

REPÚBLICA DEL PERÚ

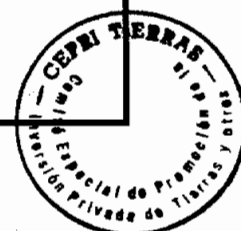
**COMITÉ ESPECIAL DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN
PRIVADA DE TIERRAS**

CEPRI TIERRAS

BASES

**SUBASTA PÚBLICA INTERNACIONAL N° 8 PARA LA VENTA
DE LAS TIERRAS DEL PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC**

LIMA, JULIO DE 2001



ÍNDICE GENERAL

	<u>PÁGINA</u>
<u>RELACIÓN DE ANEXOS</u>	4
 <u>CAPÍTULO I - DISPOSICIONES GENERALES</u>	
1.1. OBJETO DE LA SUBASTA.....	5
1.2. MECANISMO DE VENTA Y CONDICIÓN DE LOS LOTES.....	5
1.3. DEFINICIONES.....	6
1.4. MARCO LEGAL.....	8
1.5. SOMETIMIENTO A LAS BASES.....	9
1.6. FACULTADES DEL CEPRI TIERRAS.....	10
 <u>CAPÍTULO II - DE LA INFORMACIÓN</u>	
2.1 SALA DE DATOS	11
2.2 CONSULTA DE BASES.....	11
2.3 OFERTA ECONÓMICA MÍNIMA.....	12
2.4 CONTRATO DE COMPRAVENTA	17
 <u>CAPÍTULO III - DE LOS POSTORES</u>	
3.1 REQUISITOS PARA SER POSTOR.....	18
3.2 REGLAS PARA LA FORMACION DE CONSORCIOS.....	18
3.3 REPRESENTANTE LEGAL.....	19
 <u>CAPÍTULO IV - DE LA PRE CALIFICACION</u>	
4.1 REQUISITOS DE PRE CALIFICACION.....	21
4.2 PROCESO DE PRE CALIFICACION.....	22



CAPÍTULO V - DE LA PRESENTACIÓN DE SOBRES

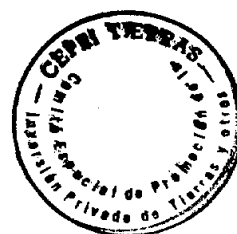
5.1 PRESENTACIÓN.....	23
5.2 IDIOMA.....	23
5.3 CONTENIDO DEL SOBRE No. 1.....	23
5.4 CONTENIDO DEL SOBRE No. 2.....	25
5.5 GARANTÍA DE VALIDEZ Y VIGENCIA DE LA OFERTA ECONÓMICA.....	25
5.6 CONTENIDO DEL SOBRE No. 3.....	26

CAPÍTULO VI - DEL PROCEDIMIENTO DE LA SUBASTA

6.1 PRESENTACIÓN Y APERTURA DE LOS SOBRES No. 1.....	28
6.2 SUBSANACIÓN.....	28
6.3 PRESENTACIÓN Y APERTURA DE LOS SOBRES No. 2 Y 3.....	29
6.4 EVALUACIÓN DE OFERTAS.....	29
6.5 EMPATE DE OFERTAS ECONÓMICAS.....	30
6.6 ADJUDICACIÓN DE LA BUENA PRO.....	30
6.7 SUBASTA DESIERTA.....	30
6.8 PROCEDIMIENTO DE IMPUGNACIÓN.....	31
6.9 FIANZA DE IMPUGNACIÓN.....	31
6.10 CUMPLIMIENTO DE NORMAS.....	31

CAPÍTULO VII - DE LA FECHA DE CIERRE

7.1 ACTIVIDADES DE CIERRE.....	32
7.2 PAGO DE TRIBUTOS.....	32
7.3 TRANSFERENCIA DEL LOTE	32
7.4 TRANSFERENCIA DE DERECHOS	32
7.5 INCUMPLIMIENTO	33



Anexo No.	Página
1 Cronograma de actividades.....	34
2 Modelo de declaración jurada señalando que las declaraciones y documentación presentada se encuentra vigente y que se mantendrá así hasta la fecha de cierre	35
3 Modelo de declaración jurada no tener impedimento para contratar con el Estado Peruano	36
4 Garantías:	
4 (a) Modelo de fianza de validez y vigencia de la oferta económica y de la celebración y suscripción del contrato	37
4 (b) Carta de crédito stand-by.....	38
4 (c) Modelo de carta fianza de cumplimiento del compromiso de inversión y obligaciones contractuales	39
5 Modelo de consorcio.....	40
6 Modelo de presentación de oferta económica.....	41
7 Modelo de fianza de impugnación.....	42
8 Relación de bancos extranjeros y locales.	
8 (a) Relación de bancos extranjeros.....	43
8 (b) Relación de bancos locales	43
9 Oferta económica mínima área, valor de la tierra, compromiso de inversión.....	44
9-A Planos de ubicación de los lotes materia de la venta.	
10-A Rubros a ser tomados en cuenta como inversiones acreditables para el compromiso de inversión (aplicable a lote 2 y lote 11-A)	45
10-B Compromiso de inversión (Aplicable a lote 11-D)	46
11 Contrato de compraventa	47
12 Contrato de compraventa (Aplicable al lote 11-D)	62
13 Procedimiento para la constitución de garantías hipotecarias para garantizar el cumplimiento del compromiso de inversión (sólo en el caso que sea aplicable según cláusula 2.3.3 de las bases)	



CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

1.1. OBJETO DE LA SUBASTA

1.1.1. El Comité Especial encargado del proceso de promoción de la inversión privada de las tierras del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC, en adelante el **CEPRI TIERRAS** ha convocado a Subasta Pública Internacional No. 8 para la venta de las unidades inmobiliarias independizadas de propiedad del PROYECTO, denominadas en adelante los lotes, que se encuentran ubicados en el departamento de La Libertad, provincias de Virú y Trujillo, cuyas áreas y principales características se detallan en el Anexo N° 9 y su ubicación geográfica se muestra en el plano adjunto como Anexo 9-A.

1.1.2. Etapas de la subasta

La Subasta Pública Internacional de acuerdo a los procedimientos descritos en los Capítulos IV, V, VI y VII se compone de las siguientes etapas:

- a) Presentación y apertura de sobres
- b) Pre calificación de postores
- c) Adjudicación de la buena pro y transferencia de los lotes

1.2 MECANISMO DE VENTA Y CONDICIÓN DE LOS LOTES

El mecanismo adoptado para llevar a cabo el proceso de venta de los lotes referidos en el numeral 1.1 anterior, es la Subasta Pública Internacional que se llevará a cabo con arreglo a las normas previstas en estas bases.

Los lotes antes mencionados se encuentran legalmente saneados en cuanto a la propiedad, dominio, cargas y gravámenes, así como libre de poseedores y/o invasores de cualquier tipo, que puedan limitar o restringir su dominio y/o su libre disposición. Igualmente, los lotes se encuentran independizados e inscritos en los Registros Públicos de La Libertad a nombre del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC.



El PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC suministrará a los adjudicatarios la cantidad de 10,000 m³ de agua por hectárea neta por año de acuerdo a la Legislación de Aguas vigente, equivalente al volumen consignado en el cuadro que aparece en el Anexo 9. Dicho suministro de agua tendrá un precio inicial de US \$ 0.025/ m³, el cual será mantenido como mínimo por un plazo de tres (03) años contados a partir de la fecha de suscripción del contrato de compraventa. A partir del vencimiento de dicho plazo, el precio podrá ser modificado por el PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC o quien lo sustituya, conviniéndose que en ningún caso, la tarifa modificada podrá ser mayor al promedio de la tarifa del resto de los usuarios del valle.

1.3. DEFINICIONES

Toda mención en estas bases a los términos: capítulo, numeral y anexo se entiende referida a un capítulo, numeral y anexo de estas bases.

A los efectos de estas bases, las palabras y expresiones que a continuación se citan tienen el significado siguiente:

Acto de la subasta: Sucesión de eventos que se inicia con la recepción del Sobre No. 1 y termina con la adjudicación de la buena pro.

Adjudicatario: Es el postor favorecido con la adjudicación de la buena pro de uno o más lotes, por haber presentado la oferta económica más alta.

Bases: Conjunto de disposiciones contenidas en este documento, sus anexos y las circulares, en la cual se establecen los términos y condiciones en que se llevará a cabo el proceso de la subasta.

CEPRI TIERRAS: Es el Comité Especial encargado de conducir el proceso de promoción de la inversión privada de las tierras del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC, constituido mediante Resolución Suprema No. 485-96-PCM.

Circular : Es toda directiva escrita emitida por el **CEPRI TIERRAS**, ya sea referida a aspectos generales o particulares, cuya finalidad es la de absolver una consulta o la de aclarar, interpretar o modificar el contenido de estas bases.

Compromiso de inversión: Es el monto a invertirse en el o los lotes que se ofrecerán en la subasta, referidos a obras, bienes y en algunos casos, infraestructura mayor de riego que el adjudicatario se compromete a ejecutar según su oferta económica, y cuyos conceptos se precisan en el Anexo N° 10-A y 10-B.



Consorcio: Es la entidad sin personería jurídica propia, constituida por personas naturales y/o jurídicas para efectos de participar en la subasta.

Contrato de compraventa de lote: Es el contrato a ser celebrado entre el adjudicatario de la buena pro y el PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC, en virtud del cual se le transfiere al adjudicatario la propiedad de un lote adjudicado.

COPRI : Es la Comisión de Promoción de la Inversión Privada creada por el Art. 4 del Decreto Legislativo No. 674, encargada de la conducción del proceso de promoción de la inversión privada.

Días: Esta referido a todos los días, a excepción de los sábados, domingos y feriados para la provincia de Lima y los días que no atienden los bancos al público por disposición gubernamental.

Fecha de cierre: Es el día y hora señalados en las bases como fecha límite para que el adjudicatario suscriba el contrato de compraventa y cumpla con las actividades de cierre establecidas en el Numeral 7.1.

FOPRI: Dirección Ejecutiva FOPRI, entidad encargada de la ejecución de las actividades de post-privatización relativas a los contratos de opción de compra y de compraventa. Interviene en la suscripción de los contratos, de conformidad a lo dispuesto en el D. S. 060-97-PCM.

Garantía del compromiso de inversión y cumplimiento de las obligaciones contractuales: Es la carta fianza, carta de crédito stand by e hipoteca según sea el caso, que otorga el adjudicatario al momento de la firma del contrato de compraventa, en los términos y condiciones señaladas en los numerales 2.3.3 y 2.3.4, para garantizar el cumplimiento del compromiso de inversión.

Garantía de validez y vigencia de la oferta económica: Es el documento que deberá presentar el postor en el Sobre No. 2, otorgada en los términos y condiciones señaladas en el numeral 5.5 para garantizar el cumplimiento de la oferta económica.

Interesado: Todo aquel sujeto, sea persona natural, persona jurídica o consorcio, nacional o extranjero que haya adquirido las bases.

Lote : Es la unidad inmobiliaria independizada del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC, con un área definida, y que es objeto de la subasta.

Oferta económica: Es la declaración de voluntad incondicional, irrevocable y unilateral por la cual el postor ofrece el valor que está dispuesto a pagar por el (los) lote (s) que pretende comprar y el compromiso de inversión que esta dispuesto a asumir. Se presentará una por cada lote, de acuerdo al modelo contenido en el Anexo 6.



Oferta económica mínima: Es el monto de referencia establecido en las bases para la adjudicación de cada lote. Dicha oferta económica mínima se compone del valor de la tierra mínimo y del monto del compromiso de inversión mínimo, los cuales se encuentran detallados para cada lote en el Anexo 9.

Postor : Es aquel interesado que, habiendo adquirido las bases, presenta el Sobre No. 1.

PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC: Entidad pública dependiente del Instituto Nacional de Desarrollo (INADE). Es propietario de los lotes que constituyen el objeto de la subasta.

Sala de datos: Espacio físico abierto a los interesados, en donde se concentra la información técnica, legal y financiera de los lotes que serán objeto de la presente subasta.

Sobre No. 1: Es el sobre a ser presentado por cada postor conteniendo los documentos señalados en el numeral 5.3

Sobre No. 2: Es el sobre a ser presentado por cada postor conteniendo los documentos señalados en el numeral 5.4

Sobre No. 3: Es el sobre a ser presentado por cada postor conteniendo los documentos señalados en el numeral 5.6.

Subasta : Es la Subasta Pública Internacional No. 8 para la venta los lotes objeto de la convocatoria.

Supervisor de inversión: Es la persona natural o jurídica encargada de supervisar el cumplimiento del compromiso de inversión asumido por el adjudicatario y que será designado por FOPRI.

1.4. MARCO LEGAL

El marco legal bajo el cual se desarrolla la presente subasta es el siguiente:

- Decreto Legislativo 674, publicado en el diario oficial El Peruano el 27 de setiembre de 1991, por el cual el Gobierno Peruano promulgó la Ley de Promoción de la Inversión Privada de las Empresas del Estado. En mérito a dicho Decreto Legislativo, se declaró de interés nacional la promoción de la inversión privada y se establecieron las modalidades bajo las cuales se promueve el crecimiento de la inversión privada y los órganos promotores de dicha inversión.



- Decreto Ley No. 26440 del 21 de enero de 1995, incorpora a los proyectos y organismos que están bajo responsabilidad de órganos estatales al proceso de Promoción de la Inversión Privada.
- Resolución Suprema No. 485-96-PCM del 17 de diciembre de 1996, constituye el Comité Especial encargado en adelante del proceso de promoción de la inversión privada de las tierras correspondientes al área de titularidad del Estado asignadas al Proyecto Especial CHAVIMOCHIC.
- Resolución Suprema 086-98-TR de fecha 03 de octubre de 1998, ratifica el acuerdo **COPRI** de aprobación del Plan de Promoción de la Inversión Privada a ser realizado en 14,121 hectáreas del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC.
- Acuerdo COPRI de fecha 11 de setiembre de 2000, aprueba los nuevos lineamientos de venta aplicables a los procesos de promoción de la inversión privada de las Tierras de los Proyectos Especiales y Tierras Eriazas.
- Acuerdo COPRI de fecha que aprueba el compromiso de inversión en el lote 11-D.

La subasta y los actos vinculados a ella, se rigen por estas bases y las circulares que se emitan posteriormente; por el Decreto Legislativo No. 674, su Reglamento, disposiciones complementarias, modificatorias y conexas; asimismo, conforme al acuerdo COPRI de fecha 24 de noviembre de 1998, no resulta de aplicación el Texto Único Ordenado de la Ley de Normas Generales de Procedimientos Administrativos aprobado por Decreto Supremo 02-94- JUS.

Se considera que cualquier postor que presente una oferta económica se somete a estos a estos dispositivos y/o acuerdos con pleno conocimiento de su contenido.

Estas bases y los documentos que las integran se regirán e interpretarán de acuerdo a la Ley Peruana.

1.5. SOMETIMIENTO A LAS BASES

La participación del postor en la subasta pública, implica total sometimiento y aceptación por parte de éste y, en su caso, también de los accionistas del postor en caso de personas jurídicas, a los procedimientos, condiciones y estipulaciones sin excepción, contenidos o a los que se hacen referencia en estas bases, así como a todas y cada una de las circulares que posteriormente emita el CEPRI TIERRAS.

Asimismo, el postor renuncia irrevocable e incondicionalmente a iniciar cualquier acción, reclamo, demanda o solicitud de indemnización contra el



PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC, FOPRI, COPRI, CEPRI TIERRAS, incluyendo sus funcionarios, miembros integrantes y/o asesores, por la aplicación de esta disposición.

1.6 FACULTADES DEL CEPRI TIERRAS

El **CEPRI TIERRAS** podrá, a su sola discreción, desistirse, dejar sin efecto, suspender o variar la ejecución de esta subasta en cualquier etapa de su realización, sin que estas decisiones puedan originar reclamos de naturaleza alguna.

Cualquier asunto no considerado en las bases, será resuelto por el **CEPRI TIERRAS**, quien es la autoridad rectora del proceso de subasta, y por tanto resolverá toda cuestión que se suscite con relación a la subasta, salvo lo dispuesto en el último párrafo del numeral 6.8 de estas bases, teniendo facultad para modificar las bases y variar los plazos contenidos en ella, con el solo requisito de comunicarlo por escrito mediante circular, las que formarán parte de las bases.

Las decisiones del CEPRI TIERRAS en relación con esta subasta pública son definitivas, no darán lugar a indemnización de ninguna clase y no están sujetas a impugnación de ningún tipo, judicial o administrativa, salvo los casos considerados en estas bases.



CAPITULO II

DE LA INFORMACION

2.1 SALA DE DATOS

A efecto de permitirles a los interesados hacer una evaluación y diagnóstico sobre la situación actual de los lotes materia de la subasta, la sala de datos dispondrá de información sobre éstos, desde el día siguiente de la iniciación de la venta de bases hasta un día antes de la fecha de presentación del Sobre No. 1, según el cronograma contenido en el Anexo No. 1.

Para acceder a la información contenida en la sala de datos, los interesados deberán acreditar a sus representantes con una carta de presentación.

Los interesados que deseen visitar la sala de datos, lo solicitarán previamente al PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC: Av. 2, Parque Industrial s/n, distrito de La Esperanza, Trujillo, telefax: 044-271175, 044-272286.

El CEPRI TIERRAS también pondrá a disposición de los interesados cierta información básica, la misma que podrá brindarse en el horario que para tal efecto se establezca mediante circular.

Se presume, sin necesidad de prueba alguna, que los postores que participen en la subasta pública han realizado su propia investigación y evaluación de compra de los lotes materia de la subasta, directamente o a través de terceros, bajo su responsabilidad, por lo cual no se aceptará ningún tipo de reclamos después de la subasta.

Los postores deberán basar su decisión de participar en la subasta, así como del precio a ser ofrecido, en sus propias investigaciones y análisis y en la información y documentación por ellos recopilada. El PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC, el CEPRI TIERRAS, FOPRI, COPRI, el Estado Peruano y demás autoridades y entidades asesoras dejan constancia que la información que se suministre con relación a los lotes, no garantiza de manera expresa o implícita su contenido, por lo que ninguna de las partes mencionadas o sus representantes, son responsables por el uso que se pueda dar a la referida información.

2.2. CONSULTAS SOBRE LAS BASES

A partir del día siguiente de la fecha señalada para el inicio de la venta de las bases, los interesados podrán hacer todas las consultas que estimen convenientes sobre asuntos relacionados con ellas, de acuerdo al cronograma contenido en el Anexo No. 1.



Estas consultas deberán formularlas por escrito y dirigidas indistintamente a:

Señor

ARTURO WOODMAN POLLITT

Presidente del CEPRI TIERRAS

Paseo de la República 3361 Esq. con Canaval y Moreyra, Edificio Petroperú,
Piso 1, San Isidro

Teléfonos : (511) 442-5000 / 442-5033 anexos 4974 y 4991

Fax : (511) 221-2935

Señor

ALEJANDRO SEMINARIO DUANY

Miembro y Secretario Ejecutivo del CEPRI TIERRAS

Paseo de la República 3361, Esq. con Canaval y Moreyra, Edificio Petroperú,
Piso 1, San Isidro

Teléfonos : (511) 442-5000 / 442-5033 anexos 4974 y 4991

Fax : (511) 221-2935

E-mail : aseminario@copri.org

Las respuestas a las consultas serán enviadas mediante circulares comunicadas por fax o por correo a todos los interesados, sin indicar la identidad o procedencia de las consultas efectuadas, las cuales serán incorporadas automáticamente a las bases.

En caso el **CEPRI TIERRAS** considere necesario modificar estas bases, emitirá circulares, las cuales serán enviadas a todos los interesados, y se incorporarán y formarán parte integrante de las bases. Realizado el acto de la subasta, las circulares serán enviadas solamente a los postores que presentaron el Sobre No. 3.

En el caso que surgiera alguna discrepancia entre los documentos, se considerará el siguiente orden de prelación:

1. -Circulares
2. -Bases

2.3 OFERTA ECONÓMICA MÍNIMA

2.3.1 VALOR DE LA TIERRA

El **valor de la tierra** ha sido determinado por el **CEPRI TIERRAS**, y se detalla en el Anexo No. 9. Es considerado como monto mínimo y ha sido calculado sobre el área neta del lote, entendiéndose que la transferencia se realiza es del área total o el área bruta del lote.



El pago del monto resultante se efectuará en la fecha de cierre, tal como se señala en el numeral 7.1

2.3.2 COMPROMISO DE INVERSIÓN (APLICABLE A LOTE 2 Y LOTE 11-A)

El **CEPRI TIERRAS** ha establecido en **US \$ 1,000.00 por hectárea**, el **monto mínimo** que el adjudicatario de la buena pro deberá ejecutar en un periodo máximo de tres (03) años en el lote, tanto en bienes como en servicios relacionados con la actividad empresarial a la que se destine. El monto resultante ha sido calculado sobre el área neta del lote, el cual se detalla en el Anexo 9, frente al cual el postor deberá presentar su oferta económica.

La inversión comprometida deberá ser efectuada durante el plazo estipulado en el párrafo anterior, el que correrá a partir de la fecha de entrega del lote por parte del Proyecto, y será destinada a aquellos rubros considerados como inversión acreditable para fines del cumplimiento del compromiso de inversión cuya relación enunciativa se encuentra en el Anexo No. 10-A.

El cumplimiento del compromiso de inversión, será supervisado y verificado por el supervisor de inversión a ser designado por FOPRI, quien a su vez nombrará un auditor de inversión. La supervisión conlleva una auditoría, la cual será de carácter económico, es decir, se basará en la acreditación, mediante comprobantes de pago, de los montos de inversión realizados. El auditor de inversión podrá realizar inspección ocular con la finalidad de constatar las inversiones y determinar su veracidad.

A solicitud del supervisor de inversión, el auditor de inversión preparará anualmente un informe sobre el cumplimiento del compromiso de inversión y será utilizado para autorizar la reducción proporcional del monto de la garantía de cumplimiento del compromiso de inversión, la que procederá, siempre que se hubiere acreditado el cumplimiento de cuando menos el 50% del monto del compromiso de inversión.

Para fines del cumplimiento del compromiso de inversión, aquellos adjudicatarios de mas de un lote, podrán considerar la concentración de la inversión acreditable ejecutada en uno de los lotes. Esta regla no será aplicable en el caso de aquellos lotes que una vez vendidos a través de la presente subasta, sean transferidos por sus propietarios a otro adjudicatario de uno o más lotes en la misma subasta u otras subastas del Proyecto Especial.

2.3.3 Garantía de Cumplimiento del Compromiso de Inversión y Obligaciones contractuales (APLICABLE A LOTE 2 Y LOTE 11-A)

El adjudicatario deberá garantizar el fiel cumplimiento del compromiso de inversión en el lote adjudicado y las obligaciones contractuales, pudiendo optar por:



- i) Carta fianza, la cual deberá ser solidaria, irrevocable e incondicionada, sin beneficio de excusión y de realización automática, efectiva a simple solicitud, sin explicación de causa, a favor de la **DIRECCION EJECUTIVA FOPRI**, según el modelo contenido en el Anexo No. 4 (c), emitida por un banco local incluido en la relación contenida en el numeral 8.2 del Anexo No. 8;
- ii) Carta de crédito stand-by según Anexo No. 4 (b), emitida por un banco extranjero de primera categoría incluido en la relación aprobada por el Banco Central de Reserva mediante circular, publicada en el diario oficial El Peruano, vigente a la fecha de la subasta y confirmada por un banco local incluido en la relación contenida en el numeral 8.2 del Anexo No. 8.
- iii) Hipoteca extranegocio a favor del vendedor, de acuerdo a lo señalado en el Anexo N° 12.

El monto de la garantía estará en función a un porcentaje del compromiso de inversión ofrecido por el adjudicatario, para lo cual se establecen rangos dependiendo del monto. Esto significa que hasta cierto rango se exigirá necesariamente una carta fianza o una carta de crédito stand by; pasado este rango puede ser mixta y escalonada pudiendo utilizarse indistintamente una carta fianza, carta de crédito stand by, o una hipoteca.

Los rangos y porcentajes son los siguientes:

- a) Carta fianza o carta de crédito stand by al 25% por un monto resultante del compromiso de inversión equivalente a US \$ 1,000.00 por hectárea
- b) Carta fianza, carta de crédito stand by o hipoteca al 30% para el monto resultante del compromiso de inversión que exceda al equivalente de US \$ 1,000.00 hasta US \$ 3,000.00 por hectárea
- c) Carta fianza, carta de crédito stand by o hipoteca al 40% para el monto resultante del compromiso de inversión que exceda al equivalente de US \$ 3,000.00 por hectárea.

La garantía de cumplimiento del compromiso de inversión y obligaciones contractuales, sea una carta fianza, carta de crédito stand by y/o una hipoteca extra negocio, deberá ser entregada o constituida en la fecha de cierre como condición previa para la suscripción del contrato de compraventa del lote y en los montos resultantes. Deberá tener vigencia por el tiempo establecido en el numeral 2.3.2. En el caso que la garantía sea una hipoteca, ésta se constituirá hasta por el monto del compromiso de inversión de acuerdo a los lotes adjudicados.

La garantía de cumplimiento del compromiso de inversión y obligaciones contractuales deberá ser entregada o constituida en la fecha de cierre como condición previa para la suscripción del contrato de compraventa, todo ello,



según sea el caso, de conformidad con lo establecido en el Anexo 4c y Anexo 12 de las bases.

El adjudicatario podrá solicitar la reducción proporcional del monto de la garantía, la que procederá siempre y cuando se hubiera acreditado el cumplimiento de cuando menos el 50% del monto comprometido y se encuentre al día en todas sus obligaciones contractuales.

Si vencido el plazo de tres (03) años, establecido para la ejecución del compromiso de inversión, no se ha cumplido con la totalidad de él, se procederá a ejecutar la totalidad de las garantías vigentes.

Igualmente, si el comprador del lote no se encuentra al día en sus obligaciones contractuales restantes, se podrá ejecutar la totalidad de las garantías vigentes, previa carta notarial requiriéndolo para el cumplimiento de las mismas en un plazo de quince (15) días.

2.3.4 COMPROMISO DE INVERSIÓN (APLICABLE AL LOTE 11-D)

El **compromiso de inversión** se define como la obligación del ganador de la buena pro de ejecutar las siguientes obras y acciones:

- a) Un sistema de conducción de agua desde la toma 11-D del canal principal y un sistema de distribución del agua dentro del lote.
- b) Lotización y venta de no menos del 20% del área neta objeto de subasta.

El detalle de este compromiso de Inversión se muestra en el Anexo N° 10-B.

Los plazos para el cumplimiento de estos compromisos de inversión son los siguientes:

- a) Hasta dos (2) años para la ejecución del sistema de conducción de agua
- b) Hasta cuatro (4) años para la lotización y venta

Las inversiones comprometidas deberán ser efectuadas durante los plazos estipulados, que correrán a partir de la fecha de entrega del lote por parte de EL PROYECTO.

El cumplimiento del compromiso de inversión, será supervisado y verificado por el supervisor de inversión quien designará un auditor de inversión. La auditoría a realizarse determinará si el compromiso de inversión se ha hecho efectivo o no. El auditor de inversión podrá realizar inspección ocular de las inversiones comprometidas.

A solicitud del supervisor de inversión, el auditor de inversión preparará un informe sobre el cumplimiento del compromiso de inversión y será utilizado



para autorizar la reducción del monto de la carta fianza de garantía de cumplimiento del compromiso de inversión.

El adjudicatario podrá destinar el lote de su propiedad a cualquier uso económico. Incluso podrá parcelar la tierra en lotes no menores a 20 has, y venderla o alquilarla para fomentar el desarrollo de pequeña agricultura tecnificada, implementándola necesariamente con riego presurizado.

En todo momento será el adjudicatario quien garantice el cumplimiento del compromiso de inversión sin perjuicio de lo dispuesto en el numeral 8.4.

2.3.5 Garantía de cumplimiento del compromiso de inversión y obligaciones contractuales (APLICABLE AL LOTE 11-D)

El adjudicatario deberá garantizar el fiel cumplimiento del íntegro del compromiso de inversión en el lote, **mediante una carta fianza bancaria**. La carta fianza bancaria se extenderá por un monto de US \$ 300,000 y deberá ser 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 COFIDE, según el modelo contenido en el Anexo No. 4 (c), emitida por un banco peruano incluido en la relación contenida en el numeral 8.2 del Anexo No. 8, o una carta de crédito stand-by según Anexo No. 4 (b), emitida por un banco extranjero de primera categoría incluido en la relación aprobada por el Banco Central de Reserva mediante circular, publicada en el diario oficial El Peruano, vigente a la fecha de la subasta y confirmada por un banco local incluido en la relación contenida en el numeral 8.2 del Anexo No. 8.

La fianza de cumplimiento del compromiso de inversión deberá ser entregada en la fecha de cierre como condición previa para la suscripción del contrato de compraventa del lote.

Si dentro del plazo establecido el comprador construye el sistema de conducción y distribución interna de agua podrá reducir el monto de la carta fianza en US \$ 150,000. Para tal efecto, deberá contar con la conformidad del supervisor de inversión.

Igualmente, si dentro del plazo establecido el comprador efectúa la lotización y venta del área comprometida, también podrá reducir el monto de la carta fianza en US \$ 150,000. Para tal efecto, deberá contar con la conformidad del supervisor de inversión.

Si vencido el plazo establecido para la ejecución del sistema de conducción y distribución interna de agua, este no se hubiere terminado, se ejecutará el íntegro de la carta fianza de US \$ 300,000. Igualmente, si vencido el plazo establecido para efectuar la lotización y venta de lotes, esto no se hubiere realizado, se ejecutará la carta fianza vigente.



2.4 CONTRATO DE COMPRAVENTA

Los interesados reciben con las presentes bases, y como Anexo N° 11 una versión preliminar del contrato de compraventa. El **CEPRI TIERRAS** recibirá todas las propuestas, sugerencias y recomendaciones que deseen realizar los interesados a dicha versión, dentro del plazo estipulado en el cronograma contenido en el Anexo No. 1.

El **CEPRI TIERRAS** elaborará la versión final del contrato, teniendo en cuenta las propuestas, sugerencias y recomendaciones recibidas y que considere pertinentes, reservándose el derecho de efectuar los cambios al contrato en mención.

La versión final del contrato será obligatoria para todos los postores y no se admitirán modificaciones en su contenido, salvo aspectos formales a ser requeridos, precisar términos y/o corregir errores ortográficos



CAPÍTULO III

DE LOS POSTORES

3.1 REQUISITOS PARA SER POSTOR

Para ser considerado como postor, el interesado deberá adquirir las bases o ser cesionario de los derechos de la persona que adquirió las bases, presentar el Sobre No. 1 y pre calificar conforme al proceso descrito en el Capítulo IV, todo ello de acuerdo a las fechas establecidas en el cronograma contenido en el Anexo No. 1.

Al momento de adquirir las bases, cada interesado deberá cumplir con dejar constancia por escrito de su nombre y/o de la razón social; el nombre de su representante; así como la dirección, teléfono y fax en el territorio del Perú, adonde le serán enviadas todas las circulares y comunicaciones emitidas por el **CEPRI TIERRAS**.

3.2 REGLAS PARA LA FORMACIÓN DE CONSORCIOS

El consorcio es una entidad sin personería jurídica propia, conformada por personas naturales y/o personas jurídicas constituidas en el Perú o en el extranjero, con anterioridad a la fecha de presentación del Sobre No.1, para efectos de participar en la subasta.

El acuerdo de consorcio debe constar en un compromiso de asociación, según el modelo del Anexo No. 5, suscrito por todos sus integrantes, con legalización notarial de sus firmas. Cada uno de sus integrantes asumirá solidariamente las obligaciones inherentes a la oferta económica presentada por el consorcio y las que se deriven de estas bases.

En el documento mencionado en el párrafo anterior, se deberá indicar el nombre completo o razón social de sus integrantes, así como la participación porcentual de cada uno de ellos y su compromiso de solidaridad de todos los miembros del consorcio respecto al:

- Cumplimiento de todas las obligaciones señaladas en estas bases, en especial aquellas derivadas de la oferta económica presentada;
- Constitución de las garantías señaladas;
- Obligación de suscripción del contrato;
- Pago del valor de la tierra ofertado y cumplimiento del compromiso de inversión; y,
- Todas las demás que se deriven de estas bases.



El consorcio debe tener un domicilio y un representante legal común en el Perú, que será el mismo representante a que hace referencia el numeral 3.3.

En caso un consorcio resulte favorecido con la adjudicación de la buena pro de uno o más lotes, éste se obliga a que el contrato de compraventa de cada uno de los lotes adjudicados sea suscrito con una persona jurídica que deberá ser constituida por sus integrantes y a quien el consorcio deberá ceder sus derechos de adjudicatario. La cesión antes mencionada deberá efectuarse mediante documento privado suscrito por los representantes de cada uno de los miembros del consorcio y deberá ser presentada al **CEPRI TIERRAS** antes de la fecha de cierre.

Para los efectos de la firma del contrato de compraventa del o los lotes a la fecha de cierre, la persona jurídica a que se refiere el párrafo anterior, deberá estar inscrita en los Registros Públicos, lo que se acreditará con certificación de Notario Público o copia del Testimonio de la Escritura Pública correspondiente, en el que deberá aparecer indicada la constancia notarial de inscripción en los Registros Públicos.

3.3 REPRESENTANTE LEGAL

Cada postor, de ser el caso, deberá designar un representante legal con domicilio, teléfono y fax establecidos en la ciudad de Lima, o en otro lugar del Perú, que cuente con facultades suficientemente amplias para, en nombre y representación del postor:

- (i) Tratar con el **CEPRI TIERRAS** todos los asuntos que pudieran presentarse con relación a las credenciales y documentos necesarios para la pre calificación; los documentos presentados en los Sobres No. 1, 2 y 3; y, en general, todos los documentos y trámites relacionados con la subasta;
- (ii) Formular consultas en relación con las bases, así como recomendaciones, propuestas y sugerencias a la versión preliminar del contrato;
- (iii) Responder, con efecto vinculante para el postor, todas las preguntas que el **CEPRI TIERRAS** formule en relación con dicho postor;
- (iv) Presentar y firmar todos y cada uno de los documentos que resultasen necesarios a los efectos de esta subasta, incluyendo la carta de presentación de oferta económica, la nueva oferta económica conforme a lo dispuesto por el numeral 6.5 y el contrato de compraventa;
- (v) Recibir notificaciones en relación con esta subasta; e
- (vi) Iniciar el procedimiento de impugnación previsto en el numeral 6.8.



En caso el postor sea un consorcio, deberá designar un representante legal común.

De considerarlo conveniente, el postor podrá designar más de un representante legal común, los cuales podrán actuar en forma individual o conjunta de acuerdo a lo que establezca el postor en el respectivo poder.

3.3.1 Formalidades del Poder del Representante Legal

El poder otorgado por un postor a su representante legal, deberá extenderse mediante Escritura Pública otorgada por ante Notario Público.

Tratándose de un poder otorgado fuera del Perú, éste deberá estar legalizado ante el Consulado Peruano correspondiente y autenticado ante el Ministerio de Relaciones Exteriores del Perú, debiendo en su caso estar acompañados de una traducción simple al castellano.

En el caso de un consorcio, deberá tenerse en cuenta lo señalado en el segundo, tercer y cuarto párrafo del numeral 3.2. El poder deberá ser otorgado por todos los miembros del consorcio.

La información que deberá proporcionarse con relación al representante legal será la siguiente: nombre, número de Registro Único de Contribuyente – RUC, si lo tuviera, dirección, teléfono y fax en Lima, adjuntando copia legalizada por Notario Público de su documento de identidad. En caso de personas jurídicas el documento de identidad será el del representante legal.

Si el nombramiento implica la designación de más de un representante legal, la dirección en la ciudad de Lima, el teléfono y el fax deberá ser común a todos.

En todos los casos los poderes respectivos deberán estar inscritos a la fecha de cierre en los Registros Públicos de Lima, o en su defecto, en los Registros Públicos del lugar donde se encuentre ubicado el lote.

El nombramiento de un nuevo representante legal sólo producirá efectos a partir de la fecha en que **CEPRI TIERRAS** reciba los documentos que acrediten fehacientemente dicho nombramiento, siguiendo la misma forma requerida para el nombramiento del representante legal.



CAPÍTULO IV

DE LA PRE CALIFICACIÓN

4.1 REQUISITOS DE PRE CALIFICACIÓN

Los interesados se encuentran sujetos al proceso de precalificación por parte del CEPRI TIERRAS, el cual tiene por objeto evaluar su capacidad financiera. Para este fin deberán presentar en el Sobre N° 1, y en la fecha señalada en el cronograma del Anexo 1, la documentación que se detalla a continuación:

4.1.1 Personas naturales

a) Acreditar tener un patrimonio mínimo, por lote, de un valor equivalente a las cifras detalladas en el Anexo 9. Dicho patrimonio estará conformado por activos monetarios (depósitos bancarios diversos) y no monetarios (inmuebles). La documentación a ser presentada que acredita dicho patrimonio deberá estar debidamente actualizada, y contar con su valorización comercial, de ser el caso.

b) Presentar cartas de referencia bancarias dirigidas al CEPRI TIERRAS, emitida por uno cualesquiera de los bancos descritos en el Anexo N°8, mediante las cuales la(s) institución(es) financiera(s) de(n) cuenta de su buena experiencia en el manejo de las operaciones del postor.

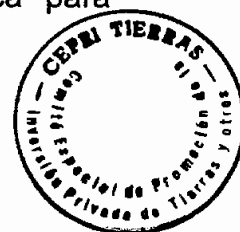
4.1.2 Personas jurídicas

a) Acreditar tener un patrimonio mínimo, por lote, de un valor equivalente a las cifras detalladas en el Anexo 9, considerando para este efecto el propio patrimonio de la persona jurídica. Deberán presentar los Estados Financieros auditados del último ejercicio, con su correspondiente dictamen y notas.

b) Presentar cartas de referencia bancarias dirigidas al CEPRI TIERRAS, emitida por uno cualesquiera de los bancos descritos en el Anexo N° 8, mediante las cuales las instituciones financieras den cuenta de su buena experiencia en el manejo de las operaciones del postor.

4.1.3 Consorcios

a) Presentar la documentación relacionada a las personas naturales o jurídicas, de acuerdo a la participación de cada miembro del consorcio. La persona jurídica que constituye el consorcio debe cumplir con los requisitos de patrimonio mínimo que se le exige a una persona jurídica para precalificar en la presente subasta.



En caso no precalifique uno de los miembros del consorcio, éste podrá ser reemplazado por otro que estará sujeto a pre calificación, o en su defecto su participación será asumida por los demás.

Los miembros del consorcio que se hubieran integrado a éste con posterioridad, estarán sujetos a su pre calificación conforme a lo estipulado en este Capítulo, debiendo presentar los documentos exigidos en el presente numeral.

4.1.4 Consideraciones Adicionales

- Si un inversionista, sea éste persona natural, persona jurídica o consorcio, desea participar en más de un lote, deberá acreditar la sumatoria del patrimonio mínimo exigido para cada lote.
- La valorización comercial de los inmuebles que presente el interesado deberá ser efectuado por un perito tasador.
- Sin perjuicio de los documentos que se presenten para el proceso de precalificación, no calificarán aquellas personas naturales, personas jurídicas y/o consorcios formados por personas naturales y/o jurídicas que a la fecha de presentación del Sobre N°1 no se encuentren al día en sus obligaciones contractuales contraídas con el Estado, derivadas de la adjudicación de terrenos u otros activos en subastas anteriores, y no hayan ejecutado cuando menos el 50 % de su compromiso de inversión.

4.2. PROCESO DE PRE CALIFICACIÓN

4.2.1. El **CEPRI TIERRAS** se reserva el derecho de rechazar el documento que no satisfaga plenamente sus exigencias, sin que su decisión pueda ser cuestionada en forma alguna.

4.2.2. Durante el proceso de pre calificación, el **CEPRI TIERRAS** podrá solicitar a los interesados, mediante fax o carta, los documentos o información ampliatoria que permita evaluar su solvencia y trayectoria.. El plazo para presentar dichos documentos será de cuarenta y ocho (48) horas contadas a partir de la recepción de la comunicación a través de la cual se realiza dicha solicitud.

4.2.3. El **CEPRI TIERRAS** se reserva el derecho a descalificar a cualquier interesado; decisión que no podrá ser objeto de impugnación alguna.

4.2.4. Los resultados de la evaluación serán de carácter reservado y serán comunicados por circular a cada uno de los interesados de acuerdo a lo establecido en el cronograma.



CAPÍTULO V

DE LA PRESENTACIÓN DE SOBRES

5.1 PRESENTACIÓN

La presentación de los Sobres N° 1, N° 2 y N° 3 se llevará a cabo en el día señalado en el cronograma del Anexo 1, y en presencia de los representantes del **CEPRI TIERRAS** y de un Notario Público. El lugar y la hora serán dados a conocer oportunamente por el **CEPRI TIERRAS** a todos los interesados.

Los Sobres N° 1, N° 2 y N° 3 en cada caso deberán ser presentados por el postor o su representante legal debidamente cerrados. Todos los documentos, según sea el caso, deberán estar debidamente foliados correlativamente en forma clara, sin enmendaduras ni tachaduras, y rubricados por el postor, o por el representante legal.

En el exterior de cada sobre deberá indicarse:

- (i) El objeto de la subasta, es decir, la Subasta Pública Internacional N° 8 para la venta de las tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC;
- (ii) El nombre o razón social del postor; y,
- (iii) El número de sobre del que se trata.

5.2 IDIOMA

Todo documento contenido en los Sobres N° 1, N° 2 y N° 3 deberá ser presentado en idioma español. En caso que alguno de ellos esté en idioma diferente, deberá estar acompañado de una traducción simple al español. De existir alguna discrepancia entre los textos en diferentes idiomas en cualquier documento, prevalecerá el texto en idioma español.

5.3 CONTENIDO DEL SOBRE No. 1

Los interesados deberán cumplir con presentar al CEPRI TIERRAS dentro del Sobre N° 1, toda la documentación que a continuación se detalla y teniendo en cuenta su condición, en original y una copia, según corresponda:



5.3.1 Persona natural

- a) Fotocopia simple de la Libreta Electoral o del Documento Nacional de Identidad.
- b) Declaración jurada, de no tener impedimento alguno para contratar con el Estado Peruano, según modelo contenido en el Anexo N° 3.
- c) De ser el caso, el documento que acredite el poder del representante legal del postor con las facultades mínimas estipuladas en el Numeral 3.3. Si se emite en el extranjero, dicho documento deberá contar con legalización consular y autenticación del Ministerio de Relaciones Exteriores del Perú.
- d) Documentos necesarios para la pre calificación de acuerdo a lo establecido en el Numeral 4.1

5.3.2 Persona jurídica

- a) Poder del representante legal del postor con las facultades mínimas estipuladas en los numerales 3.3 y 3.3.1 (en original, fotocopia o copia simple notarial).
- b) Testimonio de constitución social de la persona jurídica (en original, fotocopia o copia simple notarial). En el caso de sociedades constituidas en el extranjero, la constancia de existencia deberá contar con legalización consular correspondiente y autenticación del Ministerio de Relaciones Exteriores del Perú.
- c) Declaración jurada, de no tener impedimento alguno para contratar con el Estado Peruano, según modelo contenido en el Anexo No. 3.
- d) Documentos necesarios para la pre calificación de acuerdo a lo establecido en el Numeral 4.1

5.3.3 Consorcios

- a) Poder del representante legal común, acreditado con las facultades mínimas estipuladas en los numerales 3.3 y 3.3.1 (en original, fotocopia o copia simple notarial).
- b) Compromiso de asociación legalizado notarialmente en Lima o, si se emite en el extranjero, con legalización consular y autenticación del Ministerio de Relaciones Exteriores del Perú, según modelo del Anexo No. 5.



- c) Declaración jurada de no tener impedimento alguno para contratar con el Estado Peruano, según modelo contenido en el Anexo N° 3. La declaración será suscrita por el representante legal común acreditado y estará referida a todos sus integrantes.
- d) Documentos necesarios para la pre calificación de acuerdo a lo establecido en el Numeral 4.1
- e) De acuerdo a la conformación del consorcio, deberá presentarse los documentos señalados en el inciso a) del numeral 5.3.1 y/o el inciso b) del numeral 5.3.2

5.4 CONTENIDO DEL SOBRE No. 2

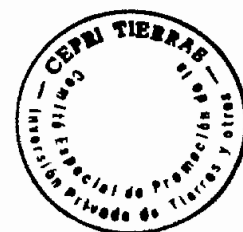
El Sobre N° 2 debe contener los siguientes documentos:

- 5.4.1. La garantía de validez y vigencia de la oferta económica, de acuerdo a lo establecido en el numeral 5.5.
- 5.4.2. Declaración jurada en el sentido que la información, declaraciones y en general, todos los documentos presentados en el Sobre N° 1 permanecen vigentes a la fecha y permanecerán de la misma manera hasta la fecha de cierre, de acuerdo al modelo consignado en el Anexo 2 de las bases.

5.5 GARANTIA DE VALIDEZ Y VIGENCIA DE LA OFERTA ECONÓMICA

Para garantizar la validez y vigencia de la oferta económica por cada lote que se desee adquirir, cada postor deberá cumplir con presentar, dentro del Sobre N° 2, uno de los siguientes documentos:

- Carta fianza bancaria solidaria, irrevocable e incondicionada y de realización automática, sin beneficio de excusión, efectiva a simple solicitud, sin explicación de causa, a favor de la **“DIRECCION EJECUTIVA FOPRI”**, según modelo contenido en el Anexo No. 4 (a), emitida por un banco local incluido en la relación contenida en el numeral 8.2 del Anexo No. 8.
- Carta de crédito stand-by según lo señalado en el Anexo No. 4 (b), emitida por un banco extranjero de primera categoría incluido en la relación aprobada por el Banco Central de Reserva mediante circular N° 002-2001-EF/90, vigente a la fecha de la subasta y avisada por un banco local incluido en el numeral 8.2 del Anexo N° 8.
- Depósito en efectivo, a través de la entrega de un cheque de gerencia emitido por un banco local incluido en la relación señalada en el numeral 8.2 del Anexo N° 8 a nombre de la **“DIRECCION EJECUTIVA FOPRI”**.



En caso de presentar carta fianza o carta de crédito stand by, la vigencia deberá ser desde la fecha de presentación del Sobre No. 2 hasta treinta días posteriores a la fecha de cierre, de acuerdo al cronograma del Anexo N° 1.

El postor podrá presentar tantas cartas fianza, cartas de crédito stand by o cheques de gerencia como lotes desee adquirir. Los montos de dichas garantías varían dependiendo del lote que se quiera ofertar, tal como se indica en el cuadro del presente numeral.

El postor podrá presentar alternativamente una carta fianza bancaria, según modelo del Anexo No. 4(a), o un cheque de gerencia a nombre de "DIRECCION EJECUTIVA FOPRI" por un monto superior a la cifra exigida como garantía por lote individual, de tal forma que garantice ofertar por más de un lote, hasta agotarse el monto de la fianza.

El **CEPRI TIERRAS** retendrá la garantía de validez y vigencia de la oferta económica presentada por el ganador de la buena pro y la devolverá a la fecha de cierre. Esta garantía será ejecutada en caso el adjudicatario de la buena pro no cumpla con celebrar y suscribir el contrato de compraventa correspondiente al lote adjudicado y realizar las actividades señaladas en el numeral 7.1.

A los postores que quedaron en segundo lugar en adelante, respecto de algunos de los lotes adjudicados, se les devolverá dentro de los tres (03) días de producida la adjudicación. Asimismo, en caso que alguno de los lotes no fuera adjudicado, o si la Subasta fuere declarada desierta, el **CEPRI TIERRAS** devolverá la garantía después de transcurridos tres (03) días de efectuada la subasta.

Los montos de la garantía por lote son los siguientes:

Lote	Área neta Has.	Precio base US \$	Garantía por lote US \$
11-A	484.07	33,885	5,000
2	502.90	35,203	5,000
11 D	3,731.74	746,748	50,000

5.6 CONTENIDO DEL SOBRE No. 3

El Sobre No. 3 contiene únicamente la oferta económica, según modelo del Anexo No. 6, en la cual se deberá identificar con claridad y precisión el lote que se pretenda adquirir, el monto que está dispuesto a pagar por el lote, y el compromiso de inversión que está dispuesto a asumir, ambos en dólares de los Estados Unidos de América.



En el acto de presentación del Sobre N° 3, cada postor sólo podrá presentar al **CEPRI TIERRAS** una oferta económica por cada lote, no pudiendo posteriormente rehacer, modificar o enmendar su oferta económica presentada, salvo caso de empate según lo establecido en el numeral 6.5.

El monto que se consignará en la oferta económica computable según lo establecido en el Numeral 6.4, corresponde:

- i) Al valor de la tierra que se detalla en el numeral 2.3.1 y en el Anexo N° 9; y
- ii) Al monto del compromiso de inversión correspondiente de acuerdo a lo establecido en el numeral 2.3.2 y en el Anexo N° 9.

Toda oferta económica, condicionada de cualquier forma, será desestimada por el **CEPRI TIERRAS**.

Las ofertas económicas que sean presentadas de acuerdo a estas bases tendrán carácter irrevocable y deberán permanecer vigentes, a los efectos de su aceptación, desde la fecha de su recepción hasta 30 días posteriores a la fecha de cierre.



CAPÍTULO VI

DEL PROCEDIMIENTO DE LA SUBASTA

6.1 PRESENTACION Y APERTURA DE LOS SOBRES No. 1

La presentación de los Sobres N° 1 se llevará a cabo en el día y hora señalados en el cronograma del Anexo No. 1 y se realizará ante una Comisión de Evaluación conformado por representantes del **CEPRI TIERRAS** y un Notario Público. El lugar y hora se comunicarán oportunamente por el **CEPRI TIERRAS** mediante circular a todos los postores. Habrá tolerancia de diez (10) minutos para dar inicio al acto de la subasta.

El Presidente de la Comisión de Evaluación dará inicio al acto de la subasta solicitando la presentación del Sobre N° 1, el cual deberá ser entregado por el postor o su representante legal.

Recibidos todos los Sobres N° 1, el Notario Público procederá a su apertura, entregando la documentación al Presidente de la Comisión de Evaluación para verificar si el contenido de ellos se encuentra conforme y de acuerdo a las bases, de lo cual se dejará constancia en el acta correspondiente que para los fines se levantará, la que será firmada por el Notario y por los miembros de la Comisión de Evaluación y por los postores que deseen hacerlo.

La Comisión comunicará a los postores que hayan cumplido con presentar toda la documentación requerida si requieren subsanar algún defecto de orden formal, de lo cual se dejará constancia en el acta.

6.2 SUBSANACIÓN

La subsanación de los defectos de orden formal de la documentación presentada en el Sobre No. 1, deberá efectuarse en un plazo no mayor de cuarenta y ocho (48) horas. Los postores que no cumplan con subsanar los defectos en que hayan podido incurrir respecto a la documentación presentada en el Sobre N° 1, dentro del plazo establecido para ello, serán descalificados y no podrán participar en el acto de presentación y apertura de los Sobres N° 2 y 3.

En el caso que el defecto de orden formal sea detectado con posterioridad a la apertura de los sobres, éste será puesto en conocimiento del postor o su representante legal mediante carta o fax, el mismo que deberá ser subsanado dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes de recibida la comunicación.



El Comité informará mediante fax o carta a cada uno de los interesados el resultado de su precalificación. No procede impugnación contra la decisión de la Comisión, de conformidad con lo establecido en el numeral 4.2.3

6.3 PRESENTACIÓN Y APERTURA DE LOS SOBRES N° 2 y 3

- 6.3.1** La presentación y apertura de los Sobres No. 2 y No. 3 se llevará a cabo en el día señalado en el cronograma del Anexo N° 1, y se realizará en presencia de la Comisión de Evaluación y un Notario Público. El lugar y hora serán comunicados oportunamente por el **CEPRI TIERRAS** mediante circular a todos los postores. Habrá una tolerancia de diez (10) minutos para el inicio del acto de presentación y apertura de los Sobres N° 2.
- 6.3.2** El Presidente de la Comisión de Evaluación dará inicio al acto de presentación y apertura del Sobre N° 2 solicitando a los postores calificados o su representante legal la presentación del Sobre N° 2.
- 6.3.3** Se procederá inmediatamente a la apertura y verificación del contenido del Sobre N° 2. De existir algún defecto de orden formal, este podrá ser subsanado en un plazo no mayor de cuarenta y ocho (48) horas, postergándose la apertura del Sobre N° 3 a la fecha establecida en el cronograma para estas circunstancias.
- 6.3.4** En caso de no existir observaciones, la Comisión comunicará la conformidad del contenido de los Sobres N° 2 y se procederá a la apertura del Sobre N° 3.
- 6.3.5** Se efectuará una subasta individual por cada lote, según orden establecido mediante circular que será distribuida a los postores en la fecha señalada en el cronograma del Anexo N° 1. Los postores tendrán cinco (05) minutos para presentar el Sobre N° 3, contados a partir del momento en que el Presidente de la Comisión de Evaluación solicite su entrega, procedimiento que se efectuará para todos los lotes ofrecidos en la subasta. El Notario Público procederá a abrir los sobres N° 3 conteniendo la oferta económica de cada uno de los postores que se hubiesen presentado a la subasta del lote correspondiente, la retirará, la firmará, sellará y entregará al Presidente de la Comisión de Evaluación.

6.4 EVALUACIÓN DE OFERTAS

Al término de la entrega de las ofertas correspondientes al primer lote por el Notario, según el orden establecido en la circular referida en el numeral 6.3.5, el Presidente de la Comisión de Evaluación dará lectura a cada una de las ofertas económicas presentadas por los postores y tomará en cuenta para su evaluación solamente aquellas cuyos montos de valor de la tierra y de



compromiso de inversión sean en monto igual o mayor a la oferta económica mínima establecida en el Anexo N° 9.

La buena pro se otorgará al postor que obtenga el mayor valor como resultado de aplicar la siguiente fórmula:

$$O E C = 1.00 (P) + 0.30 (I)$$

Donde: OEC= Oferta económica computable
 P= Precio ofertado por la tierra
 I= Compromiso de inversión ofertado

Este procedimiento será utilizado para cada uno de los lotes subastados, con excepción del lote 11D, en que se adjudicará el lote al postor que ofrezca un mayor precio por la tierra.

6.5 EMPATE DE OFERTAS ECONÓMICAS

En caso de empate de ofertas económicas, el Presidente de la Comisión de Evaluación solicitará a los postores que empataron, presenten un nuevo Sobre N° 3, y tendrán diez (10) minutos para mejorarla y presentarlo en el mismo acto de apertura del Sobre N° 3, con una nueva oferta económica de acuerdo al modelo del Anexo N° 6, que necesariamente deberá ser superior a la primera oferta económica presentada, objeto de empate.

En caso de subsistir el empate, se repetirá el procedimiento por una sola vez. Si aún así continuase el empate, el ganador será determinado por sorteo que se realizará ante la presencia de Notario Público.

6.6 ADJUDICACIÓN DE LA BUENA PRO

Otorgada la buena pro, el Notario Público levantará un acta por cada lote adjudicado, en la que dejará constancia del nombre de cada postor así como del monto correspondiente a las ofertas económicas presentadas en orden descendente. El adjudicatario y los postores que lo estimen, firmarán el acta.

Los postores o sus representantes legales presentes, podrán presentar observaciones, de las cuales se dejará constancia en el acta.

6.7 SUBASTA DESIERTA

La Comisión de Evaluación declarará desierta la subasta del o de los lotes por los que no se reciba oferta económica alguna o si la oferta económica recibida no cumpliera con las condiciones exigidas en éstas bases.



6.8 PROCEDIMIENTO DE IMPUGNACIÓN

Cualquier postor que se considere afectado, respecto al acto de otorgamiento de la buena pro, podrá interponer por escrito un recurso de impugnación ante el **CEPRI TIERRAS**, dentro del día hábil siguiente al mismo, acompañando al recurso una garantía de acuerdo a lo establecido en el numeral 6.9, sin cuyo requisito no se tendrá por presentado el recurso. Solo se admitirá(n) la(s) impugnación(es) que consten en el acta de otorgamiento de la buena pro del postor.

El **CEPRI TIERRAS** resolverá la(s) impugnación(es) presentada(s) dentro del plazo de tres (3) días hábiles, computado éste desde el vencimiento del plazo establecido en el párrafo anterior.

La decisión del **CEPRI TIERRAS** será notificada mediante carta a todos los postores. Contra tal decisión, cabe apelación ante la COPRI dentro de las cuarenta y ocho (48) horas de efectuada la notificación, quien resolverá.

6.9 FIANZA DE IMPUGNACIÓN

Para que un recurso de impugnación sea válidamente presentado, deberá estar acompañado por una garantía en forma de carta fianza bancaria, solidaria, irrevocable, incondicionada, sin beneficio de excusión y de realización automática, efectiva a simple solicitud, sin explicación de causa, a favor de la **DIRECCION EJECUTIVA FOPRI** con una vigencia de treinta (30) días calendario, otorgada por un banco local incluido en la relación contenida en el numeral 8.2 del Anexo N° 8, por la suma de 10,000.00 (diez mil y 00/100 dólares americanos), según modelo contenido en el Anexo No. 7.

Esta garantía será ejecutada por la Dirección Ejecutiva FOPRI en caso la decisión sobre el recurso de impugnación presentado sea declarado infundado, improcedente o en caso se hubiese desistido de su recurso.

Si el recurso de impugnación es declarado fundado, la garantía será devuelta al Postor que interpuso el recurso de impugnación sin intereses, y la buena pro será otorgada al postor que haya presentado la siguiente oferta económica válida, según corresponda.

6.10 CUMPLIMIENTO DE NORMAS

Las normas contenidas en el presente Capítulo, serán cumplidas dentro de cada una de las subastas individuales que por cada lote se realicen, de acuerdo a las presentes bases.



CAPITULO VII

ACTIVIDADES DE CIERRE

7.1 ACTIVIDADES DE CIERRE

En la fecha de cierre se deberá cumplir con las siguientes actividades:

7.1.1 Suscripción del contrato de compraventa

7.1.2 Pago del precio del lote.

7.1.3 Entrega de carta fianza de garantía de compromiso de inversión y constitución de garantía hipotecaria de ser el caso.

7.1.4 Devolución de carta fianza de validez y vigencia de oferta económica.

7.2 PAGO DE TRIBUTOS

El pago de los tributos a que diera lugar el proceso de transferencia no está incluidos en el valor de la tierra ofertado, en consecuencia deberán ser calculados y pagados por el adjudicatario.

7.3 TRANSFERENCIA DEL LOTE

La transferencia de propiedad del lote al adjudicatario operará en su favor a la firma del contrato de compraventa. El lote será entregado en un plazo no mayor de treinta (30) días contados a partir de la suscripción del contrato.

7.4 TRANSFERENCIA DE DERECHOS

El adjudicatario podrá ceder sus derechos y obligaciones o transferir en forma total o parcialmente en unidades menores el lote adjudicado, siempre y cuando el nuevo cesionario o comprador, según sea el caso, asuma todas las obligaciones establecidas en el contrato, cuente con las autorizaciones de la entidad supervisora y del **CEPRI TIERRAS**. Este último someterá al nuevo cesionario o comprador al proceso de pre calificación establecido en las bases. En caso contrario, se considerará como incumplimiento y se procederá a la ejecución de las garantías.



7.5 INCUMPLIMIENTO

En caso que el adjudicatario incumpla con su obligación de pago, o cualquier otra obligación contemplada dentro de la actividad de cierre, sin perjuicio de otros derechos que le pudieran asistir, la Dirección Ejecutiva FOPRI tendrá derecho a ejecutar la garantía otorgada para la validez y vigencia de la oferta económica en forma inmediata, bastando para ello un simple requerimiento.

Ante tal situación, CEPRI TIERRAS estará facultado para aceptar las siguientes ofertas económicas más altas, en orden descendente, en sustitución de aquella objeto del incumplimiento o declarar desierta la subasta sin perjuicio de los derechos y acciones legales en contra del adjudicatario que incumplió con su obligación. En su caso, el CEPRI TIERRAS procederá a la adjudicación de la buena pro al postor titular de la siguiente oferta económica más alta, notificándole tal determinación por escrito.

En el caso que el nuevo adjudicatario también incumpla con el pago, se aplicará lo previsto en los párrafos anteriores.



ANEXO N° 1

CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES

1. Período de venta de bases de Subasta Pública Internacional: Del lunes 16 de julio de 2001 al viernes 23 de agosto de 2001.
2. Recepción de consultas a las bases y sugerencias al contrato: Del martes 17 de julio de 2001 al jueves 29 de agosto de 2001.
3. Período de funcionamiento de sala de datos: A partir del martes 17 de julio de 2001.
4. Respuesta a consultas: Se dará respuesta a más tardar hasta el jueves 06 de setiembre de 2001.
5. Acto de presentación y apertura de los Sobres No. 1: miércoles 12 de setiembre de 2001.
6. Lista de postores precalificados: miércoles 19 de setiembre de 2001
7. Distribución del orden de subasta de lotes: miércoles 19 de setiembre de 2001
8. Acto de presentación y apertura de los sobres No. 2 y 3: martes 25 de setiembre de 2001.
9. Acto de apertura del Sobre N° 3, en caso exista defectos de orden formal en los documentos presentados en el Sobre N° 2, y adjudicación de la buena pro: **jueves 27 de setiembre de 2001.**
10. Fecha de cierre: Hasta el martes 13 de noviembre de 2001.
12. Entrega del lote: Hasta el jueves 12 de diciembre de 2001.

Cualquier modificación al cronograma será confirmada oportunamente por el CEPRI TIERRAS mediante circular.



ANEXO No. 2

DECLARACION JURADA

Por medio de la presente declaramos bajo juramento lo siguiente:

Que la información, declaraciones, certificaciones y, en general, todos los documentos presentados en el Sobre 1, permanecen vigentes a la fecha y permanecerán de la misma manera hasta la fecha de cierre de la Subasta Pública Internacional N° 8 para la venta de las tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC.

Lugar y fecha

Nombre y firma del postor

Nombre y firma del representante legal del postor



ANEXO No. 3

**MODELO DE DECLARACIÓN JURADA DE NO TENER IMPEDIMENTO
PARA CONTRATAR CON EL ESTADO PERUANO**

Lima, de de 2001

Señores
Comité Especial de Promoción de la Inversión
Privada de Tierras
CEPRI TIERRAS
Presente

Por medio de la presente, -----, en mi calidad de representante legal de -----, declaro que mi representada * no se encuentra incurso en incompatibilidad alguna, para efectos de negociar o celebrar contratos con el Estado Peruano ni mantiene diferencia, reclamo o litigio con el PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC, propietario de los lotes de terreno de dicho proyecto, de acuerdo a lo establecido en la legislación peruana vigente.

Asimismo, declaro que no es parte en proceso judicial alguno con el Estado.

En el supuesto negado de no ser ciertos los términos contenidos en la presente declaración, el CEPRI TIERRAS o el PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC se encuentran plenamente facultados para excluirme del concurso sin perjuicio de iniciar las acciones legales correspondientes.

Nombres y apellidos completos del suscriptor
Documento de identidad

*** En caso que el postor sea persona natural, la declaración se adoptará en ese sentido.**

*** En caso de tratarse de un consorcio deberá especificarse a los miembros del mismo.**



ANEXO No. 4 (a)

MODELO DE CARTA FIANZA DE VALIDEZ Y VIGENCIA DE LA OFERTA ECONÓMICA Y DE CELEBRACIÓN Y SUSCRIPCIÓN DE CONTRATO

Lima, ----- de ----- de 2001

Señores
DIRECCION EJECUTIVA FOPRI
Presente

Ref.: Subasta Pública Internacional N° 8 para la venta de tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC

De nuestra consideración:

Por medio de la presente y a solicitud de nuestros clientes ----- constituimos fianza solidaria, irrevocable, incondicionada y de realización automática sin beneficio de excusión, por la suma de US \$ (..... DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), para garantizar lo siguiente:

- a) La validez y vigencia de todos los términos y condiciones de la oferta económica durante todo el plazo a que obligan las bases de la subasta de la referencia convocada por el Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada en las tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC **CEPRI TIERRAS**, para la venta de lotes de dicho proyecto.
- b) El pago de la totalidad de la oferta económica, que nuestro cliente presentó para obtener la buena pro, en la oportunidad y forma prevista en las bases y en el contrato de compraventa mencionados.
- c) La celebración y suscripción del contrato de compraventa y el cumplimiento de las demás actividades de cierre establecidas en las bases de la subasta de la referencia, por nuestro cliente, respecto al lote adjudicado.

Para que procedamos a honrar esta fianza, bastará que la Dirección Ejecutiva FOPRI y/o CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO S.A. –COFIDE nos envíe, antes del vencimiento del plazo consignado en el Artículo 1898 del Código Civil, una carta notarial requiriéndonos el pago y en la cual se exprese simplemente cualquier incumplimiento por parte de nuestro fiado, respecto de cualquiera de los eventos afianzados por nosotros de acuerdo a lo descrito en los literales a), b), y c) anteriores.

El plazo de vigencia de esta fianza es del dede 2001 al de.....de 2001*

Los términos utilizados en esta fianza tienen el mismo significado que los términos definidos en las bases.

Atentamente,

(BANCO FIADOR)

* El plazo de vigencia deberá ser de 90 días calendario contados a partir de la fecha de presentación del Sobre No. 2, de acuerdo al cronograma del Anexo No. 1.



ANEXO No. 4 (b)

CARTA DE CRÉDITO STAND-BY

A opción de los postores, la garantía a que se refiere el numeral 5.5 de las bases, podrá adoptar la modalidad de carta de crédito stand-by ("stand-by letter of credit") emitida en favor del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC, por un banco del exterior de primera categoría y avisada por un banco establecido en el Perú y que aparezca en el Anexo No. 8.

Esta carta de crédito stand-by ("stand-by letter of credit") necesariamente deberá tener la calidad de irrevocable, incondicionada, de realización automática, sin beneficio de excusión efectiva a simple solicitud, sin explicación de causa, y deberá ser pagadera en las oficinas del banco local que hubiese avisado la misma o de un banco corresponsal local del banco del exterior emisor de tal carta. Los eventos garantizados por la carta de crédito stand-by ("stand-by letter of credit") y los eventos que acarrearán la ejecución de la misma, serán exactamente aquellos que se detallan en el modelo de la carta fianza de validez y vigencia de la oferta económica y de celebración y suscripción de contrato, según el Anexo No. 4 (a) de las bases y en el modelo de carta fianza de garantía de cumplimiento del compromiso de inversión, según el Anexo No. 4 (c) de las bases, según corresponda en cada caso.



ANEXO No. 4 (c)
MODELO DE CARTA FIANZA DE CUMPLIMIENTO DEL
COMPROMISO DE INVERSIÓN Y OBLIGACIONES CONTRACTUALES

CARTA FIANZA No. -----

Vencimiento :

Lima, ----- de -----

Señores

Dirección Ejecutiva FOPRI y/o Corporación
Financiera de Desarrollo S.A. - COFIDE

Postor: _____

Ref.: Subasta Pública Internacional N° 8 para la venta de las tierras del
PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC.

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, nos constituimos en favor de la Dirección Ejecutiva FOPRI y/o CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO S.A. (COFIDE) como fiadores solidarios de (Nombre del COMPRADOR) con el fin de garantizar el compromiso de inversión y las demás obligaciones contractuales contraídas en el contrato de compraventa del lote N°..... , celebrado con el PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC.

La presente fianza tiene el carácter de solidaria, irrevocable, incondicionada y es de realización automática; carece del beneficio de excusión y se extiende hasta por el monto de _____ dólares (US \$ _____).

Esta fianza estará vigente por un plazo de un (1) año contado desde el día de _____ del 2001 , más quince días adicionales; esto es, que vencerá el díade _____ del 2002. Sin embargo, al vencimiento deberemos renovarla obligatoria y automáticamente, en los mismos términos y condiciones, en forma sucesiva por ___período (s) igual (es) al de esta fianza.

Para que procedamos a honrar esta fianza, bastará que la Dirección Ejecutiva FOPRI y/o CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO S.A. - COFIDE nos envíe, antes del vencimiento del plazo consignando en el Artículo 1898 del Código Civil, una carta notarial requiriéndonos el pago y en la cual se exprese simplemente que nuestro fiado ha incumplido con las obligaciones asumidas en el contrato cuyo cumplimiento se garantiza por esta fianza.

Sobre el particular, dada la calidad de incondicionada y de realización automática de la presente carta fianza ,nos comprometemos a pagarles el monto total de la fianza en forma inmediata .

Atentamente,

BANCO FIADOR



ANEXO No. 5

**MODELO DE CONSORCIO
COMPROMISO DE ASOCIACION**

Señores

CEPRI TIERRAS

Subasta Pública Internacional N° 8 para la Venta de Tierras del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC

Presente.-

Estimados señores:

Los aquí suscritos comunicamos lo siguiente:

1. En relación con la Subasta Pública Internacional las siguientes personas hemos decidido participar en el proceso convocado, bajo la modalidad de consorcio, según lo estipulado en el numeral 3.2, capítulo III de las bases.

....., debidamente representado por el señor.

....., debidamente representado por el señor.

....., debidamente representado por el señor.

2. El porcentaje de participación acordado para cada uno de los componentes del consorcio, descrito en el párrafo precedente, es el siguiente:

..... con el%

..... con el%

..... con el ,%

3. Por medio del presente documento, los abajo suscritos declaramos que cada uno de los componentes del consorcio nos responsabilizamos de manera expresa y solidaria entre sí y ante ustedes, respecto a todas las obligaciones asumidas para nuestra participación respecto al cumplimiento de todas las obligaciones señaladas en estas bases y sus circulares, en especial aquellas de la oferta económica presentada, constitución de las garantías señaladas; obligación de suscripción del contrato, pago del valor de la tierra ofertado y cumplimiento del compromiso de inversión; y todas las demás que se deriven de estas bases.

4. Para los efectos de nuestra participación y representación, según los términos que establecen las bases de la subasta, ratificamos al señor como representante legal del consorcio.

Sin otro particular, legalizamos nuestras firmas:

.....S.A.
Representante Legal

.....S.A.
Representante Legal

.....S.A.
Representante Legal



ANEXO N° 6

MODELO DE PRESENTACIÓN DE OFERTA ECONÓMICA
(Un sobre para cada lote)

Lima de del 2001

Señores
CEPRI TIERRAS
Presente .-

Ref : Subasta Pública Internacional N° 8 para la venta de tierras del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC

Postor

De nuestra consideración :

De acuerdo a lo establecido en el numeral 5.6 de las bases de la subasta de la referencia por medio de la presente cumplimos con presentar nuestra oferta económica la cual está, expresada en dólares de los Estados Unidos de América.

LOTE No. _____

PRECIO OFERTADO:

EN LETRAS : DÓLARES AMERICANOS
EN NÚMEROS : US \$

COMPROMISO DE INVERSION:

EN LETRAS :DOLARES USA
EN NÚMEROS : US \$

NOTA : EN CASO DE DISCREPANCIA EN LAS CANTIDADES CONSIGNADAS SE TENDRA POR VALIDA LA CANTIDAD EN LETRAS

Atentamente,

(Firma del representante legal) Nombre y documento de identidad.



ANEXO No. 7

MODELO DE FIANZA DE IMPUGNACIÓN

Lima,----- de -----del 2001

Señores
PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC
Presente .-

Ref. : Subasta Pública Internacional N° 8 para la venta de las tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC

De nuestra consideración :

Por medio de la presente y a solicitud de nuestros clientes -----, constituimos a favor de ustedes, fianza solidaria, irrevocable, incondicionada y de realización automática sin beneficio de excusión, efectiva a simple solicitud, sin explicación de causa, por la suma de DIEZ MIL Dólares de los Estados Unidos de América (US 10,000.00), para efectos de garantizar el pago de la indemnización por daños y perjuicios en caso sea declarado infundado, por cualquier motivo, el recurso de impugnación presentado de acuerdo al numeral 6.8 de las Bases de la Subasta Pública Internacional convocada por el Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de Tierras (CEPRI TIERRAS).

El plazo de vigencia de esta fianza será del * ----- de ----- del 2001, al ----- de ----- del 2001. Sin embargo esta carta fianza será renovada hasta cumplidos 15 días desde que culmine el procedimiento de impugnación.

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

Los términos utilizados en esta fianza tienen el mismo significado que los términos definidos en las bases.

Atentamente,

* El plazo de vigencia deberá ser de 30 días calendario contados a partir de la presentación de la impugnación.



ANEXO No. 8

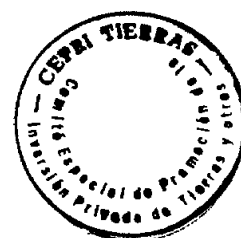
RELACIÓN DE BANCOS EXTRANJEROS Y LOCALES

8.1 Bancos extranjeros

Se tomarán en cuenta los bancos extranjeros de primera categoría, incluidos en la relación aprobada por el Banco Central de Reserva mediante Circular N° 002-2001-EF/90, publicada en el diario oficial El Peruano el 11 de enero de 2001.

8.2 Bancos locales

- BANCO CITIBANK N. A., Sucursal Lima
- BANCO CONTINENTAL -BBV
- BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ
- BANCO STANDARD CHARTERED
- BANQUE BNP PARIBAS – ANDES S.A.
- BANCO INTERAMERICANO DE FINANZAS
- BANCO INTERNACIONAL DEL PERU (INTERBANK)
- BANCO SUDAMERICANO
- BANCO WIESE SUDAMERIS.
- BANKBOSTON N. A., Sucursal Lima
- BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO

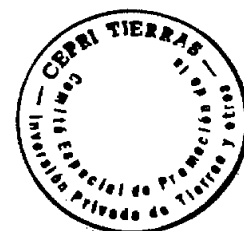


ANEXO No. 9

LOTES EN SUBASTA, VALOR DE LA TIERRA MÍNIMO, PATRIMONIO EXIGIDO, COMPROMISO DE INVERSIÓN Y DOTACIÓN DE AGUA

Nº de lote	Ubicación	Área bruta hectárea	Área neta hectárea	Valor de la tierra mínimo o precio base US \$/ha	Valor de la tierra mínimo US \$	Patrimonio mínimo exigido US \$	Compromiso de inversión mínimo US \$	Dotación anual de agua en m³
2	Chao	1161.44	502.90	70	35,203	200,000	502,900	5029,000
11-A	Virú	505.73	484.07	70	33,885	200,000	484,070	4840,700
11 D	Moche	3793.23	3731.74	200	746,748	2'200,000	(*)	3'7317,400

(*) El compromiso de inversión consiste en la construcción del sistema de conducción y la lotización del 20% del área neta del lote



ANEXO No. 10-A

RUBROS A SER TOMADOS EN CUENTA COMO INVERSIONES ACREDITABLES PARA EL COMPROMISO DE INVERSIÓN (LOTES 2 Y 11-A)

Se considerarán inversiones acreditables para efectos del cumplimiento del compromiso de inversión **a toda inversión que se realice en instalaciones fijas y permanentes**, que beneficien directamente al lote objeto de la subasta, y cuya relación enunciativa pero no limitativa es la siguiente:

- Construcción de infraestructura de riego:
 - Obras de cabecera, sedimentador, reservorio, redes o canales de distribución.
 - Pozos tubulares: perforación y su equipamiento.
- Maquinaria y equipo para sistemas de riego tecnificado:
 - Goteo, aspersion, microaspersion, etc.
- Desarrollo físico de las tierras:
 - Nivelación, despiedre, subsolado, incorporación de materia orgánica.
 - Acondicionadores de suelos – hidroabsorbentes.
- Infraestructura e instalaciones eléctricas para bombeo de agua.
- Cercado del lote.
- Caminos de acceso, puentes, caminos internos, badenes.
- Plantas de procesamiento agroindustrial y/o instalación de granjas o centros de crianza y engorde de ganado hasta un máximo del 20% del compromiso de inversión.
- Viveros, semillas certificadas y plántones para cultivos permanentes.
- Para el caso del Lote 11-A el ganador de la buena pro deberá construir su toma del canal o para bombeo y podrá ser abastecido de agua proveniente del Canal Pur Pur.
- Para el caso del Lote 11 D, este deberá obligatoriamente lotizarse en parcelas no menores a 25 hectáreas; en un número mayor o igual a 20 parcelas ubicadas dentro del área neta del lote.



ANEXO No. 10-B

COMPROMISO DE INVERSIÓN (LOTE 11-D)

El comprador se compromete a ejecutar lo siguiente:

SISTEMA DE CONDUCCIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA

El comprador se compromete a construir un sistema de conducción y distribución de agua de regadío a partir de la toma 11D existente con capacidad de 3.0 m³/seg. Este sistema que puede ser canal revestido o tubería debe permitir abastecer a uno o más sedimentadores y/o reservorios, a partir de los cuales se debe construir la infraestructura menor de riego dentro del lote.

LOTIZACIÓN

El comprador se compromete así mismo a habilitar dentro del Lote 11D, una superficie de por lo menos 750 hectáreas netas que será subdividida en parcelas no menores a las 25 hectáreas que contarán con la infraestructura menor de riego con su respectivo hidrante en la cabecera de parcela. El detalle de las características técnicas de dicho sistema de riego será de exclusiva responsabilidad del adjudicatario, pero deberá contar con la aprobación del Proyecto.

El comprador debe subdividir y vender no menos de 750 hectáreas netas objeto de la subasta, en parcelas totalmente habilitadas y cuya superficie no debe ser menor a las 25 hectáreas cada una; de tal manera que el número de parcelas no sea menor a 30.



ANEXO 11

MODELO DE CONTRATO DE COMPRAVENTA

Señor Notario:

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas, una en la que conste el presente contrato de compraventa, el cual se suscribe en seis ejemplares, que celebran de una parte el **PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC, EL VENDEDOR**, debidamente representado por su _____ con L. E. N° _____ nombrado mediante Resolución Suprema N° _____ -PRES, con domicilio para los efectos de este contrato en _____ ; y de la otra parte y como **EL COMPRADOR** don..... con L. E. N° _____, con domicilio para los efectos de este contrato en _____ N° _____, distrito de _____, provincia de _____, departamento de _____.

Interviene en el presente contrato la Dirección Ejecutiva FOPRI, con RUC 20380799643, con domicilio en la esquina de Paseo de la República con Canaval y Moreyra, Edificio Petroperú - Piso 9, distrito de San Isidro, provincia y departamento de Lima, quien procede debidamente representada por su Director Ejecutivo _____, identificado con L. E. N° _____, en adelante **FOPRI**, en los términos y condiciones siguientes:

PRIMERO.- ANTECEDENTES

- 1.1 Mediante el Decreto Legislativo 674, del 25 de setiembre de 1991, el Gobierno Peruano promulgó la Ley de Promoción de la Inversión Privada de las Empresas del Estado. En mérito de dicho Decreto Legislativo, se declaró de interés nacional la promoción de la inversión privada y se establecieron las modalidades bajo las cuales se promueve el crecimiento de la inversión privada y los órganos promotores de dicha inversión.
- 1.2 Según Ley 26440 publicada en el diario oficial El Peruano el 21.01.95 se precisó que los Proyectos Especiales, organismos y otros proyectos bajo responsabilidad estatal, se encuentran comprendidos en el proceso de promoción de la inversión privada.
- 1.3 Mediante Resolución Suprema N° 485-96-PCM, publicada en el diario oficial El Peruano, el 17 de diciembre de 1996, se constituyó el Comité Especial que llevara adelante el proceso de promoción de la inversión privada en las tierras correspondientes al área de titularidad del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC.
- 1.4 Mediante Resolución Suprema 086-98-TR de fecha 03 de octubre de 1998, se ratifica el acuerdo COPRI de aprobación del Plan de Promoción de la Inversión Privada a ser realizado en 14,121 hectáreas del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC.
- 1.5 Mediante el Acuerdo COPRI de fecha 11 de setiembre de 2000, se aprueban los nuevos lineamientos de venta aplicables a los procesos de promoción de la inversión privada de las tierras de los proyectos especiales y tierras eriazas.



- 1.6 De conformidad con las Bases de la Subasta Pública para la venta de las Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, **EL COMPRADOR** entregó una oferta económica al **CEPRI TIERRAS**, de aquí en adelante denominado **EL CEPRI**, para la adquisición del bien inmueble a que se refiere la Cláusula Tercera de este contrato. Dicha oferta económica ha sido seleccionada como la oferta ganadora, a la que se ha adjudicado la buena pro; copia de la ella forma parte del presente contrato como Anexo N° 1.

SEGUNDO.- SENTIDO E INTERPRETACIÓN DE LOS TÉRMINOS EMPLEADOS EN ESTE CONTRATO Y LEY APLICABLE

- 2.1 Para los efectos de este contrato, los términos que aparecen en él tendrán los significados que se determinen clara e indubitablemente del contexto en que se encuentren.
- 2.2 Sin perjuicio de lo establecido en el punto 2.1 de esta Cláusula, el presente contrato se ejecutará de buena fe, según los términos redactados en este documento, sin tergiversar con interpretaciones arbitrarias el sentido recto, propio y usual de las palabras escritas, ni restringir los efectos que naturalmente se deriven del modo con que las partes han expresado su voluntad y contraído sus obligaciones.
- 2.3 Los títulos de las cláusulas del presente contrato sólo han sido incluidos como referencia, de modo que no afectarán la interpretación del mismo.
- 2.4 Para efecto de la interpretación, aplicación y ejecución del presente contrato, primará lo establecido en los siguientes documentos y en el orden que a continuación se señala:
- 2.4.1 El presente contrato, debidamente suscrito por **EL VENDEDOR** y **EL COMPRADOR** y sus Anexos.
- 2.4.2 Las Circulares emitidas por EL CEPRI hasta la suscripción del contrato.
- 2.4.3 Las Bases de la Subasta Pública Internacional para la venta de tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC.
- 2.5 El presente contrato se registrará e interpretará de conformidad con las leyes de la República del Perú.

TERCERO.- DEL OBJETO DE LA SUBASTA

- 3.1 El bien inmueble que **EL COMPRADOR** adquiere conforme a lo establecido en el punto 5.1 de la Cláusula Quinta del presente Contrato, es aquel terreno denominado **EL LOTE** de propiedad de **EL VENDEDOR** localizado en el departamento de La Libertad, provincias de Virú y Trujillo, que constituyen unidades inmobiliarias independientes que corre inscrita en la Ficha , del Registro de Propiedad Inmueble de La Libertad.



EL LOTE, tiene una extensión de _____ hectáreas y _____ metros cuadrados, y sus linderos y medidas perimétricas son las siguientes:

- 3.2 **EL LOTE** se vende y transfiere con todo cuanto de hecho o por derecho le corresponde, inclusive sus usos, costumbres, derechos de paso, servidumbres, entradas, salidas, aires, y de ser el caso, edificaciones, estructuras, instalaciones, accesorios y mejoras.
- 3.3 **EL COMPRADOR** reconoce y acuerda que **EL VENDEDOR** no está emitiendo, ni mucho menos está obligado a emitir, declaración alguna de otorgar garantía con respecto a la condición o al estado de **EL LOTE**.
- 3.4 **EL COMPRADOR** declara que, de acuerdo a **LAS BASES**, realizó su propia investigación para la evaluación de compra, directamente o a través de terceros, por lo que no serán admisibles ajustes posteriores al precio de venta acordado en la Cláusula Quinta de este contrato, por cualquier causa inclusive por desconocimiento de información relativa a la situación, condiciones y realidad del inmueble objeto de venta. En tal virtud, **EL COMPRADOR** reconoce que no podrá reclamar responsabilidad a **EL CEPRI**, al Estado Peruano, a **COPRI**, a **EL VENDEDOR** y/o a los asesores y funcionarios de éstos por la decisión de compra adoptada, toda vez que ésta fue de exclusiva competencia y riesgo de **EL COMPRADOR**.

CUARTO.- DEL OTORGAMIENTO DE LA BUENA PRO AL COMPRADOR

Conforme a **LAS BASES**, en el acto de la subasta se otorgó a **EL COMPRADOR** la buena pro para la adquisición de **EL LOTE** que aparece en el acta notarial de la subasta cuya copia es parte integrante del presente contrato como Anexo N° 2.

QUINTO.- DE LA FORMALIZACION DE LA ADQUISICION EFECTUADA POR EL COMPRADOR

- 5.1 El contrato de compraventa entre **EL VENDEDOR** y **EL COMPRADOR** se entenderá celebrado al momento de la suscripción del presente documento y el cumplimiento por parte de **EL COMPRADOR** de todas las actividades de cierre, siendo necesario formalizar por escrito las obligaciones que se han generado entre **EL VENDEDOR** y **EL COMPRADOR** como consecuencia de la compraventa que han efectuado, lo que se verifica de conformidad con los siguientes términos:

- 5.1.1 Precio de compra. El precio de compra a cargo de **EL COMPRADOR** por **EL LOTE** que ha adquirido, es el monto en efectivo, expresado en dólares de los Estados Unidos de América, señalado en su oferta económica, la cual forma parte del presente contrato como Anexo No. 1. El precio de compra asciende a **US \$.....** (..... y /100 dólares de los Estados Unidos de América).



- 5.1.2. Pago del precio de compra. El precio de compra a que se refiere el punto 5.1.1 de la presente Cláusula deberá ser pagado por **EL COMPRADOR** a la suscripción del contrato en su totalidad y al contado. El pago se efectúa mediante cheque de gerencia, girado según instrucciones que para tal efecto emite EL CEPRI, el mismo que producirá los efectos de la cancelación del precio de compra. Cualquier tipo de gasto que se genere para lograr el pago será de cargo de **EL COMPRADOR**, incluidos los gastos y comisiones bancarias.
- 5.1.3 Fecha de cierre. Es el día y hora acordado para que **EL COMPRADOR** haga efectivo el pago del precio por **EL LOTE** que ha adquirido, así como para la suscripción del presente contrato.
- 5.1.4 Entrega de EL LOTE. EL LOTE que el **COMPRADOR** ha adquirido, le será entregado en el lugar, día y hora a determinarse y comunicarse por escrito por **EL VENDEDOR**, según cronograma establecido en forma conjunta, a más tardar dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de cierre. La entrega se realizará mediante acta de entrega con intervención de Notario Público o Juez de Paz o autoridad policial, a opción y por cuenta de **EL COMPRADOR**, en la cual se especificará el bien inmueble que se está entregando.

La transferencia del riesgo de **EL LOTE** se entenderá válidamente producida a **EL COMPRADOR** si habiendo sido notificado éste por el CEPRI TIERRAS 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.

- 5.1.5 Precio del agua. Queda acordado que el precio inicial del agua de regadío que será suministrada por el PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC a **EL COMPRADOR** para irrigar **EL LOTE**, ascenderá a US \$ 0.025 por metro cúbico de agua suministrada. Dicho precio será mantenido por un plazo mínimo de 3 años, contados a partir de la suscripción del presente contrato por **EL VENDEDOR**. A partir del vencimiento de dicho plazo, el precio podrá ser incrementado por el PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC o quien lo sustituya, en función a las características técnicas de la operación de regadío y al mantenimiento de la infraestructura necesaria para proveer y suministrar dicho servicio, contando con la participación de los usuarios, de acuerdo a la legislación vigente, conviniéndose que en ningún caso, la tarifa modificada podrá ser mayor al promedio de la tarifa del resto de los usuarios.

EL COMPRADOR tendrá derecho a recibir del Administrador Técnico del Distrito de Riego Regulado -----, una licencia de uso de agua para ----- hectáreas, y el uso de diez mil (10,000) metros cúbicos por hectárea neta por año, para **EL LOTE** materia de venta.



OCTAVO.- CARGAS Y GRAVÁMENES

- 8.1 **EL VENDEDOR** declara que, a la fecha de cierre, **EL LOTE** se encuentra libre de toda carga, gravamen, medida judicial, medida extrajudicial o medida cautelar, que pueda limitar o restringir su libre disposición, obligándose en todo caso a la evicción y saneamiento que manda la ley.
- 8.2 **EL VENDEDOR** declara que, a la fecha de cierre, a su leal saber y entender, no existe orden judicial, coactiva, administrativa, municipal, regional o de cualquier otra índole que pueda afectar **EL LOTE**. Igualmente, declara **EL VENDEDOR**, que no conoce existan hechos que puedan ocasionar órdenes como las mencionadas en este punto. En todo caso, **EL COMPRADOR** declara conocer toda la información relativa a **EL LOTE** que es objeto del presente contrato que estuvo a su disposición según lo señalado en el Capítulo II de las BASES. Si no hizo uso de esta información, **EL COMPRADOR** declara que tuvo acceso a ella y que si no accedió a la misma lo fue por propia voluntad.
- 8.3 **EL COMPRADOR** declara conocer que **EL LOTE**, le ha sido transferido ad-corpus y "en donde está y como está", y que **EL VENDEDOR** no se hace responsable en caso que dicho inmueble no sea idóneo para ser destinado a la actividad para la que **EL COMPRADOR** le dará uso.

NOVENO.- DECLARACIONES Y GARANTIAS DEL COMPRADOR

EL COMPRADOR reconoce que celebra el presente contrato sobre la base de las declaraciones y garantías que a continuación se señalan:

- 9.1 Que acepta todos los términos y condiciones de LAS BASES, las Circulares expedidas por **EL CEPRI** y la resolución de adjudicación de la buena pro a su favor.
- 9.2. Que la compra de **EL LOTE** es una decisión libre de toda influencia por parte de **EL VENDEDOR**.
- 9.3 Que declara y garantiza a **EL VENDEDOR** que es responsable de todas y cada una de las obligaciones a su cargo contenidas en el presente contrato.
- 9.4. Que reconoce haber efectuado, por si mismo o a través de personas autorizadas por él para tal efecto, la revisión de los libros, títulos de propiedad, certificados de gravámenes y de propiedad, registro, activos, propiedades, y documentos relativos a procesos judiciales y procedimientos administrativos que pudieran existir, con la diligencia considerada necesaria con el objeto de determinar la real y verdadera situación de **EL LOTE** que está adquiriendo.
- 9.5 Que de ser el caso, garantiza que ha recibido todas las autorizaciones societarias necesarias con el objeto de suscribir el presente contrato. La suscripción y entrega del presente contrato por parte de **EL COMPRADOR**, la ejecución de todos los términos y condiciones contenidos en el mismo y todas las obligaciones aquí contempladas, han sido debidamente autorizadas.



mediante los actos societarios exigidos, de ser el caso, por los estatutos sociales de **EL COMPRADOR** y por las leyes y normas del país de su constitución.

- 9.6 Que declara y garantiza que se encuentra plenamente autorizado y en capacidad de asumir las obligaciones usuales en el ejercicio de sus actividades mercantiles en todas las jurisdicciones en que dicha autorización sea necesaria, ya sea por la naturaleza de las actividades y por propiedad de los bienes.
- 9.7 Que declara y garantiza que en el país en que se encuentra constituido o donde tenga su sede principal de negocios, no existen exigencias legales que le obligue a obtener autorizaciones adicionales a aquellas presentadas con su oferta, para la celebración de este contrato y su ejecución.
- 9.8 Que declara y garantiza que no existen disposiciones legales, judiciales, estatutarias, convencionales, sentencias no ejecutadas o disposiciones de otro tipo que le impidan celebrar y /o ejecutar el presente contrato.
- 9.9 Que se encuentra en capacidad de asumir todas las obligaciones que se deriven de la suscripción de este contrato. Por tanto, una vez que éste entre en vigencia, las obligaciones contenidas en el mismo les será legalmente exigibles.
- 9.10 Que asume la responsabilidad por la exactitud y veracidad de las declaraciones y garantías que han formulado en esta Cláusula.

DECIMO.- DECLARACIONES Y GARANTIAS DE EL VENDEDOR

EL VENDEDOR declara que:

- 10.1 **EL LOTE** es de su absoluta propiedad y de su libre disponibilidad.
- 10.2 Ha cumplido las leyes y reglamentos del Perú, incluyendo de manera enunciativa y no taxativa los referidos a la Promoción de la Inversión Privada en la Actividad Empresarial del Estado, Decreto Legislativo No. 674 y sus normas ampliatorias, modificatorias y reglamentarias.
- 10.3 No existe con relación a **EL LOTE**, acción, litigio, proceso ante los órganos jurisdiccionales o proceso arbitral, o procedimientos administrativos que prohíban, se opongan o impidan la celebración del presente Contrato y/o el cumplimiento de las obligaciones que de él emanen.
- 10.4 Se encuentra debidamente autorizado para celebrar este contrato y para asumir y ejecutar las obligaciones en él contenidas.
- 10.5 La celebración y el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato se encuentran dentro de sus facultades y son conformes a las leyes y demás normas aplicables a los actos previstos en este contrato.



- 10.6 De acuerdo a lo dispuesto por la legislación peruana, no existen requisitos que obliguen a **EL VENDEDOR** a obtener autorizaciones adicionales a las que ya tiene para celebrar este contrato y/o para cumplir con sus obligaciones.
- 10.7 No ha otorgado opciones, derechos y/o preferencias a persona alguna para adquirir **EL LOTE**.
- 10.8 No existe ley, reglamento, decreto, norma, dictamen o sentencia que afecte la libre transmisión de **EL LOTE** que ha enajenado en favor de **EL COMPRADOR**.
- 10.9 Declara que toda información relacionada con **EL LOTE** es cierta y válida, acordando las partes hacerse mutua y recíproca concesión por cualquier diferencia, ya que se encuentran de acuerdo en la cosa y en el precio de compra pactado.
- 10.10 Garantiza a **EL COMPRADOR** que es responsable por la ejecución de todas las obligaciones a su cargo, contenidas en el presente contrato.

DECIMO PRIMERO.- DISPOSICIONES TRIBUTARIAS

- 11.1 El pago del Impuesto de Alcabala, conforme a lo establecido en el artículo 25 del Decreto Legislativo 776, es de cargo de **EL COMPRADOR**.
- 11.2 Cualquier otro tributo directo o indirecto que afecte la transferencia, propiedad o posesión de **EL LOTE** que **EL COMPRADOR** ha adquirido serán de su exclusivo cargo.
- 11.3 **EL COMPRADOR** asumirá la condición de contribuyente para efecto del pago del Impuesto Predial a partir del 01 de enero del 2002, de conformidad con lo establecido por el artículo 10 del Decreto Legislativo 776.

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

- 12.1 El presente contrato deberá ser elevado a Escritura Pública. Los derechos notariales y cualquier otro gasto que demande su elevación a escritura pública, siempre serán de cargo de **EL COMPRADOR**.
- 12.2 A efecto de lograr la inscripción del dominio en favor de **EL COMPRADOR** de **EL LOTE** que ha adquirido de acuerdo a la Cláusula Cuarta del presente contrato, ambas partes acuerdan suscribir las minutas y escrituras públicas resultantes. Todos los gastos que ello irroque ya sean notariales o registrales, serán de cargo de **EL COMPRADOR**.
- 12.3 Además de lo establecido en el punto 12.2 de la presente Cláusula, si por mandato de ley es necesario el otorgamiento de alguna Minuta o Escritura



Pública adicional aclaratoria o de cualquier otra formalidad para lograr perfeccionar la venta de **EL LOTE**, las partes se obligan a prestar su máxima colaboración para el cumplimiento de tales formalidades. Cualquier gasto que ello irrogue será de cargo absoluto de **EL COMPRADOR**.

DECIMO TERCERO.- COMPROMISO DE INVERSION

13.1 Con sujeción a lo dispuesto en este contrato, **EL COMPRADOR** se obliga irrevocablemente a ejecutar, en favor de **EL LOTE** adquirido, y en un plazo no mayor a 3 años contados desde la fecha de la entrega de **EL LOTE**, las Inversiones de capital fijo, bienes y/o servicios detalladas en el Anexo N° 4 de este contrato, que beneficien directamente a **EL LOTE**, objeto de la Subasta por un monto total que asciende a US \$ (..... y /100 dólares de los Estados Unidos de América) de conformidad con lo estipulado en el numeral 2.3.2 del Capítulo II de las Bases de la Subasta Pública.

Se considera inversión de capital fijo al empleo de recursos financieros destinados a la adquisición y/o construcción de bienes y servicios de capital (maquinaria y equipos, obras civiles, gastos de preinversión, etc.), a su instalación y montaje y que han de ser utilizados en más de un proceso productivo anual de una explotación agropecuaria, agroindustrial o agroexportadora, entre otros. En el Anexo N° 4 del presente contrato se detallan los rubros de las inversiones a ser considerados para la ejecución del compromiso de inversión.

13.2 **EL COMPRADOR** ejecuta la inversión comprometida y asienta debidamente las partidas de inversión en un Registro de Inversiones Acreditables legalizado que para tal efecto se obliga a mantener en su local social, consignando en dicho registro los comprobantes de pago de adquisición, construcción, instalación y montaje y que forman parte del costo de la inversión. Sin perjuicio de lo anterior, **EL COMPRADOR** se obliga a sustentar las partidas de inversión con comprobantes de pago, documentos estos que deberán estar convenientemente registrados en los libros de contabilidad de **EL COMPRADOR**, de acuerdo a principios de contabilidad generalmente aceptados.

Las partes reconocen que **EL COMPRADOR** mantiene registros para fines contables y tributarios y que el auditor de inversión no deberá considerar ninguna posición adoptada por aquel para tal fin y sólo deberá considerar los criterios de elegibilidad establecidos en el numeral 13.1 de la Cláusula Décimo Tercera del presente contrato en conexión con su revisión y examen del Registro de Inversiones Acreditables que mantenga **EL COMPRADOR**.

13.3. Auditor de inversión: el supervisor de inversión designará al auditor del compromiso de inversión asumido por **EL COMPRADOR**. **EL VENDEDOR** asumirá el costo de los honorarios del auditor de inversión.

El auditor de inversión revisará en detalle el Registro de Inversiones Acreditables y verificará que las partidas asentadas en dicho Registro



corresponden a inversiones realmente ejecutadas en beneficio de EL LOTE. La revisión y examen del Auditor de Inversión se efectuará anualmente, hasta el total cumplimiento de dicho compromiso por parte de EL COMPRADOR. Sin perjuicio de lo aquí estipulado, el Auditor de Inversión podrá inspeccionar y verificar el avance de las Inversiones, sin restricciones ni limitaciones de ningún tipo. El proceso de verificación de las inversiones ejecutadas con el Registro de Inversiones Acreditables, se podrá efectuar semestralmente a solicitud de EL COMPRADOR. El Auditor de Inversión entregará a la entidad supervisora del compromiso de inversión un informe de sus exámenes y revisiones anuales o semestrales de ser el caso.

- 13.4 Al término del plazo del compromiso de inversión, el auditor de inversión efectuará una revisión y examen final, verificando que las inversiones asentadas en el Registro de Inversiones Acreditables correspondan con lo realmente ejecutado en beneficio de **EL LOTE**, determinando así el monto total y definitivo de inversiones acreditables. El auditor de inversión procederá entonces a comparar este último monto con el monto total de la inversión comprometida que aparece en el numeral 13.1 del presente 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 dicha revisión, cuyo dictamen debe consignar de manera fehaciente, el cumplimiento o incumplimiento para el período, según sea el caso, del compromiso de inversión.
- 13.5 El informe final con su dictamen será entregado por el auditor de inversión a la entidad supervisora del compromiso de inversión así como a **EL COMPRADOR**. Si **EL COMPRADOR** manifestara su desacuerdo con el contenido del Informe dispondrá de 15 días útiles para sustentar o responder ante el auditor de inversión, las observaciones planteadas en el mencionado informe a partidas específicas de inversión asentadas en el Registro de inversiones acreditables. Transcurrido este término, el Informe quedará a firme y la entidad supervisora notificará por vía notarial a **EL COMPRADOR** para cumplir, si ese fuera el caso, dentro de los siguientes 30 días calendario con el compromiso de inversión asumido en el presente contrato.

La entidad supervisora dará por cumplido el compromiso de inversión cuando el auditor de inversión le entregue, dentro de los 30 días calendario antes 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.

Si **EL COMPRADOR** completa el total de la inversión comprometida en un plazo menor al ofertado y la ejecución es acreditada por el auditor de inversión, el compromiso de inversión se dará por cumplido.

EL COMPRADOR concederá todas las facilidades, documentación e información que sea requerida por el auditor a fin de cumplir con su labor.

- 13.6 **CLAUSULA PENAL.**- En caso que **EL COMPRADOR** no cumpla con la obligación prevista en la Cláusula 13.5 la entidad supervisora podrá ejecutar



como penalidad la garantía señalada en el numeral 13.7 siguiente, en cuyo caso la ejecución operará en forma automática mediante carta notarial y sin menoscabo de los daños y perjuicios ulteriores que sean ocasionados a **EL VENDEDOR** o surjan por el incumplimiento de **EL COMPRADOR**.

13.7 GARANTIA DE FIEL CUMPLIMIENTO DEL COMPROMISO DE INVERSION.-

EL COMPRADOR entrega a la firma de este contrato, en garantía de fiel cumplimiento del compromiso de inversión en **EL LOTE**, una carta fianza bancaria, solidaria, irrevocable, incondicionada, renovable y de realización automática sin beneficio de excusión, emitida por una entidad bancaria local señalada en el Anexo No. 8 de las BASES, por un monto que asciende a la suma de **US \$** (**..... y 00/100 dólares americanos**), suma establecida de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 2.3.3 de las BASES de la subasta. Copia de la carta-fianza se adjunta al presente contrato como Anexo N° 3 y forma parte del mismo.

Asimismo constituye a favor de una garantía hipotecaria por un monto que asciende a la suma de **US \$.....** (**..... y 00/100 dólares americanos**) correspondiente al (a los) inmueble (s) descrito (s) en el Anexo No., igualmente de conformidad con lo dispuesto en el numeral 2.3.3 del Capítulo II de las bases (el presente párrafo se incluirá en el caso que se otorgue garantía hipotecaria de acuerdo al numeral 2.3.3 de las bases).

EL COMPRADOR declara 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.

Como consecuencia de la presente hipoteca, los inmuebles se encuentran gravados hasta por:

- Inmueble A, hasta por la suma de **US \$**
- Inmueble B, hasta por la suma de **US \$**

Las indicadas garantías se extienden a las construcciones, terrenos, entradas, salidas, porcentajes de copropiedad y zonas comunes, si los hubiere; y todo lo que por hecho y por derecho le corresponde, incluyendo el importe de las indemnizaciones de los seguros y de la expropiación.

En tal sentido, 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, en **US \$**
- Inmueble B, en **US \$**

EL COMPRADOR y/o los propietarios de los inmuebles hipotecados, se obligan a mantener asegurados conveniente y permanentemente durante el plazo que dure la realización del compromiso de inversión, los inmuebles objeto de esta hipoteca en una compañía de seguros a satisfacción de COFIDE. La póliza correspondiente deberá contemplar los riesgos necesarios



15.2 En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones derivadas del presente contrato por parte de **EL COMPRADOR**, la Dirección Ejecutiva FOPRI y/o la entidad supervisora podrán ejecutar la carta fianza otorgada a su favor.

DECIMO SEXTO.- SOLUCION DE CONTROVERSIAS

16.1 Toda controversia o discrepancia respecto a la ejecución, interpretación o cumplimiento del presente contrato que no pueda ser resuelta por las partes después de su negociación en buena fe, por un período no mayor de treinta (30) días calendario, será llevada a un arbitraje de derecho con la notificación escrita por una parte a la otra para acogerse a la presente Cláusula. Cada parte tiene la obligación de nombrar a su árbitro dentro de los diez (10) días calendarios siguientes de recibida la notificación de la otra parte. En caso que cualquiera de las partes no designe a su árbitro, el nombramiento de los árbitros recaerá en la Cámara de Comercio de Lima con arreglo al reglamento aprobado por dicha Cámara para el Centro de Arbitraje Nacional e Internacional de la Cámara de Comercio de Lima.

16.2 Luego del nombramiento de los dos árbitros, estos deberán designar a un tercer árbitro, el cual será el Presidente del Tribunal Arbitral. En caso no se pongan de acuerdo, en un plazo de quince (15) días calendario con respecto al nombramiento del tercer árbitro, éste será nombrado por la Cámara de Comercio de Lima. El Tribunal Arbitral tendrá un plazo de sesenta (60) días calendario desde su instalación para llegar a un acuerdo del laudo arbitral, el cual será inapelable y definitivo.

16.3 El arbitraje se llevará a cabo de acuerdo a las estipulaciones señaladas en la Ley General de Arbitraje - Ley N° 26572.

16.4 El laudo arbitral deberá señalar a quién le corresponde los gastos y costos correspondientes al arbitraje.

16.5 El lugar del arbitraje será en la ciudad de Lima, Perú, y el idioma que se utilizará en el procedimiento arbitral será el castellano.

DECIMO SEPTIMO.- ANEXOS

Forman parte integrante del presente contrato los siguientes Anexos:

17.1 Anexo No. 1: Copia de la oferta económica del adjudicatario.

17.2 Anexo No. 2: Copia del acta notarial de la subasta.

17.3 Anexo No. 3: Copia de la carta-fianza de fiel cumplimiento del compromiso de inversión.

17.4 Anexo No. 4: Relación de rubros a ser tomados en cuenta para la ejecución del compromiso de inversión.



17.5 Anexo No. 5: Descripción de los inmuebles otorgados en garantía.

DECIMO OCTAVO.- DE LOS DOMICILIOS DE LAS PARTES

18.1 Cada parte del presente contrato acuerda mantener un domicilio en el Perú, para efectos derivados de él.

18.2 Toda comunicación a cualquiera de las partes será por escrito y se entenderá por bien realizada si es notificada a la otra parte en el domicilio que consta en la parte introductoria del presente contrato.

18.3 Cualquier cambio de domicilio deberá ser notificado por escrito a la otra parte y surtirá efecto a partir del tercer día de recibida la comunicación. De no hacerse tal comunicación, se entenderá que el o los domicilios consignados en este documento no han variado.

18.4 Cualquier notificación surgida de proceso legal o arbitral o de cualquier otra forma, se entenderá bien realizada en el domicilio señalado en el punto 18.2 de la presente Cláusula.

DECIMO NOVENO.- CONTRATO INTEGRAL Y MODIFICACIONES

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

Las obligaciones pactadas en este contrato podrán ser modificadas previa negociación y acuerdo entre **EL COMPRADOR** y **EL VENDEDOR**, siendo requisito indispensable para la validez de las modificaciones que éstas consten por escrito y estén debidamente firmadas por las partes.

VIGESIMO.- INVALIDEZ PARCIAL

En el caso que algún término o disposición de este contrato sea considerado inválido o no exigible por cualquier tribunal competente, dicha decisión judicial deberá, en cuanto a dicha invalidez, ser interpretada estrictamente sin afectar la validez de cualquier otra disposición del presente contrato.

VIGESIMO PRIMERO.- GASTOS

Todos los gastos, costos, tributos, incluyendo el Impuesto de Alcabala, que pudiera originar la transferencia del inmueble objeto del presente contrato, así como el otorgamiento de la Escritura Pública a que dé lugar la presente Minuta, los gastos notariales, registrales, incluyendo un Testimonio de la Escritura Pública para **EL VENDEDOR**, o cualquier otro, sin excepción alguna, son de cargo de **EL COMPRADOR**.



VIGESIMO SEGUNDO.- 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 N° 674, sus modificatorias y ampliatorias, el Código Civil, la Ley General de Sociedades, 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, ésta será resuelta por el Tribunal Arbitral a que se refiere la Cláusula decimosexta.

Las partes contratantes suscriben el presente contrato en seis ejemplares, igualmente válidos, el día del mes de del año dos mil uno.

Agregue usted señor Notario lo que fuere de ley, haga los insertos correspondientes, eleve la presente a Escritura Pública y pase partes a los Registros Públicos de Propiedad Inmueble respectivos.

EL VENDEDOR

EL COMPRADOR



ANEXO No.12

MODELO DE CONTRATO DE COMPRAVENTA (APLICABLE AL LOTE 11-D)

El contrato de compraventa aplicable al lote 11-D se pondrá en conocimiento de los interesados mediante circular.



ANEXO No. 13

PROCEDIMIENTO PARA LA CONSTITUCION DE GARANTIAS HIPOTECARIAS PARA GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DEL COMPROMISO DE INVERSION (SOLO EN EL CASO QUE SEA APLICABLE SEGÚN CLAUSULA 2.3.3 DE LAS BASES)

A- CONSTITUCIÓN

Deberá constituirse primera y preferente hipoteca por un monto concordante con lo dispuesto en la cláusula 2.3.3 de las bases, en favor de COFIDE y/o DIRECCION EJECUTIVA FOPRI, sobre uno o más bienes de su propiedad ubicados en el territorio nacional, inscritos en los Registros Públicos de la República del Perú a su nombre.

Esta garantía se extiende a las construcciones, derechos, terrenos, porcentajes de copropiedad y zonas comunes, de ser el caso, y todo lo que por hecho o por derecho le corresponda a los inmuebles hipotecados.

Los inmuebles objeto de garantía deben encontrarse libres de gravámenes, cargas, derechos de terceros y cualquier otra obligación que limite o restrinja su dominio o libre disposición.

B- CALIFICACIÓN DE LA GARANTÍA

El adjudicatario deberá presentar a COFIDE dentro de los quince (15) días útiles siguiente de la fecha de adjudicación de la buena pro, su propuesta de constitución de garantías que consistirá en la relación de los bienes valorizados que se ofrecen en garantía.

La valorización se efectuará por un perito tasador que esté incluido en la lista a ser proporcionada por COFIDE.

COFIDE dentro del plazo de 10 días útiles de presentada la propuesta, podrá aprobarla, observarla o rechazarla. Una vez aprobada, COFIDE informará al respecto al CEPRI TIERRAS.

En caso que la propuesta sea observada por COFIDE, el postor tendrá un plazo adicional de cinco (5) días útiles contados a partir de la fecha en que le sea comunicada la observación para presentar los documentos requeridos por COFIDE, a fin de subsanar las observaciones o sustituir en su caso los inmuebles que no hayan sido aceptados por COFIDE para ser hipotecados. Asimismo, COFIDE tendrá un plazo de cinco (5) días útiles para aprobar, observar o rechazar los documentos presentados.

De producirse una nueva observación o ser rechazada la nueva propuesta de constitución de garantías, quedará sin efecto el otorgamiento de la buena pro siendo aplicable en lo que corresponda, el numeral 7.5 de las bases.

Los inmuebles serán calificados por COFIDE al 75% de su valor comercial, según la tasación independiente.



C- PLAZO PARA INSCRIPCIÓN EN REGISTROS PÚBLICOS Y BLOQUEO REGISTRAL

El adjudicatario se obliga a realizar la inscripción registral de la hipoteca en un plazo no mayor a 60 días naturales de la fecha de cierre.

COFIDE dispondrá el correspondiente Bloqueo Registral de los bienes desde la fecha de cierre hasta la correspondiente inscripción en Registros Públicos (en todo caso el bloqueo registral es por un plazo no mayor de 60 días hábiles), debiendo contar para tal efecto con la minuta respectiva.

En caso que dicho registro no sea formalizado dentro de este plazo, y que la demora en la inscripción registral obedezca a causa imputable al adjudicatario, dicha falta se considerará como incumplimiento por parte del adjudicatario.

D- SEGUROS

El adjudicatario deberá asegurar dicho inmueble en una compañía de seguros cuya designación sea aprobada por COFIDE y la póliza correspondiente deberá contemplar los riesgos necesarios e inherentes a la naturaleza, ubicación y utilización de los bienes otorgados en garantía según lo dispuesto en el contrato y deberán cubrir valores que impidan la aplicación de las reglas de infraseguro por parte de las compañías aseguradoras, siendo COFIDE quien en definitiva determinará la extensión de la cobertura. La póliza será endosada en favor de COFIDE.

Si el adjudicatario y/o los propietarios no asegurasen el (los) inmuebles(s) o no endosasen las pólizas en favor de COFIDE dentro de los diez días hábiles posteriores a la fecha de cierre, COFIDE procederá a la contratación del seguro por cuenta del adjudicatario. A estos efectos, COFIDE podrá proceder a la ejecución de la carta fianza y hacerse pago del gasto realizado.

E- SUSTITUCIÓN Y REDUCCIÓN DE LA GARANTÍA

Las garantías hipotecarias constituidas, mantendrán su vigencia hasta el total cumplimiento del compromiso de inversión, pudiendo ser sustituidas por otras garantías hipotecarias de las mismas características y bajo los mismos términos y condiciones señaladas en el presente Anexo. En tales casos, se requerirá autorización de COFIDE.

F- EJECUCIÓN DE LA HIPOTECA

Es aplicable el proceso judicial de ejecución de garantías.

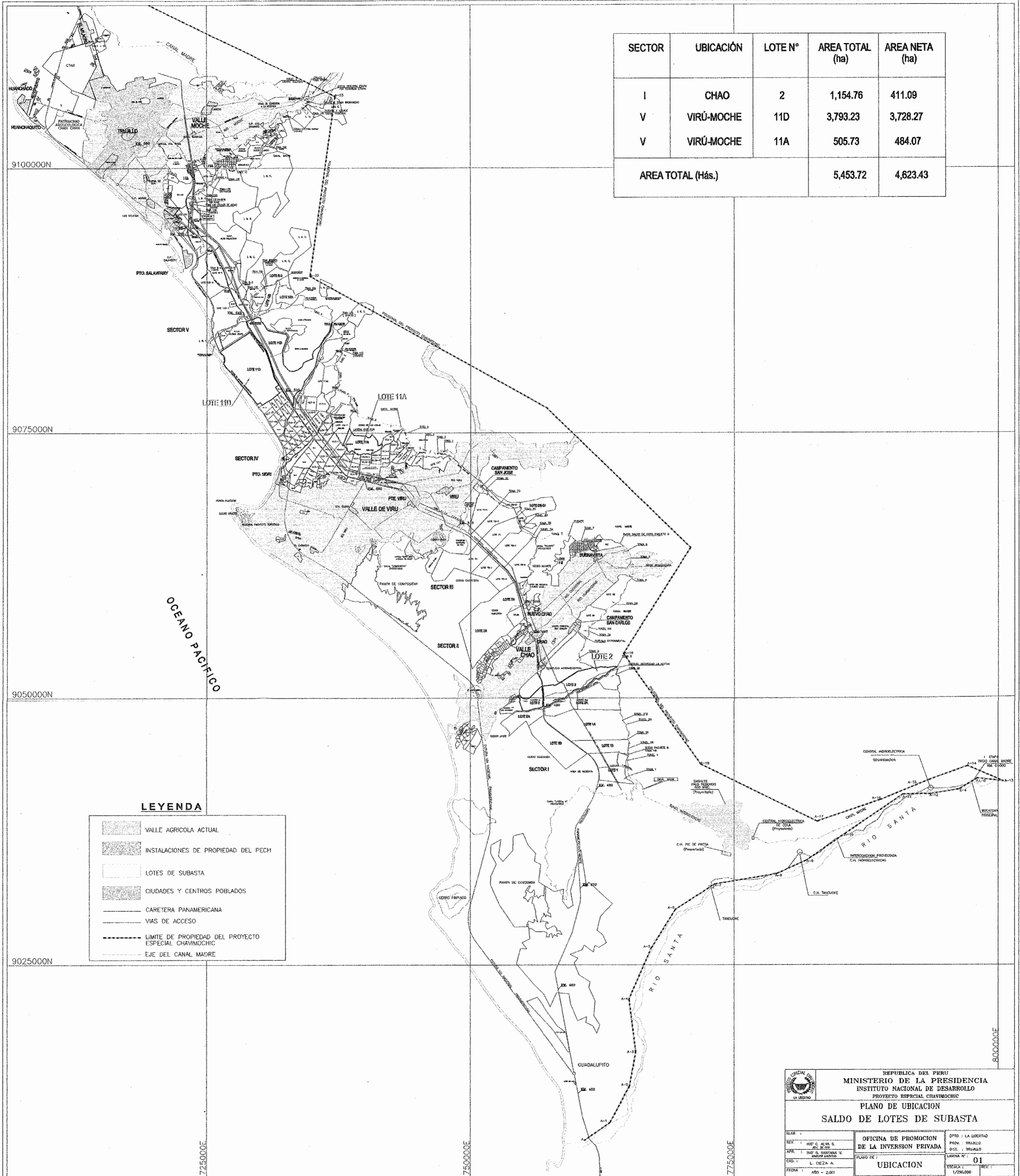
G- INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES

En caso el adjudicatario de la buena pro no cumpla con el compromiso de inversión, COFIDE procederá a la ejecución de las garantías constituidas.



PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC

SECTOR	UBICACIÓN	LOTE N°	AREA TOTAL (ha)	AREA NETA (ha)
I	CHAO	2	1,154.76	411.09
V	VIRÚ-MOCHE	11D	3,793.23	3,728.27
V	VIRÚ-MOCHE	11A	505.73	484.07
AREA TOTAL (Hás.)			5,453.72	4,623.43



LEYENDA

	VALLE AGRICOLA ACTUAL
	INSTALACIONES DE PROPIEDAD DEL PECH
	LOTES DE SUBASTA
	CIUDADES Y CENTROS POBLADOS
	CARETERA PANAMERICANA
	VIAS DE ACCESO
	LIMITE DE PROPIEDAD DEL PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC
	EJE DEL CANAL MADRE

REPUBLICA DEL PERU MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC			
PLANO DE UBICACION SALDO DE LOTES DE SUBASTA			
ELAB.: REV.: APR.: CAD.: FECHA:	OFICINA DE PROMOCION DE LA INVERSION PRIVADA PLANO DE: UBICACION	DPTO.: LA LURENDO PROJ.: TRUJILLO OISI.: TRUJILLO LAMINA N°: ESCALA: 1/250,000	01 TRUJILLO