

CIRCULAR N° 1

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

**TEMA N° 1: MODIFICACIÓN DE LOS NUMERALES 1, 2 Y 4 DEL ANEXO N° 1 -
CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES.**

1. Periodo de venta de bases de subasta pública internacional: hasta el **viernes 31 de agosto de 2001.**
2. Recepción de consultas a las bases y sugerencias al contrato: hasta el **martes 04 de setiembre de 2001.**
4. Respuesta a consultas: Se dará respuesta a más tardar hasta el **lunes 10 de setiembre de 2001.**

El resto del cronograma de actividades se mantiene inalterable. Cualquier modificación se pondrá en conocimiento mediante circular.

Lima, 28 de agosto de 2001



ALEJANDRO SEMINARIO DUANY
Miembro y Secretario Ejecutivo

CIRCULAR N° 2

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

**TEMA N° 1: MODIFICACIÓN DEL ANEXO N° 1 - CRONOGRAMA DE
ACTIVIDADES.**

1. Periodo de venta de bases de subasta pública internacional: hasta el **viernes 21 de setiembre de 2001.**
2. Recepción de consultas a las bases y sugerencias al contrato: hasta el **viernes 28 de setiembre de 2001.**
4. Respuesta a consultas: Se dará respuesta a más tardar hasta el **viernes 05 de octubre de 2001.**
5. Acto de presentación y apertura del Sobre N° 1: **jueves 11 de octubre de 2001 a las 10:00 a.m.**, en las oficinas del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, Parque Industrial s/n, distrito La Esperanza, Trujillo.
6. Lista de postores precalificados: **martes 23 de octubre de 2001.**
7. Distribución del orden de subasta de los lotes: **martes 23 de octubre de 2001.**
8. Acto de presentación y apertura de los Sobres N° 2 y 3: **jueves 25 de octubre de 2001 a las 10:00 a.m.**, en las oficinas del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, Parque Industrial s/n, distrito La Esperanza, Trujillo.
9. Acto de presentación y 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: **martes 30 de octubre de 2001 a las 10:00 a.m.**, en las oficinas del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, Parque Industrial s/n, distrito La Esperanza, Trujillo.

CEPRI TIERRAS

Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de Tierras y otros

10. Fecha de cierre: hasta el viernes 21 de diciembre de 2001.

11. Entrega del lote: hasta el martes 22 de enero de 2002.

Lima, setiembre de 2001



ALEJANDRO SEMINARIO DUANY
Miembro del CEPRI TIERRAS



CIRCULAR N° 3**SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL N° 8 PARA LA VENTA DE TIERRAS
DEL PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC****TEMA 1: MODIFICACIÓN DEL ANEXO N° 9 LOTES EN SUBASTA, VALOR
DE LA TIERRAS MÍNIMO, PATRIMONIO EXIGIDO, COMPROMISO DE
INVERSIÓN Y DOTACIÓN DE AGUA**

El CEPRI TIERRAS informa que, luego de la revisión efectuada con trabajos de campo y la actualización de los levantamientos topográficos, se ha procedido al procesamiento de la información respectiva, determinándose que las áreas finales de los lotes materia de subasta son como sigue:

N° de Lote	Ubicación	Área Bruta Ha	Área Neta Ha	Valor de la tierra mínimo o precio base US \$ / ha	Valor de la tierra mínimo	Patrimonio mínimo exigido US \$	Compromiso de inversión mínimo US \$	Dotación anual de agua en m³
2	Chao	1,153.12	487.96	70	34,157	200,000	487,960	4'879,600
11A	Virú	505.73	484.07	70	33,885	200,000	484,070	4'840,700
11D	Moche	3,789.69	3,726.41	200	745,282	2'200,000	(*)	37'264,100

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

TEMA N° 2: MODIFICACIÓN DEL ANEXO N° 10-A RUBROS A SER TOMADOS EN CUENTA COMO INVERSIONES ACREDITABLES PARA EL COMPROMISO DE INVERSIÓN (LOTES 2 Y 11A)

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, aspersión, microaspersión, etc.
- **Desarrollo físico de las tierras:**
Nivelación, despiembre, subsolado, incorporación de materia orgánica.
Acondicionadores de suelos – hidroabsorbentes.
- **Construcción de sistemas de defensa y protección de los lotes, así como canales o sistemas de evacuación de excedentes de agua.**
- **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.**
- **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 principal o para bombeo y podrá ser abastecido de agua proveniente del Canal Pur Pur.**

**TEMA 3: ANEXO N° 12: MODELO DE CONTRATO DE COMPRAVENTA
(LOTE 11D)****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 Director Ejecutivo Sr. _____ 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.

CEPRI TIERRAS

Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de Tierras y otros

- 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 CHAVIMOCCHIC.
- 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 CHAVIMOCCHIC, **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.

CEPRI TIERRAS

Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de Tierras y otros

- 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 N° ::::::::::, del Registro de Propiedad Inmueble de La Libertad.

EL LOTE, tiene una extensión de 3,793.23 hectáreas (área bruta) y 3,731.74 hectáreas (área neta), y sus linderos y medidas perimétricas son las siguientes:

Por el Norte:
Por el Sur:
Por el Este:
Por el Oeste:

- 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 remitiendo, 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

CEPRI TIERRAS

Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de Tierras y otros

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 N°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

CEPRI TIERRAS

Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de Tierras y otros

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 respectivo, una licencia de uso de agua para 3,731.74 hectáreas, y el uso de diez mil (10,000) metros cúbicos por hectárea neta por año, para **EL LOTE** materia de venta.

SEXTO.- OBLIGACIONES DE EL VENDEDOR

6.1 Son obligaciones de **EL VENDEDOR** las siguientes:

- 6.1.1 Entregar **EL LOTE** a **EL COMPRADOR** en las condiciones establecidas en el numeral 1.2 de las Bases.
- 6.1.2 Suscribir, de ser el caso, cuanto documento, minuta, contrato o escritura pública sea necesaria para lograr la inscripción registral a nombre de **EL COMPRADOR** de **EL LOTE** que está adquiriendo.

CEPRI TIERRAS

Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de Tierras y otros

SETIMO.- OBLIGACIONES DE EL COMPRADOR

7.1 Son obligaciones de **EL COMPRADOR** las siguientes:

7.1.1 Pagar el total del precio de compra, conforme a lo establecido en las cláusulas 5.1.1, 5.1.2 y 5.1.3.

7.1.2 Entregar en la fecha de cierre la garantía de cumplimiento del compromiso de inversión, con arreglo a lo dispuesto por el numeral 2.3.5. del Capítulo II de LAS BASES y lo establecido en la oferta económica presentada por **EL COMPRADOR**.

7.1.3 Gestionar y obtener las correspondientes licencias de funcionamiento, registros ante las autoridades pertinentes, permisos en general, etc., para lograr que la actividad que va a desarrollar con relación a **EL LOTE** que ha adquirido pueda operar normalmente y sin interrupción alguna.

7.1.4 Cumplir con el Compromiso de Inversión señalado en la Cláusula Décimo Tercera del presente Contrato.

7.1.5 Suscribir la Escritura Pública que esta minuta origine, y de ser el caso, cuanto documento, minuta, contrato o escritura pública sea necesaria para lograr la inscripción registral a su nombre respecto de **EL LOTE** que está adquiriendo.

7.1.6 Aceptar que COFIDE es la entidad encargada de la supervisión del compromiso de inversión.

7.1.7 Recibir de **EL VENDEDOR**, **EL LOTE** debiendo para tal efecto suscribir el acta de entrega a que se refiere el numeral 5.1.4 de la Cláusula Quinta de este contrato.

7.1.8 Pagar el precio convenido por el agua.

7.1.9 Otras obligaciones derivadas de este contrato.

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.

CEPRI TIERRAS

Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de Tierras y otros

- 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

CEPRI TIERRAS

Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de Tierras y otros

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.

CEPRI TIERRAS

Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de Tierras y otros

- 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**.

CEPRI TIERRAS

Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de Tierras y otros

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 irroque 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, los siguientes compromisos de inversión y que se detallan en el Anexo N° 4 del presente contrato:

- Sistema de conducción de agua:
Ejecutar la construcción de un sistema de conducción de agua desde la Toma 11-D del canal principal y un sistema de distribución del agua dentro de **EL LOTE**, en un plazo no mayor de 02 años.
- Lotización y Venta:
Lotización y venta de no menos del 20% del área neta de **EL LOTE** en un plazo no mayor de 04 años.

El plazo de ejecución de los compromisos de inversión antes mencionados, será contado desde la fecha de entrega de **EL LOTE** por parte de **EL VENDEDOR**.

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

CEPRI TIERRAS

Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de Tierras y otros

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,

CEPRI TIERRAS

Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de Tierras y otros

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 \$ 300,000.00 (Trescientos mil y 00/100 dólares americanos)**, suma establecida de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 2.3.4 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.

Queda convenido que, si dentro del plazo establecido **EL COMPRADOR** cumple con su compromiso de inversión referido al sistema de conducción y distribución interna de agua conforme se ha señalado en el numeral 13.1., se podrá reducir el monto de la carta fianza en **US \$ 150,000.00 (ciento cincuenta mil y 00/100 dólares americanos)**. Para tal efecto, deberá contar con la conformidad del Supervisor de Inversión.

Igualmente, si dentro del plazo establecido **EL COMPRADOR** cumple con el compromiso referido a la lotización y venta conforme se ha señalado en el

CEPRI TIERRAS

Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de Tierras y otros

numeral 13.1, también podrá reducir el monto de la carta fianza en US \$ 150,000 (ciento cincuenta mil y 00/100 dólares americanos). De igual modo, se 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.

DECIMO CUARTO.- DISPOSICIONES VARIAS

14.1 EL COMPRADOR reconoce y acepta:

- 14.1.1 Que **EL VENDEDOR** ha puesto a su disposición los documentos respectivos para que los revise (y así lo ha hecho) a fin de poder tomar una decisión con previo conocimiento **EL LOTE** que es objeto del presente contrato.
- 14.1.2 Que **EL VENDEDOR** le ha concedido la oportunidad de realizar (y así lo ha hecho) visitas, inspecciones, estudios y demás verificaciones del bien antes mencionado, y que considere necesario y apropiado para poder tomar una decisión con previo conocimiento de dicho bien.
- 14.1.3 Que su decisión de celebrar el presente contrato se basa exclusivamente en su propia revisión e investigación del bien inmueble en mención.
- 14.1.4 Que no ha confiado en las declaraciones o garantías (ya sean expresas o implícitas) que no consten en el presente contrato, renunciando en forma expresa a cualquier derecho que pueda tener en virtud de tales declaraciones o garantías, si existieran algunas.

DECIMO QUINTO.- INCUMPLIMIENTO

- 15.1 **EL COMPRADOR** renuncia irrevocablemente a invocar hechos de terceros o causas no imputables a él, en caso de incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones asumidas en este contrato, con excepción de causas de fuerza mayor o casos fortuitos debidamente comprobados, que puedan afectar el cumplimiento de la obligación a que se refiere la cláusula decimotercera.
- 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.

CEPRI TIERRAS

Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de Tierras y otros

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.

CEPRI TIERRAS

Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de Tierras y otros

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 registrará 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

TEMA Nº 4: ACLARACIONES SOBRE LA PRESENTACIÓN DE LA OFERTA ECONÓMICA

1. La oferta económica del postor deberá presentarse en el Sobre Nº 3 según el modelo que se muestra en el Anexo Nº 6 de las Bases.
2. **Para el caso de los lotes 2 y 11-A**, esto significa que el postor deberá presentar 2 cifras: el monto del precio ofertado y el monto del compromiso de inversión ofertado. Ambas cifras deberán superar o, por lo menos, ser iguales a las cifras mínimas que se detallan en el Anexo Nº 9 de las Bases.
3. **Para el caso del lote 11-D**, significa que el postor deberá presentar 1 cifra: el monto del precio ofertado, que deberá superar o, por lo menos, ser igual a la cifra mínima que se detalla en el Anexo Nº 9 de las Bases.
4. El CEPRI TIERRAS efectuará el cálculo de la Oferta Económica Computable, monto que servirá de referencia para adjudicar la buena pro. La forma como se calcula la Oferta Económica Computable se explica en el numeral 6.4 de las Bases.
5. Ejemplos de presentación de ofertas económicas para los lotes serían los siguientes (ver Anexo Nº 6 de las Bases):

Ejemplo 1 (aplicable a los lotes 2 y 11-A)

Lima, 25 de octubre de 2001

Señores
CEPRI TIERRAS

Presente -

Ref : Subasta Pública Internacional Nº 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.

CEPRI TIERRAS

Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de Tierras y otros

LOTE Nº 11-A

PRECIO OFERTADO:

EN LETRAS : treinta y seis mil quinientos cincuenta y 00/100 dólares americanos

EN NÚMEROS : US\$ 36,550.00

COMPROMISO DE INVERSIÓN OFERTADO:

EN LETRAS : quinientos sesenta mil y 00/100 dólares americanos

EN NÚMEROS : US\$ 560,000.00

Atentamente,

(Firma del Representante Legal) Nombre y Nº de documento de identidad.

Ejemplo 2 (aplicable al lote 11-D)

Lima, 25 de octubre de 2001

Señores

CEPRI TIERRAS

Presente.-

Ref : Subasta Pública Internacional Nº 8 para la venta de tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC

Postor

LOTE Nº 11-D

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.

PRECIO OFERTADO:

EN LETRAS : ochocientos cuarenta y cuatro mil y 00/100 dólares americanos

EN NÚMEROS : US\$ 844,000.00

COMPROMISO DE INVERSIÓN OFERTADO:

El que se señala en el numeral 2.3.4 y en el Anexo 10-B de las Bases

Atentamente,

(Firma del Representante Legal) Nombre y Nº de documento de identidad.

CEPRI TIERRAS

Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de Tierras y otros

5. Para el caso del Ejemplo 1, la Oferta Económica Computable de ese postor será de US \$ 204,550. Esta cifra ha sido obtenida utilizando los parámetros señalados en el numeral 6.4 de las Bases, esto es:

$$\text{OFERTA ECONÓMICA COMPUTABLE} = (1.00 \times P) + (0.30 \times I)$$

Donde:

P= Precio ofertado

I= Compromiso de Inversión ofertado

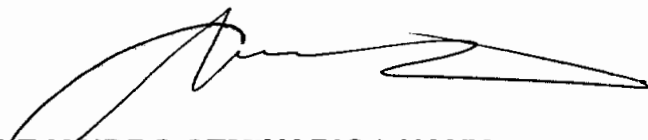
Es decir,

$$204,550 = 36,550 + (0.30 \times 560,000)$$

6. Para el caso del Ejemplo 2, la Oferta Económica Computable de ese postor será de US \$ 844,000.

7. Como se aprecia, **para el caso de los lotes 2 y 11-D**, la oferta económica computable **NO ES** la suma del precio ofertado mas el compromiso de inversión ofertado, sino la suma del precio ofertado **mas el 30%** del compromiso de inversión ofertado. Por lo tanto, el postor deberá tener presente que al monto del compromiso de inversión que presente en el Sobre N° 3, se le aplicará el factor de 0.30 para –sumado al precio ofertado - obtener la Oferta Económica Computable. **Para el caso del lote 11-D**, la oferta económica computable es igual al precio ofertado, dado que el compromiso de inversión es una meta física.

Lima, setiembre 18 de 2001



ALEJANDRO SEMINARIO DUANY
Miembro Especializado del CEPRI TIERRAS

CIRCULAR N° 4

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

El Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada en Activos, Proyectos y Empresas del Estado, constituido mediante Resolución Suprema N° 444-2001-EF, comunica a los interesados que ha asumido las actividades y funciones que hasta el pasado 15 de setiembre correspondían al Comité Especial de Tierras, CEPRI TIERRAS. En tal sentido, toda referencia en las Bases, Circulares y cualquier otro documento relacionado con la presente subasta, referidos al CEPRI TIERRAS, se deberán entender referidos al Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada en Activos, Proyectos y Empresas del Estado.

Lima, 17 de setiembre de 2001.



ALEJANDRO SEMINARIO DUANY
Miembro CEPRI Activos, Proyectos y
Empresas del Estado

CIRCULAR N° 5

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

TEMA N° 1: ABSOLUCIÓN DE CONSULTAS

CONSULTA N° 1: En el punto 7.5 de las Bases, referido al incumplimiento (pág. 33), se señala que "se ejecuta la garantía otorgada ... sin perjuicio de los derechos y acciones legales en contra del adjudicatario que incumplió". Quisiéramos saber a qué derechos y acciones legales se refiere en este párrafo.

RESPUESTA A LA CONSULTA N° 1: Se hace referencia al derecho de iniciar acciones legales para solicitar indemnización por daños y perjuicios, según sea el caso.

CONSULTA N° 2: En qué caso se adjudicaría la subasta a la siguiente oferta económica descendente y en qué caso se anularía la subasta?

RESPUESTA A LA CONSULTA N° 2:

Si pasada la fecha de cierre el adjudicatario no cumple las condiciones para el cierre de la operación contempladas en las Bases, entonces el CEPRI tiene la facultad de adjudicar la buena pro a la siguiente oferta económica mas alta . Sólo se declarará desierta la subasta de acuerdo en los casos señalados en el numeral 6.7 de las Bases.

CONSULTA N° 3: La caña de azúcar no se agota en una cosecha o campaña, sino que su explotación agrícola se extiende a un promedio de 10 a 11 años. ¿Puede ser considerada como un cultivo permanente?

RESPUESTA A LA CONSULTA N° 3: Sí se considera a la caña de azúcar como cultivo permanente, porque es susceptible de explotación económica por más de dos campañas agrícolas, sin efectuar nuevas siembras.

CONSULTA N° 4: Para el caso del Lote 11A, confirmar la posibilidad de poder tomar energía para la operación del fundo. Favor confirmar la ubicación más cercana del mismo mediante un plano de ubicación donde figure tanto el punto de toma de energía como el lote en mención. Favor indicar el voltaje disponible en dicho punto. Asimismo, confirmar la posibilidad de obtener 300 KVA para uso del fundo.

RESPUESTA A LA CONSULTA N° 4: Para el lote 11A se confirma que existe la posibilidad de tomar energía para la operación del mismo. El punto de alimentación de energía es la subestación Pur Pur, ubicada a la salida del Sifón Pur Pur, distante alrededor de 11.5 Km de dicho lote. Esta subestación tiene una

capacidad de 2,000 KVA, estando en actual uso solamente 150 KVA, existiendo un proyecto de utilización de 800 KVA para los lotes del sector 4 (Pur Pur), por lo que existe suficiente disponibilidad de energía para atender la demanda de 300 KVA que se está solicitando para este fundo.

El futuro propietario del lote 11A puede formular su proyecto de energía en forma individual, pero también podrá integrarse al proyecto de electrificación de los propietarios de Pur Pur, en cuyo caso la línea está proyectada pasar al pie del fundo, es decir por el camino de servicio del canal Pur Pur (Lateral 10).

Se adjunta un plano de ubicación.

CONSULTA N° 5: En el caso que la empresa postora sea una Sociedad Anónima Cerrada y que recién ha sido constituida para esta subasta, por tanto no cuenta con patrimonio ni estados financieros auditados, se puede presentar como información patrimonial la de los accionistas que la conforman a fin de cumplir con lo estipulado en el Numeral 4.1.2 de las Bases?

RESPUESTA A LA CONSULTA N° 5: Si.

CONSULTA N° 6: Cuando se habla del canal Pur Pur se refieren al canal que pasa por la curva de nivel inferior del lote 11A y forma parte del límite del mismo?

RESPUESTA A LA CONSULTA N° 6: Cuando hablamos del canal Pur Pur (Lateral 10), efectivamente nos estamos refiriendo al canal que pasa por la curva de nivel inferior del lote 11A y que constituye el lindero o límite sur del mismo.

CONSULTA N° 7: Favor informar si en efecto el canal Pur Pur tiene capacidad suficiente para abastecer también al lote 11A así como a todos sus actuales beneficiarios, les agradeceríamos nos envíen el informe técnico que respalda esta afirmación.

RESPUESTA A LA CONSULTA N° 7:

El canal Pur Pur tiene capacidad suficiente para abastecer también al lote 11A, así como a los actuales beneficiarios, conforme nos ha confirmado la Dirección de Operación y Mantenimiento con su Oficio N° 060-2001--INADE/8308, cuya copia se adjunta.

CONSULTA N° 8: Favor informar si los propietarios de los lotes que se encuentran por debajo del canal Pur Pur y en general todos los actuales beneficiarios de dicho canal ya se encuentran enterados que el mismo canal beneficiará al lote 11A, o en todo caso se confirme que no puede plantear ninguna oposición al respecto.

RESPUESTA A LA CONSULTA N° 8: De acuerdo con la actualización de la demanda de los lotes del canal Pur Pur, se ha determinado que sí existe disponibilidad de agua para también regar el lote 11A.

CONSULTA N° 9: Para el caso del lote 11A, confirmar la existencia y ubicación de la servidumbre necesaria para ubicar las estructuras de captación, sedimentación, filtrado y bombeo en un terreno eriazó que se encuentre por debajo del canal Pur Pur y del canal principal.

RESPUESTA A LA CONSULTA N° 9: Para el caso del lote 11A, si la toma de agua se realiza a partir del canal Pur Pur, las obras de captación, sedimentación, filtrado y bombeo se emplazarán en terrenos comprendidos dentro del mismo lote. Si la toma de agua es a partir del canal principal (canal madre), dichas obras son factibles de emplazar en un terreno eriazó que es propiedad del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, que se encuentra por debajo de dicho canal, para lo cual se otorgaría la autorización de uso correspondiente.

CONSULTA N° 10: La posibilidad de que la garantía del compromiso de inversión se pueda cumplir con la entrega de varias cartas fianzas que totalicen el 25% del monto de la inversión y respetando el tenor y las condiciones señaladas en las Bases.

RESPUESTA A LA CONSULTA N° 10: Sí es posible.

CONSULTA N° 11: En virtud a que el modelo del contrato de compraventa aplicable al lote 11D no aparece en las Bases y se pondrá en conocimiento de los interesados mediante circular, según se indica en el Anexo N° 12 de las Bases, solicitamos que al momento en que dicho documento sea distribuido, el CEPRI TIERRAS conceda un plazo razonable para que los interesados formulen sugerencias y consultas respecto de dicho documento. Se solicita que se indique la fecha aproximada en que el CEPRI TIERRAS distribuirá entre los interesados el mencionado Anexo 12.

RESPUESTA A LA CONSULTA N° 11:

El Anexo 12 ha sido entregado con nuestra Circular N°3 de fecha 18.09.01. Según nuestra Circular N°2, hay plazo hasta el 28.09.01 para recibir sugerencias a dicho contrato.

CONSULTA N° 12: Numeral 2.3.3 Se solicita que se precise dentro del citado numeral, que el plazo máximo de tres (03) años para ejecutar el compromiso de inversión podrá ser prorrogado por EL PROYECTO CHAVIMOCHIC o FOPRI, según fuera el caso, a solicitud del adjudicatario de la buena pro y propietario, sustentada en la imposibilidad de poder cumplir con dicho compromiso por razones atribuibles al caso fortuito o la fuerza mayor.

RESPUESTA A LA CONSULTA N° 12: Se mantendrá lo establecido en la cláusula 15.5 del contrato de compraventa.

CONSULTA N° 13: Numeral 2.3.3, acápite iii Se solicita que se aclare y se explique con precisión la denominada "hipoteca extranegocio" a la que se hace referencia en el citado acápite iii). Sobre qué inmueble(s) se podrá constituir dicho gravamen? Cuáles serán sus características?

RESPUESTA A LA CONSULTA N° 13:

Por hipoteca extranegocio se entiende la hipoteca de un bien inmueble distinto del bien materia de la venta. El procedimiento para la constitución de esta garantía hipotecaria se detalla en el Anexo N°13 de las Bases.

CONSULTA N° 14: Numeral 2.3.3 Se solicita que por razones de seguridad jurídica, se establezca con precisión cuáles serán, específicamente, las obligaciones contractuales que serán respaldadas por las garantías que otorgue el comprador y cuyo incumplimiento dará lugar a dicha ejecución. Se solicita, asimismo, que dicha precisión se incorpore también en los Anexos N° 4 (c) y 4 (b), así como en el Anexo N° 12.

En efecto, resulta necesario, siguiendo con la rigurosidad que la buena técnica contractual exige, que exista total claridad para las partes respecto de aquellas obligaciones que están siendo garantizadas, considerando que, esencialmente, la obligación que queda de cargo del comprador en el contrato de compraventa (Anexo N° 11), luego de haber cancelado el precio a la firma del contrato, es el cumplimiento de compromiso de inversión, razón por la que debemos conocer cuáles serán las otras obligaciones del comprador que ameriten para el CEPRI TIERRAS, el que se encuentren también respaldadas por las garantías señaladas en el Numeral 2.3.3 de las Bases. Nos preocupa la amplitud y poca precisión del término "obligaciones contractuales" que se utiliza tanto en el Numeral 2.3.3 como en el Anexo N° 4 (c) de las Bases, considerando que la sanción que se impondrá al comprador por su incumplimiento será la ejecución de la(s) garantía(s) otorgada(s). Por tal motivo, solicitamos que se especifiquen cuáles serán esas "obligaciones contractuales" que serán respaldadas por las garantías que otorgue el comprador.

RESPUESTA A LA CONSULTA N° 14: Se mantiene la redacción de los Anexos N° 4 c.

CONSULTA N° 15: Numeral 2.3.4 Se solicita que se incorpore en el citado numeral, una precisión en el sentido que el plazo de cuatro (04) años fijados para que se pueda completar la lotización del predio y las ventas de los respectivos lotes, en no menos del 20% exigido por las Bases, deba ser ampliado en al menos un período adicional de cuatro (04) años, a solicitud del comprador-propietario, en caso que no haya podido vender todos los lotes previstos en dicho proceso.

En efecto, se está imponiendo una obligación de cargo del comprador-propietario del lote adquirido (lotizar y vender un mínimo del 20% del área neta del lote) cuyo cumplimiento no depende de la voluntad de dicho comprador, sino de terceros. Qué sucede si los lotes no son adquiridos por nadie o no se completa oportunamente la venta de los lotes por falta de interesados? Se puede, en dichas

circunstancias, penalizar al comprador-propietario que, pese a sus esfuerzos, no logró vender todos los lotes por motivos totalmente ajenos a su voluntad, como son que no se presenten compradores, ya sea por causa de la situación económica del país o simplemente por cualquier otra causa, ya que el propietario evidentemente no tiene manera de obligar a terceros a comprar lotes.

En tal virtud, se solicita se atienda el pedido que formulamos, ya que, de lo contrario, se está obligando a los postores a asumir el riesgo de perder sus garantías con perjuicio de su patrimonio por causas que serán totalmente ajenas a su voluntad, lo cual me parece que no se ajusta a la razón.

RESPUESTA A LA CONSULTA N° 15:

El plazo para el cumplimiento del compromiso de lotizar y vender el 20% del área neta se mantiene y no podrá ser ampliado. El postor deberá considerar el riesgo de esta operación en su oferta económica.

CONSULTA N° 16: Numeral 2.3.5 · En el último párrafo de este numeral se hace mención a un numeral 8.4 que no existe en las Bases. Se solicita que se efectúe la precisión respectiva.

RESPUESTA A LA CONSULTA N° 16:

Se modifica el último párrafo del numeral 2.3.4 de las Bases en los términos siguientes:

“En todo momento será el Adjudicatario quien garantice el cumplimiento del Compromiso de Inversión sin perjuicio de lo dispuesto en el numeral 7.4.”

CONSULTA N° 17: Numeral 4.1.2 acápite (a) Se solicita que se nos confirme si el documento con el que se acreditará contar con el patrimonio mínimo requerido por lotes, son los estados financieros auditados correspondientes al Ejercicio 2000, con su correspondiente dictamen y notas.

RESPUESTA A LA CONSULTA N° 17: Es correcto.

CONSULTA N° 18: Numeral 4.2.2 Se solicita se amplíe el plazo establecido para los interesados a quienes el CEPRI TIERRAS solicite documentos o información ampliatoria, por cuanto el período de 48 horas puede resultar muy corto para obtener documentación adicional, tomando en cuenta que dentro de dicho lapso de tiempo podrían estar comprendidos días no hábiles, como podrá suceder si el requerimiento del CEPRI TIERRAS se formula un día viernes, por ejemplo.

Por tal motivo, se solicita se amplíe el plazo antes mencionado a un plazo más razonable, como es el de 04 días útiles.

RESPUESTA A LA CONSULTA N° 18:

Se modifica el numeral 4.2.2 de las Bases en los términos siguientes:

*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 dos (02) días hábiles contados a partir de la recepción de la comunicación a través de la cual se realiza dicha solicitud*

CONSULTA N° 19: Numeral 5.6 Entendemos de la lectura de la citada norma, que si un interesado desea ofertar por más de un lote o por los tres lotes, debe incluirse dentro del mismo sobre N° 3 sus ofertas económicas, a razón de una oferta económica por lote ofertado. Por favor confirmar si nuestro entendimiento es correcto. De lo contrario, se tendrá que presentar un Sobre N° 3 por cada lote ofertado, conteniendo cada Sobre N° 3 sólo la oferta por el respectivo lote, y todos los sobres N° 3 se presentarán simultáneamente y conjuntamente con el Sobre N° 2?

RESPUESTA A LA CONSULTA N° 19:

En el acto de presentación y apertura de los sobres N°2 y N°3 se solicitará, en primer lugar, la presentación del sobre N°2 de todos los postores. Se abrirá y evaluará la documentación y, posteriormente, se solicitará y abrirá el sobre N°3, tal como se encuentra detallado en el numeral 6.3.

Según el cronograma de actividades (Anexo N°1 de las Bases), los postores estarán informados del orden de la subasta de los lotes previo al acto de la subasta. Conforme a ese orden, la Comisión de evaluación solicitará el sobre N°3 con la oferta económica únicamente para el lote que se esté subastando en primer lugar. Entregado dicho sobre N°3 por todos los postores se evaluará y, de estar conforme con las Bases, se adjudicará el lote procediéndose a subastar el siguiente, y así sucesivamente.

Es importante destacar que si el postor tiene previsto participar en la subasta de más de un lote, deberá tener en cuenta que sólo podrá resultar adjudicatario de mas de un lote si ha presentado en el Sobre N°2 una garantía de validez de la oferta económica por un monto suficiente para el o los lotes que resulte adjudicado.

Por ejemplo, si un postor presenta en el sobre N°2 una garantía de validez de la oferta económica por US\$5,000 y resulta adjudicado en el lote 11-A, ya no podrá participar (o no será válida su oferta) en el lote 2 porque "no le alcanza la garantía".

Si un postor tiene el firme propósito de adjudicarse, por ejemplo, los lotes 11-A y 2, deberá incluir en su sobre N°2 una garantía por US \$10,000. En caso se adjudique sólo uno de esos lotes, se le devolverá la garantía por US \$5,000.

Luego de entregado el sobre N°2 con las garantías de validez de la oferta económica la Comisión de evaluación no aceptará garantías adicionales.

CONSULTA N° 20: Numeral 6.2 Se solicita que el plazo que se otorgue a los postores para subsanar cualquier defecto de orden formal en la documentación presentadas dentro del Sobre N° 1 sea de dos (02) días útiles, con el fin de evitar que dentro del plazo se incluyan días no hábiles y feriados.

RESPUESTA A LA CONSULTA N° 20: Ver respuesta a la consulta N° 21.

CONSULTA N° 21: Numeral 6.3 Por las mismas razones expuestas al comentar el Numeral 6.2 en el punto anterior del presente documento, se solicita que el plazo para subsanar cualquier defecto de orden formal que exista dentro de la documentación presentada dentro del Sobre N° 2 sea de dos (02) días útiles.

RESPUESTA A LA CONSULTA N° 21: No es atendible.

CONSULTA N° 22: Numeral 6.8 Sustentados en las mismas razones expuestas en la consulta N° 20, se solicita que el plazo para apelar la decisión del CEPRI TIERRAS respecto al recurso de impugnación presentado por un postor, sea el de dos (02) días útiles.

RESPUESTA A LA CONSULTA N° 22: No es atendible

CONSULTA N° 23: Programa de la subasta: Favor precisarnos la ciudad, dirección, local, fecha y hora prevista para la presentación de los sobres N° 1, 2 y 3, con la documentación y oferta de la Subasta Pública Internacional N° 8 para la venta de las tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCCHIC.

RESPUESTA A LA CONSULTA N° 23:

Los actos de la subasta que se aluden en el cronograma de actividades (Anexo N°1 de las Bases) se realizarán en los días señalados en la circular N°2 en:
Dirección: Oficinas del Proyecto Especial CHAVIMOCCHIC ubicadas en Av. Parque Industrial s/n, Trujillo, Perú
Hora: 10 a.m.

CONSULTA N° 24: Descripción del proyecto: Favor informar metodología e información mínima requerida en la descripción del proyecto y compromiso de inversión a realizar en el lote 11D.

RESPUESTA A LA CONSULTA N° 24:

Las Bases de la Subasta no exigen la elaboración de un "proyecto" referido al cumplimiento del compromiso de inversión.

CONSULTA N° 25: Numeral 5.1.5 de la Cláusula Quinta: Con el propósito que la mencionada estipulación sea consistente y concordante con lo establecido por el Numeral 1.2 tercer párrafo de las bases, se solicita que introduzcan la siguiente precisión al final del primer párrafo del mencionado Numeral 5.1.5 sobre el "precio de agua", en el sentido que la tarifa modificada que se cobrará a EL

COMPRADOR no podrá ser mayor al promedio de la tarifa del resto de los usuarios del Valle de Chavimochic

RESPUESTA A LA CONSULTA N° 25:

Se modifica el numeral 5.1.5 de la cláusula Quinta de los Contratos de compraventa aplicables a los lotes 2 y 11-A (Anexo 11 de las Bases) y al lote 11-D (Anexo N°12 de las Bases) en los términos siguientes:

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 del valle.*

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."

CONSULTA N° 26: Numeral 6.1.1 de la Cláusula Sexta: Se solicita que se precise el mencionado numeral, con el fin que sea consistente y concordante con lo establecido y pactado en el Numeral 5.1.4 de la Cláusula Quinta, de acuerdo al siguiente detalle:

"Entregar EL LOTE a EL COMPRADOR en las condiciones establecidas en el Numeral 1.2 de las Bases y dentro del plazo establecido por el Numeral 5.1.4 de la Cláusula Quinta del presente contrato"

RESPUESTA A LA CONSULTA N° 26: Se mantiene el numeral 6.1.1 de la cláusula Sexta del contrato de compraventa

CONSULTA N° 27: Numeral 13.5: Se solicita que se amplíe de 30 a 60 días, el plazo para que EL COMPRADOR cumpla con el saldo del compromiso de inversión que estuviese pendiente de acuerdo al informe final y consentido del Auditor de Inversión, toda vez que el plazo de 30 días puede resultar insuficiente para poder cumplir con construir la infraestructura requerida, completar las obras de riego o instalar la maquinaria riego, que estuvieran pendientes.

RESPUESTA A LA CONSULTA N° 27: Se mantiene el numeral 13.5 de la cláusula Décimo tercera del contrato de compraventa.

CONSULTA N° 28: Por la desuniformidad que presenta el lote 2 de Chao (cerros, dunas, áreas pedregosas, etc.), hace muy difícil que se efectúe un desarrollo eficiente de unidades agrícolas, presentando, por tanto, mejores condiciones para darle un uso pecuario o establecer granjas de aves.

Se consulta: si los rubros a ser tomado en cuenta como inversiones acreditables para el compromiso de inversión descrito en el anexo N° 10, página 45 de las Bases de la Subasta Pública, en especial al que se refiere a la instalación de granjas o centros de crianza y engorde de ganado que tiene un peso de 20% del total del compromiso de inversión, puede ser aumentado a un porcentaje mayor a éste en razón a lo antes expuesto?

RESPUESTA A LA CONSULTA N° 28:

Se ha eliminado la restricción de ese porcentaje. Ver Tema N°2 de la Circular N°3.

CONSULTA N° 29: Por las mismas dificultades que presenta el lote 2, se consulta: si el plazo de ejecución del compromiso de inversión puede ser ampliado de 3 a 5 años.

RESPUESTA A LA CONSULTA N° 29: No se puede.

CONSULTA N° 30: Si la inversión en instalación de granjas o centros de crianza y engorde de ganado podía ser aumentado a un porcentaje superior al máximo del 20% del asignado al monto del compromiso de inversión correspondiente al Lote N° 2, descrito en el Anexo N° 10-A de las Bases, en razón a la desuniformidad (sic) que presenta dicha zona, con presencia de cerros, dunas, áreas pedregosas, etc., que hace muy difícil un desarrollo eficiente de unidades agrícolas pero con condiciones aprovechables para un uso pecuario o establecimiento de granja de aves.

Estamos convencidos que para el desarrollo de las tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC es de vital importancia el uso de materia orgánica (estiércol). En tal sentido, el desarrollo de la agricultura y ganadería se convierte en la locomotora que impulsaría el desarrollo agrícola, no sólo porque consume los productos del agro, llámese maíz, sorgo, residuos de arroz, soya, marigold, etc, sino que provee de yacija (estiércol de aves) básico para el inicio de cualquier tipo de cultivo, además de generar empleo estable.

La cadena en la formación de suelos: arena + materia orgánica (estiércol de pollo) + ganado (estiércol) y suelo, es de singular importancia para convertir las arenas en terrenos productivos.

Se consulta: ¿Puede el 100% del compromiso de inversión estar sustentado por la inversión avícola y pecuaria, de acuerdo a lo explicado?

RESPUESTA A LA CONSULTA 30:

Se ha modificado el Anexo 10-A sobre los rubros a ser tomados en cuenta como inversiones acreditables. Ver Tema N°2 de nuestra Circular N°3.

CONSULTA N° 31: ÁREA NETA DEFINITIVA: En el Anexo N° 9, pág. 44 de las Bases de la Subasta, se indica que el Lote N° 2 tiene un área bruta de 1,161.44 ha y un área neta de 502.90 ha; sin embargo, en el plano que se adjunta a las mismas bases de la subasta, se consigna un área bruta de 1,154.76 ha y un área neta de 411.09 ha. Además, tenemos entendido que no han sido descontadas las áreas que están bajo las líneas de alta tensión que cruzan el mencionado lote. Se consulta: ¿cuál es el área neta definitiva del Lote N° 2, ubicado en Chao, puesto en subasta?

RESPUESTA A LA CONSULTA N° 31:
Ver el Tema N°1 de nuestra Circular N°3.

Lima, setiembre 21 de 2001



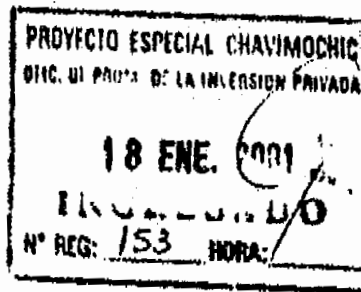
ALEJANDRO SEMINARIO DUANY
*Miembro CEPRI Activos, Proyectos y
Empresas del Estado-Tierras*

PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC

San José, 17 ENE. 2001

OFICIO N° 060-2001-INADE/8307

Señor Ingeniero
TEOFILO MIRANDA GALLO
Jefe Oficina de Promoción Privada
Trujillo



ASUNTO : Abastecimiento de Agua por Bombeo a partir del Canal Pur Pur
REF. : OFICIO N° 027-2001-INADE/8303

Tengo el agrado de dirigirme a usted, para hacerle de nuestro conocimiento que considerando las demandas actuales de las áreas del sector Pur Pur y la capacidad del canal, si es factible el abastecimiento de agua por bombeo al lote 11A (505.73 Há) a partir del canal Pur Pur.

Sin otro particular, me despido de usted.

Atentamente



x **ING. CARLOS PAGADOR MOYA**
Director Operación y Mantenimiento

CIRCULAR N° 6

SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL N° 8 PARA LA VENTA TIERRAS DEL
PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC

TEMA 1: ABSOLUCIÓN DE CONSULTAS A LAS BASES Y
SUGERENCIAS AL MODELO DE CONTRATO DE COMPRAVENTA (ANEXOS
11 Y 12)

CONSULTA N° 32: Se solicita que con el fin de que el acto de la subasta quede rodeado de la seguridad jurídica y transparencia que la trascendencia de dicho acto se merece, y que los postores tienen derecho de obtener, dado el tiempo, recursos económicos y humanos y el esfuerzo que han invertido en participar en la subasta pública, así como en las labores de investigación y análisis desplegados y de recopilación de documentación e información realizada, se fije una fecha límite en la cual el CEPRI TIERRAS podrá ejercer cualquiera de las facultades que se ha reservado de acuerdo al Numeral 1.6, primer párrafo de las Bases.

La redacción actual del citado numeral 1.6 tiene tal amplitud que permitirá al CEPRI TIERRAS desistirse o dejar sin efecto la subasta pública en cualquier etapa del proceso, inclusive durante el acto de la presentación y apertura de las ofertas económicas y otorgamiento de la buena pro, lo que a todas luces no sería consistente con la transparencia, seguridad y seriedad con que debe realizarse una subasta pública conducida por el Estado.

En tal virtud y sobre las bases de los mencionados fundamentos, solicitamos que se establezca que la fecha de presentación del Sobre N° 1 (con el que se da inicio al acto de la subasta, según las Bases), será la fecha límite más allá de la cual el CEPRI TIERRAS no podrá hacer uso de cualquiera de las facultades mencionadas en el Numeral 1.6

RESPUESTA A LA CONSULTA N° 32: Se modifica el primer párrafo del numeral 1.6 de las Bases de la manera siguiente:

“El CEPRI TIERRAS podrá, a su sola discreción, desistirse, dejar sin efecto, suspender o variar la ejecución de esta Subasta, sin que estas decisiones puedan originar reclamos de naturaleza alguna. Esta facultad podrá aplicarse hasta antes del acto de presentación y apertura del sobre N° 1. Luego de dicho acto, el CEPRI TIERRAS sólo podrá modificar, de considerarlo pertinente, el cronograma de actividades (Anexo N° 1 de las Bases).”

CONSULTA N° 33: Numeral 2.4 Se solicita que se introduzca una precisión en el sentido que la versión final del contrato de compraventa, una vez que sea expedida y distribuida por el CEPRI TIERRAS, será obligatoria para todos los postores y para el Estado, sin que a partir de ese momento se puedan realizar por ninguna de las partes modificaciones en su contenido, salvo aspectos formales para precisar términos y/o corregir errores ortográficos.

RESPUESTA A LA CONSULTA N° 33: Se modifica el último párrafo del numeral 2.4 de las Bases en los términos siguientes:

“La versión final del contrato será obligatoria para todos los postores y para el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, y no se admitirán modificaciones al mismo, salvo aspectos formales a ser requeridos, precisar términos y/o corregir errores ortográficos.”

CONSULTA N° 34: Numeral 3.1 Hasta qué momento el interesado que adquirió las Bases puede ceder sus derechos a un tercero? Es posible que el postor pre-qualificado pueda ceder sus derechos a favor de una persona jurídica con la que se encuentre vinculada económicamente? Hasta qué momento puede dicho postor ceder sus derechos?

RESPUESTA A LA CONSULTA N° 34: Hasta antes del acto de presentación y apertura del Sobre N° 1 el interesado podrá ceder sus derechos, previa comunicación al CEPRI.

CONSULTA N° 35: Posible inconstitucionalidad: Respecto del lote 11D, en el extremo b) del numeral 2.3.4 de las Bases, con la definición “compromisos de inversión”, se establece la obligación del ganador de la buena pro realizar la lotización y venta de no menos del 20% del área neta objeto de la subasta, y para tal efecto deberá suscribirse el Anexo 10-A. De acuerdo a la consulta alcanzada por nuestros abogados, respecto del extremo de esta base, su naturaleza jurídica no puede calificarse como una modalidad de acto jurídico que contendría el contrato de compraventa, esto es como condición suspensiva o resolutoria, siendo un requisito de la base para la calificación del postor.

Aun así, los efectos y ejecución de dicho compromiso a priori, asumido por el postulante, quien de ganar la buena pro, su derecho de propiedad del lote 11D quedaría limitado, contraviniendo la naturaleza jurídica del derecho de propiedad a que se refiere el Artículo 70° de la Constitución Política y el Artículo N° 23 del Código Civil, porque su derecho de propiedad ya no sería absoluto.

La consulta a formular radica en que si CEPRI ha tenido o no en cuenta dicha inconstitucionalidad, siendo nuestro único interés el de evitar posibles conflictos y que el contrato de compraventa a suscribirse sea viable en su ejecución, así como no sea un imposible jurídico.

RESPUESTA A LA CONSULTA N° 35: EL CEPRI considera que no existe posibilidad de inconstitucionalidad alguna. Se establece en las bases un compromiso de lotización y venta a fin de dar la oportunidad de pequeños agricultores a acceder a lotes menores. En ese sentido, se ha establecido que el incumplimiento de dicho compromiso se sancionará con la ejecución de la Carta Fianza.

CONSULTA N° 36: Numeral 3.3 de la Cláusula Tercera: Solicitamos que se agregue la siguiente frase al final de dicho numeral: *"con excepción de las declaraciones formuladas por EL VENDEDOR en virtud de los numerales 8.1 y 8.2 de la Cláusula Octava"*

De esa forma, el tenor del Numeral 3.3 será consistente con las declaraciones que EL VENDEDOR formula de acuerdo con los Numerales 8.1 y 8.2 con respecto a la situación y condición legal en que se encuentra el inmueble al momento de la celebración y firma del contrato de compraventa respectivo.

RESPUESTA A LA CONSULTA N° 36: Se agrega la siguiente frase a la cláusula 3.3. de los modelos de Contrato de Compraventa (Anexos 11 y 12):

"con excepción de las declaraciones formuladas por EL VENDEDOR en virtud de los numerales 8.1 y 8.2 de la Cláusula Octava."

CONSULTA N° 37: Numeral 5.1.4 de la Cláusula Quinta: Se solicita que, en el segundo párrafo del citado numeral, se precise que la notificación del CEPRI TIERRAS a EL COMPRADOR, comunicándole la fecha para la entrega del inmueble, se realice por escrito con cargo de recepción.

RESPUESTA A LA CONSULTA N° 37: Se modifica la cláusula 5.1.4 de los modelos de Contrato de Compraventa (Anexos 11 y 12), de la siguiente manera:

"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**, bajo cargo de recepción, 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.

CONSULTA N° 38: Numeral 6.1.2 de la Cláusula Sexta: Se solicita que se precise el mencionado numeral con el fin de introducir la obligación de la parte vendedora de suscribir la Escritura Pública que origine la Minuta que contiene el contrato de compraventa.

A mayor abundamiento, EL COMPRADOR está asumiendo dicha obligación en virtud del Numeral 7.1.5 de la Cláusula Séptima, por lo que, por un principio de reciprocidad, EL VENDEDOR debe asumir tal obligación, más aún cuando la firma de la Escritura Pública es requisito indispensable para que LA COMPRADORA inscriba su título de dominio sobre el inmueble en los Registros Públicos.

Por tal motivo, se solicita que el Numeral 6.1.2 tenga el siguiente tenor: *"6.1.2 Suscribir la Escritura Pública que esta Minuta origine y, de ser el caso, cuanto documento, Minuta, contrato o escritura pública sea necesaria para lograr la inscripción registral a nombre de EL COMPRADOR de EL LOTE que está adquiriendo"*.

RESPUESTA A LA CONSULTA N° 38: Se modifica el numeral 6.1.2 de la cláusula Sexta de los modelos de contrato de compraventa (Anexos 11 y 12) en los términos siguientes:

"6.1.2 Suscribir la Escritura Pública que esta Minuta origine y, de ser el caso, cuanto documento, minuta, contrato o escritura pública sea necesaria para lograr la inscripción registral a nombre de EL COMPRADOR de EL LOTE que está adquiriendo."

CONSULTA N° 39: Por razones de reciprocidad, se solicita que se incorpore a la Cláusula Sexta, como Numeral 6.1.3, una estipulación que tenga el mismo tenor del Numeral 7.1.9, en el sentido que EL VENDEDOR deberá cumplir con *"otras obligaciones derivadas de este contrato"*

RESPUESTA A LA CONSULTA N° 39: Se incorpora como cláusula 6.1.3 de los modelos de contrato de compraventa (Anexos 11 y 12) la siguiente:

"Otras obligaciones derivadas de este contrato"

CONSULTA N° 40: Numeral 8.1 de la Cláusula Octava: Se solicita que, con el fin que el citado numeral sea consistente y concordante con lo establecido por el Numeral 1.2 de las Bases, se incluya dentro del citado Numeral 8.1, la declaración de EL VENDEDOR en el sentido que el inmueble objeto del contrato está libre de poseedores e invasores de cualquier tipo.

En tal sentido, se solicita que el Numeral 8.1 tenga el siguiente tenor: *"8.1 EL VENDEDOR declara que, a la fecha de cierre, EL LOTE se encuentra legalmente saneado en cuanto a la propiedad y dominio, libre de poseedores e invasores de cualquier tipo, así como libre de toda carga, gravamen, medida judicial o medida"*

cautelar de todo tipo, que pueda limitar o restringir su libre disposición, obligándose en todo caso a la evicción y saneamiento que manda la ley”:

RESPUESTA A LA CONSULTA N° 40: Se modifica la cláusula 8.1 de los modelos de contrato de compraventa (Anexos 11 y 12):

“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, así como libre de poseedores e invasores de cualquier tipo, obligándose en todo caso a la evicción y saneamiento que manda la ley.

CONSULTA N° 41: Numeral 8.3 de la Cláusula Octava: Se solicita que se introduzca la siguiente precisión dentro del Numeral 8.3 con el objeto que no pueda interpretarse que la declaración que formula EL COMPRADOR de acuerdo a dicho Numeral 8.3 debilite la responsabilidad legal de EL VENDEDOR por las declaraciones que formula de acuerdo al Numeral 8.1

En ese sentido, solicitamos que se introduzca al inicio del Numeral 8.3 la siguiente frase:

“Sin perjuicio de las declaraciones formuladas por EL VENDEDOR de acuerdo al Numeral 8.1 de la presente cláusula, ...”.

RESPUESTA A LA CONSULTA N° 41: El CEPRI no considera necesaria dicha precisión.

CONSULTA N° 42: Numeral 10.10 de la Cláusula Décima: Se solicita que EL VENDEDOR garantice que es responsable por las declaraciones que formula en virtud del contrato, incluyendo la declaración formulada en virtud del Numeral 8.1. En tal virtud, se solicita que el Numeral 10.10 lleve, en lo sucesivo, el siguiente tenor: “10.10 Declara y garantiza a EL COMPRADOR que es responsable por todas y cada una de las declaraciones formuladas de acuerdo al presente contrato, incluyendo las declaraciones formuladas en virtud del Numeral 8.1 de la Cláusula Octava, así como garantiza que es responsable por la ejecución de todas las obligaciones a su cargo, contenidas en el presente contrato”.

RESPUESTA A LA CONSULTA N° 42: El CEPRI no considera necesaria dicha precisión.

CONSULTA N° 43: Solicitamos que se incorpore dentro de las declaraciones y garantías que EL VENDEDOR formula de acuerdo a la Cláusula Décima, aquella que tenga un tenor similar a la que EL COMPRADOR formula en virtud del Numeral 9.8 de la Cláusula Novena, con el fin de dotar a EL COMPRADOR de las garantías necesarias que requiere para adquirir el dominio del lote vendido.

En ese sentido, solicitamos que se incorpore como Numeral 10.11 el siguiente texto: "10.11 Declara y garantiza que no existen disposiciones legales, judiciales, estatutarias, convencionales, sentencias no ejecutadas, derechos de terceros o disposiciones de otro tipo que le impidan a EL VENDEDOR celebrar y/o ejecutar el presente contrato, y transferir el dominio y la propiedad de EL LOTE en los términos y condiciones establecidas en las Cláusulas Sexta, Octava y demás cláusulas del presente contrato".

RESPUESTA A LA CONSULTA N° 43: El CEPRI no considera necesaria dicha precisión.

CONSULTA N° 44: Numeral 13.3: Se solicita que, por razones de transparencia, se precise el citado numeral en el sentido que EL COMPRADOR deberá recibir una copia de cada uno de los exámenes y revisiones anuales o semestrales, de ser el caso, en forma simultánea a que el Auditor de Inversión los entregue a la entidad supervisora.

RESPUESTA A LA CONSULTA N° 44: Se mantiene la cláusula en su redacción original.

CONSULTA N° 45: Numeral 13.6: Se solicita que, con el fin de dar la seguridad jurídica del carácter final y definitivo que tiene la compraventa y transferencia de dominio a favor de EL COMPRADOR del (de los) lote (es) vendido (s), así como la condición de irreivindicable que existe sobre el (los) lote (s) vendido (s), se solicita que se agregue al final del citado numeral 13.6, el siguiente párrafo: "Queda expresamente acordado entre EL VENDEDOR y EL COMPRADOR, que el incumplimiento de la obligación prevista en la Cláusula 13.5, asumida por EL COMPRADOR, en ningún caso facultará a EL VENDEDOR a resolver el presente contrato, en virtud del carácter final y definitivo que tiene la compraventa de EL LOTE que es objeto de este contrato y la condición de irreivindicable que tiene dicho LOTE".

RESPUESTA A LA CONSULTA N° 45: El CEPRI no considera necesaria dicha precisión.

CONSULTA N° 46: PODER DEL REPRESENTANTE LEGAL: En el literal a) del Capítulo V: De la presentación de los sobres", numeral 5.3.2: "Contenido del sobre N° 1 para personas jurídicas" (pág. 24 de las Bases), se indica la necesidad de la presentación del "poder del representante legal del postor con las facultades mínimas estipuladas en los numerales 3.3: "Representante legal" y 3.3.1: "Formalidades del poder del representante legal"

En los numerales 3.3 y 3.3.1 antes anotados, se indica -entre otros-, que el poder otorgado por un postor a su representante legal deberá contar con las facultades suficientemente amplias para tratar con el CEPRI TIERRAS en general, con todos

los documentos y trámites relacionados con la subasta, formular consultas en relación con las bases, responder con efecto vinculante las consultas formuladas por el CEPRI TIERRAS, presentar y firmar todos y cada uno de los documentos que resultasen necesarios a los efectos de la subasta, recibir notificaciones e iniciar el procedimiento de impugnación previsto en el numeral 6.8 de las bases, además que este poder otorgado debe extenderse por Escritura Pública, ante Notario Público.

Por lo expuesto, da la impresión que el poder otorgado por una empresa jurídica a su apoderado, debe ser de carácter específico y especialmente concedido para participar en esta Subasta Pública Internacional N° 8.

Se consulta: Teniendo en cuenta que nuestra empresa ha otorgado facultades de carácter general a sus apoderados nombrados, las mismas que constan mediante copia certificada notarial del acta de otorgamiento de facultades, debidamente inscrita en los Registros Públicos, en donde se registra que, a sola firma, cualquiera de sus apoderados nombrados podrá: "ejercer la representación de la sociedad en toda clase de licitaciones públicas..." según lo indicado en el poder cuya copia simple se adjunta ¿considera el CEPRI TIERRAS que el poder otorgado por nuestra empresa a sus apoderados es suficiente para que éstos la representen en la presente subasta?

RESPUESTA A LA CONSULTA N° 46: Un poder con facultades generales de representación es aceptable. Sin embargo, dicho poder deberá contener facultades lo suficientemente claras para llevar a cabo los actos precisados en el numeral 3.3. de las Bases.

CONSULTA N° 47: Para la constitución de un consorcio es o no obligatoria la legalización notarial de firmas POR ANTE UN NOTARIO DE LA CIUDAD DE LIMA (ver capítulo V, numeral 5.3.3, b), toda vez que pretendemos constituir un consorcio en la ciudad de Tacna con firmas legalizadas por un notario público en Tacna.

RESPUESTA A LA CONSULTA N° 47: Se admitirá legalización de cualquier notario de localidad distinta a la de Lima.

CONSULTA N° 48: Para constituir una persona jurídica, qué tipo de sociedades está permitido para participar en la subasta pública internacional N° 8, y enumerar (ver capítulo V, numeral 5.3.2 b), ya que tan solamente menciona en las bases de la constitución social de la persona jurídica.

RESPUESTA A LA CONSULTA N° 48: Cualquier forma societaria reconocida en nuestra Ley General de Sociedades y sus equivalencias la legislación extranjera, será aceptada. Asimismo, serán aceptadas asociaciones y empresas individuales de responsabilidad limitada.

CONSULTA N° 49: Es posible constituir una asociación, por ejemplo: ASOCIACIÓN AGRO INDUSTRIAL EXPORTADOR "X", en la que sus socios sean responsables solidarios y que, sumados el patrimonio dinerario y no dinerario respalden US \$ 200,000 conforme lo señala para el caso del lote N° 2, y que adjuntamos el patrimonio dinerario y no dinerario de cada uno de sus socios como prueba documentaria?

RESPUESTA A LA CONSULTA N° 49: Sí es posible

CONSULTA N° 50: En la parte del lote 2 ubicada entre el canal y la carretera Panamericana, no se ha construido el canal botadero que debe llevar los desagües de la limpieza del canal madre, en la zona de "La Agonía". Esto haría peligrar las instalaciones que se efectúen en el lote 2; asimismo, por los efectos de un posible deslizamiento de lodo en la eventualidad de fuertes lluvias. Se consulta si el P. E. CHAVIMOCHIC construirá este canal para dar seguridad al posible comprador.

RESPUESTA A LA CONSULTA N° 50: El Proyecto Especial CHAVIMOCHIC tiene contemplado para el período 2003-2004 la construcción de obras de mejoramiento de la infraestructura de la I Etapa, dentro de las cuales se encuentra el canal evacuador de la Agonía. Como previsión y conforme al proyecto inicial se ha considerado un ancho de 100 m como franja para las obras de dicho evacuador (50 m a cada lado de su eje), contemplando asimismo que no perjudiquen los lotes 2 y 2A colindantes con el mismo.

CONSULTA N° 51: Habiendo revisado con mayor detenimiento el lote N° 2, en el distrito de Chao, hemos verificado que no existe construido el canal evacuador en "La Agonía" -tramo entre el canal madre y la carretera Panamericana- y los trabajos que en algún momento se hicieron, en una longitud de 7.5 km, han sido nuevamente cubiertos por las dunas.

Se hace indispensable la construcción de este canal evacuador para la seguridad de la inversión que se pueda realizar no sólo en este predio puesto en subasta, sino también lo que en el futuro pueda hacerse en el predio N° 2A, no subastado a la fecha, dado que en una eventual presencia de lluvias, se producirían huaycos que comprometerían aún más la inversión que pueda efectuarse.

Se consulta: dada la envergadura de la inversión que representa construir 7.5 Km de un canal evacuador, considerada demasiado alta para los adjudicatarios, ¿El P. E. CHAVIMOCHIC construirá el canal evacuador de "La Agonía", vital para la seguridad en el desarrollo de los lotes 2 y 2A?

RESPUESTA A LA CONSULTA N° 51: Ver la respuesta a la consulta N° 50.

CONSULTA N° 49: Es posible constituir una asociación, por ejemplo: ASOCIACIÓN AGRO INDUSTRIAL EXPORTADOR "X", en la que sus socios sean responsables solidarios y que, sumados el patrimonio dinerario y no dinerario respalden US \$ 200,000 conforme lo señala para el caso del lote N° 2, y que adjuntamos el patrimonio dinerario y no dinerario de cada uno de sus socios como prueba documentaria?

RESPUESTA A LA CONSULTA N° 49: Sí es posible

CONSULTA N° 50: En la parte del lote 2 ubicada entre el canal y la carretera Panamericana, no se ha construido el canal botadero que debe llevar los desagües de la limpieza del canal madre, en la zona de "La Agonía". Esto haría peligrar las instalaciones que se efectúen en el lote 2; asimismo, por los efectos de un posible deslizamiento de lodo en la eventualidad de fuertes lluvias. Se consulta si el P. E. CHAVIMOCHIC construirá este canal para dar seguridad al posible comprador.

RESPUESTA A LA CONSULTA N° 50: El Proyecto Especial CHAVIMOCHIC tiene contemplado para el periodo 2003-2004 la construcción de obras de mejoramiento de la infraestructura de la I Etapa, dentro de las cuales se encuentra el canal evacuador de la Agonía. Como previsión y conforme al proyecto inicial se ha considerado un ancho de 100 m como franja para las obras de dicho evacuador (50 m a cada lado de su eje), contemplando asimismo que no perjudiquen los lotes 2 y 2A colindantes con el mismo.

CONSULTA N° 51: Habiendo revisado con mayor detenimiento el lote N° 2, en el distrito de Chao, hemos verificado que no existe construido el canal evacuador en "La Agonía" -tramo entre el canal madre y la carretera Panamericana- y los trabajos que en algún momento se hicieron, en una longitud de 7.5 km, han sido nuevamente cubiertos por las dunas.

Se hace indispensable la construcción de este canal evacuador para la seguridad de la inversión que se pueda realizar no sólo en este predio puesto en subasta, sino también lo que en el futuro pueda hacerse en el predio N° 2A, no subastado a la fecha, dado que en una eventual presencia de lluvias, se producirían huaycos que comprometerían aún más la inversión que pueda efectuarse.

Se consulta: dada la envergadura de la inversión que representa construir 7.5 Km de un canal evacuador, considerada demasiado alta para los adjudicatarios, ¿El P. E. CHAVIMOCHIC construirá el canal evacuador de "La Agonía", vital para la seguridad en el desarrollo de los lotes 2 y 2A?

RESPUESTA A LA CONSULTA N° 51: Ver la respuesta a la consulta N° 51.

CONSULTA N° 52: Para el caso del lote 11A confirmar la posibilidad de poder implementar más de una toma de agua para el abastecimiento del riego asignado a este lote, en vista que el límite con el canal Pur Pur es de cerca de 5 kilómetros?

RESPUESTA A LA CONSULTA N° 52: Por cuestiones técnicas, de seguridad y una mejor operación y control del sistema y de la infraestructura hidráulica de conducción existente, así como del recurso hídrico, se ha determinado sólo una toma para cada lote de subasta. El lote 11A tiene la ventaja de contar con un amplio frente colindante con el canal Pur Pur, lo que le permitirá al adjudicatario estudiar la mejor ubicación de su toma de agua, teniendo en cuenta las características del relieve del terreno, topografía, suelos y el diseño del sistema parcelario del lote 11A.

CONSULTA N° 53: Solicitamos nos informen sobre las características técnicas y constructivas que tienen que tomarse en cuenta para la construcción de un puente sobre el canal Pur Pur a fin de que permita el acceso al lote 11A, así como la maquinaria y equipo para el desarrollo agronómico del mismo. Esta consulta está encaminada a evitar que se ponga en riesgo el normal desarrollo de las actividades de regadío de dicho canal.

RESPUESTA A LA CONSULTA N° 53: Las características técnicas y constructivas que tienen que tomarse en cuenta para la construcción de un puente sobre el canal Pur Pur que permita el acceso al lote 11A, son las siguientes:

Características del canal:

- Sección trapezoidal, con talud 1.5:1
- Base inferior = 1.50 m, base superior = 6.30 m, altura = 1.60 m
- Revestimiento de concreto simple, espesor = 0.075 m

Se adjunta sección de canal en el tramo de construcción del puente.

Características del puente:

- Los cimientos de los pilares del puente deben tener soleras propias, que no afecten el revestimiento del canal y la losa superior con sardinel de protección a ambos lados
- La luz libre del puente debe ser no menor de 6.30 m

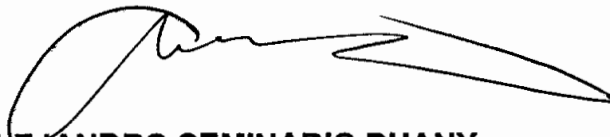
Se debe indicar que otra alternativa para el acceso a este lote es la construcción de un camino afirmado de 3.4 Km que pasa por el lindero sur del lote 11A-1, colindante con la parte alta del canal Pur Pur.

Como información adicional se debe indicar que el costo aproximado del puente es de US \$ 5,000.00 no siendo significativas las labores de mantenimiento. El costo total aproximado del camino sería de US \$ 3,000.00, requiriendo labores de mantenimiento con un costo anual variable entre US \$ 300.00 a 1,000.00

TEMA 2: ACLARACIÓN DE BASES, NUMERAL 4.1.

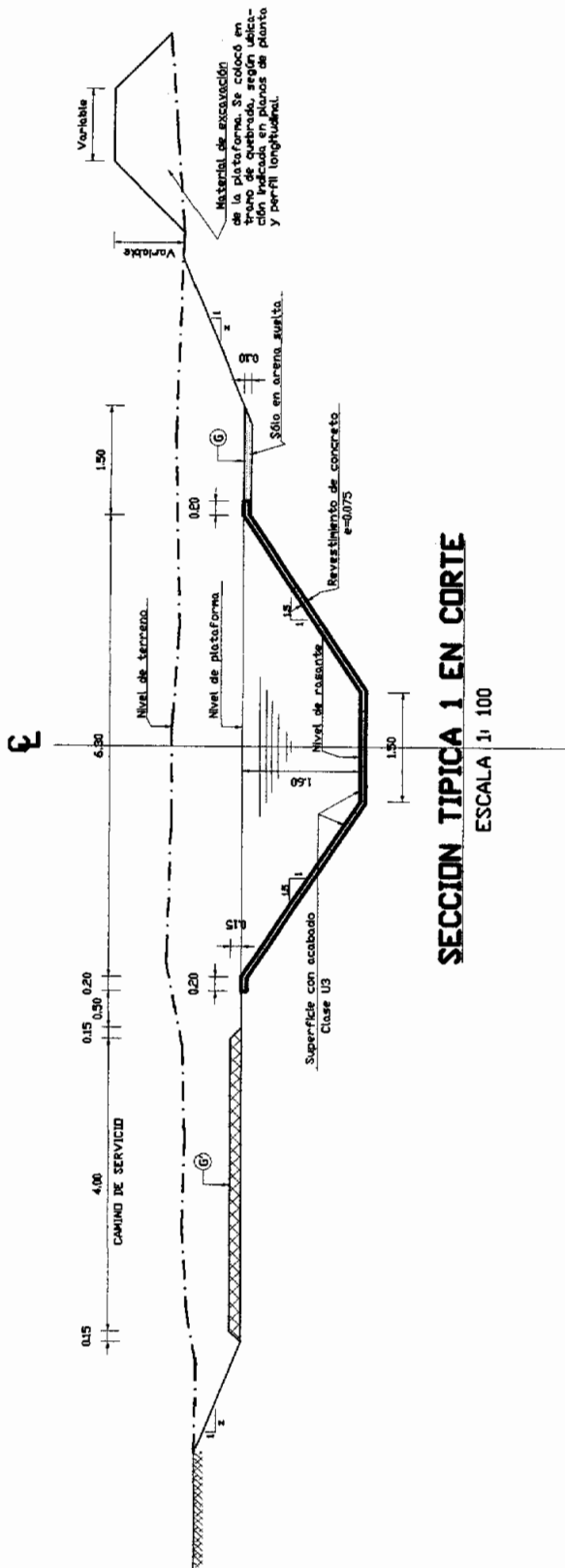
El Comité Especial comunica a los compradores de Bases que a los efectos de la precalificación de personas jurídicas o de consorcios, se podrá presentar la documentación financiera referida a los socios o accionistas o de las empresas integrantes del Consorcio o de sus socios y accionistas.

San Isidro, 1 de octubre de 2001



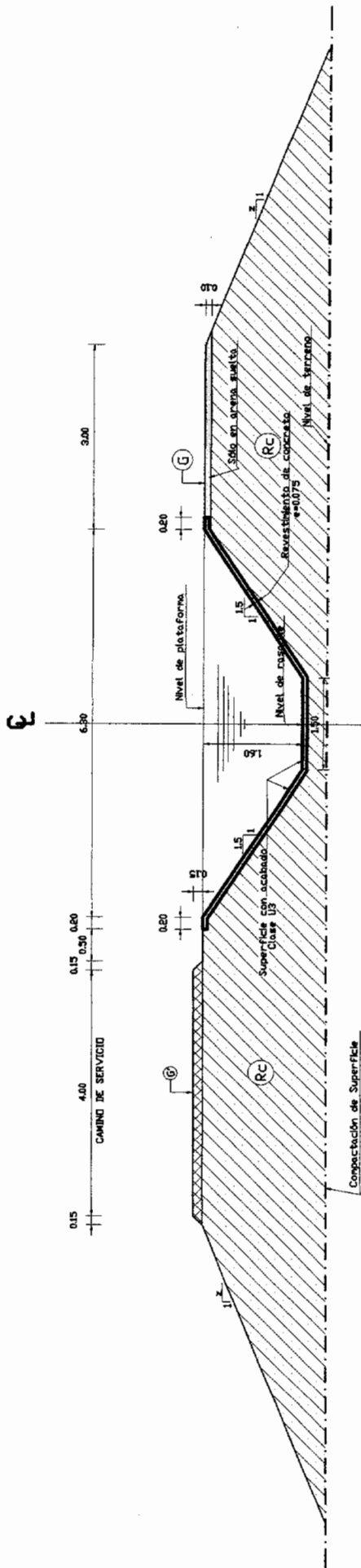
ALEJANDRO SEMINARIO DUANY
Miembro CEPRI Activos y
Empresas del Estado










SECCION TIPICA 1 EN CORTE

ESCALA 1: 100



SECCION TIPICA 1 EN Y RELLENO
ESCALA 1:100

- 
 RELLENO CON AFIRMADO SEGUN ESPECIFICACIONES TECNICAS.
- 
 RELLENO COMPACTADO SEGUN ESPECIFICACIONES TECNICAS.
- 
 REVESTIMIENTO DE CONCRETO $f'c = 175 \text{ kg/cm}^2$ $e = 0.075m$.
 TAMAÑO MINIMO DE AGREGADOS Ø1' - 1 1/2"
 EL CURADO SE REALIZARA CON MEMBRANA.
- 
 RELLENO CON MATERIAL ARCILLOSO COMPACTADO PARA REMPLAZO
- 
 RELLENO CON GRAVA ARENOSA.

CIRCULAR N° 7

**SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL N° 8 PARA LA VENTA TIERRAS DEL
PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC**

TEMA 1: VERSIONES FINALES DE CONTRATOS (ANEXOS 11 Y 12)

Adjunto a la presente se entregan para conocimiento de los postores, las versiones finales de los contratos de compraventa (Anexos 11 y 12) que contienen las precisiones contenidas en las Circulares N° 5 y 6° y otras de orden formal

TEMA 2: MODIFICACIÓN DE BASES

El Comité Especial comunica a los postores la modificación del numeral 4.2.4 de las Bases, el cual queda redactado de la siguiente manera:

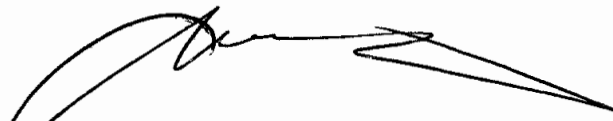
"4.2.4. Los resultados de la evaluación serán de carácter reservado y serán comunicados mediante carta a cada uno de los interesados de acuerdo a lo establecido en el Cronograma."

TEMA 3: DISTRIBUCIÓN DE ORDEN DE LOTES

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.3.5 de las Bases, se comunica el siguiente orden de Subasta los lotes:

1. Lote N° 2
2. Lote N° 11A
3. Lote N° 11D

San Isidro, 22 de octubre de 2001



ALEJANDRO SEMINARIO DUANY
Miembro CEPRI Activos, Proyectos y
Empresas del Estado

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

Por el Norte:

Por el Sur:

Por el Este:

Por el Oeste:

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** con excepción de las declaraciones formuladas por **EL VENDEDOR** en virtud de los numerales 8.1 y 8.2 de la Cláusula Octava.

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**, bajo cargo de recepción, 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 del Valle.

EL COMPRADOR tendrá derecho a recibir del Administrador Técnico del correspondiente 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.

SEXTO.- OBLIGACIONES DE EL VENDEDOR

6.1 Son obligaciones de **EL VENDEDOR** las siguientes:

6.1.1 Entregar **EL LOTE** a **EL COMPRADOR** en las condiciones establecidas en el numeral 1.2 de las Bases.

6.1.2 Suscribir la Escritura Pública que esta Minuta origine y, de ser el caso, cuanto documento, minuta, contrato o escritura pública sea necesaria para lograr la inscripción registral a nombre de **EL COMPRADOR** de **EL LOTE** que está adquiriendo.”.

6.1.3 Otras obligaciones derivadas de este contrato.

SETIMO.- OBLIGACIONES DE EL COMPRADOR

7.1 Son obligaciones de **EL COMPRADOR** las siguientes:

7.1.1 Pagar el total del precio de compra, conforme a lo establecido en las cláusulas 5.1.1, 5.1.2 y 5.1.3.

7.1.2 Entregar en la fecha de cierre la garantía de cumplimiento del compromiso de inversión, con arreglo a lo dispuesto por el numeral 2.4.1 del Capítulo II de LAS BASES y lo establecido en la oferta económica presentada por **EL COMPRADOR**.

7.1.3 Gestionar y obtener las correspondientes licencias de funcionamiento, registros ante las autoridades pertinentes, permisos en general, etc., para lograr que la actividad que va a desarrollar con relación a **EL LOTE** que ha adquirido pueda operar normalmente y sin interrupción alguna.

- 7.1.4 Invertir, en función al monto del compromiso de inversión señalado en la Cláusula decimotercera del presente contrato, las sumas de dinero a que se ha obligado y en los plazos indicados en dicha Cláusula.
- 7.1.5 Suscribir la Escritura Pública que esta minuta origine, y de ser el caso, cuanto documento, minuta, contrato o escritura pública sea necesaria para lograr la inscripción registral a su nombre respecto de **EL LOTE** que está adquiriendo.
- 7.1.6 Aceptar que COFIDE es la entidad encargada de la supervisión del compromiso de inversión.
- 7.1.7 Recibir de **EL VENDEDOR**, **EL LOTE** debiendo para tal efecto suscribir el acta de entrega a que se refiere el numeral 5.1.4 de la Cláusula Quinta de este contrato.
- 7.1.8 Pagar el precio convenido por el agua.
- 7.1.9 Otras obligaciones derivadas de este contrato.

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, así como libre de poseedores e invasores de cualquier tipo, 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 irroque 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 13.1 la entidad supervisora podrá ejecutar únicamente 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 e inherentes a la naturaleza, ubicación y utilización de los bienes otorgados en garantía y deberán cubrir valores que implican la aplicación de las reglas de infraseguro por parte las compañías aseguradoras, siendo COFIDE quien en definitiva determinará la extensión de la cobertura.

La garantía señalada en el párrafo anterior deberá tener vigencia mientras el compromiso de inversión y las obligaciones del presente contrato no haya sido cumplido en su totalidad en el monto, término y condiciones pactadas.

La reducción proporcional del monto de las garantías de cumplimiento del compromiso de inversión se hará en función de la reducción del monto del compromiso de inversión acreditado por el auditor, la cual procederá siempre que se hubiere sustentado el cumplimiento de cuando menos el 50% del monto del compromiso de inversión y se encuentre al día en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales, debiendo cumplirse en todo momento con mantener su valor con los mismos parámetros que fueron utilizados para su otorgamiento y/o constitución inicialmente. La reducción de la garantía será aprobada por el supervisor de inversión.

DECIMO CUARTO.- DISPOSICIONES VARIAS

14.1 EL COMPRADOR reconoce y acepta:

- 14.1.1 Que **EL VENDEDOR** ha puesto a su disposición los documentos respectivos para que los revise (y así lo ha hecho) a fin de poder tomar una decisión con previo conocimiento **EL LOTE** que es objeto del presente contrato.
- 14.1.2 Que **EL VENDEDOR** le ha concedido la oportunidad de realizar (y así lo ha hecho) visitas, inspecciones, estudios y demás verificaciones del bien antes mencionado, y que considere necesario y apropiado para poder tomar una decisión con previo conocimiento de dicho bien.
- 14.1.3 Que su decisión de celebrar el presente contrato se basa exclusivamente en su propia revisión e investigación del bien inmueble en mención.
- 14.1.4 Que no ha confiado en las declaraciones o garantías (ya sean expresas o implícitas) que no consten en el presente contrato, renunciando en forma expresa a cualquier derecho que pueda tener en virtud de tales declaraciones o garantías, si existieran algunas.

DECIMO QUINTO.- INCUMPLIMIENTO

- 15.1 **EL COMPRADOR** renuncia irrevocablemente a invocar hechos de terceros o causas no imputables a él, en caso de incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones asumidas en este contrato, con excepción de causas de fuerza mayor o casos fortuitos debidamente comprobados, que puedan afectar el cumplimiento de la obligación a que se refiere la cláusula decimotercera.
- 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 12

MODELO DE CONTRATO DE COMPRAVENTA

(LOTE 11-D)

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 Director Ejecutivo Sr. _____ 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 constituye una unidad inmobiliaria independiente que corre inscrita en la Ficha N° :::::, del Registro de Propiedad Inmueble de La Libertad.

EL LOTE, denominado , tiene una extensión de 3,793.23 hectáreas (área bruta) y 3,731.74 hectáreas (área neta), y sus linderos y medidas perimétricas son las siguientes:

Por el Norte:

Por el Sur:

Por el Este:

Por el Oeste:

- 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 remitiendo, ni mucho menos está obligado a emitir, declaración alguna de otorgar garantía con respecto a la condición o al estado de **EL LOTE**, con excepción de las declaraciones formuladas por **EL VENDEDOR** en virtud de los numerales 8.1 y 8.2 de la Cláusula Octava.
- 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 N°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**, bajo cargo de recepción, 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 del Valle.

EL COMPRADOR tendrá derecho a recibir del Administrador Técnico del correspondiente 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.

SEXTO.- OBLIGACIONES DE EL VENDEDOR

6.1 Son obligaciones de **EL VENDEDOR** las siguientes:

6.1.1 Entregar **EL LOTE** a **EL COMPRADOR** en las condiciones establecidas en el numeral 1.2 de las Bases.

6.1.2 Suscribir la Escritura Pública que esta Minuta origine y, de ser el caso, cuanto documento, minuta, contrato o escritura pública sea necesaria para lograr la inscripción registral a nombre de **EL COMPRADOR** de **EL LOTE** que está adquiriendo.”

6.1.3 Otras obligaciones derivadas de este contrato.

SETIMO.- OBLIGACIONES DE EL COMPRADOR

7.1 Son obligaciones de **EL COMPRADOR** las siguientes:

7.1.1 Pagar el total del precio de compra, conforme a lo establecido en las cláusulas 5.1.1, 5.1.2 y 5.1.3.

7.1.2 Entregar en la fecha de cierre la garantía de cumplimiento del compromiso de inversión, con arreglo a lo dispuesto por el numeral 2.3.5. del Capítulo II de LAS BASES y lo establecido en la oferta económica presentada por **EL COMPRADOR**.

7.1.3 Gestionar y obtener las correspondientes licencias de funcionamiento, registros ante las autoridades pertinentes, permisos en general, etc., para lograr que la actividad que va a desarrollar con relación a **EL LOTE** que ha adquirido pueda operar normalmente y sin interrupción alguna.

7.1.4 Cumplir con el Compromiso de Inversión señalado en la Cláusula Décimo Tercera del presente Contrato. .

7.1.5 Suscribir la Escritura Pública que esta minuta origine, y de ser el caso, cuanto documento, minuta, contrato o escritura pública sea necesaria para lograr la inscripción registral a su nombre respecto de **EL LOTE** que está adquiriendo.

7.1.6 Aceptar que COFIDE es la entidad encargada de la supervisión del compromiso de inversión.

7.1.7 Recibir de **EL VENDEDOR**, **EL LOTE** debiendo para tal efecto suscribir el acta de entrega a que se refiere el numeral 5.1.4 de la Cláusula Quinta de este contrato.

7.1.8 Pagar el precio convenido por el agua.

7.1.9 Otras obligaciones derivadas de este contrato.

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, así como libre de poseedores e invasores de cualquier tipo, 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 irrogue 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 irroque 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, los siguientes compromisos de inversión y que se detallan en el Anexo N° 4 del presente contrato:

- **Sistema de conducción de agua:**
Ejecutar la construcción de un sistema de conducción de agua desde la Toma 11-D del canal principal y un sistema de distribución del agua dentro de **EL LOTE**, en un plazo no mayor de 02 años.
- **Lotización y Venta:**
Lotización y venta de no menos del 20% del área neta de **EL LOTE** en un plazo no mayor de 04 años.

El plazo de ejecución de los compromisos de inversión antes mencionados, será contado desde la fecha de entrega de **EL LOTE** por parte de **EL VENDEDOR**.

13.2 Auditor de inversión: El Supervisor de inversión, designará a la entidad que actuará como auditora del compromiso de inversión asumido por **EL COMPRADOR**. **EL VENDEDOR** asumirá el costo de los honorarios del Auditor de Inversión.

El Auditor de Inversión deberá verificar que las inversiones se hayan realizado de acuerdo al detalle establecido en el Numeral precedente.

La revisión y examen del Auditor de Inversión, se efectuará al término de los plazos de ejecución de los compromisos de inversión detallados en el Numeral precedente. 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 se podrá efectuar antes del plazo detallado en el Numeral precedente, cuando así sea solicitado por **EL COMPRADOR**, y siempre que manifieste que ha cumplido con las inversiones comprometidas.

13.3 **EL COMPRADOR** procederá a otorgar todas las facilidades e información que sea requerida por el Auditor de Inversión a fin de que éste cumpla con su labor. Al término de cada uno de los plazos de los compromisos de inversión a que se hace referencia en el Numeral 13.1 de la presente Cláusula, el Auditor deberá revisar y verificar la ejecución de las inversiones comprometidas. El Auditor de Inversión deberá emitir un Informe de la

revisión efectuada dentro de los 30 días de haber completado dicha revisión, cuyo dictamen deberá consignar de manera fehaciente el cumplimiento o incumplimiento de los compromisos de inversión asumidos por **EL COMPRADOR**.

- 13.4 El informe con su dictamen será entregado por el auditor de inversión al supervisor de inversión, así como a **EL COMPRADOR**. Si **EL COMPRADOR** manifestara su desacuerdo con el contenido del informe, dispondrá de 15 días útiles desde la fecha de su recepción para sustentar o responder ante el Supervisor las observaciones planteadas en el mencionado informe. Transcurrido este término, el informe quedará firme y el Supervisor de Inversión notificará por vía notarial a **EL COMPRADOR**, para cumplir, si ese fuera el caso, dentro de los siguientes 30 días calendario, con los compromisos de inversión asumidos en el presente contrato.

El Supervisor de Inversión dará por cumplido los compromisos de inversión, cuando el Auditor de Inversión le entregue, dentro de los 30 días calendario antes mencionados, un certificado que corrobore que se han levantado las observaciones planteadas, o que se ha dado cumplimiento a los compromisos de inversión en los términos establecidos en el Numeral 13.1 de la presente cláusula.

- 13.5 **CLAUSULA PENAL.-** En caso que **EL COMPRADOR** no cumpla con la obligación prevista en la Cláusula 13.1 la entidad supervisora únicamente podrá ejecutar como penalidad, la garantía señalada en el numeral 13.6 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**.

- 13.6 **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 \$ 300,000.00 (Trescientos mil y 00/100 dólares americanos)**, suma establecida de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 2.3.4 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.

Queda convenido que, si dentro del plazo establecido **EL COMPRADOR** cumple con su compromiso de inversión referido al sistema de conducción y distribución interna de agua conforme se ha señalado en el numeral 13.1., se podrá reducir el monto de la carta fianza en **US \$ 150,000.00 (ciento cincuenta mil y 00/100 dólares americanos)**. Para tal efecto, deberá contar con la conformidad del Supervisor de Inversión.

Igualmente, si dentro del plazo establecido **EL COMPRADOR** cumple con el compromiso referido a la lotización y venta conforme se ha señalado en el numeral 13.1, también podrá reducir el monto de la carta fianza en US \$ 150,000 (ciento cincuenta mil y 00/100 dólares americanos). De igual modo, se 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.

DECIMO CUARTO.- DISPOSICIONES VARIAS

14.1 EL COMPRADOR reconoce y acepta:

- 14.1.1 Que **EL VENDEDOR** ha puesto a su disposición los documentos respectivos para que los revise (y así lo ha hecho) a fin de poder tomar una decisión con previo conocimiento **EL LOTE** que es objeto del presente contrato.
- 14.1.2 Que **EL VENDEDOR** le ha concedido la oportunidad de realizar (y así lo ha hecho) visitas, inspecciones, estudios y demás verificaciones del bien antes mencionado, y que considere necesario y apropiado para poder tomar una decisión con previo conocimiento de dicho bien.
- 14.1.3 Que su decisión de celebrar el presente contrato se basa exclusivamente en su propia revisión e investigación del bien inmueble en mención.
- 14.1.4 Que no ha confiado en las declaraciones o garantías (ya sean expresas o implícitas) que no consten en el presente contrato, renunciando en forma expresa a cualquier derecho que pueda tener en virtud de tales declaraciones o garantías, si existieran algunas.

DECIMO QUINTO.- INCUMPLIMIENTO

- 15.1 **EL COMPRADOR** renuncia irrevocablemente a invocar hechos de terceros o causas no imputables a él, en caso de incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones asumidas en este contrato, con excepción de causas de fuerza mayor o casos fortuitos debidamente comprobados, que puedan afectar el cumplimiento de la obligación a que se refiere la cláusula decimotercera.
- 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



CIRCULAR N° 8

**SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL N° 8 PARA LA VENTA TIERRAS DEL
PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC**

TEMA 1: EJECUCIÓN DE GARANTIA. SUBASTA DEL LOTE 11-A

El COMITÉ ESPECIAL comunica que al no haber cumplido el Adjudicatario del Lote 11-A, con sus obligaciones previstas para el cierre de la operación en el plazo establecido en el Cronograma de la Subasta, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7.5 de las Bases, se procede a la ejecución de la Garantía de Validez y Seriedad de la Oferta Económica presentada por el Adjudicatario, y a declarar Desierta la subasta del referido lote.

San Isidro, 26 de diciembre de 2001.



ALEJANDRO SEMINARIO DUANY
Miembro CEPRI Activos, Proyectos y
Empresas del Estado