2.3 Como consecuencia de la presente hipoteca, los inmuebles detallados en el Anexo E se encuentran gravados hasta por:

- Inmueble A: hasta por US\$181,080.00
- Inmueble B: hasta por US\$108,852.75

- Inmueble C: hasta por US\$571,933.50
- Inmueble D: hasta por US\$25,650.00

Las indicadas garantías se extienden a las construcciones, derechos, terrenos, porcentajes de copropiedad y zonas comunes, si los hubiere; y todo lo que por hecho o por derecho le correspondan.

11.2.4. Las partes convienen en valorizar los inmuebles hipotecados, para el eventual caso de ejecución judicial, en las sumas que a continuación se detallan:

- Inmueble A: hasta por US\$181,080.00
- Inmueble B: hasta por US\$108,852.75
- Inmueble C: hasta por US\$571,933.50
- Inmueble D: hasta por US\$25,650.00

11.2.5 Seguros: EL COMPRADOR se obliga a mantener asegurados conveniente y permanentemente durante la vigencia de este contrato, los inmuebles objeto de esta hipoteca en una Compañía de Seguros a satisfacción de EL SUPERVISOR DEL CONTRATO; a excepción de los inmuebles que no tienen construcciones asegurables. La póliza correspondiente deberá contemplar los riesgos necesarios e inherentes a la naturaleza, ubicación y utilización de los bienes otorgados en garantía y deberán cubrir valores que impidan la aplicación de las reglas de infraseguros por parte de las compañías aseguradoras, siendo EL SUPERVISOR DEL CONTRATO quien en definitiva determinará la extensión de la cobertura. La póliza será endosada en favor de EL SUPERVISOR DEL CONTRATO.

Si EL COMPRADOR no asegurase los inmuebles o no endosasen las pólizas en favor de EL SUPERVISOR DEL CONTRATO dentro de los diez días hábiles posteriores a la fecha de suscripción del presente contrato, EL SUPERVISOR DEL CONTRATO procederá a la contratación del seguro por cuenta del COMPRADOR. A estos efectos, EL SUPERVISOR DEL CONTRATO podrá proceder a la ejecución de la carta fianza y hacerse pago del gasto realizado.

11.2.6. EL COMPRADOR se obliga a realizar la inscripción registral de la hipoteca en un plazo de 60 días naturales de suscrito el presente contrato. En caso de que dicho registro no sea formalizado dentro de ese plazo, y que la demora en la inscripción registral obedezca a causa imputable a EL COMPRADOR, dicha falta se considerará como incumplimiento por parte del mismo, salvo lo indicado en el numeral 10.2 de la cláusula décima del presente contrato.

11.2.7 Sustitución y Reducción de Garantías: Las garantías hipotecarias podrán ser sustituidas después de 01 año de haberse suscrito el contrato de compraventa, por una carta fianza en favor de EL SUPERVISOR DEL CONTRATO, por un monto equivalente al otorgado en hipoteca, con las características y condiciones detalladas en el numeral 11.1 de la cláusula décimo primera, en lo que fuere aplicable, así como, por otras garantías hipotecarias de las mismas características y bajo los mismos términos y condiciones señalados en el numeral 11.2. En tales casos, se requerirá autorización de EL SUPERVISOR DEL CONTRATO.

La reducción de las garantías hipotecarias se hará en función a la reducción del saldo pendiente de pago del financiamiento, debiendo cumplirse en todo momento, con mantener su valor con los mismos parámetros que fueron utilizados para la constitución de las garantías hipotecarias iniciales. La reducción de las garantías será aprobada por EL SUPERVISOR DEL CONTRATO.

11.2.8 Ejecución de la Hipoteca: Es aplicable el proceso judicial de ejecución de garantías.

11.3. HIPOTECA SOBRE EL BIEN INMUEBLE MATERIA DE LA VENTA (Hipoteca Legal)

11.3.1 En garantía del pago del saldo de precio, sus intereses, así como los gastos, incluidas las costas y costos judiciales que resulten de un eventual proceso de ejecución y demás obligaciones de este contrato, EL COMPRADOR deberá constituir en favor de EL VENDEDOR y/o EL SUPERVISOR DEL CONTRATO, PRIMERA Y PREFERENTE

HIPOTECA sobre cada uno de los inmuebles que adquiere mediante este contrato, hasta por un 125 % del saldo financiado no respaldado con la carta fianza bancaria mencionada en el numeral 11.1. y garantías hipotecarias mencionadas en el numeral 11.2, equivalente a US\$1'067,479.69 (Un Millón Sesenta y Siete Mil Cuatrocientos Setenta y Nueve y 69/100 Dólares de los Estados Unidos de América).

- 11.3.2 La hipoteca garantiza todas y cada una de las obligaciones del contrato de compraventa y, en especial, el pago de las cuotas del financiamiento, sus intereses, así como los gastos, incluidas las costas y costos judiciales que resulten de un eventual proceso de ejecución.
- 11.3.3 Las indicadas garantías reales deberán extenderse a las construcciones, derechos, terrenos, porcentaje de copropiedad y zonas comunes, si los hubiere; y todo lo que por hecho o por derecho le correspondan.
- 11.3.4 Los inmuebles adquiridos y entregados en hipoteca están libres de gravámenes, cargas, embargos y cualquier obligación que limite o restrinja su dominio o libre disposición; salvo lo dispuesto en el numeral 3.7 de la cláusula tercera del presente contrato.
- 11.3.5 La hipoteca legal materia del presente se inscribe de oficio en los Registros Públicos, bajo responsabilidad del Registrador, simultáneamente con el contrato de compraventa, conforme lo dispuesto en el artículo 1119 del Código Civil.
- 11.3.6 Es aplicable a la presente cláusula 11.3 lo dispuesto en los numerales 11.2.5 y 11.2.7 y 11.2.8 de la cláusula décimo primera relativa a seguros, sustitución y reducción de garantías, y ejecución de la hipoteca, respectivamente.

DECIMO SEGUNDA: ACELERACION DE PLAZOS

- 12.1 En caso que ocurra el incumplimiento de dos cuotas consecutivas, el SUPERVISOR DEL CONTRATO podrá dar por vencidos todos los plazos y demandar a EL COMPRADOR el pago del íntegro de la suma adeudada, quedando facultado EL SUPERVISOR DEL CONTRATO a ejecutar todas las garantías constituidas en su favor en virtud del presente contrato.

DECIMO TERCERA: CARGAS Y GRAVAMENES

- 13.1 EL VENDEDOR declara que a la firma del presente contrato los activos materia de venta a EL COMPRADOR, señalados en los Anexos A-1 y A-2 de este contrato, se encuentran libres de toda carga, gravamen, medida judicial, extrajudicial o cautelar, que puedan limitar o restringir su dominio, obligándose en todo caso al saneamiento por evicción; con excepción de lo dispuesto en el numeral 3.7 de la cláusula tercera del presente contrato.

DECIMO CUARTA : DECLARACIONES Y GARANTIAS DE EL COMPRADOR

EL COMPRADOR reconoce que EL VENDEDOR está celebrando el presente contrato, dando como válidas las declaraciones y garantías que se señalan a continuación:

- 14.1 Que EL COMPRADOR es una persona jurídica legalmente constituida y válidamente existente.
- 14.2 Que son válidos y vigentes todos los documentos presentados por EL COMPRADOR en el acto de la Subasta Pública a que se refiere la cláusula primera.
- 14.3 Que EL COMPRADOR está legalmente autorizado a suscribir el presente contrato, constituir las garantías y formalizar la escritura pública que este origine, para lo cual EL COMPRADOR declara haber recibido las autorizaciones requeridas por sus estatutos sociales y/o por los dispositivos legales vigentes, declarando que su representante legal está debidamente autorizado.
- 14.4 Que EL COMPRADOR declara que la suscripción del presente contrato, así como la ejecución del mismo y sus obligaciones y el cumplimiento de los términos y condiciones previstas en este no contravienen disposiciones legales, judiciales, administrativas, laudos arbitrales o de cualquier otra naturaleza, ni crean incumplimiento alguno a los estatutos sociales de EL COMPRADOR.
- 14.5 Que EL COMPRADOR no podrá reclamar responsabilidad a EL VENDEDOR, CEPRI TOURNAVISTA, Estado Peruano, COPRI, FOPRI, EL SUPERVISOR DEL

CONTRATO, SUPERVISOR DE INVERSION, así como a los asesores o funcionarios de estas entidades por la decisión de compra adoptada, la que se basó en su propia investigación y evaluación de compra, de la cual se hace íntegramente responsable. Esta declaración importa la aceptación de los bienes que conforman los Anexos A-1 y A-2 en las condiciones y el estado en que se encuentran y la existencia de una lista de activos principales y una de activos secundarios, siendo esta última de carácter referencial.

- 14.6 EL COMPRADOR declara que EL VENDEDOR actuó de buena fe, entregándole la información a su alcance sobre los activos materia de la venta, lo cual no significa que EL VENDEDOR sea responsable o garantice la veracidad, exactitud o vigencia de dicha información y documentación.
- 14.7 EL COMPRADOR reconoce que no ha basado su decisión de participar en la Subasta Pública y adquirir los bienes materia de esta venta en ningún pedido o sugerencia de EL VENDEDOR, CEPRI TOURNAVISTA, COPRI, FOPRI, EL SUPERVISOR DEL CONTRATO, SUPERVISOR DE INVERSIÓN asesores o funcionarios del CEPRI TOURNAVISTA o del Estado Peruano.
- 14.8 EL COMPRADOR asume plena responsabilidad por las declaraciones y garantías que emite en este contrato, obligándose al pago de la indemnización de daños y perjuicios que resulte procedente derivada de la inexactitud o falta de veracidad de tales declaraciones y garantías.
- 14.9 EL COMPRADOR deberá velar por la inscripción de las garantías hipotecarias y se obliga a efectuar los actos que sean necesarios para su inscripción, asumiendo los costos que ello demande en favor de EL VENDEDOR, debiendo entregar al mismo el Testimonio de la Escritura Pública.

DECIMO QUINTA: DECLARACIONES Y GARANTIAS DE EL VENDEDOR

- 15.1 Que los activos materia de la venta son de propiedad de EL VENDEDOR y de su libre disponibilidad.
- 15.2 Que EL VENDEDOR asume los tributos nacionales, regionales y cualesquiera otro que se hubieren generado por los activos materia de venta hasta el día anterior a la fecha de firma del presente contrato, siendo de responsabilidad de EL COMPRADOR los que se generen a partir de la fecha de firma de este contrato y en virtud a la compraventa que por el presente contrato se formaliza, salvo lo dispuesto en los numerales 16.1 y 16.2 de este contrato.
- 15.3 Que no existe con relación a los activos que se transfieren a EL COMPRADOR acciones, litigios sean de índole arbitral, judicial, administrativo que prohíban su transferencia, o que impidan la celebración de este contrato y/o el cumplimiento de las obligaciones derivadas de éste, salvo lo dispuesto en el numeral 3.7 de la cláusula tercera de este contrato.
- 15.4 EL VENDEDOR declara que ha sido facultado para la firma de este contrato y para asumir y ejecutar las obligaciones derivadas de éste, no requiriendo autorización adicional alguna y que el acto de transferencia que ejecuta no contraviene disposición legal alguna.
- 15.5 EL VENDEDOR declara que no ha otorgado opciones, derechos o preferencias a persona alguna sobre los activos materia de esta venta.

DECIMO SEXTA: OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

- 16.1 EL VENDEDOR se obliga a pagar el impuesto predial por los inmuebles que se transfieren por todo el ejercicio 2,000.
- 16.2 EL COMPRADOR asume la obligación como contribuyente del impuesto predial a partir del primero de enero del 2,001.
- 16.3 EL VENDEDOR y EL COMPRADOR asumen la responsabilidad de comunicar al Municipio respectivo la transferencia de los inmuebles materia de este contrato.
- 16.4 El pago del Impuesto de Alcabala es de cargo de EL COMPRADOR. Este deberá efectuarlo en un plazo no mayor de treinta días naturales.

DECIMO SETIMA: DE LA FORMALIDAD DEL CONTRATO

Este contrato deberá ser elevado por EL COMPRADOR a Escritura Pública. Los derechos notariales y registrales serán de cuenta de EL COMPRADOR y éste entregará un Testimonio a EL

VENDEDOR y EL SUPERVISOR DEL CONTRATO con la correspondiente inscripción dentro de los 30 días hábiles de efectuada.

DECIMO OCTAVA: INCUMPLIMIENTO

- 18.1 Se entenderá como incumplimiento que EL COMPRADOR no efectúe en los plazos previstos en la cláusula séptima de este contrato la recepción de los activos materia de compra por este contrato y/o no firme las actas notariales de entrega pertinentes.
- 18.2 EL COMPRADOR renuncia irrevocablemente a invocar hechos de terceros o causas no imputables a él, en caso de incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones asumidas en este contrato.
- 18.3 Se considera incumplimiento de EL COMPRADOR el no pago de una o más cuotas consecutivas o alternas a decisión de EL VENDEDOR y/o EL SUPERVISOR DEL CONTRATO, la no constitución de garantías, la no recepción de los bienes y el no cumplimiento de cualquier obligación estipulada en el presente contrato. En cualquiera de estos casos de incumplimiento, EL SUPERVISOR DEL CONTRATO queda en capacidad de exigir su cumplimiento en un plazo de 24 horas. En caso contrario, EL SUPERVISOR DEL CONTRATO procederá a ejecutar la carta fianza bancaria a que se refiere el numeral 11.1 de este contratos, de producirse nuevos incumplimientos ya sea por falta de pago de una o más cuotas u otra obligación o la carta fianza no hubiese sido sustituida, EL SUPERVISOR DEL CONTRATO dará por vencidos todos los plazos y procederá a cubrir el saldo adeudado mediante la ejecución de las garantías.
- 18.4 Se considera incumplimiento de EL COMPRADOR el no cumplir con las obligaciones detalladas en este contrato referentes al cumplimiento del compromiso de inversión, especialmente las indicadas en la cláusula octava. En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones referentes al compromiso de inversión, se ejecutará la carta fianza de garantía del mismo. En caso de ejecución de la carta fianza, EL COMPRADOR quedará liberado de la obligación de inversión.

DECIMO NOVENA: PRELACION

Las partes contratantes acuerdan que en caso de surgir alguna duda sobre la prevalencia de alguna condición, estipulación o disposición contenida en los diferentes documentos que forman parte de este contrato, se observará la siguiente prelación:

- El presente contrato
- La Oferta Económica de EL COMPRADOR
- Las circulares que forman parte de las Bases de la Subasta
- Las Bases de la Subasta Pública

VIGESIMA: INVALIDEZ PARCIAL

En caso de que alguna estipulación o pacto del presente contrato sea considerado inválido o no exigible por cualquier laudo arbitral emitido conforme al presente contrato, dicha decisión no afectará la validez de las demás disposiciones del mismo.

VIGESIMO PRIMERA: DOMICILIO Y NOTIFICACIONES

- 21.1 Las partes señalan como sus domicilios los consignados en la introducción del presente contrato. Cualquier comunicación o notificación deberá ser cursada a dichos domicilios por escrito, con cargo de recepción.
- 21.2 En caso de cambio de domicilio, para su efecto o validez legal deberá comunicarse a la otra parte, con cargo de recepción y a la brevedad posible. En tanto no recepcione la otra parte la citada comunicación se entenderán válidamente efectuadas las comunicaciones remitidas al anterior domicilio y surtirán todos sus efectos legales.

VIGESIMO SEGUNDA: ARBITRAJE

- 22.1 Las partes contratantes acuerdan que en caso de cualquier desacuerdo, litigio, controversia, reclamación o diferencia que no pueda ser conciliada entre las partes relativas a la interpretación, ejecución, cumplimiento o validez del contrato será resuelta

por arbitraje de derecho de acuerdo a las normas de la Ley Nro. 26572, o las normas que la sustituyan o modifiquen.

- 22.2 La parte que considere irreconciliable la diferencia solicitará a la otra la celebración del arbitraje cursándole una comunicación por escrito para tal efecto.
- 22.3 Cada parte designará un árbitro y entre estos últimos, de común acuerdo, se designará al tercer árbitro, quien presidirá el Tribunal Arbitral. Si alguna de las partes no designa su árbitro dentro del plazo legal establecido por el artículo 21 de la Ley Nro. 26572 la designación será hecha por el juez especializado en lo civil de Lima, que estuviere de turno.
- 22.4 Si los árbitros designados no se pusieran de acuerdo sobre el tercer árbitro, la designación del tercer árbitro será hecha, a petición de cualquiera de las partes, por la Cámara de Comercio de Lima.
- 22.5 El arbitraje se llevará a cabo en la ciudad de Lima y el fallo deberá emitirse dentro de los cincuenta días siguientes de la instalación del Tribunal Arbitral.
- 22.6 El fallo arbitral o laudo será definitivo y obligatorio para las partes y no procederá recurso de apelación. Sólo podrá interponerse recurso de anulación conforme a lo previsto en el artículo 61 de la Ley Nro. 26572, renunciando las partes al fuero de su domicilio.
- 22.7 Para la interposición de la anulación del fallo arbitral la parte que lo interpone deberá haber depositado en una entidad bancaria local la suma de US\$ 50,000, cincuenta mil Dólares de los Estados Unidos de América en favor de la otra parte, suma que le será devuelta, sin intereses, sólo en el caso que el recurso sea declarado fundado.
- 22.8 El laudo que se emita podrá ser ejecutado por cualquiera de las partes ante los Tribunales de Lima.
- 22.9 Todo lo relacionado con el arbitraje que se acuerde y que no este expresamente estipulado en estos se regirá por la Ley Nro. 26572, ó la norma que lo sustituya.

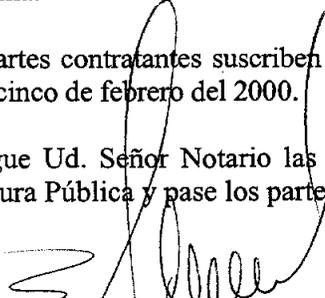
VIGESIMO TERCERA: LEGISLACION Y JURISDICCION APLICABLE

El presente contrato se regirá por la Legislación Peruana. En todo lo no previsto en este contrato, se aplicará el Decreto Legislativo Nro. 674, sus modificatorias y ampliatorias, el Código Civil, la Ley General de Sociedades, la legislación sobre Actividad Empresarial del Estado y los principios de buena fe contractuales.

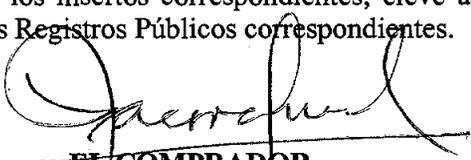
Cualquier divergencia o discrepancia que pudiera suscitarse entre las partes sobre la interpretación y/o ejecución de las disposiciones del presente contrato y/o de los documentos que forman parte del mismo será resuelta de manera amigable por las partes. En caso de discrepancia y/o divergencia, si existiese, esta será resuelta por el Tribunal Arbitral a que se refiere la cláusula vigésima.

Las partes contratantes suscriben el presente contrato en seis ejemplares, igualmente válidos, el veinticinco de febrero del 2000.

Agregue Ud. Señor Notario las cláusulas de ley, haga los insertos correspondientes, eleve a Escritura Pública y pase los partes correspondientes a los Registros Públicos correspondientes.


EL VENDEDOR


FOPRI


EL COMPRADOR


AGROPECUARIA E INDUSTRIAL DON ALFREDO S.A.

ANEXO A - 1

ACTIVOS PRINCIPALES

Terrenos

Conformado por las parcelas inscritas en las Fichas 6718-PR con una extensión de 10,393 has., 6719-PR con una extensión de 481 has., y 6720-PR con una extensión de 4,126 has., del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Huanuco.

Inventario de Ganado

Ganado Vacuno (1) 776
 Ternero Macho 110
 Ternero Hembra 105
 Vaquillas / Vaquillonas 199
 Vacas 280
 Torettes 76
 Toros 6

Ganado Equino 59

Ganado Ovino (2) 37

Ganado Porcino (3) 92

(1) Incluye 29 animales nacidos desde la fecha de la subasta pública.

(2) Incluye 5 animales nacidos desde la fecha de la subasta pública.

(3) Incluye 27 animales nacidos desde la fecha de la subasta pública.



ANEXO A - 2

ACTIVOS SECUNDARIOS

Edificaciones y otras construcciones

- 
- 13 Casas de Madera para vivienda
 - 1 Local casino cedega techo de calamina c/ baranda
 - 1 Local Agr. en forma de prisma de 2 pisos
 - 1 Local de quesería material noble de 9x5x3 (2 uds)
 - 1 Corral plantel BS de 24x8x3 cerco de madera
 - 1 Local para comedor para cedega de madera
 - 1 Garaje para vehículo techo de calamina
 - 1 Deposito para alimento balan. de gand. Vacuno
 - 1 Taller de carpintería de 124,5 m2 (3uds.)
 - 1 Local planta eléctrica de material noble
 - 1 Taller de mecánica de 20x8x4
 - 1 Local para lechería sala de ordeño y corrales
 - 1 Corral de manejo de madera techo de calamina
 - 1 Corral de manejo Sinchi Roca sector Aeropuerto
 - 1 Caseta de Bomba de agua techo de calamina
 - 1 Pozo de captación material noble
 - 1 Represa para agua de material noble ubicado q
 - 1 Rampa de material noble para lavar vehículos
 - 1 Entrada planta de molino
 - 1 Caseta (mirador) c/ techo de calamina de 2 pisos
 - 1 Garaje con techo de calamina
 - 1 Casa para sombra de terneros c/ techo de calamina
 - 1 Tanque de fierro para agua al costado de la casa de huespedes
 - 1 Edificio de la oficina principal con 7 div. de 11,45x16,57x2

Maquinaria y Equipos

- 
- 
- 1 Maquina de soldar eléctrica honda serie
 - 1 Electrobomba hidrostal mod. 74991196
 - 1 Motor de luz caterpillar de 550 kv.
 - 1 Compresora de aire para llanta acoplado de 3 hp 11,365.10
 - 1 Cargador de batería por 3 piezas
 - 1 Tecele de 2 toneladas
 - 1 Motosierra N° 070 marca Still
 - 1 Motor eléctrico para cerco solar
 - 1 Tractor con huincha amarillo
 - 1 Esmeril eléctrico sin marca
 - 1 Balanza vega de 1500 kg. para ganado
 - 1 Esmeril eléctrico c/ motor paker mos. N°7399 de 1 tn Hp
 - 1 Afilador eléctrico de sierra
 - 1 Planchador eléctrico 21-e-810shon N° 271
 - 1 Cepillador misisipi c/ motor eléctrico
 - 1 Despuntadora shkl-ing sierra de disco
 - 1 Torno eléctrico mod. 1010-serie N° 044575
 - 1 Garlopa eléctrico p-2054518 marca mover
 - 1 Cortadora caresma sin motor
 - 1 Trabadora para sierra circular
 - 1 Molino para grano fanya mod.mp2u
 - 1 Molino eléctrico acoplado c/ motor tractor
 - 1 Motor letorneau de 240 vol. N° 73280
 - 1 Desgranadora de maíz phenca serie 72244-1 m 542.29
 - 1 Picadora de pasto tarup 122904

- 
- 1 Pulverizador john bean de 460 lt. Mod.308
 - 1 Arado de metal serie 003-86 (incompleto)
 - 1 Sembradores soldan PH serie 186-2475
 - 1 Surcadora de metal rojo serie N° 1286
 - 1 Rotabaytor warning 11-8-50 de 8 disco de cuchilla naranja
 - 1 Poseadora tipo berbiqui grande
 - 1 Surcadora letorneau color naranja
 - 1 Rotabaytor paqueño dancner N°c/6 disco cuchilla goldony
 - 1 Trailer de fierro para transporte de un deslizador regular sin llanta
 - 1 Trailer de remolque de madera, tornillo c/4 llantas 753.95
 - 1 Trailer grande de fierro c/2 llantas para transporte
 - 1 Trailer chico de metal verde goldony
 - 1 Bote de madera verde x10 mts. de largo
 - 1 Motor evinrude de 40 hp-N° 38206
 - 1 Trailer chico de metal. 2 llantas c/ muelle y Asiento central
 - 1 Generador marca honda x6,500 wts.
 - 1 Congeladora – conservadora
 - 1 Congeladora conservadora original eléctrico
 - 1 Relifax marca samsung
 - 1 Molino electrónico de carne marca
 - 2 Ventiladores de mesa
 - 1 Ventilador de mesa de color azul
 - 3 Porongos de aluminio por 42 lts nuevos
 - 3 Porongos de aluminio por 42 lts. Usados
 - 1 Balanza tipo reloj por 10 kg.
 - 1 Carretilla de fierro (usado)
 - 1 Candado forte
 - 1 Porongo de aluminio de 30 lts.
 - 1 Mini comp. doble cassett discolite serie
 - 1 Equipo de sonido
- 

Muebles y Enseres

- 
- 1 Escritorio de caoba encharolada c/7 cajones
 - 1 Archivador de madera caoba encharolada c/4 cajones
 - 1 Taburete de madera caoba
 - 3 Ventiladores de pie por reparar
 - 5 Ventiladores de mesa por reparar
 - 2 Sillas de madera encharolada
 - 7 Tacho e madera
 - 1 Escritorio de madera caoba de 80x1,45
 - 1 Escritorio de metal de 1,53x0,76
 - 2 Escritorio de madera de 0,76x1,50
 - 1 Mesa de madera caoba semi redonda
 - 1 Cuna de madera para bebe de 0,74x1,44
 - 1 Cuna para bebe de 1,19x0,94
 - 1 Armario de madera color celeste
 - 1 Archivador de madera caoba encharolada
 - 1 Tarima de madera rústica de 1 plaza
 - 1 Tarima de madera rústica de 2 plazas
 - 1 Banca de diferentes tamaños
 - 1 Armario de madera rústica de color blanco
 - 1 Mesa de madera de 80x1,50
 - 1 Mesa de madera caoba de 1,0x0,76
 - 1 Mesa de madera de 91x9,84
 - 1 Estander de madera caoba
 - 1 Armario de madera caoba de color celeste

- 1 Estander de madera caoba c/ 2div.
- 1 Estander de madera caoba c/ 2div. de 2,32x0,44
- 1 Mesa de metal forrado c/ formica de 1,22x0,83
- 1 Mesa de caoba color celeste para confección de planos
- 1 Mesa de ishpingo para confección de planos de 1,12x1,83
- 1 Mesa de madera caoba c/ 4 cajones de 1,07x0,66
- 1 Mesa de madera caoba c/ 3 cajones de 0,97x0,56 486.52
- 3 Escritorio de caoba charolada c/ 5 cajones
- 1 Silla de metal c/ espaldar y formica
- 1 Silla de madera caoba charolada
- 1 Banca de ishpingo enrejada c/ espaldar / 4 cajones 364.89
- 1 Sillón de madera ishpingo con espaldar
- 1 Mesa de madera charolada de 2,44x0.91
- 1 Caballete de madera rústica
- 1 Estante de madera c/ 2 puertas charolada
- 1 Plano de triplay de CEDEGA-T. S.A.
- 1 Pizarra de triplay color negro
- 1 Tapete de color verde tela castilla de 2,50x1,50
- 3 Silla de madera caoba
- 1 Estander de madera caoba c/ 2div. de 1,73x0,44
- 1 Escritorio de metal de 1,40x0,83
- 1 Tapete de castilla color verde
- 1 Carpeta para poner vidrio color verde
- 1 Escritorio de md. caoba de 1,55x0.84c/ 7 cajones
- 1 Banca de madera ishpingo con espaldar
- 1 Silla de metal forrada
- 1 Sillón de madera ishpingo con espaldar
- 1 Taburete grande madera ishpingo
- 1 Estante de caoba x 2div. charolada de
- 1 Trofeo varios tamaños
- 1 Estante chico de madera caoba de 1,16x0,44
- 1 Tacho de madera
- 1 Tapete de castilla de 1,80x1,10
- 1 Silla de madera charolada
- 1 Taburete grande de madera ishpingo
- 6 Archivador de madera c/ 4 cajones semi caja fuerte
- 7 Mesa de madera caoba charolada de 1,92x0,73
- 1 Escritorio de caoba forrada en formica por 7 cajones
- 4 Sillas de madera cedro
- 8 Silla de madera caoba
- 1 Silla de madera caoba c/ brasera
- 2 Estante de caoba en forma de "L" chica con una división
- 1 Estante de caoba mediano de 0,80x0.25
- 1 Mesita de madera caoba para maquina de escribir 121.68
- 1 Mesita de madera ishpingo para maquina de escribir
- 1 Estante de caoba con una división de 1,74x0,44
- 1 Banca de madera corriente enrejada
- 1 Banca de madera corriente sin espaldar
- 1 Banca de madera corriente grande
- 1 Mesa charolada de caoba de 1,10x0,79
- 1 Taburete de madera caoba
- 4 Repostero de madera corriente c/ 2 puertas y 3 divisiones
- 5 Tabladillo de madera copaiba de 2,45x2,0
- 1 Mesa de madera charolada c/ bordes
- 1 Mesa de madera rústico de color amarillo

- 1 Mostrador grande de madera copaiba de 3x0,67
- 1 Mesa de ishpingo de 2,44x0,90 forrado en formica celeste
- 1 Mesa de ishpingo de 2,40x0,80 forrado en formica celeste
- 1 Mesa de ishpingo en forma de prisma para colocar queso
- 4 Mesa de madera para amasar mantequilla
- 2 Mesa de madera caoba de 0,99x0,87
- 1 Tarima de madera corriente de 11/2 plaza
- 1 Sillas de madera ishpingo enrejadas
- 2 Sillas de madera caoba charolada
- 1 Cama de madera caoba de 11/2 plaza
- 1 Mesa de madera caoba charolada de 1,10x0,80
- 1 Biblioteca de madera caoba charolada con 4 divisiones
- 1 Escritorio de madera charolada c/ 7 cajones
- 1 Escritorio de ishpingo forrado en formica con
- 1 Escritorio de madera charolada en forma de
- 1 Silla de madera charolada
- 1 Silla de madera caoba c/ brasera
- 1 Silla de metal forrada en formica con brasera giratorio
- 1 Mesa de madera caoba charolada de 1,10x0,79
- 6 Archivador de metal por 4 cajones
- 1 Archivador de metal con 4dvi. y puertas giratorios
- 1 Mesa de madera caoba charolada de 1,10x0,79
- 1 Taburete grande de madera ishpingo
- 1 Mesa de madera caoba redonda chica charolada
- 1 Mesa de madera caoba redonda grande charolada
- 2 Biblioteca de madera caoba charolada
- 2 Mesas de madera caoba charolada de 1,97x1,0
- 3 Bancas de maderas enrejadas charoladas con espaldar y 3 cojines
- 1 Banca de madera caoba enrejada charolada con cojines
- 8 Bancas de madera enrejada charolada s/ cojines
- 4 Sillas de madera caoba charolada
- 2 Biblioteca de madera caoba charolada de
- 1 Cama de madera caoba charolada de 11/2
- 1 Velador de madera cedro
- 1 Mesita de centro de madera caoba
- 1 C6moda de madera caoba charolada de 4 cajones 486.81
- 1 Cama de madera caoba tipo biblioteca de 2 plz.
- 1 Cama de madera caoba tipo biblioteca de 1 plz.
- 1 Tarima de madera r6stica de 1 plaza
- 1 Estander grande de madera de 1,74x0,45 con 2 divisiones
- 2 Sillas de madera caoba charolada
- 1 Velador de madera caoba
- 1 Mesita de centro de madera caoba
- 4 Mesas de madera caoba charolada
- 1 Escritorio de madera caoba charolada
- 1 Mesa de madera caoba de 0,74x1,20
- 1 Silla de madera caoba charolada
- 1 Sill6n de madera caoba charolada con braseras
- 4 Cama de fierro con resorte de 1 plaza
- 1 Mostrador de madera caoba color celeste
- 2 Tarimas de madera corriente
- 2 Sillas de madera caoba
- 1 Silla de madera corriente
- 3 Armario de madera caoba por reparar
- 1 Tarima de madera corriente de 1 plaza

- 1 Mesa grande de madera caoba charolada
- 1 Escritorio de metal forrado con formica de
- 1 Estante de madera caoba de 2div.
- 1 Mesita para maquina de escribir de
- 1 Silla de madera caoba charolada
- 3 Sillas de metal forrado con formica
- 10 Sillas de madera caoba con patas torneadas
- 1 Taburete de madera caoba
- 1 Velador de madera caoba
- 1 Tarima de madera corriente
- 1 Mesita de noche madera (esquinero)
- 1 Ventilador de mesa color azul
- 1 Ventilador de pie color azul
- 1 Mesa de caoba charolada forrada con formica
- 1 Cama biblioteca de madera charolada de 2 plz.
- 1 Velador de mesa caoba charolada
- 1 Cómoda de madera caoba charolada 12 cajones
- 2 Bancas de madera ishpingo enrejada sin cojines
- 1 Banca de madera ishpingo enrejada 3 cojines
- 3 Mesas de madera ishpingo forrado c/ formica
- 1 Mesa de madera caoba charolada de 1,10x0,81
- 1 Cama de madera caoba charolada de 1 plaza
- 1 Tarima de madera rústica
- 1 Cómoda de madera ishpingo c/ 3 cajones
- 1 Silla de madera ishpingo enrejada
- 4 Cama de madera tipo biblioteca de 2 plazas
- 1 Velador de mesa caoba
- 1 Tarima de madera corriente de 11/2 plaza
- 9 Mesa de madera ishpingo de 1,10x0,80
- 1 Mesita de madera forrada con formica
- 1 Silla de madera charolada
- 1 Silla de madera corriente enrejada
- 1 Cama de madera caoba tipo biblioteca 2 plazas
- 1 Cómoda de caoba charolada 4 cajones al centro y puertas al costado
- 1 Mesa de madera caoba de 1,20x 0,65
- 1 Silla de madera corriente enrejada
- 1 Silla de madera caoba charolada
- 1 Banca de madera corriente
- 1 Mesa de madera corriente
- 1 Silla de madera corriente enrejada
- 1 Mesa de madera ishpingo charolada de 1,83x1,90 486.39
- 2 Mesa de madera corriente de 0,80x0,80
- 1 Banca de madera rústica de 1,0x0,26
- 1 Tarima de madera corriente
- 1 Banca de madera ishpingo enrejada
- 1 Mesa de madera ishpingo de 1,0x1,0
- 1 Mesa de madera caoba charolada 1,7x0,56 con 3 cajones
- 1 Tarima de madera corriente de 1 plaza
- 1 Tarima de madera corriente de 1,5 plaza
- 1 Tarima de madera rústica de 2 plazas
- 1 Mesita de madera circular forrada c/ formica
- 1 Cómoda de madera charolada con 5 cajones
- 1 Silla de madera caoba charolada
- 1 Mesa de madera ishpingo de 1,2x0,8
- 2 Silla de madera caoba charolada

- 
- 1 Cómoda tipo armario de copaiba de 4 cajones
 - 1 Archivador de madera
 - 2 Sillas de madera enrejada
 - 1 Escritorio de copaiba de 4 cajones
 - 5 Sillas de madera caoba charolada
 - 1 Mesa de caoba charolada de 1,1x0,79
 - 2 Sillones de caoba charolada con braseras
 - 2 Mesitas de centro de ishpingo
 - 2 Bancas de ishpingo enrejadas con espaldar
 - 2 Sillas de madera caoba
 - 1 Velador de madera corriente
 - 1 Tarima de madera corriente de 1 plaza
 - 1 Armario de madera caoba
 - 1 Mesa de ishpingo de 0,80x0,90
 - 1 Mesa de madera corriente de 1,2x0,8
 - 2 Taburete de madera corriente
 - 1 Armario de madera caoba celeste
 - 2 Roperos empotrados de madera de 2 puertas
 - 1 Mesa de ishpingo charolada de 1,5x0,72
 - 1 Armario de madera ishpingo
 - 1 Mesa de madera ishpingo de 1,1x0,74
 - 1 Velador de madera ishpingo
 - 1 Carreta
 - 1 Escopeta
 - 1 Montura de cuero

Equipos diversos

- 
- 
- 1 Fierro corrugado de ½
 - 2 Colchón dunlopillo x 1 plaza
 - 2 Colchón bock sprin x 2 plazas
 - 1 Colchón dunlopillo x 2 plazas
 - 1 Almohada de esponja nuevo
 - 7 Colchas de lana de 2 plazas usadas
 - 9 Sabanas de algodón de 1 plaza usadas
 - 1 Sabana de algodón de 2 plazas nuevos
 - 1 Sabana de algodón de 1 plaza nuevo
 - 1 Funda de algodón nueva
 - 1 Colcha de lana de 2 plazas nuevos
 - 1 Sabana de algodón de 1 ½ plaza
 - 2 Almohadas de esponja
 - 1 Almohada de esponja
 - 1 Colcha de algodón
 - 1 Colcha dunlopillo x 1 plaza
 - 1 Aplicador de arete
 - 1 Aros nasales
 - 1 Calibrador de válvula
 - 1 Dado hazet x1"
 - 1 Dado hazet de 32 mm
 - 1 Dado hazet de 41 mm
 - 1 Dado hazet de 42 mm
 - 1 Desarmador estrella n° 4
 - 1 Desarmador estrella n° 8
 - 8 Engrasador de mano completo
 - 1 Espátula de plástico x 25
 - 1 Hoja de cepillo stanley de 7,5x2,5
 - 1 Arco de sierra mecánica

- 1 Llave mixta de 1 ½
- 1 Medidor de aire chico usado
- 2 Medidor de aire grande nuevo
- 5 Plancha para empastar
- 14 Rodillo sello de jebe
- 4 Templadores de 1/2x2 piezas
- 1 Escobilla de fierro
- 1 Manija empuñadora aislado
- 1 Badilejo por 3 piezas
- 4 Macho por 5/8
- 1 Macho por 3/8
- 1 Macho por ½
- 1 Macho por 5/16
- 2 Varilla de bronce
- 1 Cavadora mango de fierro
- 1 Llave exagonales varias medidas
- 1 Llave exagonales varias medidas chicas
- 2 Dados de 5/8
- 7 Llave dado de 13/16
- 2 Llaves dado de 15/16
- 1 Llave dado de 1"
- 1 Llave dado de 24 mm
- 2 Llave de 26 mm
- 1 Llave dado de 1 5/32
- 2 Llave dado de 1 1/16
- 1 Llave dado n° 7 proto
- 1 Llave dado de 32 mm
- 1 Llave de 1 3/16
- 1 Llave dado de 30 mm
- 1 Llave dado de 1 ¼
- 1 Llave dado de 1 1/8
- 1 Llave dado de 17/16
- 1 Llave dado de 41 mm
- 1 Llave dado de 15/8
- 1 Llave dado de 7/8
- 1 Llave dado de 1/16
- 2 Llave dado de 1 11/16
- 1 Llave dado de 17/8
- 1 Llave dado de 2"
- 1 Llave dado de 1 3/16
- 1 Llave de corona 10-11
- 1 Llave de corona x ½-9-16
- 11 Llave de corona n° 14-15
- 3 Llave de corona n° 16-17
- 1 Llave de corona n° 18*0
- 7 Llave de corona n° 19x22
- 1 Llave de corona n° 7/8x13/16
- 2 Llaves de corona n° 20x22
- 1 Llave de corona n° 11/4x11/16
- 1 Llave de corona 1 5/8x17/16
- 1 Llave de corona torcida n° 34827
- 1 Llave de corona 22x0
- 1 Llave de palanca de rueda 24-27-1 11/16
- 1 Martillo de bola hecho en el taller
- 2 Desarmador de estrella varios tamaño

- 1 Escofina
- 8 Machos de varias medidas
- 1 Badilejo usado
- 1 Extractor chico y mediano
- 1 Brocha esmeril usado
- 1 Pie de rey usado
- 2 Juego topografía marca mano
- 1 Trabajador de serrucho fijonte
- 10 Llaves de rueda chica
- 10 Cabezas de mono (para inflar cámaras)
- 10 Pines para tractor usado
- 5 Saca grampas tipo tijera color rojo
- 1 Martillo de uña
- 1 Llave de rueda
- ¼ Escuadra grande de fierro
- 2 Nivel grande de aluminio
- 2 Llaves de rueda en cruz grande
- 1 Para de cabra
- 1 Cortador de tubo color rojo
- 1 Varilla de plomo
- 1 Hoz para cosechar arroz
- 1 Zapapicos usados
- 1 Trinche grande de fierro
- 1 Prensa en forma de "U"
- 1 Aceitera de mano color rojo
- 1 Gomalaca de ¼ kg
- 2 Tanque p/ deposito de comb. x 250 gls cap.
- 1 Tanque p/ deposito de comb. x 300 gls. cap
- 3 Tanque de fierro x 4000 gls de capacidad
- 2 Tanque de fierro x 1100 gls. de capacidad
- 1 Tanque de fierro x 300 gls. de capacidad
- 1 Remachador de metal
- 1 Prensa de banco n° 5
- 1 Llave de rueda dogge 50 grd.
- 1 Llave de rueda en cruz chica
- 1 Comba de acero de 20 lbs.
- 1 Gasometro para carburo
- 1 Botella de oxigeno
- 1 Gata mecánica de 20 toneladas
- 1 Gra mediana nueva reparada
- 82 Bateria marca etna
- 2 Maquinas de escribir m=oliveti
- 1 Ventilador de techo color azul
- 1 Ventilador de mesa color azul
- 1 Mquina de scribir m=olimpia x160 esp.
- 2 Caja fuerte de metal N° de inv. 192
- 1 Tapete de castilla de 1,58x1,35
- 1 Porta sello
- 1 Engrampador tipo alicate marca rapid 2616
- 1 Pila de acero inoxidable ap. 600 lts.
- 1 Olla empotrada cap. 150 lts.
- 1 Prensa de madera para queso
- 1 Prensa de cemento armado para queso
- 1 Litrera de metal
- 1 Olla de aluminio de cap. de 35 ltrs.

- 
- 
- 
- 1 Base para cinta scotch color celeste
 - 1 Sello de jebe
 - 1 Termómetro para medir "T" de la leche
 - 1 Calculadora marca Casio de 8 dígitos
 - 1 Hacha c/ mango de madera marca Collines
 - 1 Refrigeradora marca Consul x 10 pies
 - 2 Olla de aluminio cap. 35 ltrs.
 - 1 Balanza tipo reloj x 10 kg.
 - 3 Balanzas tipo reloj x 10 kg.
 - 6 Olla de aluminio de cap. 35 ltrs.
 - 1 Refrigeradora marca Consul x 12p. calor marrón
 - 1 Base de filtro p/ poner agua de mesa
 - 3 Escopeta marca Winchester calibre 16
 - 1 Televisor a color marca pro-line x 20"
 - 6 Planchas eléctrica
 - 1 Lavatorio de fierro enlozado
 - 1 Tacho de madera
 - 1 Mochila de plástico para fumigar
 - 3 Regla "T" de plástico p/. confección de planos
 - 3 Pata de cabra
 - 1 Malls de hilo p/. trampas de murcielago
 - 1 Reloj a pilas de pared (adq. El año 1973)
 - 1 Balón de gas
 - 1 Gata reparada
 - 1 Balón creofenico p/. conservación de semen
 - 6 Cavadores de mango de fierro
 - 1 Cavadora de mango de madera



CEPRI TOURNAVISTA

Comité Especial de Privatización del Centro de Desarrollo Ganadero Tournavista S.A. - CEDEGA-T S.A. (R.S. N° 035-99-PE del 8.3.99)

Lima, **19 OCT. 1999**

CIRCULAR No. 001-99/CT

Señores

INTERESADOS EN LA SUBASTA PUBLICA PARA LA VENTA DE ACTIVOS DEL CENTRO DE DESARROLLO GANADERO TOURNAVISTA S.A. CEDEGA-T S.A.

Presente.-

Tengo el agrado de dirigirme a ustedes en respuesta a la consulta recibida con relación a la subasta pública para la venta de los activos del Centro de Desarrollo Ganadero Tournavista S.A. CEDEGA-T S.A.

Consulta: ¿Qué monto se tiene que pagar como alcabala? ¿los fundos rurales pagan alcabala?, adicionalmente consulta si la Ley de la Amazonía dispone sobre este tema.

Respuesta: El capítulo II (arts. 21 ° y siguientes) del Decreto Legislativo 776, Ley de Tributación Municipal se refiere a este impuesto. Esta norma grava las transferencias de inmuebles urbanos y rústicos a título oneroso o gratuito, cualquiera que sea su forma y modalidad, inclusive las ventas con reserva de dominio. Siendo sujeto del impuesto el comprador o adquirente del inmueble, debe pagar la tasa de 3% sobre el valor de autovalúo del predio correspondiente al ejercicio en que se produce la transferencia, ajustado por el Índice de Precios al por Mayor para Lima (IPM) que determina el Instituto Nacional de Estadística e Informática; de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 24 de la norma.

Cabe señalar que no está afecto al Impuesto de Alcabala, el tramo comprendido por las primeras 25 UIT del valor del Inmueble, el cual actualmente asciende a S/. 70,000.

De otro lado, le comunico que la Ley de Promoción de la Inversión en la Amazonía, Ley 27037, no establece ningún tratamiento especial para la aplicación de este impuesto por la venta de inmuebles en esta región.

Sin otro particular, hago propicia la oportunidad para reiterarle mis cordiales saludos.

Atentamente,

MARIO HERNANDEZ RUBIÑOS
 Presidente
CEPRI TOURNAVISTA



CEPRI TOURNAVISTA

Comité Especial de Privatización del Centro de Desarrollo Ganadero Tournavista S.A. - CEDEGA-T S.A. (R.S. N° 035-99-PE del 8.3.99)

Lima, 28 OCT. 1999

CIRCULAR No. 002-99/CT

Señores

INTERESADOS EN LA SUBASTA PUBLICA PARA LA VENTA DE ACTIVOS DEL CENTRO DE DESARROLLO GANADERO TOURNAVISTA S.A. CEDEGA-T S.A.

Presente.-

Tengo el agrado de dirigirme a ustedes con relación a la visita, inspección y verificación de los bienes del Centro de Desarrollo Ganadero Tournavista S.A. a que se refiere el Título IV de las Bases, a fin de comunicarle que este CEPRI TOURNAVISTA ha acordado invitar a los interesados a visitar las instalaciones de fundo poniendo a su disposición el traslado desde Pucallpa, el mismo que se realizará en avioneta; previa coordinación y comunicación a este CEPRI, al teléfono 4425000 anexo 3923.

El CEPRI TOURNAVISTA asumirá el costo del vuelo en avioneta tipo Cessna para un máximo de 3 pasajeros, teniendo en cuenta que ésta tiene capacidad para 5 pasajeros. El tiempo de espera convenido será de dos horas, sin embargo si se desea algún sobrevuelo especial o mayor tiempo de espera el costo adicional será asumido por el interesado en este servicio.

Sin otro particular, hago propicia la oportunidad para reiterarle mis cordiales saludos.

Atentamente,


MARIO HERNÁNDEZ RUBIÑOS
Presidente
CEPRI TOURNAVISTA



CEPRI GANADERA TOURNAVISTA

Comité Especial de Privatización del Centro de Desarrollo Ganadero Tournavista S.A. - CEDEGA-T S.A. (R.S. N° 035-99-PE del 8.3.99)

Lima, **29 OCT. 1999**

CIRCULAR No. 003- 99/CT

Señores

INTERESADOS EN LA SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL PARA LA VENTA DE LOS ACTIVOS DEL CENTRO DE DESARROLLO GANADERO TOURNAVISTA S.A.

Presente.-

1. En relación con la parte VII de las Bases, referidas al compromiso de inversión, les reiteramos que **sólo serán reconocidas como inversiones acreditables para el compromiso de inversión, los rubros indicados en el Anexo P.** Este Comité entiende que existen inversiones que efectuará el comprador que no aparecen en el mencionado Anexo, por lo cual deberán tomar en cuenta esta situación al momento de efectuar su oferta de compromiso de inversión. El Anexo P no será susceptible de cambios luego de adjudicada la buena pro.
2. Respecto al Anexo P, referente a los rubros a ser tomados en cuenta como **inversiones acreditables** para el compromiso de inversión, adjuntamos al presente el nuevo Anexo P que reemplaza el existente en las Bases.
3. Con relación a la forma en que se evaluarán las ofertas económicas para efectos de la adjudicación de la buena pro, les presentamos el siguiente **ejemplo**:

Precio Ofertado: \$750 mil (monto aceptable pues es igual al precio base. Para ser aceptable el precio ofertado debe ser igual o superior al Precio Base de \$750 mil)

Compromiso de inversión ofertado: \$350 mil (monto aceptable pues es igual al compromiso mínimo de inversión. Para ser aceptable debe ser igual o mayor al compromiso mínimo de inversión de \$350 mil)

AD
Oferta Económica computable = \$750 mil + 30% x \$350 mil

Oferta Económica computable = \$855 mil (Este monto será tomado en cuenta a efectos de evaluar las ofertas económicas, y adjudicar la buena pro. A la mayor oferta económica se le adjudicará la buena pro).

4. El adjudicatario de la buena pro, ya sea que elija la modalidad de pago diferido o pago al contado, deberá entregar una carta fianza equivalente al 20% del compromiso de inversión ofertado. Para el ejemplo del numeral 3, ésta sería igual a \$70 mil. Esta carta fianza garantizará exclusivamente el cumplimiento del compromiso de inversión, y se reducirá en función al avance en el cumplimiento del mismo, de conformidad con lo indicado en las Bases.

5. Asimismo, presentamos un **ejemplo** en caso el adjudicatario de la buena pro decida acogerse a la modalidad de pago diferido (anexo G de las Bases):

Precio Ofertado: \$750 mil

Cuota Inicial: \$75 mil (a ser cancelada hasta 45 días hábiles después de la subasta)

Saldo financiado: \$675 mil (a ser cancelado mediante 20 cuotas semestrales, donde las 8 primeras corresponderán sólo al pago de intereses).



Comisión de
Promoción de
la Inversión Privada
COPRI

CEPRI GANADERA TOURNAVISTA

Comité Especial de Privatización del Centro de Desarrollo Ganadero Tournavista S.A. - CEDEGA-T S.A. (R.S. N° 035-99-PE del 8.3.99)

Garantías: De conformidad con el Anexo G de las Bases, las garantías que pueden ser otorgadas para garantizar la operación de compraventa (sin considerar el compromiso de inversión) son las siguientes:

- a) Carta Fianza: Mínimo 10% del saldo financiado. Para el ejemplo: \$67,5 mil. Deberá ser entregada en la fecha de cierre
- b) Garantías Extranegocio: Hipotecas de propiedad del adjudicatario de la buena pro, o de tercero que actúe como garante. La documentación correspondiente a los inmuebles a ser otorgados en hipoteca, deberán ser entregados a COFIDE para su evaluación hasta 15 días hábiles después de otorgada la buena pro.
- c) Hipoteca Legal: Sobre el terreno objeto de venta. Cubrirá el 125% del saldo no garantizado por las otras garantías.

El criterio que se utilizará para evaluar las garantías es el siguiente:

Carta Fianza + Garantías Extranegocio + Cuota inicial
IGUAL O MAYOR
50% del monto ofertado

Hipoteca Legal (inmueble objeto de venta): Garantizará la diferencia

Para el ejemplo:

\$67,5 mil (carta fianza) + Garantía Extranegocio + \$75 mil (cuota inicial) = \$375 mil

- De esta forma, se determina que la/s garantía/s extranegocio serán de **\$232,5 mil**.
- Las garantías extranegocio serán reconocidas al 75% de su valor comercial. En el ejemplo para **garantías extranegocio reconocidas por \$232,5 mil**, se deberán presentar **garantías extranegocio con un valor comercial de \$310 mil**.
- Dentro de los mínimos establecidos, se podrá otorgar una mayor carta fianza y/o mayor cuota inicial, con lo cual la/s garantía/s extranegocio podrán ser menores.
- El saldo financiado no cubierto con carta fianza, garantía extranegocio o cuota inicial, será garantizado por el bien inmueble objeto de transferencia. (Hipoteca Legal). Esta hipoteca será gravada por el 125% del saldo no cubierto por las otras garantías.
- En caso el adjudicatario desee presentar una carta fianza equivalente al 100% del saldo financiado, deberá solicitar la autorización del CEPRI TOURNAVISTA a efectos de que éste, a su sólo criterio, lo autorice para esta situación. En caso sea autorizado a entregar la carta fianza por el 100% del saldo financiado, no será necesario entregar otra garantía, salvo la correspondiente al compromiso de inversión.

Atentamente,


MARIO HERNANDEZ RUBIÑOS
Presidente CEPRI TOURNAVISTA

Adj. : Nuevo Anexo P



Comisión de
Promoción de
la Inversión Privada
COPRI

CEPRI GANADERA TOURNAVISTA

Comité Especial de Privatización del Centro de Desarrollo Ganadero Tournavista S.A. - CEDEGA-T S.A. (R.S. N° 035-99-PE del 8.3.99)

ANEXO P

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

1. Preparación de campo: Nivelación, subsolado, desbroce, surcado.
2. Siembra: Semilla, abonos y fertilizantes, herbicidas y pesticidas.
3. Maquinaria y Equipos de bombeo e irrigación de agua, pozos, tanques y reservorios.
4. Mejoramiento de caminos de acceso al fundo, aeropuerto, arreglo de instalaciones de agua y desagüe, infraestructura de vivienda y oficinas, cercos, infraestructura de servicios públicos, almacenes y depósitos.
5. Cercos y potreros, establos, habilitación de campos para pastoreo, adquisición vía compra de ganado, tratamiento fitosanitario, clínica veterinaria.
6. Plantas Agroindustriales ubicadas en el perímetro del terreno objeto de transferencia.
7. Plantas Agroindustriales ubicadas fuera del perímetro del terreno objeto de venta: Se reconocerá como inversión acreditable hasta un máximo del 25% del compromiso de inversión que forme parte de su oferta económica.
8. Vehículos en general (camionetas, tractores, avionetas, deslizadores, etc.): Se reconocerá como inversión acreditable hasta un máximo del 25% del compromiso de inversión que forme parte de su oferta económica.

CAO

[Handwritten signature]



CEPRI TOURNAVISTA

Comité Especial de Privatización del Centro de Desarrollo Ganadero Tournavista S.A. - CEDEGA-T S.A. (R.S. N° 035-99-PE del 8.3.99)

Lima, **08 NOV. 1999**

CIRCULAR No. 004-99/CT

Señores

INTERESADOS EN LA SUBASTA PUBLICA PARA LA VENTA DE ACTIVOS DEL CENTRO DE DESARROLLO GANADERO TOURNAVISTA S.A. CEDEGA-T S.A.

Presente.-

Tengo el agrado de dirigirme a ustedes en relación a la subasta pública de los activos que conforman el Centro de Desarrollo Ganadero Tournavista S.A. a fin de poner en su conocimiento aspectos relacionados con el fundo.

1. De acuerdo al estudio de Valorización de Tierras y Bosques elaborado por la Dirección Sub-regional Agraria de Huánuco en octubre de 1996, existían en ese momento un total de 45 posesionarios o invasores que ocupaban un total de 266.50 hás. del fundo Tournavista. Asimismo, según el informe de APOYO CONSULTORÍA S.A. elaborado en setiembre de 1999 existen alrededor de 400 hás. invadidas por pobladores de la zona.
2. Algunas de las viviendas del CEDEGA-T S.A. (10) están ocupadas actualmente por trabajadores y extrabajadores de esta empresa, habiéndoseles comunicado que deberán retirarse de las instalaciones del fundo a la fecha de entrega de los activos que conforman el Centro de Desarrollo Ganadero Tournavista S.A. al comprador. Si éstos no se hubieran retirado en dicha fecha, corresponderá al nuevo propietario iniciar las acciones del caso, de considerarlo pertinente, para lograr el desalojo de las viviendas.

Cabe destacar que las circunstancias mencionadas están comprendidas en las condiciones de venta que se menciona en el numeral 3.3 de las Bases: " *Todos los activos materia de esta subasta serán entregados en la condición de 'como están y donde están'*".

Sin otro particular, hago propicia la oportunidad para reiterarle mis cordiales saludos.

Atentamente,

LUIS DEL CARPIO CASTRO

Miembro

CEPRI TOURNAVISTA



CEPRI TOURNAVISTA

Comité Especial de Privatización del Centro de Desarrollo Ganadero Tournavista S.A. - CEDEGA-T S.A. (R.S. N° 035-99-PE del 8.3.99)

Lima, **12 NOV. 1999**

CIRCULAR No. 005-99/CT

Señores

INTERESADOS EN LA SUBASTA PUBLICA PARA LA VENTA DE ACTIVOS DEL CENTRO DE DESARROLLO GANADERO TOURNAVISTA S.A. CEDEGA-T S.A.

Presente.-

Tengo el agrado de dirigirme a ustedes con relación a la subasta pública de los activos que conforman el Centro de Desarrollo Ganadero Tournavista S.A. a fin de dar respuesta a algunas consultas formuladas.

1.- Consulta: Si los rubros 1 al 6 del Anexo "P" a ser tomados en cuenta como inversión acreditable para el compromiso de inversión, a que se refiere la Circular No. 003-99/CT, tienen algún tope máximo a ser reconocido como inversión acreditable.

Respuesta: Los rubros mencionados no están sujetos a límites para ser reconocidos como inversión acreditable.

2.- Consulta: Si necesariamente el 100% de la inversión ofertada debe llevarse a cabo en todos y cada uno de los rubros del mencionado Anexo "P" (del 1 al 8) o si puede concentrarse en solo alguno y/o algunos de ellos.

Respuesta: La inversión ofertada puede concentrarse en uno o varios rubros, teniendo en cuenta los límites establecidos para los rubros 7 y 8 del mencionado anexo.

3.- Consulta: Si la garantía contenida en literal a) del punto II - Garantías de la Operación del Anexo "G" (Condiciones de Modalidad de Pago Diferido) referida a las Garantías sobre bienes propios y/o de terceros (distintos del objeto del financiamiento) - Hipoteca, sobre la cual el adjudicatario deberá establecer primera y preferente hipoteca a favor del Supervisor del Contrato y/o El Vendedor por un monto equivalente como mínimo al 10% del saldo del precio, puede ser sustituida por otra Carta Fianza por el mismo importe.

Respuesta: El CEPRI luego de adjudicada la Buena Pro evaluará la procedencia de entregar una Carta Fianza, a solicitud del interesado, en reemplazo de la hipoteca mencionada.

4.- Consulta: Si en el mencionado literal a) del numeral 2.2 del punto II del Anexo "G" de las Bases, cuando se establece que los bienes sobre los cuales ha de

Comité Especial de Privatización del Centro de Desarrollo Ganadero Tournavista S.A. - CEDEGA-T S.A. (R.S. N° 035-99-PE del 8.3.99)

constituirse la hipoteca pueden ser de propiedad del adjudicatario o de terceros, se entiende que éstos son cualquier persona natural o jurídica totalmente distinta y/o independiente del Adjudicatario, que no haya participado en el proceso de subasta pública para la adquisición de los activos del Centro de Desarrollo Ganadero Tournavista S.A. CEDEGA-T S.A.

Respuesta: Sí, se entiende que tercero es cualquier persona que no forme parte del proceso de adquisición de los activos de la mencionada empresa.

5.- Consulta: Con relación a las condiciones de pago bajo la modalidad de pago diferido, que establece que dicho pago ha de ser efectuado en diez años incluyendo cuatro años de gracia, si se permite que el adjudicatario prepague la totalidad o parte del saldo del precio financiado; y, en caso de estar permitido, si el adjudicatario estaría obligado al pago de algún tipo de mora, multa o recargo por este concepto.

Respuesta: De acuerdo a lo señalado en el numeral 6.7 de la cláusula Sexta del contrato de compra-venta bajo la modalidad de pago diferido, Anexo "J" de las Bases, *"EL COMPRADOR en cualquier momento del contrato podrá hacer prepagos parciales o totales de las deudas pendientes, debiendo aplicarse el pago, en primer lugar, a los gastos, luego a los intereses devengados y luego al capital adeudado hasta el día del pago inclusive. Si se diese el caso, se liberarán las garantías que correspondan hasta un monto equivalente al pago parcial efectuado, siempre y cuando se haya dado cumplimiento a las obligaciones contractuales tributarias."* No se cobran multas o recargos, solamente los intereses que corresponda.

6.- Consulta: Si el poder otorgado a los representantes legales debe ser Especial, otorgado específicamente para participar en la Subasta Pública Internacional del Centro de Desarrollo Ganadero Tournavista S.A. o si es suficiente que éste tenga un poder general inscrito con anterioridad que le permita llevar a cabo todos y cada uno de los actos requeridos para participar en la subasta.

Adicionalmente, si en caso de requerirse Poder Especial, éste debe ser otorgado necesariamente por Escritura Pública o únicamente son necesarias copias certificadas notariales.

Respuesta: No será necesario un nuevo poder si ya existe un poder anterior vigente que cumpla con lo establecido en el numeral 5.1 de las Bases.

Respecto a la segunda parte de esta consulta, Si no existiera poder vigente previamente otorgado, según lo indicado, será necesaria la Escritura Pública cuando sea otorgado por persona (s) natural (es), bastando la presentación de copia simple de la misma con constancia de trámite de inscripción. En el caso que el otorgante sea una persona jurídica es necesaria la iniciación del trámite registral y la copia

**CEPRI TOURNAVISTA**

Comité Especial de Privatización del Centro de Desarrollo Ganadero Tournavista S.A. - CEDEGA-T S.A. (R.S. N° 035-99-PE del 8.3.99)

certificada del acta del órgano societario que lo hubiera otorgado y del Estatuto de la empresa donde obra dicha facultad, tal como se ha mencionado.

Debemos destacar no obstante que el adjudicatario de la Buena Pro deberá entregar el poder debidamente inscrito antes de la fecha de cierre.

Asimismo, pongo en su conocimiento que se encuentra a su disposición un estudio de valorización de tierras y bosques del Centro de Desarrollo Ganadero Tournavista S.A. CEDEGA-T S.A., elaborado en el año 1996 por personal de la Dirección Sub-Regional Agraria de Huánuco.

Sin otro particular, hago propicia la oportunidad para reiterarle mis cordiales saludos.

Atentamente,

MARIO HERNANDEZ RUBIÑOS
Presidente
CEPRI TOURNAVISTA



CEPRI TOURNAVISTA

Comité Especial de Privatización del Centro de Desarrollo Ganadero Tournavista S.A. - CEDEGA-T S.A. (R.S. N° 035-99-PE del 8.3.99)

Lima, **17 NOV. 1999**

CIRCULAR No. 006-99/CT

Señores

INTERESADOS EN LA SUBASTA PUBLICA PARA LA VENTA DE ACTIVOS DEL CENTRO DE DESARROLLO GANADERO TOURNAVISTA S.A. CEDEGA-T S.A.

Presente.-

Tengo el agrado de dirigirme a ustedes con relación a la subasta pública de los activos que conforman el Centro de Desarrollo Ganadero Tournavista S.A. a fin de dar respuesta a solicitudes presentadas.

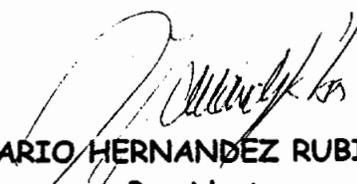
Al respecto, cabe indicar que se encuentra a vuestra disposición en las oficinas de este CEPRI, copia de la ficha registral del inmueble que constituye el Centro de Desarrollo Ganadero Tournavista S.A. CEDEGA-T S.A. y un plano donde constan los límites del mismo. Queremos informarles que adicionalmente se encuentra en proceso de inscripción en los Registros Públicos de Huánuco el plano definitivo del fundo Tournavista, el cual podrá ser consultado en los próximos días.

Les reiteramos, asimismo, que continúa a su disposición un estudio de Valorización de Tierras y Bosques elaborado por la Dirección Sub-Regional Agraria de Huánuco, Proyecto Especial de Titulación de Tierras P.E.T.T de Huánuco en 1996, cuya elaboración y contenido no es responsabilidad de este CEPRI y que puede contener información de interés en relación a las potencialidades del fundo.

De otro lado, consideramos necesario mencionar que sólo existe una edificación de material noble en el fundo y que las demás viviendas han sido construidas con materiales de tipo desarmables, razón por la que no existe plano de ubicación de viviendas.

Sin otro particular, hago propicia la oportunidad para reiterarle mis cordiales saludos.

Atentamente,


MARIO HERNANDEZ RUBIÑOS
 Presidente
CEPRI TOURNAVISTA



CEPRI GANADERA TOURNAVISTA

Comité Especial de Privatización del Centro de Desarrollo Ganadero Tournavista S.A. - CEDEGA-T S.A. (R.S. N° 035-99-PE del 8.3.99)

Lima, **19 NOV. 1999**

CIRCULAR No. 007 - 99/CT

Señores

INTERESADOS EN LA SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL PARA LA VENTA DE LOS ACTIVOS DEL CENTRO DE DESARROLLO GANADERO TOURNAVISTA S.A.

Presente.-

En relación con el **numeral 5** de la **Circular N° 003 - CT/99**, les informamos que de conformidad con el numeral 2.4 del Anexo G de las Bases de la Subasta, los postores deberán tener en cuenta que la suma del monto pagado por concepto de cuota inicial más el valor de la carta fianza y la garantía sobre bienes propios y/o terceros (hipoteca), no deberá ser inferior al **60% del precio de adjudicación**. En tal sentido, de conformidad con lo antes expuesto, el numeral 5 de la Circular N° 003-CT/99 queda modificado por el siguiente texto:

“ Asimismo, presentamos un **ejemplo** en caso el adjudicatario de la buena pro decida acogerse a la modalidad de pago diferido (anexo G de las Bases):

Precio Ofertado: \$750 mil

Cuota Inicial: \$75 mil (a ser cancelada hasta 45 días hábiles después de la subasta)

Saldo financiado: \$675 mil (a ser cancelado mediante 20 cuotas semestrales, donde las 8 primeras corresponderán sólo al pago de intereses).

Garantías: De conformidad con el Anexo G de las Bases, las garantías que pueden ser otorgadas para garantizar la operación de compraventa (sin considerar el compromiso de inversión) son las siguientes:

- Carta Fianza: Mínimo 10% del saldo financiado. Para el ejemplo: \$67,5 mil. Deberá ser entregada en la fecha de cierre
- Garantías Extranegocio: Mínimo 10% del saldo financiado. Hipotecas de propiedad del adjudicatario de la buena pro, o de tercero que actúe como garante. La documentación correspondiente a los inmuebles a ser otorgados en hipoteca, deberán ser entregados a COFIDE para su evaluación hasta 15 días hábiles después de otorgada la buena pro.
- Hipoteca Legal: Sobre el terreno objeto de venta. Cubrirá el 125% del saldo no garantizado por las otras garantías.

El criterio que se utilizará para evaluar las garantías es el siguiente:

Carta Fianza + Garantías Extranegocio + Cuota inicial
IGUAL O MAYOR
60% del precio de adjudicación

Hipoteca Legal (inmueble objeto de venta): Garantizará la diferencia

Para el ejemplo:

\$67,5 mil (carta fianza) + Garantía Extranegocio + \$75 mil (cuota inicial) = \$450 mil



CEPRI GANADERA TOURNAVISTA

Comité Especial de Privatización del Centro de Desarrollo Ganadero Tournavista S.A. - CEDEGA-T S.A. (R.S. N° 035-99-PE del 8.3.99)

- . De esta forma, se determina que la/s garantía/s extranegocio serán de **\$307,5 mil**.
- . Las garantías extranegocio serán reconocidas al 75% de su valor comercial. En el ejemplo para **garantías extranegocio reconocidas por \$307,5 mil**, se deberán presentar **garantías extranegocio con un valor comercial de \$410 mil**.
- . Dentro de los mínimos establecidos, se podrá otorgar una mayor carta fianza y/o mayor cuota inicial, con lo cual la/s garantía/s extranegocio podrán ser menores (hasta un mínimo del 10% del saldo financiado).
- . El saldo financiado no cubierto con carta fianza, garantía extranegocio o cuota inicial, será garantizado por el bien inmueble objeto de transferencia (Hipoteca Legal). Esta hipoteca será gravada por el 125% del saldo no cubierto por las otras garantías.
- . En caso el adjudicatario desee presentar una carta fianza equivalente al 100% del saldo financiado, deberá solicitar la autorización del CEPRI TOURNAVISTA a efectos de que éste, a su sólo criterio, lo autorice para esta situación. En caso sea autorizado a entregar la carta fianza por el 100% del saldo financiado, no será necesario entregar otra garantía, salvo la correspondiente al compromiso de inversión.
- . En caso el adjudicatario desee presentar una carta fianza en sustitución de la garantía extranegocio, es decir presentar solo carta fianza e hipoteca legal, deberá solicitar la autorización del CEPRI TOURNAVISTA a efectos de que éste, a su sólo criterio, lo autorice para esta situación. “

Atentamente,


MARIO HERNANDEZ RUBIÑOS
 Presidente CEPRI TOURNAVISTA





Comité Especial de Privatización del Centro de Desarrollo Ganadero Tournavista S.A. - CEDEGA-T S.A. (R.S. N° 035-99-PE del 8.3.99)

Lima, **29 NOV. 1999**

CIRCULAR No. 008-99/CT

Señores

INTERESADOS EN LA SUBASTA PUBLICA PARA LA VENTA DE ACTIVOS DEL CENTRO DE DESARROLLO GANADERO TOURNAVISTA S.A. CEDEGA-T S.A.

Presente.-

Tengo el agrado de dirigirme a ustedes con relación a las Bases de la Subasta Pública de los activos que conforman el Centro de Desarrollo Ganadero Tournavista S.A. a fin de dar respuesta a algunas consultas efectuadas. Al respecto, les informo que los numerales pertinentes de la presente circular serán incorporados en la versión definitiva de los contratos de compraventa modalidad al contado y pago diferido, los mismos que les serán remitidos a más tardar el 3 de diciembre de 1999.

- 1. Consulta: Si en el punto 3.2 de las Bases debiese aclararse que la estipulación contenida en los párrafos primero y tercero del acápite 4.3 se hace sin perjuicio de la obligación de saneamiento del vendedor.**

Respuesta: Se modifica el numeral 3.2 y se añade el numeral 3.4 de las Bases, en el sentido siguiente:

"3.2.- Los activos materia de la Subasta se encuentran libres de gravámenes y cargas, siendo EL VENDEDOR responsable del saneamiento de todas aquellas que puedan surgir hasta la fecha de cierre, con excepción de lo señalado en el numeral 3.4 de las Bases".

"3.4.- El CEPRI TOURNAVISTA deja constancia que en los terrenos del CEDEGA se encuentran invasores precarios. Asimismo, informa que parte de las viviendas ubicadas dentro de los linderos se encuentran habitadas por ocupantes precarios (trabajadores, ex - trabajadores y otros). Corresponderá al comprador ejercitar las acciones que estime conveniente."

- 2. Consulta: Si es posible que una nueva empresa, constituida después de la fecha en que se adquirió las Bases se presente al concurso en la medida en que el comprador sea titular de más del 50% de sus acciones.**

Respuesta: Se informa que los interesados podrán ceder su derecho de adquirentes de bases a otra persona natural o jurídica, siempre y cuando, se informe esta situación al CEPRI TOURNAVISTA a más tardar el 6 de diciembre de 1999. La carta que se remita al CEPRI TOURNAVISTA deberá indicar el nombre del interesado que se presentará a la subasta, indicando su domicilio, teléfono y fax, y deberá contar con la firma legalizada del representante legal de la persona natural o jurídica que adquirió las bases.

De otro lado, en el caso que el adjudicatario de la Buena Pro quiera transferir sus derechos adquiridos, deberá tenerse en cuenta lo siguiente:

- En el caso que el adjudicatario de la Buena Pro sea una persona natural, ésta podrá ceder sus derechos siempre y cuando se cumpla alguna de las siguientes condiciones:
 - Que la persona natural constituya una persona jurídica bajo cualquiera de las formas previstas en la Ley No. 26887, Ley General de Sociedades.
 - Que la persona natural se incorpore como socio a una persona jurídica ya constituida bajo cualquiera de las formas previstas en la Ley antes mencionada
- En caso el adjudicatario de la Buena Pro sea una persona jurídica, ésta podrá ceder sus derechos a otra persona jurídica, siempre que sus socios sean los mismos.

En ambos supuestos, el contrato deberá ser suscrito por el representante legal de la persona jurídica, debiendo presentar testimonio de la constitución social de la empresa, declaración jurada de no encontrarse impedido de contratar con el Estado Peruano y el poder respectivo de acuerdo a lo establecido



Comité Especial de Privatización del Centro de Desarrollo Ganadero Tournavista S.A. - CEDEGA-T S.A. (R.S. N° 035-99-PE del 8.3.99)

en las Bases. Asimismo, deberá constituir las garantías requeridas dentro del plazo indicado para la fecha de cierre.

3. **Consulta:** Si debiese preverse en las Bases la posibilidad de valorizar las inversiones realizadas por el adjudicatario de la Buena Pro utilizando materiales extraídos de la zona, con el personal a cargo del citado ganador, de modo que no sea posible comprobar el gasto incurrido mediante la presentación de facturas; tasándolas con perito independiente a valor de mercado.

Respuesta: A efectos de una mayor claridad en cuanto a la incorporación de los rubros señalados, se modifica el numeral 7.3 de las Bases de la forma que se señala a continuación:

"7.3 El cumplimiento del Compromiso de Inversión será supervisado y verificado por el Supervisor de Inversión. La auditoría a realizarse será de carácter económico, es decir, se basará en la acreditación, mediante documentos sustentatorios (facturas, boletas, recibos de honorarios profesionales, planillas y otros documentos) de los montos de inversión realizados. El Auditor de Inversión podrá realizar inspección ocular de las inversiones acreditadas para determinar su veracidad."

4. **Consulta:** Si las donaciones pudiesen ser valorizadas en caso se obtengan.

Respuesta: No.

5. **Consulta:** Si dentro del compromiso de inversión pudiesen también estar incluidos los pagos para llegar a un acuerdo con los invasores precarios.

Respuesta: No.

6. **Consulta:** ¿Si durante el plazo establecido para el compromiso de inversión no se ha cumplido con el mismo, se procederá a ejecutar la carta fianza?. ¿Adicionalmente, existe alguna otra forma de penalidad o ejecución?

Respuesta: La carta fianza será ejecutada si el compromiso de inversión no es cumplido dentro del plazo establecido (3 años). La ejecución será por el 20% del compromiso de inversión incumplido. En el supuesto de ejecución de la carta fianza, el comprador quedará liberado de la obligación contractual del compromiso de inversión, no existiendo otra penalidad.

7. **Consulta:** Se pregunta el valor de la alcabala y el monto del autovalúo y el envío de una copia de éste.

Respuesta: De acuerdo a las normas vigentes, el impuesto de alcabala es el 3% sobre el valor del autovalúo, estando libre del impuesto los primeros S/. 70,000. El valor estimado del predio se establecerá de acuerdo a las coordinaciones que se están efectuando con la Municipalidad de Tournavista.

8. **Consulta:** Siendo una de las actividades de la fecha de cierre la entrega de las facturas correspondientes a los bienes muebles y la entrega de los bienes muebles, se consulta la eventualidad que se modifique la cantidad de animales.

Respuesta:

- Con respecto a la entrega de las facturas, ver numeral 10.3.4 de las Bases.
- Con respecto a la entrega de los bienes muebles, incluyendo semovientes, éstos serán entregados de conformidad con el numeral 13.3 de las Bases, y lo indicado en la parte sexta del contrato de compraventa al contado, y, parte séptima del contrato de pago diferido.
- Respecto al ganado a ser entregado, el CEPRI TOURNAVISTA garantiza su número, teniendo previsto un hato ganadero de reserva que cubriría cualquier eventualidad que se presente y que haga disminuir su número. En el caso improbable que no hubiese la cantidad suficiente de animales de reserva, el CEPRI TOURNAVISTA indemnizará al comprador disminuyendo del monto de la cuota inicial, o del valor total en el caso de venta al contado, el valor de los animales faltantes, o si aún



Comité Especial de Privatización del Centro de Desarrollo Ganadero Tournavista S.A. - CEDEGA-T S.A. (R.S. N° 035-99-PE del 8.3.99)

quedara algún valor sin cubrir, de las demás cuotas semestrales. El valor de cada animal se calculará teniendo en cuenta el valor de mercado en Pucallpa.

- Sin embargo, es preciso tener en cuenta si el adjudicatario de la buena pro no cumple con las formalidades requeridas hasta la fecha de cierre (17 de febrero del 2000), el CEPRI TOURNAVISTA podrá ampliar la fecha de cierre. En este caso, el adjudicatario deberá depositar por adelantado el dinero suficiente que cubra los gastos de operación del fundo hasta la nueva fecha de cierre acordada. El depósito antes mencionado será condición indispensable para otorgar la prórroga del plazo para la fecha de cierre. Los gastos en que incurra el adjudicatario de la buena pro no serán reembolsados.
- Para efectos de la entrega de las facturas, se tomará en cuenta las siguientes proporciones:

Bien inmueble:	65 % del precio ofertado (sin factura)
Bienes muebles:	
Semovientes	32% del precio ofertado.
Activos Secundarios	3 % del precio ofertado

9. **Consulta:** En caso declararse fundada la impugnación: ¿Se ejecuta la carta fianza de seriedad de oferta del que resultó perdedor? De ser el caso, resultaría lógico que quien impugne respalde la seriedad del recurso de impugnación interpuesto mediante su propia carta fianza de seriedad de oferta pues de lo contrario habría un desequilibrio entre los montos en juego en cada caso.

Respuesta: En caso declararse fundada la impugnación, no se ejecutará la garantía de seriedad de oferta del que resultó adjudicatario de la buena pro en primera instancia. En caso se declare fundada la impugnación, se procederá de conformidad con el numeral 11.2 de las Bases.

10. **Consulta:** Respecto al numeral 12.3 de las Bases, se sugiere que se aclare indicando que solo se declarará desierta la subasta en caso las ofertas económicas hayan estado por debajo del precio base.

Respuesta: Se modifica el capítulo XII de las Bases por el siguiente texto:

“ 12.1 El CEPRI TOURNAVISTA se reserva el derecho de suspender la Subasta Pública en cualquier momento. Para la decisión de suspensión bastará una comunicación dirigida a cada uno de los interesados. Esta decisión no dará derecho a reclamo alguno por parte de los interesados y postores, ni les concederá derecho a interponer acción judicial alguna.

12.2 El CEPRI TOURNAVISTA declarará desierta la subasta sólo en caso no se presenten postores o las ofertas sean menores al precio base o al compromiso mínimo de inversión, o el adjudicatario incumpla su oferta. En este último caso, sólo se procederá a declarar desierta la subasta en caso no haya una segunda oferta válida y así sucesivamente.”

11. **Consulta:** Es necesario obtener una ficha registral en Huánuco a efectos de verificar la efectiva extensión y linderos del área a adquirirse.

Respuesta: Mediante Circular N° 006-99/CT se informó que copia de la ficha registral del inmueble en venta se encuentra a disposición de los interesados en las oficinas del CEPRI TOURNAVISTA.

12. **Consulta:** De la redacción del numeral 2.2, literal a) del Anexo G de las Bases, se entendería que la garantía hipotecaria puede sustituir íntegramente a la carta fianza, sin embargo de lo previsto en el numeral 2.4 de este mismo Anexo pudiera entenderse que ambas garantías deben sumarse. Asimismo, se señala que lo previsto en la numeral 11.2 del contrato con pago diferido pudiera observarse que la fianza es obligatoria y la hipoteca voluntaria. Se solicita se aclare la forma correcta de entender este punto, así como el porcentaje del saldo del precio o del compromiso de inversión a garantizar, pues en el numeral 8.5 del contrato de compra con pago diferido (7.5 del contrato con pago al contado) se señala que la carta fianza equivale al 20% del compromiso de inversión, mientras que en la antes aludida 11.2 del contrato bajo la modalidad de pago diferido se deja en blanco el porcentaje que por lo demás se calcula sobre el saldo del precio.



Comité Especial de Privatización del Centro de Desarrollo Ganadero Tournavista S.A. – CEDEGA-T S.A. (R.S. N° 035-99-PE del 8.3.99)

Respuesta: Consideramos que con los ejemplos proporcionados mediante Cartas Circulares Nros. 3 y 7 se aclararon estas situaciones.

13. Consulta: En el penúltimo párrafo del numeral 2.2, literal b, del Anexo G de las Bases se alude al numeral 9.6 que no existe.

Respuesta: El numeral al que se alude en dicho acápite es el 10.6 de las Bases.

14. Consulta: Respecto al numeral 2.2, literal c) del Anexo G, se indica que el único compromiso que puede asumir el adjudicatario es el de ingresar la escritura de constitución de hipoteca dentro del plazo que se señale al efecto. El plazo que demande la inscripción no depende del adjudicatario o de quien constituya la hipoteca sino del registro de propiedad inmueble del lugar donde se encuentre ubicado él o los inmuebles a hipotecar.

Respuesta: Se mantendrá el plazo mencionado por cuanto es responsabilidad del adjudicatario subsanar todas las observaciones que se puedan presentar en la inscripción registral del inmueble o inmuebles a ser hipotecados, salvo prorroga que para tales efectos otorgue el post-privatizador (FOPRI) por causa no imputable al comprador y/o propietarios de los inmuebles sobre los que se constituye la garantía.

15. Consulta: Se refiere a la aclaración de que no se requerirá la contratación de seguros en caso darse en hipoteca terrenos en los que no se haya realizado construcción alguna asegurable.

Respuesta: En caso de las hipotecas sobre terrenos donde no haya construcción asegurable, no será necesario la contratación de seguros.

16. Consulta: Si es posible acogerse a la Ley de Estabilidad Tributaria.

Respuesta: Dicha Ley establece sus propios mecanismos de acogimiento, en los cuales no existe intervención del CEPRI TOURNAVISTA.

17. Consulta: Si es posible acogerse a los beneficios de Zona de Selva.

Respuesta: El inmueble en venta se encuentra ubicado en el Distrito de Tournavista, Provincia de Puerto Inca, Departamento de Huánuco; es decir dentro de la zona comprendida en la Ley de Promoción de la Inversión en la Amazonía (Ley 27037). El adjudicatario de la buena pro podrá acogerse a los beneficios de esta Ley cumpliendo las formalidades que exige ésta y su Reglamento.

18. Consulta: Se solicita información sobre las "Tierras de protección" en la legislación vigente.

Respuesta: De conformidad con el Artículo 6° del D.S. N° 0062-AG del 22 de enero de 1975, Reglamento de Clasificación de Tierras, se define a "Tierras de protección" de la siguiente forma:

"Están constituidas por aquellas tierras que no reúnen las condiciones ecológicas mínimas requeridas para cultivo, pastos o producción forestal. Se incluyen dentro de este grupo: picos, nevados, pantanos, cauces de ríos y otras tierras que aunque presentan vegetación natural boscosa, arbustiva o herbácea, su uso no es económico y deben ser manejados con fines de protección de cuencas hidrográficas, vida silvestre, valores escénicos, científicos, recreativos y otros que impliquen beneficio colectivo o de interés social".

El Estudio de Valorización de Tierras y Bosques elaborado por la Dirección Sub – Regional Agraria de Huánuco, Proyecto Especial de Titulación de Tierras PETT de Huánuco en 1996, puesto a disposición de los interesados mediante Circular N° 6, señala que las "tierras de protección" abarca 1,103.20 has., es decir el 7.35% del área del inmueble propiedad del Centro de Desarrollo Ganadero Tournavista S.A.

19. Consulta: Se consulta sobre la situación legal de cada poseionario.

Respuesta: Son ocupantes precarios de acuerdo a lo que se establece en el artículo 911° del Código Civil vigente.



Comité Especial de Privatización del Centro de Desarrollo Ganadero Tournavista S.A. - CEDEGA-T S.A. (R.S. N° 035-99-PE del 8.3.99)

20. Consulta: Si existen trabajadores del Centro de Desarrollo Ganadero Tournavista S.A. dentro de los posesionarios ilegales.

Respuesta: Algunos trabajadores son ocupantes precarios de algunas viviendas. Ver respuesta a consulta N° 1.

21. Consulta: Si es posible tener una copia del informe de APOYO CONSULTORÍA S.A. elaborado en setiembre de 1999.

Respuesta: No es posible por tratarse de documentos de manejo interno del CEPRI.

22. Consulta: Si existe un plano de ubicación de cada posesionario.

Respuesta: Como parte del Estudio de Valorización de Tierras y Bosques elaborado por la Dirección Sub - Regional Agraria de Huánuco, Proyecto Especial de Titulación de Tierras PETT de Huánuco en 1996, se encuentra un plano con la ubicación de los ocupantes precarios. El CEPRI TOURNAVISTA y la empresa Centro de Desarrollo Ganadero Tournavista S.A. no se responsabilizan por el contenido de este documento, el cual continúa a disposición de los interesados en las oficinas del CEPRI TOURNAVISTA.

23. Consulta: Si debiese aclararse que la declaración contenida en el numeral 3.2 de los contratos de compraventa no implica la renuncia al derecho a accionar en caso de dolo causante por parte del vendedor.

Respuesta: Consideramos innecesaria dicha aclaración por cuanto se aplica lo dispuesto en el artículo 1328 del Código Civil.

24. Consulta: Sobre el numeral 6.1 del contrato de compraventa contado y numeral 7.1 del contrato de compraventa pago diferido se consulta la posibilidad de asignar un grupo de profesionales que podrían ejercer la función de supervisores del mantenimiento de los bienes principales y secundarios desde el mismo día del anuncio de la Buena Pro. Dicha supervisión sería ejercida conjuntamente con el personal del vendedor y tendría como finalidad dotar de razonable certeza al comprador respecto a los bienes que efectivamente recibirá. Cada parte debería asumir sus propios costos/gastos.

Respuesta: Durante el período comprendido entre la fecha de adjudicación de la buena pro y la fecha de cierre, el adjudicatario podrá designar hasta 3 personas que verifiquen los activos que les serán entregados. Estamos de acuerdo en que cada parte deberá asumir sus propios costos/gastos.

25. Consulta: Sobre los numerales 6.2 y 7.2 de los contratos de compraventa al contado y pago diferido respectivamente, se consulta si resultase razonable añadir a la redacción de dichos numerales una limitación del 10% en las diferencias de valor de los activos secundarios.

Respuesta: No consideramos necesario añadir la redacción propuesta. La venta de los activos se realiza "como están y donde están". Ver clasificación indicada en la respuesta a la Consulta N° 8 de esta circular.

26. Consulta: Sobre la aplicación del mismo comentario formulado para el numeral 7.3 de las Bases a los numerales 7.3 y 8.3 de los contratos de compraventa al contado y bajo la modalidad de pago diferido.

Respuesta: Ver respuesta a Consulta N° 3 de esta circular. Se incorporará en los contratos.

27. Consulta: Sobre los numerales 7.5 y 8.5 de los contratos de compraventa, si fuese recomendable que se permita garantizar el compromiso de inversión mediante garantías hipotecarias, dado que de esta forma se permitiría un ahorro del costo financiero de mantener vigente la carta fianza durante los años de ejecución del compromiso de inversión sin desmedro de la seguridad de la acreencia del vendedor.



Comité Especial de Privatización del Centro de Desarrollo Ganadero Tournavista S.A. - CEDEGA-T S.A. (R.S. N° 035-99-PE del 8.3.99)

Respuesta: Los numerales citados no sufren variación. No obstante lo cual, se precisa que en caso de incumplimiento del compromiso de inversión, se aplicará una penalidad equivalente al 20% del saldo no invertido. En caso la carta fianza vigente sea por monto superior al equivalente a la penalidad que se aplica, solo se solicitará la ejecución hasta el monto de la penalidad.

28. Consultas:

Consulta a: Respecto a los numerales 7.7 (contado) y 8.7 (pago diferido) de los contratos de compraventa, se pregunta si el auditor de inversión será una sociedad de auditoría designada libremente por el supervisor de inversión.

Respuesta: Quien asumirá dichas funciones será una persona natural o entidad calificada para tales fines por el supervisor de inversión, quien lo elegirá libremente asumiendo los costos y señalando los límites de las funciones a cumplir.

Consulta b: Se sugiere que se limite expresamente el alcance de las facultades de inspección y verificación a que se refiere el numeral mencionado, a una periodicidad a establecerse en el contrato que podría ser semestral.

Respuesta: Se establece que la auditoría de las inversiones se efectuará en forma anual. Sin embargo, si el comprador ha cumplido el íntegro del compromiso de inversión antes del plazo previsto, podrá solicitar al Supervisor de Inversión una auditoría de inversión.

Consulta c: Adicionalmente, se indica que debería establecerse el número máximo de días que podría permanecer el personal de la empresa auditora en las instalaciones del comprador así como la obligación de cuidar que sus actividades no interfieran en las del comprador.

Respuesta: El personal de la entidad designada por el Supervisor de Inversión permanecerá en las instalaciones el tiempo que sea estrictamente necesario para concluir su labor, no debiendo interferir con las actividades del comprador. El Supervisor de Inversión asumirá los gastos que involucre la auditoría.

29. Consulta: Sobre los numerales 7.9 (contado) y 8.9 (pago diferido) de los contratos de compraventa, en las dos modalidades, si debiese permitirse la reducción de la fianza cada vez que se complete el 25% de la inversión de manera análoga a lo que ocurre con el régimen de fianzas de garantía de concesiones eléctricas.

Respuesta: No se aplica en este caso.

30. Consulta: Respecto a las cláusulas séptima y octava de los contratos de compraventa modalidad pago al contado y pago diferido respectivamente, si debiese estipularse que el compromiso de inversión será medido calculado por las obras efectivamente ejecutadas, es decir, en caso el comprador logre una reducción de costos en la ejecución de las obras contenidas en el Anexo P, debería tenerse por satisfecho el compromiso de inversión independientemente de si efectivamente se desembolsó o no la suma comprometida.

Respuesta: Ver respuesta a Consulta N° 3 de esta circular.

31. Consulta: Respecto a los numerales 11.8 y 13.8 de los contratos de compraventa modalidad al contado y pago diferido respectivamente, si resultase razonable que el compromiso que se exige de EL COMPRADOR sea igualmente asumido por EL VENDEDOR en caso de inexactitud de sus declaraciones o, en general, de la documentación que sirve de sustento al proceso de subasta de los bienes.

Respuesta: Ver numeral 4.3 de las Bases.

32. Consulta: En relación con el punto 10.1 ó 12.1 de los contratos de compraventa bajo la modalidad del contado y pago diferido respectivamente, si el hecho de tener poseionarios dentro del fundo no va en contra de la declaración que los activos materia de venta se encuentran libres de gravámenes, etc. y de toda carga.

Respuesta: Ver respuesta a Consulta N° 1.



Comité Especial de Privatización del Centro de Desarrollo Ganadero Tournavista S.A. - CEDEGA-T S.A. (R.S. N° 035-99-PE del 8.3.99)

33. Consulta: En cuanto a los numerales 12.3 y 14.3 de los contratos de compraventa bajo la modalidad de pago contado y pago diferido, si no existen litigios en relación con los activos y sino existe ninguno con los posesionarios.

Respuesta: No existe ningún litigio pendiente, ni con los posesionarios.

34. Consulta: Con relación a los numerales 13.2 y 15.2 de los contratos respectivos, se sugiere que el comprador asuma la obligación como contribuyente del impuesto predial a partir del momento de la fecha de cierre.

Respuesta: De acuerdo al artículo 10 del Decreto Legislativo No. 776, Ley de Tributación Municipal, "el carácter de sujeto del impuesto se atribuirá con arreglo a la situación tributaria configurada al 1 de enero del año a que corresponde la obligación tributaria. Cuando se efectúe cualquier transferencia, el adquirente asumirá la condición de contribuyente a partir del 1 de enero del año siguiente de producido el hecho."

Según lo señalado, si la fecha de cierre se produce después del 1° de enero del 2000, EL VENDEDOR asumirá el pago del impuesto predial por el año 2,000 y EL COMPRADOR a partir del año 2,001.

35. Consulta: Si en los numerales 15.3 (contado) y 17.3 (pago diferido) de los contratos de compraventa resultaría razonable que se exija la renuncia del COMPRADOR al derecho a invocar la imposibilidad de cumplimiento por caso fortuito o fuerza mayor más aún si se considera el plazo de hasta 3 años para la ejecución de la inversión durante el cual pueden ocurrir circunstancias impredecibles que hagan necesaria la suspensión del plazo en tanto dure la circunstancia que motiva la imposibilidad de cumplimiento.

Respuesta: La renuncia a invocar hechos de terceros o causas no imputables a él no se refiere a la renuncia a invocar el caso fortuito o la fuerza mayor que imposibiliten el cumplimiento de cualesquiera de las obligaciones contenidas en el contrato.

36. Consulta: Respecto al numeral 10.2 del contrato de compraventa bajo la modalidad de pago diferido, si no resultaría razonable establecer que se impute al comprador el incumplimiento por causa ajena a él, en cuanto a la inscripción de las garantías hipotecarias.

Respuesta: Ver respuesta a consulta N° 14 de esta circular.

37. Consulta: Sobre el numeral 10.8 del contrato de compraventa bajo la modalidad de pago diferido, si debe hacerse la salvedad que los terrenos resultan imposibles de asegurar.

Respuesta: Ver respuesta a consulta N° 15.

38. Consulta: Respecto a la cláusula 8.9 del contrato de compraventa bajo la modalidad de pago diferido, si resulta de aplicación lo señalado en la cláusula 7.9 del contrato con pago al contado.

Respuesta: Si.

39. Consulta: Con relación a la cláusula décimo primera del contrato de compraventa bajo la modalidad de pago diferido, si es indispensable que el pago del saldo esté siempre garantizado con garantías bancarias e hipotecarias. Se recomienda la posibilidad que el saldo del precio o el compromiso de inversión puedan estar garantizados íntegramente con cualquiera de las garantías, o que EL COMPRADOR previo acuerdo con el supervisor pueda establecer el porcentaje de cada modalidad que garantizará una u otra modalidad. Señalan adicionalmente que si en el contrato se estableciera el porcentaje preciso que será garantizado con cada tipo de garantía, sería necesario modificar éste cada vez que se quiera modificar la composición de las garantías restando flexibilidad al manejo sin que ello redunde necesariamente en mayor resguardo de los intereses del vendedor, lo que estarían salvaguardados por el supervisor.

Respuesta: No se modifica la cláusula citada.



Comité Especial de Privatización del Centro de Desarrollo Ganadero Tournavista S.A. - CEDEGA-T S.A. (R.S. N° 035-99-PE del 8.3.99)

40. Consulta: Respecto a la cláusula 11.2.6 del contrato de compraventa bajo la modalidad de pago diferido.

Respuesta:

Ver respuesta a consulta N° 14.

41. Consultas:

Consulta a: Habiendo el comprador tomado su decisión de presentar los Sobres N° 1 y 2 sobre la base de que adquirirá los bienes descritos en el Anexo A del contrato de compraventa y conforme los ha visto e inspeccionado en su visita a Tournavista, luego, al momento de la entrega de los mismos por el vendedor podrá recibir bienes con características, en número, condiciones y estado distintos?

Respuesta: No, salvo los activos secundarios que no son sujetos de verificación en cuanto a su cantidad al momento de la transferencia. Ver respuesta a consulta N° 8.

Consulta b: ¿Podrían incluso los activos a ser entregados ser totalmente distintos?

Respuesta: No.

Consulta c: Existe algún límite o margen a esta posibilidad, y en dicho caso, cuál es?

Respuesta: Ver respuesta a consulta N° 25.

Consulta d: ¿La transferencia del inmueble será "en el estado en que se encuentre, donde esté y como esté, al momento de su entrega al Comprador"? ¿Qué implicancias tiene ello?

Respuesta: Sí. La venta de los activos se realiza "Ad Corpus" (Art. 1577 del Código Civil) y "como están y donde están"

42. Consultas:

Consulta a: Respecto a que la lista de activos secundarios contenida en el Anexo A es "referencial y no sujetos a verificación en cuanto a su cantidad al momento de la transferencia" que al momento de la transferencia podría entregarse al comprador sólo uno de dos de los bienes secundarios? ¿Cuál es el alcance o límite a esta calidad de "referencial"?

Respuesta: Ver respuesta a consulta N° 25.

Consulta b: Dado que el carácter "referencial" está referido a los Activos Secundarios, al contrario, se puede concluir que la lista de activos principales no es referencial, y por tanto es definitiva y exacta?

Respuesta: Si. Ver respuesta a consulta 41, d.

43. Consulta: Debemos entender que lo dispuesto en el numeral 4.3, tercer párrafo de las bases, no contraviene lo prescrito en el Artículo 1328 del Código Civil, en el sentido que la renuncia a interponer cualquier acción o reclamo, demanda o solicitud ante cualquier fuero y de cualquier naturaleza, no procede respecto a la responsabilidad por dolo o culpa inexcusable del Vendedor, CEPRI TOURNAVISTA, sus asesores, COPRI, FOPRI, el Estado Peruano y todas las autoridades y funcionarios.

Respuesta: Es correcta su apreciación.

44. Consulta: Consideramos imprescindible que se añada como cuarto párrafo del numeral 4.3. de las Bases el siguiente texto: "Lo señalado en el párrafo anterior es sin perjuicio de las obligaciones de saneamiento y de las declaraciones y garantías asumidas por el vendedor en el contrato de compraventa".

Respuesta: Ver respuesta a consulta N° 1.



Comité Especial de Privatización del Centro de Desarrollo Ganadero Tournavista S.A. - CEDEGA-T S.A. (R.S. N° 035-99-PE del 8.3.99)

45. Consulta: Se pide se indique si respecto a la ejecución del compromiso de inversión y a la explotación económica del terreno y demás activos de Tournavista, se impondrá al comprador alguna limitación o exigencia particular con relación a la responsabilidad ambiental (tales como en lo referido a la tala de árboles, contaminación ambiental u otros).

Respuesta: Se deberá regir por las normas vigentes.

46. Consulta: ¿Cuál deberá ser el plazo de vigencia de la carta fianza bancaria, o en su caso de la carta de crédito Stand By, que garantice el fiel cumplimiento del compromiso de inversión?

Respuesta: El plazo de vigencia es de un año más quince días, contado desde la fecha de cierre.

47. Consulta: Respecto al segundo párrafo del numeral 9.2 de las Bases, debemos entender que los contratos de compraventa deben ser entregados "visados" y no suscritos; toda vez que sólo se suscribirá uno de los dos modelos de contratos: el que tenga la modalidad de pago elegida o indistintamente cualquiera de ellos independientemente de cual se escoja para la propuesta económica.

Respuesta: Efectivamente, la versión definitiva de ambos contratos, modalidad al contado y pago diferido, deberán estar "visados" por el representante legal del interesado en todas sus páginas. La versión definitiva de ambos contratos será remitida a todos los interesados a más tardar el 3 de diciembre de 1999 debidamente visados y sellados por el CEPRI TOURNAVISTA. Para efectos de la subasta, deberá incluirse en el sobre N° 1 ambos contratos de acuerdo a lo antes mencionado. El postor deberá incluir en el Sobre N° 1 los contratos originales enviados por el CEPRI TOURNAVISTA con su respectiva visación. Para el actos de subasta y presentación de oferta, no se indicará la modalidad de pago, pudiendo ser ésta definida hasta 15 días hábiles después de adjudicada la buena pro.

48. Consulta: En caso se decida anular la adjudicación, el CEPRI TOURNAVISTA "podrá" otorgar la buena pro al postor que hubiese obtenido la segunda oferta más alta. ¿Deberá entenderse entonces que ésta es una facultad u opción del CEPRI TOURNAVISTA? ¿En tal sentido, cuáles serían las consecuencias en caso se anulara la adjudicación al postor que hubiese presentado la primera oferta más alta y el CEPRI TOURNAVISTA no opte por otorgarle la buena pro al postor que hubiese obtenido la segunda oferta más alta? ¿Tendrá en este caso el CEPRI TOURNAVISTA que declarar desierta la Subasta Pública de conformidad con lo señalado en el numeral 12.1. de las Bases?

Respuesta: Ver respuesta a consulta N° 10.

49. Consulta: ¿Cuál es el plazo máximo dentro del cual el vendedor tendrá que cumplir con otorgar al adjudicatario la minuta del contrato de compraventa y suscribir la escritura pública correspondiente?

Respuesta: Se modifica el numeral 13.1 de las Bases por el siguiente texto:

"13.1 En la fecha de cierre, luego de cumplidas las actividades detalladas en el numeral 10.3, el VENDEDOR otorgará a favor de la persona que obtuvo la buena pro la correspondiente minuta y se compromete a suscribir la Escritura Pública correspondiente".

50. Consulta: Debemos entender que el punto 3 del Anexo C, Cronograma de la Subasta Pública, se refiere a las consultas a las Bases y a las sugerencias a los modelos de contratos de compraventa? De no ser así, agradeceremos nos indiquen cuando se dará respuesta a las sugerencias planteadas a los modelos de contratos de compraventa?

Respuesta: El punto 3 del Anexo C, se refiere a la respuesta a las consultas a las Bases. Se entiende que los modelos de contratos de compraventa forman parte de las Bases.



Comité Especial de Privatización del Centro de Desarrollo Ganadero Tournavista S.A. - CEDEGA-T S.A. (R.S. N° 035-99-PE del 8.3.99)

51. Consulta: Respecto del numeral 2.2 del Anexo G de las Bases se consulta que requisitos deberán cumplirse y que criterio empleará el Supervisor del Contrato para autorizar la sustitución de la(s) hipoteca(s) sobre uno o más inmuebles propios y/o terceros.

Respuesta: Ver literal e del numeral 2.2. del Anexo G de las Bases, y cláusula 11.2.7 del contrato de compraventa modalidad pago diferido.

52. Consulta: Respecto al numeral 2.4 en que se establece que la suma del monto pagado por concepto de cuota inicial más el valor de la carta fianza y la hipoteca sobre bienes propios no deberá ser inferior al 60% del precio de adjudicación, se consulta si deberá entenderse que este numeral 2.4 hace referencia a la "hipoteca sobre bienes propios y/o terceros (numeral 2.2.)?

Respuesta: Si.

53. Consulta: En que casos y de acuerdo a qué criterio el CEPRI TOURNAVISTA aceptará, a solicitud del adjudicatario, una carta fianza por el 100% del saldo financiado en lugar de las otras garantías exigidas?

Respuesta: El CEPRI TOURNAVISTA, luego de adjudicada la buena pro, y a solicitud del adjudicatario, evaluará esta posibilidad.

54. Consulta: Respecto al numeral 6.1 del contrato con pago al contado y numeral 7.1 del contrato con pago diferido: Se establece un plazo máximo de 48 horas contado después de la suscripción del contrato, dentro del cual EL VENDEDOR deberá comunicar al COMPRADOR el lugar, día y hora en que se efectuará la entrega de los activos. Sería conveniente que también se establezca un plazo máximo dentro del cual dicha transferencia deberá efectuarse.

Respuesta: El plazo máximo para la entrega será de 72 horas de suscrita la minuta de compraventa.

55. Consulta: En diversas cláusulas de ambos contratos se hace referencia a los Anexos A1 y A2, cuando las bases sólo contienen un Anexo A. En concordancia con ello, sería conveniente que se divida el Anexo A expresamente en A1 (Activos Principales) y A2 (Activos Secundarios), o en todo caso ya no hacer referencia a dicha sub división.

Respuesta: El Anexo A de las Bases corresponde tanto a los Activos Principales como Activos Secundarios. Los contratos de compraventa incorporan en el Anexo A-1 los Activos Principales y en Anexo A-2 los Activos Secundarios.

56. Consulta: Solicitan que se aclare a que se refiere con el término "los mismos" en el numeral 15.2 del contrato con pago al contado.

Respuesta: Se refiere a "los activos".

57. Consulta: Respecto al numeral 10.3 del contrato con pago diferido: Debe hacerse referencia al "numeral 11.1 de la cláusula décimo primera" y no al 10.1 de la cláusula décima.

Respuesta: Es correcta su apreciación. En tal sentido, se modifica el numeral 10.3 por el siguiente texto:

"10.3. Hacer entrega, a la firma del contrato, de la carta fianza, con las características que se detallan en el numeral 11.1 de la cláusula décimo primera."

58. Consulta: Respecto al numeral 11.1 del contrato con pago diferido, consideramos adecuado que se precise específicamente a qué numeral hace referencia al emplearse el término "en el numeral aludido".

Respuesta: Se refiere al numeral 6.3 del contrato con modalidad pago diferido.



Comité Especial de Privatización del Centro de Desarrollo Ganadero Tournavista S.A. - CEDEGA-T S.A. (R.S. N° 035-99-PE del 8.3.99)

59. Consulta: Respecto a los numerales 11.2.7 y 11.3.1 del contrato con pago diferido: Deben hacer referencia al "numeral 11.1" y al "numeral 11.2 respectivamente, en lugar de los numerales 10.1 y 10.2.

Respuesta: Es correcta su apreciación. Se corrige los numerales 11.2.7 y 11.3.1 del contrato de pago diferido en el sentido de la consulta formulada.

60. Consulta: Respecto al numeral 11.3.6 del contrato con pago diferido: Deberá corregirse este numeral de tal modo que indique lo siguiente: "Es aplicable a la presente cláusula 11.3 lo dispuesto en los numerales 11.2.5, 11.2.7 y 11.2.8 de la cláusula décimo primera relativa a seguros, sustitución y reducción de garantías, y ejecución de la hipoteca, respectivamente".

Respuesta: Se corrige el numeral 11.3.6 por la redacción propuesta.

61. Consulta: Respecto al numeral 14.2 del contrato con pago diferido: Debe hacer referencia a los "numerales 15.1 y 15.2" respectivamente, en lugar de a los numerales 14.1 y 14.2.

Respuesta: Es correcta su apreciación. Se corrige el numeral 14.2 del contrato pago diferido en el sentido de la consulta formulada.

62. Consulta: Respecto al numeral 17.3 del contrato con pago diferido, sería conveniente que se haga la siguiente precisión a fin de evitar que pueda entenderse que la carta fianza bancaria a que se hace referencia es la que se menciona en el numeral 11.2.7 y que sustituye a la(s) hipoteca(s) sobre bienes propios y/o terceros:

"... En caso contrario, EL SUPERVISOR DEL CONTRATO procederá a ejecutar la carta fianza bancaria a que se refiere el numeral 11.1 de este contrato, de producirse nuevos incumplimientos ..."

Respuesta: Se acepta la propuesta. Se modifica el numeral 17.3 en el sentido de la consulta formulada.

63. Consulta: Con respecto al numeral 2.2. del Anexo G de las Bases, se consulta si el plazo de antigüedad en la inscripción registral a nombre del adjudicatario y/o tercero, sobre el bien a ser otorgado en garantía hipotecaria, puede ser menor a un año.

Respuesta: Una vez adjudicada la buena pro, a solicitud del adjudicatario, el CEPRI TOURNAVISTA podrá evaluar si acepta como garantía hipotecaria extranegocio bienes inscritos a nombre del adjudicatario y/o tercero con una antigüedad menor a un año. La decisión del CEPRI será inapelable.

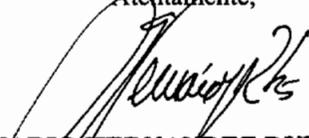
64. Consulta: Respecto al numeral 7.7 del capítulo VII (Compromiso de Inversión), se consulta si en caso que el compromiso de inversión fuese superior al mínimo establecido, el exceso a dicha suma puede ser garantizado mediante la constitución de una hipoteca.

Respuesta: No. El compromiso de inversión ofertado deberá ser garantizado con una carta fianza equivalente al 20% del mismo.

65. Consulta: Si la inversión en el sector turismo (entiéndase inversiones en la adquisición de bienes muebles y edificaciones de bienes inmuebles relacionados con el sector) se considerará dentro de los rubros tomados en cuenta como inversiones acreditables para el compromiso de inversión ofertado. En caso ser afirmativa su respuesta, solicitamos que se consigne expresamente dicho rubro en el Anexo P de las Bases.

Respuesta: Si. Las inversiones en turismo, entiéndase en la adquisición de bienes muebles y edificaciones de bienes inmuebles relacionados, son inversiones acreditables. Entiéndase que el Anexo P incorpora este rubro.

Atentamente,


MARIO HERNANDEZ RUBIÑOS
Presidente CEPRI TOURNAVISTA



Comité Especial de Privatización del Centro de Desarrollo Ganadero Tournavista S.A. - CEDEGA-T S.A. (R.S. N° 035-99-PE del 8.3.99)

Lima, **29 NOV. 1999**

CIRCULAR No. 009-99/CT

Señores

INTERESADOS EN LA SUBASTA PUBLICA PARA LA VENTA DE ACTIVOS DEL CENTRO DE DESARROLLO GANADERO TOURNAVISTA S.A. CEDEGA-T S.A.

Presente.-

Tengo el agrado de dirigirme a ustedes con relación a la subasta pública de los activos que conforman el Centro de Desarrollo Ganadero Tournavista S.A. a fin de dar respuesta a algunas consultas formuladas:

1. **Consulta. Una embarcación fluvial es una inversión acreditable.**

Respuesta: Si, forma parte del numeral 8 del Anexo P.

2. **Consulta: Existe alguna garantía de que el Ministerio de Agricultura no titulará a los pobladores que se encuentran dentro de los linderos de la propiedad.**

Respuesta: Las 15,000 has de propiedad del Centro de Desarrollo Ganadero Tournavista S.A. que se subastarán el 9 de diciembre de 1999, se encuentran adecuadamente inscritas a su nombre en los Registros de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Huánuco.

Mediante Oficio N° 1205-99-DRA-HCO/PETT del 29 de noviembre de 1999, el Proyecto Especial de Titulación de Tierras de la Dirección Regional Agraria de Huánuco, nos informa que no han recepcionado ninguna solicitud para titulación del predio CEDEGA T TOURNAVISTA S.A. y así mismo, no se tiene ninguna petición de los posesionarios aledaños al predio.

3. **Consulta: En que situación legal se encuentran los habitantes que viven dentro de la propiedad.**

Respuesta: Son ocupantes precarios de acuerdo a lo que establece el artículo 911 del Código Civil vigente.

4. **Consulta: Los habitantes que viven dentro de la propiedad están sometidos a algún Reglamento del CEDEGA.**

Respuesta: No.

Sin otro particular, hago propicia la oportunidad para reiterarles mis cordiales saludos.

Atentamente,


MARIO HERNANDEZ RUBIÑOS
 Presidente
 CEPRI TOURNAVISTA

Lima, 3 de diciembre de 1999

CIRCULAR No. 010-99/CT

Señores

**INTERESADOS EN LA SUBASTA PUBLICA PARA LA VENTA DE
ACTIVOS DEL CENTRO DE DESARROLLO GANADERO
TOURNAVISTA S.A. CEDEGA-T S.A.**

Presente.-

Adjunto al presente la versión definitiva de los contratos de compraventa, modalidad pago diferido y pago al contado, los mismos que están debidamente visados y sellados por este Comité. Para efectos de la subasta, deberán incluir en el Sobre N° 1 ambos contratos (los originales enviados adjunto a esta circular), los mismos que deberán ser visados por su representante legal.

En lo que respecta al inmueble del Centro de Desarrollo Ganadero Tournavista S.A., les informo que éste está conformado por las parcelas inscritas en las Fichas 6718-PR, 6719-PR y 6720-PR del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de Huánuco. Al respecto, también adjunto al presente las mencionadas fichas registrales, así como el plano y memoria descriptiva correspondiente

Sin otro particular, hago propicia la oportunidad para reiterarle mis cordiales saludos.

Atentamente,



LUIS DEL CARPIO CASTRO
Miembro
CEPRI TOURNAVISTA

Adj. : Lo indicado



CEPRI TOURNAVISTA

Comité Especial de Privatización del Centro de Desarrollo Ganadero Tournavista S.A. - CEDEGA-T S.A. (R.S. N° 035-99-PE del 8.3.99)

Lima, 6 de diciembre de 1999

CIRCULAR No. 011-99/CT

Señores

INTERESADOS EN LA SUBASTA PUBLICA PARA LA VENTA DE ACTIVOS DEL CENTRO DE DESARROLLO GANADERO TOURNAVISTA S.A. CEDEGA-T S.A.

Presente.-

1. Para los interesados que otorguen como garantía de seriedad de oferta económica una carta fianza (puede ser cheque de gerencia), se informa que respecto al Anexo H de las Bases, podrán excluir el antepenúltimo párrafo del modelo de carta fianza de garantía y seriedad de oferta económica, que dice lo siguiente: *

"Dejamos expresa constancia que la presente fianza mantendrá su plena y total vigencia en caso de prórrogas que Uds. o el Comité Especial de Privatización pudieran haber otorgado a nuestros fiados, no siendo necesaria nuestra aceptación y/o intervención en dichas prórrogas, las que aceptamos en toda su extensión."

* Sin embargo, el CEPRI TOURNAVISTA aceptará las cartas fianzas que incorporen este párrafo.

Al respecto, se informa que en caso el CEPRI TOURNAVISTA otorgue prórrogas al adjudicatario de la buena pro que puedan exceder el plazo de vigencia de la carta fianza, éste deberá renovar la carta fianza por un período que exceda en 30 días calendario el plazo concedido para la nueva fecha de cierre.

2. **Se presenta el siguiente ejemplo de oferta económica (Anexo F):**

En el Anexo F, Modelo de Oferta Económica, que deberá incluirse en el Sobre N° 2, deberá indicarse lo siguiente: Precio ofertado y el compromiso de inversión ofertado. Por ejemplo:

Precio Ofertado: US\$800,000 (ochocientos mil y 00/100 dólares de los Estados Unidos de América)
Compromiso de Inversión: US\$500,000 (quinientos mil y 00/100 dólares de los Estados Unidos de América)

El CEPRI TOURNAVISTA verificará que el Precio ofertado y el Compromiso de Inversión ofertado, sean superiores o iguales al Precio Base (US\$750,000), y al Compromiso Mínimo de Inversión (US\$350,000). De cumplirse éstos requisitos, el CEPRI TOURNAVISTA procederá a evaluar las ofertas económicas de conformidad con las Bases de la Subasta a efectos de adjudicar la buena pro. Para el ejemplo, la evaluación llevada a cabo por el CEPRI TOURNAVISTA, sería la siguiente:

Oferta Económica computable: $1.00 \times \text{US\$}800,000 + 0.30 \times \text{US\$}500,000 = \text{US\$}950,000$

Se otorgará la buena pro, a la mayor oferta económica computable.

3. **En relación con el numeral 2.4 del Anexo G de las Bases, se informa lo siguiente:**

El adjudicatario de la buena pro podrá entregar una carta fianza o carta de crédito stand by por el 100% del saldo financiado, en cuyo caso no serán necesarias otras garantías.

El adjudicatario de la buena pro podrá presentar una carta fianza o carta de crédito stand by en sustitución de la garantía extranegocio, es decir presentar sólo carta fianza e hipoteca legal. En este caso la carta fianza o carta de crédito stand by, deberá ser por un mínimo del 60% del saldo financiado.

Comité Especial de Privatización del Centro de Desarrollo Ganadero Tournavista S.A. - CEDEGA-T S.A. (R.S. N° 035-99-PE del 8.3.99)

4. Consulta: ¿Es posible que el adjudicatario pueda ceder sus derechos a una subsidiaria?

Respuesta: En caso el adjudicatario de la buena pro sea una persona jurídica, ésta podrá ceder sus derechos a otra persona jurídica, siempre y cuando, sea titular de más del 50% de sus acciones. Entiéndase esta respuesta como una alternativa adicional a la dada mediante Circular N° 008-99/CT, numeral 2.

5. Consulta: ¿Si es posible entregar garantías hipotecarias en garantía de seriedad de la oferta económica?

Respuesta: No. De conformidad con lo dispuesto por las Bases, solo es posible entregar carta fianza, carta de crédito stand by o cheque de gerencia por un importe de US70,000 para efectos de garantizar la oferta económica (presentada como parte del contenido del sobre N° 1 en el acto de la subasta)

6. Consulta: Desean conocer el perfil de inversiones acreditables para el caso de inversiones en ganadería.

Respuesta: Ver Anexo P adjunto al presente.

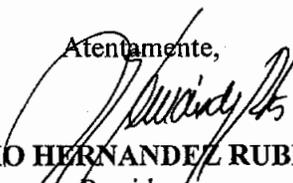
7. Se adjunta al presente la versión final del Anexo P de las Bases: *Rubros a ser tomados en cuenta como inversiones acreditables para el compromiso de inversión.*

8. Les confirmamos que adjunto a la Circular N° 008-99, se envió el Certificado Registral Inmobiliario (CRI) de cada uno de los inmuebles que se transfieren (15,000 has.), donde consta que no existen cargas ni gravámenes sobre los mismos.

Finalmente, les reiteramos que el **Acto de Subasta Pública se efectuará el jueves 9 de diciembre de 1999, a las 10:00 horas en la Sala de Conferencias de PETROPERU, sito en Av. Paseo de la República 3361- San Isidro, en la ciudad de Lima - Perú.** En dicho acto, que contará con una tolerancia máxima de 20 minutos para su inicio, se deberán entregar los Sobres N° 1 y 2. El contenido de ambos sobres es detallado en el numeral 8.3 de las Bases. En caso subsista alguna duda respecto al contenido de los sobres, agradeceré nos lo hagan saber a efectos de brindarle la asistencia requerida.

Sin otro particular, hago propicia la oportunidad para reiterarle mis cordiales saludos.

Atentamente,


MARIO HERNANDEZ RUBIÑOS
Presidente
CEPRI TOURNAVISTA

Adj. : Lo indicado

Lima, 7 de diciembre de 1999

CIRCULAR No. 012-99/CT

Señores

INTERESADOS EN LA SUBASTA PUBLICA PARA LA VENTA DE ACTIVOS DEL CENTRO DE DESARROLLO GANADERO TOURNAVISTA S.A. CEDEGA-T S.A.**Presente.-**

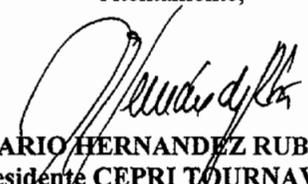
Me dirijo a ustedes a fin de informarles que los siguientes interesados adquirieron Bases para participar en la Subasta Pública para la venta de los activos del Centro de Desarrollo Ganadero Tournavista S.A.

- Armando Torres Herrera
- BPAC S.A.
- César Torres Carrillo
- Compañía Agrícola Ganadera Pucallpa S.A.
- Compañía Agrícola San Jorge
- Compañía Industrial San Juan S.A.C.
- Consortio Industrial del Acero S.A.
- Corporación de Ingeniería Civil S.A.
- Distribuidora y Comercializadora Celia S.A.
- Estancia El Progreso S.A.
- Inversiones Doña Natalia S.A.
- Jorge Pardo Bosa
- Marciano Aliaga Aguilar
- Molinos Mayo S.A.
- NATUCORP S.A.
- Nemesio Guizado Portillo
- PETROGAKER S.R.L.
- PRIORI S.A.C.
- Santos Jaimes Serkovic
- SIWAN S.A.
- Universidad Nacional Hermilio Valdizán - Huánuco

Al respecto, es pertinente señalar que los interesados podrán presentarse como tales, o en consorcio. En caso deseen presentarse como consorcio deberán cumplir con los procedimientos estipulados en las Bases, especialmente en lo referente al Representante Legal y el Anexo E (Carta de Responsabilidad de Consorcio). Se recuerda que en caso de los consorcios, basta que sólo uno de los miembros del mismo haya adquirido las Bases. En caso que un consorcio resulte favorecido con la Buena Pro, éste deberá constituir y registrar en la República del Perú, una persona jurídica con los mismos socios, con la misma participación que suscribieron el Compromiso de Asociación (Anexo E de las Bases), y que asuma los compromisos adquiridos por el Consorcio materia de esta Subasta.

Finalmente, les confirmamos que hemos remitido 11 circulares, además de la presente, al domicilio señalado por cada uno de los interesados al momento de adquirir las Bases.

Atentamente,



MARIO HERNANDEZ RUBIÑOS
Presidente CEPRI TOURNAVISTA



DISTRIBUIDORA Y COMERCIALIZADORA CELIA S.A.

IMPORTADORA Y COMERCIALIZADORA DE ARTICULOS DIVERSOS

Lima, 09 de Diciembre de 1999

Señores

**COMITÉ ESPECIAL DE PRIVATIZACION DE LOS ACTIVOS DEL CENTRO
DE DESARROLLO GANADERO TOURNAVISTA S.A. CEDEGA-T S.A.
CEPRI TOURNAVISTA**

Presente.-

Estimados señores:

De acuerdo a lo previsto en las Bases para la Subasta Pública para la venta de los activos del Centro de Desarrollo Ganadero Tournavista S.A. CEDEGA-T S.A., con el presente documento presentamos nuestra OFERTA ECONOMICA.

Precio Ofertado:

U.S.\$ 2'150,000.00

(Dos millones cientocincuenta mil y 00/100 dólares americanos)

Compromiso de Inversión:

U.S.\$ 350,000.00

(Trescientos cincuenta mil y 00/100 dólares americanos)

La modalidad de pago será elegida de conformidad con el numeral 8.4 de las Bases de la Subasta para la Venta de los activos del Centro de Desarrollo Ganadero Tournavista S.A. CEDEGA-T S.A.

Atentamente,

Luis Eudocio Pacora San Martín
D.N.I. N° 08725274

Distribuidora y Comercializadora Celia S.A.

ALFREDO PAINO SCARPATI
Notario de Lima

ACTA DE LA SUBASTA PÚBLICA PARA LA VENTA DE ACTIVOS DEL CENTRO DE DESARROLLO GANADERO TOURNAVISTA S.A. CEDEGA-T S.A.

En Lima, siendo las 10:00 horas del día jueves 09 de diciembre de 1999 me apersoné a la sala de conferencias de PETROPERU ubicada en Paseo de la República No.3361 San Isidro, a efectos de certificar la subasta pública para la venta de los activos del Centro de Desarrollo Ganadero Tournavista S.A. CEDEGA-T S.A. a solicitud del CEPRI TOURNAVISTA.

Estuvieron presentes en este acto los miembros del Comité Especial de Privatización del Centro de Desarrollo Ganadero Tournavista S.A. Sres. Mario Hernández Rubiños, quien lo preside, Aldo Flores Zúñiga y Luis del Carpio Castro, miembros.

Siendo las 10:20 horas, el Presidente del CEPRI dio inicio al acto de la subasta conforme a lo establecido en el punto 8.1 de las Bases, solicitando a los interesados la entrega de los sobres Nos. 1 y 2.

Los siguientes postores presentaron los sobres 1 y 2:

- BPAC S.A.
- DISTRIBUIDORA Y COMERCIALIZADORA CELIA S.A.
- SIWAN S.A.
- COMPANIA AGRICOLA GANADERA PUCALLPA S.A.

Recibidos los sobres Nos. 1 y 2, se procedió a abrir el sobre No. 1 y verificar que el mismo contuviera la documentación exigida conforme al numeral 8.3 de las Bases, la que fue entregada a los miembros del CEPRI para su revisión.

Efectuada la revisión se procedió a declarar hábiles a los siguientes postores para continuar con la apertura del sobre No. 2:

- BPAC S.A.
- DISTRIBUIDORA Y COMERCIALIZADORA CELIA S.A. En relación con este postor los miembros del Comité Especial previamente le solicitaron que subsane la no existencia de la Declaración Jurada de Compromiso en firma legalizada, lo que fue subsanado en el acto mediante la entrega de otro original en firma legalizada.
- SIWAN S.A.

-COMPANIA AGRICOLA GANADERA PUCALLPA S.A. En relación con este postor los miembros del Comité Especial previamente le solicitaron que subsane la no existencia de carta fianza o cheque de gerencia, lo que fue subsanado en el acto mediante la entrega de un chèque de gerencia bancario por US\$70,000 (setenta mil y 00/100 dólares americanos).

Previamente el Presidente del Comité dio lectura al párrafo tercero del numeral 8.6 de las Bases que faculta al Comité a disponer cualquier subsanación, aclaración o rectificación sin que los postores puedan impugnar su decisión.

Luego, se procedió a abrir el sobre No. 2 presentados por los postores hábiles y a informar el *Precio Ofertado* y el *Compromiso de Inversión Ofertado*, siendo estos evaluados de conformidad con el numeral 8.6.7 de las Bases, y determinando la oferta económica computable de cada postor.

ALFREDO PAINO SCARPATI
Notario de Lima

SEAD

[Handwritten signatures and stamps of the parties involved in the auction, including the notary and the bidders.]

<u>POSTOR</u>	<u>PRECIO OFERTADO</u>	<u>COMPROMISO DE INVERSION OFERTADO</u>	<u>OFERTA ECONOMICA(*)</u>
BPAC S.A.	756,785	900,000	1'026,785
DISTRIBUIDORA COMERCIALIZADORA CELIA S.A.	Y 2'150,000	350,000	2'255,000
SIWAN S.A.	1'000,000	750,000	1'225,000
COMPANIA AGRICOLA GANADERA PUCALLPA S.A.	860,000	860,000	1'118,000

(*) $1.0 \times \text{Precio Ofertado} + 0.30 \times \text{Compromiso de Inversión Ofertado} = \text{Oferta Económica Computable}$

De conformidad con lo dispuesto en la parte quinta del numeral 8.6 de las Bases, el Presidente del CEPRI comunicó el otorgamiento de la buena pro a Distribuidora y Comercializadora Celia S.A.

Siendo las 11:00 horas del mismo día, el Presidente del CEPRI dio por culminado el acto de la subasta e invitó al adjudicatario de la buena pro y a los demás postores que lo deseen a suscribir la presente acta, de lo que doy fe yo Alfredo Paino Scarpati, Notario de Lima.

ALFREDO PAINO SCARPATI
Notario de Lima

[Handwritten signatures and scribbles]

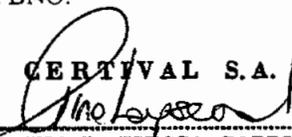
ANEXO " E " INMUEBLE A

Bien Adjudicado CENTRO DE DESARROLLO GANADERA TOURNAVISTA S.A.

Adjudicatario		DISTRIBUIDORA Y COMERCIALIZADORA CELIA S.A.		
GARANTIA INMOBILIARIA				
Predios urbanos				
Propietario/s		Agropecuaria e Industrial Don Alfredo S.A.		
Ubicación		Lote 52 , sector Cabuyal de la Irrigación "La Esperanza"		
		Distrito Huaral		
		Provincia Huaral y Departamento de Lima		
Zonificación y Uso Actual				
Zonificación		No tiene		
		Predio agrícola		
Uso Actual		Listo para la siembra de frutales		
Linderos				
Norte		Propiedad de terceros.		
Este		Propiedad de terceros.		
Oeste		Propiedad de terceros.		
Sur		Propiedad de terceros.		
Area m2	Terreno	Ocupada	Techada	
Predio agrícola	20.1200 Ha.			
Inscripción de Dominio Oficina de Registros de Huaral.-				
Fichas		N° 1726		
Estado	Antigüedad	Servidumbre	Gravámenes	Póliza Seguros
		No se conocen	No tiene	No se conoce
Valuación (valor en US\$)				
Fecha Valuación	Arancelario	Reposición	Comercial	Realiz. Inm.
30-Dic-99			US\$ 241,440.00	US\$ 161,281.92
Valuador				
CIP	SBS	CONATA	CTTP	
48728	850-99			
Observación	Valores a considerar		VTO. BNO.	
Valor Comercial	US\$ 241,440.00		 GINO LAYSECCA ZOPPI Gerente General Repev N° 850-99	
Valor Garantía	US\$ 181,080.00			
Observ. : se adjunta informe			Fecha: 24 enero del 2000	

ANEXO " E " INMUEBLE B

Bien Adjudicado CENTRO DE DESARROLLO GANADERO TOURNAVISTA S.A.

Adjudicatario		DISTRIBUIDORA Y COMERCIALIZADORA CELIA S.A.		
GARANTIA INMOBILIARIA				
Predios urbanos				
Propietario/s	Agropecuaria e Industrial Don Alfredo S.A.			
Ubicación	Lote 52 A, sector Cabuyal de la Irrigación "La Esperanza"			
	Distrito Huaral			
	Provincia Huaral y Departamento de Lima			
Zonificación y Uso Actual				
Zonificación	No tiene			
	Predio agrícola			
Uso Actual	Listo para la siembra de frutales			
Linderos				
Norte	Lote N° 51, con 180 ml, y 250ml.			
Este	Cerro Bandurria, con 272.00 ml.			
Oeste	Lote N° 52, con 390.00 ml.			
Sur	Lote N° 53, con 343.00 ml.			
Area m2	Terreno	Ocupada	Techada	
Predio agrícola	12.09475 Ha.			
Inscripción de Dominio Oficina de Registros de Huaral.-				
Fichas	N° 13125			
Estado	Antigüedad	Servidumbre	Gravámenes	Póliza Seguros
		No se conocen	No tiene	No se conoce
Valuación (valor en US\$)				
Fecha Valuación	Arancelario	Reposición	Comercial	Realiz. Inm.
30-Dic-99			US\$ 145,137.00	US\$ 96,951.51
Valuador				
CIP	SBS	CONATA	CTTP	
48728	850-99			
Observación	Valores a considerar			VTO. BNO.
Valor Comercial	US\$ 145,137.00			 CERTIVAL S.A. GINO LAYSECCA ZOPPI Gerente General Repev N° 850-99
Valor Garantía	US\$ 108,852.75			
Observ. : se adjunta informe				Fecha: 24 enero del 2000

ANEXO " E " INMUEBLE C

Bien Adjudicado CENTRO DE DESARROLLO GANADERO TOURNAVISTA S.A.

Adjudicatario		DISTRIBUIDORA Y COMERCIALIZADORA CELIA S.A.		
GARANTIA INMOBILIARIA				
Predios urbanos				
Propietario/s		Distribuidora y Comercializadora Celia S.A.		
Ubicación		Avenida Guardia Civil N° 795, Urbanizacion Corpac, Distrito San Borja Provincia y Departamento de Lima		
Zonificación y Uso Actual				
Zonificación		R-6		
Uso Actual		Area Estructuración III Desocupado		
Linderos				
Frente		Avenida Guardia Civil, con 18.70 ml.		
Derecha		Calle Federico Remington, con 25.55 ml.		
Izquierda		Propiedad de terceros, con 30.00 ml.		
Fondo		Propiedad de terceros, con 11.05ml, 3.80ml, 3.45ml, 0.65 ml, 3.00 ml.		
Area m2		Terreno	Ocupada	Techada
Vivienda oficina		516.54 m ²	516.54 m ²	469.34 m ²
Inscripción de Dominio Oficina de Registros de Lima.-				
Fichas		N° 35305		
Estado		Antigüedad	Servidumbre	Gravámenes
regular		27 años	No se conocen	No tiene
Póliza Seguros		No se conoce		
Valuación (valor en US\$)				
Fecha Valuación		Arancelario	Reposición	Comercial
04 enero del 2000				US\$ 762,578.00
				US\$ 510.927.00
Valuador				
CIP		SBS	CONATA	CTTP
48728		850-99		
Observación		alores a considerar		VTO. BNO.
Valor Comercial		US\$ 762,578.00		 GINO LAYSECCA ZOPPI Gerente General Repev N° 850-99
Valor Garantía		US\$ 571,933.50		
Observ. : se adjunta informe		Fecha: 24 enero del 2000		

ANEXO " E " INMUEBLE D

Bien Adjudicado CENTRO DE DESARROLLO GANADERO TOURNAVISTA S.A.

Adjudicatario					DISTRIBUIDORA Y COMERCIALIZADORA CELIA S.A.				
GARANTIA INMOBILIARIA									
Predios urbanos									
Propietario/s		Distribuidora y Comercializadora Celia S.A.							
Ubicación		Calle Federico Remington N° 145, ex calle 23, Urbanizacion Corpac, Distrito San Borja Provincia y Departamento de Lima							
Zonificación y Uso Actual									
Zonificación		R-6 Area Estructuración III							
Uso Actual		Desocupado							
Linderos									
Frente		Calle Federico Remington, con 4.45 ml.							
Derecha		Propiedad de terceros, con 6.45 ml.							
Izquierda		Propiedad de terceros, con 3.00 ml, 0.65 ml, 3.45 ml.							
Fondo		Propiedad de terceros, con 3.80 ml.							
Area m2		Terreno		Ocupada		Techada			
Local comercial		26.46 m ²		26.46 m ²		26.46 m ²			
Inscripción de Dominio Oficina de Registros de Lima.-									
Fichas		N° 1617732							
Estado		Antigüedad		Servidumbre		Gravámenes		Póliza Seguros	
regular		27 años		No se conocen		No tiene		No se conoce	
Valuación (valor en US\$)									
Fecha Valuación		Arancelario		Reposición		Comercial		Realiz. Inm.	
04 enero del 2000						US\$ 34,200.00		US\$ 29,106.00	
Valuador									
CIP		SBS		CONATA		CTTP			
48728		850-99							
Observación		Valores a considerar			VTO. BNO.				
Valor Comercial					US\$ 34,200.00				
Valor Garantía					US\$ 25,650.00				
Observ. : se adjunta informe					 CERTIVAL S.A. GINO LAYSECCA ZOPPI Gerente General Repev N° 850-99				
					Fecha: 24 enero del 2000				

ANEXO F

CRONOGRAMA DE PAGOS (en US\$)

Operación: Venta de los activos del Centro de Desarrollo Ganadero Tournavista S.A.
 Adjudicatario: Distribuidora y Comercializadora Celia S.A.
 Fecha de Cierre: 25 de febrero del 2000
 Monto Financiado: \$1.935.000,00
 Interes Compensatorio: Tasa Libor a 180 días + 2%
 Tasa Efectiva anual a utilizar: $((1 + (TASA LIBOR + 2\%)/360)^{360}) - 1$

N° de cuotas	Fechas de Vencimiento	Saldo Capital	Amortización de capital (1)	Interes Compensatorio (2)	Total Cuota
1	25/08/2000	1.935.000,00			(1) + (2)
2	25/02/2001	1.935.000,00			(1) + (2)
3	25/08/2001	1.935.000,00			(1) + (2)
4	25/02/2002	1.935.000,00			(1) + (2)
5	25/08/2002	1.935.000,00			(1) + (2)
6	25/02/2003	1.935.000,00			(1) + (2)
7	25/08/2003	1.935.000,00			(1) + (2)
8	25/02/2004	1.935.000,00			(1) + (2)
9	25/08/2004	1.935.000,00	161.250,00		(1) + (2)
10	25/02/2005	1.773.750,00	161.250,00		(1) + (2)
11	25/08/2005	1.612.500,00	161.250,00		(1) + (2)
12	25/02/2006	1.451.250,00	161.250,00		(1) + (2)
13	25/08/2006	1.290.000,00	161.250,00		(1) + (2)
14	25/02/2007	1.128.750,00	161.250,00		(1) + (2)
15	25/08/2007	967.500,00	161.250,00		(1) + (2)
16	25/02/2008	806.250,00	161.250,00		(1) + (2)
17	25/08/2008	645.000,00	161.250,00		(1) + (2)
18	25/02/2009	483.750,00	161.250,00		(1) + (2)
19	25/08/2009	322.500,00	161.250,00		(1) + (2)
20	25/02/2010	161.250,00	161.250,00		(1) + (2)

(2) Los intereses serán calculados de acuerdo a lo dispuesto por el numeral 6.5 de la cláusula sexta del contrato.

Handwritten signature and initials, including a large stylized signature and the initials 'JAD' in a circle.

ANEXO G**RUBROS ELEGIBLES COMO INVERSIONES ACREDITABLES PARA
EL COMPROMISO DE INVERSIÓN**

1. Preparación de campo: Nivelación, subsolado, desbroce, surcado.
2. Siembra: Semilla, abonos y fertilizantes, herbicidas y pesticidas.
3. Maquinaria y Equipos de bombeo e irrigación de agua, pozos, tanques y reservorios.
4. Mejoramiento de caminos de acceso al fundo, aeropuerto, arreglo de instalaciones de agua y desagüe, infraestructura de vivienda y oficinas, cercos, infraestructura de servicios públicos, almacenes y depósitos.
5. Cercos y potreros, establos, habilitación de campos para pastoreo, adquisición vía compra de ganado, tratamiento fitosanitario, clínica veterinaria, mejoramiento genético y otros gastos de inversión relacionados con el desarrollo pecuario.
6. Adquisición de bienes muebles con fines de desarrollo turístico. Asimismo, infraestructura relacionada con el desarrollo turístico.
7. Maquinaria y Equipos diversos;
8. Plantas Agroindustriales ubicadas en el perímetro del terreno objeto de venta.
9. Plantas Agroindustriales ubicadas fuera del perímetro del terreno objeto de venta (Departamentos de Huánuco y Ucayali): Se reconocerá como inversión acreditable hasta un máximo del 25% del compromiso de inversión que forme parte de su oferta económica.
10. Vehículos en general (camionetas, tractores, avionetas, embarcaciones fluviales, etc.): Se reconocerá como inversión acreditable hasta un máximo del 25% del compromiso de inversión que forme parte de su oferta económica.

Nota:

Todos los rubros de inversión indicados deberán ejecutarse dentro del inmueble objeto de venta, excepto lo señalado en el numeral 9 de este Anexo.

No se aceptará como inversión acreditable ningún gasto por concepto de estudios, consultorías o similares.

Para efectos de determinar la inversión acreditable, no se tomará en cuenta el Impuesto General a las Ventas (IGV)