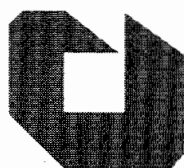


**REPÚBLICA DEL PERÚ**



Comisión de  
Promoción de  
la Inversión Privada

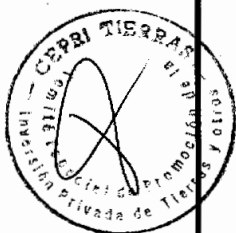
**COPRI**

**CEPRI TIERRAS**

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

**BASES**

**SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL N°2 PARA LA VENTA  
DEL ÁREA EXPERIMENTAL DEL PROYECTO ESPECIAL  
DE IRRIGACIÓN E HIDROENERGÉTICO OLMOS**



**LIMA, FEBRERO DE 2001**

**INDICE GENERAL**

**RELACION DE ANEXOS** ..... 4

**CAPITULO I - DISPOSICIONES GENERALES**

1.1. OBJETO DE LA SUBASTA..... 5  
1.2. MECANISMO DE VENTA Y CONDICIÓN DEL ÁREA EXPERIMENTAL..... 5  
1.3. DEFINICIONES..... 6  
1.4. MARCO LEGAL..... 8  
1.5. SOMETIMIENTO A LAS BASES..... 9  
1.6. FACULTADES DEL CEPRI TIERRAS..... 9

**CAPITULO II - DE LA INFORMACION**

2.1 SALA DE DATOS ..... 11  
2.2 CONSULTA DE BASES..... 11  
2.3 VALOR DEL ÁREA EXPERIMENTAL ..... 12  
2.4 COMPROMISO DE INVERSION..... 13  
2.5 VERSION PRELIMINAR DEL CONTRATO..... 14

**CAPITULO III - DE LOS POSTORES**

3.1 REQUISITOS PARA SER POSTOR..... 15  
3.2 REGLAS PARA LA FORMACION DE CONSORCIOS..... 15  
3.3 REPRESENTANTE LEGAL..... 16

**CAPITULO IV - DE LA PRECALIFICACION**

4.1 REQUISITOS DE PRE CALIFICACION..... 18  
4.2 PROCESO DE PRE CALIFICACION..... 19

**CAPITULO V - DE LA PRESENTACION DE SOBRES**

5.1 PRESENTACIÓN..... 20



5.2 IDIOMA.....	20
5.3 CONTENIDO DEL SOBRE No. 1.....	20
5.4 CONTENIDO DEL SOBRE No. 2.....	22
5.5 GARANTIA DE VALIDEZ Y VIGENCIA DE LA OFERTA ECONÓMICA.....	22
5.6 CONTENIDO DEL SOBRE No. 3.....	24

**CAPITULO VI - DEL PROCEDIMIENTO DE LA SUBASTA**

6.1 PRESENTACION Y APERTURA DE LOS SOBRES No. 1.....	25
6.2 SUBSANACIÓN.....	25
6.3 PRESENTACIÓN Y APERTURA DE LOS SOBRES No. 2 Y 3.....	26
6.4 EVALUACIÓN DE OFERTAS.....	26
6.5 EMPATE DE OFERTAS ECONÓMICAS.....	27
6.6 ADJUDICACION DE LA BUENA PRO.....	27
6.7 SUBASTA DESIERTA.....	27
6.8 PROCEDIMIENTO DE IMPUGNACIÓN.....	28
6.9 FIANZA DE IMPUGNACIÓN.....	28

**CAPITULO VII - DE LA FECHA DE CIERRE**

7.1 ACTIVIDADES DE CIERRE.....	29
7.2 TRANSFERENCIA DE ACTIVOS.....	29
7.3 INCUMPLIMIENTO.....	29



<b>Anexo No.</b>		<b>Pagina</b>
1	Cronograma de Actividades.....	30
2	Modelo de Declaración Jurada señalando que las declaraciones y documentación presentada se encuentra vigente, y así se mantendrá hasta la Fecha de Cierre.....	31
3	Modelo de Declaración Jurada de no tener impedimento para contratar con el Estado Peruano.....	32
4	Garantías:	
	4 (a) Modelo de Fianza de Validez y Vigencia de la Oferta Económica y de la Celebración y Suscripción del Contrato.....	33
	4 (b) Carta de Crédito Stand-By.....	35
	4 (c) Modelo de Carta Fianza de Cumplimiento del Compromiso de Inversión.....	36
5	Modelo de Consorcio.....	37
6	Modelo de Presentación de Oferta Económica.....	38
7	Modelo de Fianza de Impugnación.....	39
8	Relación de Bancos Extranjeros y Locales.....	40
9	Valor del Área Experimental, Patrimonio Exigido, Compromiso de Inversión y Oferta Mínima .....	41
10	Rubros a ser tomados en cuenta como Inversiones Acreditables para el Compromiso de Inversión.....	42
11	Relación de bienes muebles e inmuebles objeto de la venta.....	43
12	Procedimiento para la Constitución de Garantía Hipotecaria para el cumplimiento del Compromiso de Inversión.....	46
13	Versión Preliminar del contrato de compraventa.....	49
14	Planos de ubicación del Área Experimental materia de la venta.	



## CAPITULO I

### DISPOSICIONES GENERALES

#### 1.1. INTRODUCCIÓN

El Área Experimental de Irrigación del Proyecto Especial de Irrigación e Hidroenergético Olmos, constituye parte de la Irrigación del Proyecto Olmos y se encuentra ubicada al Nor Oeste de la antigua Carretera Panamericana Norte entre los Km 828 y 829, a 52.3 Km de la ciudad de Chiclayo en el Distrito de Jayanca, Provincia y Departamento de Lambayeque.

El Area Experimental es propiedad de la Dirección Ejecutiva del Proyecto Especial de Irrigación e Hidroenergético Olmos (DEPOLTI) y se encuentra inscrita en la Oficina Regional de Registros Públicos de Chiclayo, Partida III, Tomo 210, Folios 75 al 79.

En la actualidad el recurso agua con el que cuenta es extraído del subsuelo a través de pozos tubulares con una profundidad media de 100 metros y una capacidad aproximada de 50 lts/seg. Consecuentemente cuenta con una reserva de agua subterránea otorgada mediante D.S. N° 008-90-AG y prorrogada mediante D.S. N° 022-96-AG.

La Superficie total inscrita es de 1,311 hectáreas, de las cuales 1,200 se consideran como superficie neta tal como se precisa en el cuadro adjunto.

	Área Bruta Has.	Área Neta Has.
ÁREA EXPERIMENTAL	1,311	1,200

#### 1.2 OBJETO DE LA SUBASTA

1.2.1. El Comité Especial encargado del proceso de promoción de la inversión privada del Área Experimental del Proyecto Especial DE IRRIGACIÓN E HIDROENERGÉTICO OLMOS en adelante el CEPRI TIERRAS ha convocado a Subasta Pública Internacional para la venta de la unidad inmobiliaria identificada e independizada, denominada en adelante El Área Experimental incluyendo el equipo complementario pertinente. En el Anexo N°11 se detalla los bienes inmuebles y muebles objeto de venta. Todos estos activos se transferirán en la condición "donde están y como están".

El Área Experimental antes mencionada se encuentra legalmente saneada en cuanto a la propiedad, dominio, cargas y gravámenes, así como libre de poseedores y/o invasores de cualquier tipo. Toda el Área Experimental está independizada e inscrita en los Registros Públicos de Chiclayo a nombre de la Dirección Ejecutiva del Proyecto Especial De Irrigación e Hidroenergético Olmos (DEPOLTI).



El abastecimiento de agua subterránea proviene de 20 pozos tubulares que producen 0.8 metros cúbicos por segundo, según informe del Proyecto Especial de Irrigación e Hidroenergético Olmos

### 1.2.2. Etapas de la Subasta

La Subasta Pública Internacional se compone de las siguientes etapas:

- a) Precalificación de Postores: De acuerdo a los lineamientos descritos en el Capítulo IV.
- b) Ejecución de la Subasta y Venta del Área Experimental: De acuerdo a los procedimientos descritos en los capítulos V, VI y VII.

### 1.3 MECANISMO DE VENTA Y CONDICIÓN DEL ÁREA EXPERIMENTAL

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

El Área Experimental antes mencionada se encuentra legalmente saneada en cuanto a la propiedad, dominio, cargas y gravámenes, así como libre de poseedores y/o invasores de cualquier tipo. Toda el Área Experimental está independizada e inscrita en los Registros Públicos de Chiclayo a nombre de la Dirección Ejecutiva del Proyecto Especial De Irrigación e Hidroenergético Olmos (DEPOLTI).

### 1.4. DEFINICIONES

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

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

**Acto de la Subasta:** Sucesión de eventos que se inicia con la recepción del Sobre No. 1 y termina con la Adjudicación de la Buena Pro.

**Adjudicatario:** Es el Postor favorecido con la Adjudicación de la Buena Pro del Área Experimental, por haber presentado la Oferta Económica más alta.

**Área Experimental:** Área de terreno, con una superficie definida, con infraestructura de riego construida y unidad inmobiliaria identificada e independizada, localizada en el Distrito de Jayanca, Provincia y Departamento de Lambayeque, del Proyecto Especial de Irrigación e Hidroenergético Olmos, y que es objeto de la subasta. **Incluye maquinaria y**



**Equipo en el estado en que está y donde está. Todo ello se detalla en el Anexo N°11**

**Bases:** Conjunto de disposiciones contenidas en este documento, sus Anexos y las Circulares, en la cual se establecen los términos y condiciones en que se llevará a cabo el proceso de la Subasta.

**CEPRI TIERRAS:** Es el Comité Especial encargado de conducir el proceso de promoción de la inversión privada del Área Experimental del Proyecto Especial DE IRRIGACIÓN E HIDROENERGÉTICO OLMOS, constituido mediante Resolución Suprema No. 485-96-PCM.

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

**Compromiso de Inversión:** Es el monto a invertirse en el Área Experimental que se ofertará en la Subasta, referidos a obras, bienes e infraestructura mayor de riego que el Adjudicatario se compromete a ejecutar según su oferta económica, y cuyos conceptos se precisan en el Anexo N° 10.

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

**Contrato de Compraventa:** Es el Contrato a ser celebrado entre el Adjudicatario de la Buena Pro, la Dirección Ejecutiva del PROYECTO ESPECIAL DE IRRIGACIÓN E HIDROENERGÉTICO OLMOS, con la participación de Dirección Ejecutiva FOPRI, en virtud del cual se le transfiere al Adjudicatario la propiedad del Área Experimental.

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

**Días hábiles:** Se entiende por días hábiles a todos los días, a excepción de el Sábado, Domingo, Feriados para la Provincia de Lima, así como los días que no atienden los Bancos al público por disposición gubernamental. Cuando no se especifique "hábiles" se entenderá como día calendario.

**Fecha de Cierre:** Es el día y hora señalado en **LAS BASES** como fecha límite para que el Adjudicatario, suscriba el Contrato de compraventa y cumpla con las actividades de cierre establecidas en el Numeral 7.1.

**FOPRI:** Es el Fondo de Promoción de la Inversión Privada, entidad encargada a través de su Dirección Ejecutiva, de la ejecución de las actividades de post-privatización relativas al contrato de compraventa. Interviene en la suscripción del contrato, de conformidad a lo dispuesto en el D.S. 060-97-PCM.



**Garantía del Compromiso de Inversión:** Es la carta fianza e hipoteca según sea el caso, que otorga el Adjudicatario al momento de la firma del Contrato de Compra-Venta, en los términos y condiciones señaladas en el numeral 2.4.1, para garantizar el cumplimiento del Compromiso de Inversión.

**Garantía de Validez y Vigencia de la Oferta Económica:** Es el documento que deberá presentar el Postor en el Sobre No. 2, otorgada en los términos y condiciones señaladas en el numeral 5.5 para garantizar el cumplimiento de la oferta económica.

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

**Oferta Económica:** Es la declaración de voluntad incondicional, irrevocable y unilateral por la cual el Postor ofrece el valor que está dispuesto a pagar por el Área Experimental y el compromiso de inversión que esta dispuesto a asumir. Se presentará de acuerdo al modelo contenido en el Anexo 6.

**Oferta Económica Mínima:** Es el monto de referencia establecido en LAS BASES para la Adjudicación del Área Experimental. Dicha Oferta Económica Mínima se compone del Valor de Área Experimental Mínimo y del monto del Compromiso de Inversión Mínimo, los mismos que se encuentran detallados para cada Área Experimental en el Anexo 9.

**Postor :** Es aquel interesado que, habiendo adquirido LAS BASES, presenta el Sobre No. 1 y es calificado para participar en la subasta.

**DIRECCION EJECUTIVA DEL PROYECTO OLMOS TINAJONES (DEPOLTI):** Entidad Pública dependiente del Instituto Nacional de Desarrollo (INADE). Es propietario del Area Experimental que constituyen el objeto de la Subasta.

**Sala de Datos:** Espacio físico abierto a los interesados, en donde se concentra la información técnica y legal del Área Experimental que serán objeto de la presente Subasta.

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

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

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

**Subasta :** Es la Subasta Pública Internacional No. 2 para la venta el Área Experimental objeto de la convocatoria.

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





## 1.5 MARCO LEGAL

El Marco Legal bajo el cual se desarrolla la presente Subasta es el siguiente:

- Decreto Legislativo 674, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 27 de setiembre de 1991, por el cual el Gobierno Peruano promulgó la Ley de Promoción de la Inversión Privada de las Empresas del Estado. En mérito a dicho Decreto Legislativo, se declaró de interés nacional la promoción de la inversión privada y se establecieron las modalidades bajo las cuales se promueve el crecimiento de la inversión privada y los órganos promotores de dicha inversión.
- Decreto Ley No. 26440 del 21 de enero de 1995, incorpora a los Proyectos y Organismos que están bajo responsabilidad de Órganos Estatales al proceso de Promoción de la Inversión Privada a que se refiere el D. Legislativo 674.
- Resolución Suprema No. 485-96-PCM del 17 de diciembre de 1996, constituye el Comité Especial encargado en adelante del proceso de promoción de la inversión privada de las tierras correspondientes al área asignada al Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, de titularidad del Estado, creándose el CEPRI TIERRAS.
- Mediante Resolución Suprema N° 467-97-PCM se encargó al CEPRI TIERRAS promocionar, entre otros proyectos, la venta del Area Experimental de propiedad del Proyecto Especial DE IRRIGACIÓN E HIDROENERGÉTICO OLMOS
- Resolución Suprema N°026-99-PE de fecha 28.02.99, ratifica el acuerdo COPRI N°046-99 de fecha 16 de febrero de 1999, mediante el cual se aprueba el Plan de Promoción de la Inversión Privada a ser realizado en el Área Experimental del Proyecto Especial de Irrigación e Hidroenergético OLMOS.

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

Se considera que cualquier Postor que presente una Oferta Económica se somete a estos dispositivos y/o acuerdos con pleno conocimiento de su contenido.

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



## 1.6 SOMETIMIENTO A LAS BASES

La participación del Postor en la Subasta Pública, implica total sometimiento y aceptación por parte de éste y, en su caso, también de los accionistas del mismo, a los procedimientos, condiciones y estipulaciones sin excepción, contenidos o a los que se hacen referencia en estas Bases, así como a todas y cada una de las Circulares que posteriormente emita el CEPRI TIERRAS.

Asimismo, el Postor renuncia irrevocable e incondicionalmente a iniciar cualquier acción, reclamo, demanda o solicitud de indemnización contra el PROYECTO ESPECIAL DE IRRIGACIÓN E HIDROENERGÉTICO OLMOS, FOPRI, COPRI, CEPRI TIERRAS, incluyendo sus funcionarios, miembros integrantes y/o asesores, por la aplicación de esta disposición.

## 1.7 FACULTADES DEL CEPRI TIERRAS

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

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

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



## CAPITULO II

### DE LA INFORMACION

#### 2.1 SALA DE DATOS

A efecto de permitirles a los Interesados hacer una evaluación y diagnóstico sobre la situación actual del Area Experimental materia de la subasta, la Sala de Datos dispondrá de información sobre éstos, desde el día siguiente de la iniciación de la venta de BASES hasta un día antes de la fecha de presentación del Sobre No. 1, según el Cronograma contenido en el Anexo No. 1.

Para acceder a la información contenida en la Sala de Datos, los Interesados deberán acreditar a sus representantes con una carta de presentación.

Los Interesados que deseen visitar la Sala de Datos, lo solicitarán previamente al PROYECTO ESPECIAL DE IRRIGACIÓN E HIDROENERGÉTICO OLMOS: Av. Las Violetas, Mz. A, Área Experimental 7, Urbanización Los Libertadores, Chiclayo, Telefax (074)235826, teléfono (074)223277.

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

Se presume, sin necesidad de prueba alguna, que los Postores que participen en la Subasta Pública han realizado su propia investigación y evaluación de compra del Area Experimental materia de la Subasta, directamente o a través de terceros, bajo su responsabilidad, por lo cual no se aceptará ningún tipo de reclamo después de la Subasta.

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

#### 2.2. CONSULTAS SOBRE LAS BASES

A partir del día siguiente de la fecha señalada para el inicio de la venta de LAS BASES, los Interesados podrán hacer todas las consultas que estimen



convenientes sobre asuntos relacionados con las mismas, de acuerdo al Cronograma contenido en el Anexo No. 1.

Estas consultas deberán formularlas por escrito y dirigidas indistintamente a:

Señor

**ARTURO WOODMAN POLLIT**

Presidente del CEPRI TIERRAS

Paseo de la República 3361, Piso 1, San Isidro

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

Fax : (511) 221-2935

Señor

**ALEJANDRO SEMINARIO DUANY**

Miembro y Secretario Ejecutivo del CEPRI TIERRAS

Paseo de la República 3361, Piso 1, San Isidro

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

Fax : (511) 221-2935

E-mail : [aseminario@copri.gob.pe](mailto:aseminario@copri.gob.pe)

Las respuestas a las consultas serán enviadas mediante Circulares comunicadas por Fax o por correo a todos los Interesados, sin indicar la identidad o procedencia de las consultas efectuadas, las mismas que serán incorporadas automáticamente a LAS BASES.

En caso el **CEPRI TIERRAS** considere necesario modificar estas BASES, emitirá Circulares, las cuales serán enviadas a todos los interesados, y se incorporarán y formarán parte integrante de LAS BASES. Realizado el Acto de la Subasta, las Circulares serán enviadas solamente a los Postores que presentaron el Sobre No. 3.

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

- 1.-Circulares
- 2.-Bases

### 2.3 VALOR DEL ÁREA EXPERIMENTAL

El **Valor del Área Experimental** ha sido determinado por el **CEPRI TIERRAS**, el mismo que se detalla en el Anexo No. 9. Es considerado como el monto mínimo que se puede consignar en el rubro Precio Ofertado en la presentación de la Oferta Económica de acuerdo al Anexo 6 de las presentes Bases, y ha sido calculado sobre el área neta del Área Experimental, entendiéndose que la transferencia se realiza sobre el área bruta del lote.

El pago del monto resultante se efectuará en la Fecha de Cierre, tal como señala en el numeral 7.1.



## 2.4. COMPROMISO DE INVERSION

El Compromiso de Inversión es el monto ofertado por el Adjudicatario en su Oferta Económica, que se obliga a invertir en el Area Experimental, el cual deberá ser ejecutado en un periodo máximo de tres (03) años, tanto en bienes como en servicios relacionados con la actividad empresarial a la que se destine el Área Experimental de conformidad con lo establecido en el Anexo 10 de las presentes BASES. El monto mínimo del compromiso de inversión se detalla en el Anexo N°9.

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

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

A solicitud del Supervisor de Inversión, el Auditor de Inversión preparará anualmente un informe sobre el cumplimiento del Compromiso de Inversión y será utilizado para autorizar la reducción proporcional del monto de la garantía de Cumplimiento del Compromiso de Inversión, la que procederá, siempre que se hubiere acreditado el cumplimiento de cuando menos el 50% del monto del Compromiso de Inversión.

### 2.4.1 Garantía de Cumplimiento del Compromiso de Inversión

El Adjudicatario deberá garantizar el fiel cumplimiento del Compromiso de Inversión a través de la entrega de una carta fianza, la misma que deberá ser solidaria, irrevocable e incondicionada, sin beneficio de excusión y de realización automática, efectiva a simple solicitud, sin explicación de causa, a favor de la **DIRECCION EJECUTIVA FOPRI**, según el modelo contenido en el Anexo No. 4 ( c ), emitida por un banco local incluido en la relación contenida en el numeral 8.2 del Anexo No. 8; o, una Carta de Crédito Stand-By según Anexo No. 4 ( b ), emitida por un banco extranjero de primera categoría incluido en la relación publicada por el Banco Central de Reserva mediante circular 002-2001-EF/90, vigente a la fecha de la Subasta y confirmada por un banco local incluido en el numeral 8.2 del Anexo N° 8.

El adjudicatario podrá, según sea el caso, garantizar - en parte - el cumplimiento del Compromiso de Inversión constituyendo una hipoteca extra negocio a favor del vendedor.



El monto de la garantía será un porcentaje del Compromiso de Inversión ofrecido, la misma que será mixta y escalonada. Esto significa que hasta cierto rango del Compromiso de Inversión, se exigirá necesariamente una carta fianza; mas allá de ese primer rango, se podrá utilizar indistintamente una carta fianza o una hipoteca.

Los rangos y porcentajes son los siguientes:

- a) Carta Fianza al 25% por un monto de compromiso de inversión de hasta US\$ 1'200,000.
- b) Carta Fianza o Hipoteca al 30% para el monto del Compromiso de Inversión que exceda de US\$ 1'200,000 hasta US\$ 3,600.00
- c) Carta Fianza o Hipoteca al 40% para el monto de Compromiso de Inversión que exceda los US\$ 3'600,000.

La garantía de Cumplimiento del Compromiso de Inversión deberá ser entregada o constituida en la Fecha de Cierre como condición previa para la suscripción del Contrato de Compraventa del Área Experimental, todo ello de conformidad con lo establecido en el Anexo 12 de las Bases.

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

## **2.5 VERSION PRELIMINAR DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA**

Los Interesados recibirán según el cronograma, un ejemplar de la versión preliminar del Contrato de Compraventa.

El **CEPRI TIERRAS** recibirá todas las propuestas, sugerencias y recomendaciones que deseen realizar los Interesados a la versión preliminar del Contrato a que se refiere el presente numeral, dentro del plazo estipulado en el Cronograma contenido en el Anexo No. 1.

El **CEPRI TIERRAS** elaborará la versión final del Contrato a que se refiere el numeral 1.3, teniendo en cuenta las propuestas, sugerencias y recomendaciones recibidas y que considere pertinentes, reservándose el derecho de efectuar los cambios al Contrato en mención.



## CAPITULO III

### DE LOS POSTORES

#### **3.1 REQUISITOS PARA SER POSTOR**

Para ser considerados como Postores, los Interesados deberán adquirir las Bases, o ser cesionario de los derechos de una persona que adquirió las Bases, presentar el Sobre No. 1 y precalificar conforme al proceso descrito en el Capítulo IV, todo ello de acuerdo a las fechas establecidas en el Cronograma contenido en el Anexo No. 1.

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

#### **3.2 REGLAS PARA LA FORMACIÓN DE CONSORCIOS**

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

El Acuerdo de Consorcio debe constar en un Compromiso de Asociación, según el Modelo del Anexo No. 5, suscrito por todos sus integrantes, con legalización notarial de sus firmas. Cada uno de sus integrantes asumirá solidariamente las obligaciones inherentes a la Oferta Económica presentada por el Consorcio y las que se deriven de estas BASES.

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

- Cumplimiento de todas las obligaciones señaladas en estas BASES, en especial aquellas derivadas de la Oferta Económica presentada;
- Constitución de las garantías señaladas;
- Obligación de suscripción del Contrato;
- Pago del Valor de la Tierra ofertado y cumplimiento del Compromiso de Inversión; y,
- Todas las demás que se deriven de estas BASES.

El Consorcio debe tener un domicilio y un Representante Legal común en el Perú, que será el mismo Representante a que hace referencia el numeral 3.3.



En caso un Consorcio resulte favorecido con la Adjudicación de la Buena Pro, éste se obliga a que el Contrato de Compraventa sea suscrito con una persona jurídica que deberá ser constituida por sus integrantes y a quien el Consorcio deberá ceder sus derechos de Adjudicatario. La cesión antes mencionada deberá efectuarse mediante documento privado suscrito por los representantes de cada uno de los miembros del Consorcio y deberá ser presentada al **CEPRI TIERRAS** antes de la Fecha de Cierre.

Para los efectos de la firma del Contrato de Compraventa del **ÁREA EXPERIMENTAL**, a la Fecha de Cierre, la persona jurídica a que se refiere el párrafo anterior, deberá estar inscrita en los Registros Públicos, lo que se acreditará con certificación de Notario Público o copia del Testimonio de la Escritura Pública correspondiente, en el que deberá aparecer indicada la constancia notarial de inscripción en los Registros Públicos.

### 3.3 **REPRESENTANTE LEGAL**

F. Contrato = 12. Dic. 01  
Re = 08. Nov. 01  
Nota =                     

Cada Postor deberá designar en su Sobre No. 1 un Representante Legal con domicilio, teléfono y fax establecidos en la ciudad de Lima, que cuente con facultades suficientemente amplias para, en nombre y representación del Postor, ser la única persona facultada para (i) tratar con el **CEPRI TIERRAS** todos los asuntos que pudieran presentarse en relación a las Credenciales y documentos necesarios para la calificación que deberán incluirse en el Sobre N°1, los documentos presentados en los Sobres N° 2 y 3 y, en general, todos los documentos y trámites relacionados con la Subasta, (ii) formular consultas en relación a las BASES, así como hacer recomendaciones, propuestas y sugerencias a la versión preliminar de los Contratos; (iii) responder, con efecto vinculante para el Postor, todas las preguntas que el **CEPRI TIERRAS** formule en relación al mismo ; (iv) presentar y firmar todos y cada uno de los documentos que resultasen necesarios a los efectos de esta Subasta, incluyendo la Carta de Presentación de Oferta Económica, la nueva Oferta Económica conforme a lo dispuesto por el numeral 6.5 y el Contrato de Compra Venta; (v) recibir notificaciones en relación a ésta Subasta y (vi) iniciar el procedimiento de impugnación previsto en el numeral 6.8.



En caso el Postor sea un Consorcio, deberá designar un Representante Legal común.

De considerarlo conveniente, el Postor podrá designar mas de un Representante Legal, los cuales podrán actuar en forma individual o conjunta de acuerdo a lo que establezca el Postor en el respectivo poder.

#### 3.3.1 **Formalidades del Poder del Representante Legal**

El poder otorgado por un Postor a su Representante Legal, deberá extenderse mediante Escritura Pública otorgada por ante Notario Público.

Tratándose de un poder otorgado fuera del Perú, éste deberá estar legalizado ante el Consulado Peruano correspondiente y autenticado



ante el Ministerio de Relaciones Exteriores del Perú, debiendo en su caso estar acompañados de una traducción simple al castellano.

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

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

Si el nombramiento implica la designación de más de un Representante Legal, la dirección en la Ciudad de Lima, el teléfono y el fax deberá ser común a todos.

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

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



## CAPITULO IV

### DE LA PRE-CALIFICACION

#### 4.1 REQUISITOS DE PRE-CALIFICACION

Los interesados se encuentran sujeto al proceso de precalificación por parte del CEPRI TIERRAS, para lo cual deberán presentar la documentación que se detalla a continuación, como parte del Sobre N°1, en la fecha señalada en el Cronograma del Anexo 1. El proceso de precalificación tiene por objeto evaluar la capacidad financiera del interesado para ejecutar un proyecto de inversión agrícola.

#### **DOCUMENTACION A PRESENTAR**

##### **PERSONAS NATURALES**

a) Acreditar tener un patrimonio mínimo de un valor equivalente al monto detallado en el Anexo 9. Dicho patrimonio estará conformado por activos monetarios (depósitos bancarios diversos) y no monetarios (inmuebles). En todos los casos, se deberá presentar la documentación debidamente actualizada que acredite dicho patrimonio y su valorización comercial, de ser el caso.

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



##### **PERSONAS JURIDICAS**

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

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

##### **CONSORCIOS**

Deberán presentar la documentación relacionada a las personas naturales o

jurídicas, de acuerdo a la participación de cada miembro del consorcio. La Persona Natural y/o Jurídica que constituye el Consorcio debe cumplir con los requisitos de Patrimonio mínimo que se le exige a una Persona Natural y/o Jurídica para precalificar en la presente Subasta.

En caso que no se precalifique a uno de los miembros de El Consorcio, éste podrá ser reemplazado por otro que estará sujeto a precalificación, o en su defecto su participación será asumida por los demás.

Los miembros del Consorcio que se hubieran integrado a éste con posterioridad, estarán sujetos a su precalificación conforme a lo estipulado en este Capítulo, debiendo presentar los documentos exigidos en el numeral 4.1.

## **CONSIDERACIONES ADICIONALES**

- La valorización comercial de los inmuebles que presente el interesado deberá ser efectuado por un perito tasador.
- Sin perjuicio de los documentos que se presenten para el proceso de precalificación, no calificarán aquellas personas naturales, personas jurídicas o consorcios formados por personas naturales o jurídicas y personas jurídicas cuyo accionariado esté conformado por personas naturales o jurídicas que, a la fecha de presentación del Sobre N°1, no se encuentren al día en sus obligaciones contraídas con el Estado derivadas de la adjudicación de terrenos en subastas anteriores.

### **4.2. PROCESO DE PRE CALIFICACION**



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

**4.2.2.** Durante el proceso de precalificación, el **CEPRI TIERRAS** podrá solicitar a los Interesados, mediante fax o carta, los documentos o información ampliatoria que permita evaluar su solvencia y trayectoria. El plazo para presentar dichos documentos será de cuarenta y ocho (48) horas contados a partir de la recepción de la comunicación a través de la cual se le informa su error u omisión.

**4.2.3.** El **CEPRI TIERRAS** se reserva el derecho a no pre calificar a cualquier interesado, no pudiendo ser objeto de impugnación alguna esta decisión.

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

## CAPITULO V

### DE LA PRESENTACIÓN DE SOBRES

#### 5.1 PRESENTACIÓN

La presentación de los Sobres No. 1, No. 2 y No. 3 se llevará a cabo en el día y hora señalado en el cronograma del Anexo 1, y en presencia de los representantes del **CEPRI TIERRAS** y de un Notario Público. El lugar será dado a conocer oportunamente por el **CEPRI TIERRAS** a todos los interesados.

Los Sobres No. 1, 2 y 3, en cada caso, deberán ser presentados por el Postor o su Representante Legal debidamente cerrados.

Todos los documentos presentados en los Sobres No. 1, 2 y 3 deberán estar debidamente foliados correlativamente en forma clara, sin enmendaduras ni tachaduras, y rubricados por el Postor en caso de ser persona natural, o por el Representante Legal en caso de ser persona jurídica o consorcio.

En el exterior de cada Sobre deberá indicarse:

- (i) El objeto de la subasta, es decir, la Subasta Pública Internacional No. 2 para la Venta del Área Experimental del PROYECTO ESPECIAL DE IRRIGACIÓN E HIDROENERGÉTICO OLMOS;
- (ii) El nombre o razón social del Postor; y,
- (iii) El número del Sobre de que se trata.



#### IDIOMA

Todo documento contenido en los Sobres No. 1, 2 y 3 deberán ser presentado en idioma castellano. En caso que alguno de ellos esté en idioma diferente, deberá estar acompañado de una traducción simple al castellano. En caso de alguna discrepancia entre los textos en diferentes idiomas en cualquier documento, prevalecerá el texto en idioma castellano.

#### 5.3 CONTENIDO DEL SOBRE No. 1

Cada Postor deberá cumplir con presentar al CEPRI TIERRAS dentro del Sobre No. 1, toda la documentación que a continuación se detalla y teniendo en cuenta su condición, en original y una copia, según corresponda:

### 5.3.1 Persona Natural

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

### 5.3.2 Persona Jurídica

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



### 5.3.3 Consorcios

- a) Poder del Representante Legal común, acreditado con las facultades mínimas estipuladas en los Numerales 3.3 y 3.3.1 (en original, fotocopia o copia simple notarial).
- b) Compromiso de Asociación legalizado notarialmente en Lima o, si se emite en el extranjero, con legalización consular y autenticación del Ministerio de Relaciones Exteriores del Perú, según modelo del Anexo No. 5.
- c) Declaración Jurada de no tener impedimento alguno para contratar con el Estado Peruano, según modelo contenido en el Anexo No. 3. La

declaración será suscrita por el Representante Legal común acreditado y estará referida a todos sus integrantes.

- d) Documentos necesarios para la precalificación de acuerdo a lo establecido en el Numeral 4.1
- e) De acuerdo a la conformación del consorcio, deberán presentarse los documentos señalados en el inc. a) del numeral 5.3.1 y/o el inc. b) del numeral 5.3.2

#### **5.4 CONTENIDO DEL SOBRE No. 2**

El Sobre No. 2 debe contener los siguientes documentos:

**5.4.1.** La garantía de validez y vigencia de la oferta económica.

**5.4.2.** Declaración Jurada en el sentido que la información, declaraciones y en general, todos los documentos presentados en el Sobre No. 1 permanecen vigentes a la fecha y permanecerán de la misma manera hasta la Fecha de Cierre, de acuerdo al modelo consignado en el Anexo 2 de las Bases.

#### **5.5 GARANTIA DE VALIDEZ Y VIGENCIA DE LA OFERTA ECONÓMICA**

Para garantizar la validez y vigencia de la Oferta Económica cada Postor deberá cumplir con presentar, dentro del Sobre No. 2, uno de los siguientes documentos:

- Carta-fianza bancaria solidaria, irrevocable e incondicionada y de realización automática, sin beneficio de excusión, efectiva a simple solicitud, sin explicación de causa, a favor de la “**DIRECCION EJECUTIVA FOPRI**”, según modelo contenido en el Anexo No. 4 (a), emitida por un banco local incluido en la relación contenida en el numeral 8.2 del Anexo No. 8.
- Carta de Crédito Stand-By según lo señalado en el Anexo No. 4 (b), emitida por un banco extranjero de primera categoría incluido en la relación aprobada por el Banco Central de Reserva mediante Circular 002-2000-EF/90, vigente a la fecha de la subasta y avisada por un banco local incluido en el numeral 8.2 del Anexo No. 8.
- Depósito en efectivo, a través de la entrega de un cheque de gerencia emitido por un banco local incluido en la relación señalada en el numeral 8.2 del Anexo No. 8 a nombre de la “**DIRECCION EJECUTIVA FOPRI**”.

En caso de presentar Carta-fianza o Carta de Crédito Stand By, la vigencia deberá ser desde la fecha de presentación del Sobre No. 2 hasta treinta días posteriores a la Fecha de Cierre, de acuerdo al Cronograma del Anexo No. 1.



El **CEPRI TIERRAS** retendrá la garantía de Validez y Vigencia de la Oferta Económica presentada por el ganador de la Buena Pro y la devolverá a la Fecha de Cierre. A los Postores que quedaron en segundo lugar en adelante, se les devolverá dentro de los tres (03) días de producida la Adjudicación.

Esta garantía será ejecutada en caso el Adjudicatario de la Buena Pro no cumpla con celebrar y suscribir el Contrato de Compraventa o Contrato de Opción correspondiente al Área Experimental adjudicado y realizar las actividades señaladas en el Numeral 7.1.

El monto de la garantía de Validez y Vigencia de la Oferta Económica es de US\$70,000.

## 5.6 CONTENIDO DEL SOBRE No. 3

El Sobre No. 3 contiene únicamente la Oferta Económica, según modelo del Anexo No. 6, en la cual se deberá identificar con claridad y precisión el monto que está dispuesto a pagar por el Área Experimental, expresado en Dólares de los Estados Unidos de América y el Compromiso de Inversión que está dispuesto a asumir.

En el acto de presentación del Sobre No. 3, cada Postor sólo podrá presentar al **CEPRI TIERRAS** una Oferta Económica, no pudiendo posteriormente rehacer, modificar o enmendar su Oferta Económica presentada, salvo caso de empate según lo establecido en el numeral 6.5.

El monto que se consignará en la Oferta Económica computable según lo establecido en el Numeral 6.4, corresponde al Valor del Área Experimental que se detalla en el numeral 2.3. y el Compromiso de Inversión correspondiente de acuerdo a lo establecido en el numeral 2.4.

Toda Oferta Económica, condicionada de cualquier forma, será desestimada por el **CEPRI TIERRAS**.

Las Ofertas Económicas que sean presentadas de acuerdo a estas Bases tendrán carácter irrevocable y deberán permanecer vigentes, a los efectos de su aceptación, desde la fecha de su recepción hasta 30 días posteriores a la Fecha de Cierre.



## CAPITULO VI

### DEL PROCEDIMIENTO DE LA SUBASTA

#### **6.1 PRESENTACION Y APERTURA DE LOS SOBRES No. 1**

La presentación de los Sobres No. 1 se llevará a cabo en el día y hora señalados en el Cronograma del Anexo No. 1 y se realizará ante un Comité de Evaluación conformado por representantes del **CEPRI TIERRAS** y un Notario Público. El lugar se comunicará oportunamente por el **CEPRI TIERRAS** mediante Circular a todos los Postores. Habrá tolerancia de diez (10) minutos para dar inicio al Acto.

El Presidente del Comité de Evaluación dará inicio al Acto de la Subasta solicitando la presentación del Sobre No. 1, el mismo que deberá ser entregado por el Postor o su Representante Legal.

Recibidos todos los Sobres No. 1, el Notario Público procederá a su apertura, entregando la documentación al Presidente del Comité de Evaluación para verificar si el contenido de los mismos se encuentra conforme y de acuerdo a las Bases, de lo cual se dejará constancia en el Acta correspondiente que para los fines se levantará, la que será firmada por el Notario y por los miembros del Comité de Evaluación y por los Postores que deseen hacerlo.

El Comité comunicará a los Postores que hayan cumplido con presentar toda la documentación requerida si requieren subsanar algún defecto de orden formal que se haya podido detectar al momento de la apertura de los sobres, de lo cual se dejará constancia en el Acta.

#### **6.2 SUBSANACIÓN**

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

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

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





### **6.3 PRESENTACIÓN Y APERTURA DE LOS SOBRES No. 2 y 3**

- 6.3.1** La presentación y apertura de los Sobres No. 2 y No. 3 se llevará a cabo en el día y hora señalados en el Cronograma del Anexo No. 1, y se realizará en presencia del Comité de Evaluación y un Notario Público. El lugar será comunicado oportunamente por el **CEPRI TIERRAS** mediante Circular a todos los Postores. Habrá una tolerancia de diez (10) minutos para el inicio del Acto de Presentación y Apertura de los Sobres No. 2.
- 6.3.2** Se procederá en principio a la apertura y verificación del contenido del Sobre No. 2. De existir algún defecto de orden formal en la documentación presentada por uno o varios postores, este podrá ser subsanado en un plazo no mayor de cuarenta y ocho (48) horas, postergándose la presentación y apertura del Sobre No. 3 a la fecha establecida en el Cronograma para estas circunstancias.
- 6.3.3** En caso de no existir observaciones, el Comité comunicará la conformidad del contenido de los Sobres No.2 y se procederá a la presentación y apertura del Sobre No.3
- 6.3.4** El Notario Público procederá a abrir los Sobres No.3 conteniendo la Oferta Económica de cada uno de los Postores que se hubiesen presentado a la subasta, la retirará, la firmará, sellará y entregará al Presidente del Comité de Evaluación.



### **EVALUACIÓN DE OFERTAS**

Al término de la entrega de las Ofertas al Notario, el Presidente de la Comisión de Evaluación dará lectura a cada una de las Ofertas Económicas presentadas por los postores y tomará en cuenta para su evaluación solamente aquellas que sean en monto igual o mayor a la Oferta Económica Mínima establecida en el Anexo No. 9.

Concluida su lectura, procederá a otorgar la Buena Pro al Postor que hubiere presentado la Oferta Económica más elevada.

Las Ofertas Económicas serán evaluadas tomando en cuenta el monto del precio ofertado (P) y el 30% del monto del Compromiso de Inversión ofertado (I).

El valor final de cada Oferta Económica se obtendrá de la sumatoria del 100% del precio ofertado con el 30% del Compromiso de Inversión ofertado.

En términos numéricos se aplicará la siguiente fórmula:

**OFERTA ECONOMICA COMPUTABLE = 1.00 (P) + 0.30 (I)**

**Donde:**

**P= Precio ofertado (a ser cancelado en la fecha de cierre)**

**I= Compromiso de Inversión ofertado.**

#### **6.5 EMPATE DE OFERTAS ECONÓMICAS**

En caso de empate de Ofertas Económicas, el Presidente del Comité de Evaluación solicitará a los Postores que empataron, presenten un nuevo Sobre No. 3, y tendrán diez (10) minutos para mejorarla y presentarlo en el mismo Acto de la Apertura del Sobre No. 3, con una nueva Oferta Económica de acuerdo al modelo del Anexo No. 6, que necesariamente deberá ser superior a la primera Oferta Económica presentada, objeto de empate.

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

#### **6.6 ADJUDICACIÓN DE LA BUENA PRO**

Otorgada la Buena Pro, el Notario Público levantará un Acta en la que dejará constancia del nombre de cada Postor así como del monto correspondiente a las Ofertas Económicas presentadas en orden descendente. El adjudicatario y los postores que lo estimen, firmarán el Acta.

Los Postores o sus Representantes Legales concurrentes, podrán presentar observaciones, de las cuales se dejará constancia en el Acta.

#### **6.7 SUBASTA DESIERTA**

El CEPRI TIERRAS declarará desierta la Subasta del Área Experimental si no se recibe Oferta Económica alguna o si la Oferta Económica recibida no cumpliera con las condiciones exigidas en éstas Bases.

#### **6.8 PROCEDIMIENTO DE IMPUGNACIÓN**

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



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

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

## 6.9 FIANZA DE IMPUGNACIÓN

Para que un recurso de impugnación sea válidamente presentado, deberá estar acompañado por una garantía en forma de carta fianza bancaria, solidaria, irrevocable, incondicionada, sin beneficio de excusión y de realización automática, efectiva a simple solicitud, sin explicación de causa, a favor de la **DIRECCION EJECUTIVA FOPRI** con una vigencia de treinta (30) días calendario, otorgada por un banco local incluido en la relación contenida en el numeral 8.2 del Anexo No. 8, por la suma de 50,000.00 (CINCUENTA MIL Y 00/100 DOLARES AMERICANOS), según modelo contenido en el Anexo No. 7.

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

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



## CAPITULO VII

### FECHA DE CIERRE

#### **7.1 ACTIVIDADES DE CIERRE**

En la Fecha de Cierre se deberá se deberá cumplir con las siguientes actividades:

**7.1.1** Suscripción del Contrato de Compraventa, y entrega de los ejemplares correspondientes a las partes intervinientes.

**7.1.2** Pago del precio ofertado.

**7.1.3** Entrega de Carta Fianza de Garantía de Compromiso de Inversión y constitución de Garantía Hipotecaria de ser el caso.

**7.1.4** Devolución de Carta Fianza de validez y vigencia de Oferta Económica.

#### **7.2 PAGO DE TRIBUTOS**

Pago de los tributos a que diera lugar el proceso de transferencia no están incluidos en el Valor de la Tierra ofertado, en consecuencia deberán ser calculados y pagados por el Adjudicatario.

#### **7.3 TRANSFERENCIA DE ACTIVOS**

La transferencia de propiedad de El Área Experimental al Adjudicatario operará en su favor a la firma del Contrato de Compraventa. El Área Experimental será entregado en un plazo no mayor de quince (15) días contados a partir de la suscripción del contrato.

#### **7.4. INCUMPLIMIENTO**

En caso que el Adjudicatario incumpla con su obligación de pago, o cualquier otra obligación contemplada dentro de las actividades de cierre, sin perjuicio de otros derechos que le pudieran asistir, la Dirección Ejecutiva FOPRI tendrá derecho a ejecutar la garantía otorgada para la Validez y Vigencia de la Oferta Económica en forma inmediata, bastando para ello un simple requerimiento.

Ante tal situación, **CEPRI TIERRAS** estará facultado para aceptar las siguientes Ofertas Económicas más altas evaluadas como se establece en el numeral 6.4, en orden descendente, en sustitución de aquella objeto del incumplimiento o declarar desierta la Subasta, sin perjuicio de los derechos y acciones legales en contra del Adjudicatario que incumplió con su obligación.

En su caso, el **CEPRI TIERRAS** procederá a la adjudicación de la Buena Pro



al Postor titular de la siguiente Oferta Económica más alta, notificándole tal determinación por escrito, en la cual se consignará el plazo para la presentación de las garantías de vigencia de la oferta económica y del compromiso de inversión y la suscripción del contrato.

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



## ANEXO N° 1

### CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES

1. Período de Venta de Bases de Subasta Pública Internacional: Del 02 de febrero al 16 de abril de 2001.
2. Recepción de Consultas a las Bases y Sugerencias al Contrato: Del 5 de febrero al 18 de abril de 2001.
3. Período de funcionamiento de Sala de Datos: A partir del 5 de febrero de 2001.
4. Entrega de versión preliminar del contrato de compraventa a los interesados: Se adjunta a las Bases
5. Respuesta a consultas: Se dará respuesta a mas tardar hasta el 20 de abril de 2001.
6. Acto de Presentación y Apertura de los Sobres No. 1: **Martes 24 de abril de 2001.**
7. Comunicación a cada uno de los postores del resultado de la precalificación: Miércoles 02 de mayo de 2001.
8. Acto de Presentación y Apertura de los Sobres No. 2 y 3: Martes 08 de mayo de 2001.
9. Acto de Apertura del Sobre N° 3, en caso existan defectos de orden formal en los documentos presentados en el Sobre No. 2, y Adjudicación de la Buena Pro: El jueves 10 de mayo de 2001
10. Fecha de Cierre: Hasta el martes 12 de junio de 2001.
11. Entrega del Área Experimental: Hasta el 27 de junio de 2001.

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



**DECLARACION JURADA**

Por medio de la presente declaramos bajo juramento lo siguiente:

Que la información, declaraciones, certificaciones y, en general, todos los documentos presentados en el Sobre 1, permanecen vigentes a la fecha y permanecerán de la misma manera hasta la Fecha de Cierre.

Lugar y fecha

Nombre y Firma del Postor

Nombre y Firma del Representante Legal del Postor



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

Lima, ..... de ..... de 2001

Señores  
Comisión Especial de Promoción de la Inversión  
Privada de Tierras  
CEPRI TIERRAS  
Presente .-

Por medio de la presente, -----, en mi calidad de Representante Legal de -----, declaro que mi representada \* no se encuentra incurso en incompatibilidad alguna, para efectos de negociar o celebrar contratos con el Estado Peruano ni mantiene diferencia, reclamo o litigio con el PROYECTO ESPECIAL DE IRRIGACIÓN E HIDROENERGÉTICO OLMOS propietario del Área Experimental, de acuerdo a lo establecido en la legislación peruana vigente.

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

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

Nombres y Apellidos completos del Suscriptor  
Documento de identidad



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

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



**ANEXO No. 4 (a)**

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

CARTA FIANZA No. -----

Vencimiento :

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

Señores

Proyecto Especial de Irrigación e Hidroenergético OLMOS

Presente .-

Ref.: Subasta Pública Internacional N°2 para la  
venta del Área Experimental de Olmos

De nuestra consideración:

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

- a) La validez y vigencia de todos los términos y condiciones de la Oferta Económica durante todo el plazo a que obligan las Bases de la Subasta Pública Internacional convocada por el Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada en las tierras del Proyecto Especial de Irrigación e Hidroenergético OLMOS (CEPRI TIERRAS), para la venta del Área Experimental de dicho proyecto.



En el caso que nuestro cliente obtenga la Buena Pro, el pago de la totalidad de su Oferta Económica en la oportunidad y forma prevista en las Bases y en el Contrato de compraventa mencionados.

En el caso que nuestro cliente obtenga la Buena Pro, la celebración y suscripción por nuestro cliente del Contrato de compraventa correspondiente al Área Experimental adjudicado por parte de la persona natural o persona jurídica constituida o por constituirse, de acuerdo a las Bases de la Subasta Pública Internacional para la venta de las tierras del Proyecto Especial de Irrigación e Hidroenergético OLMOS y el cumplimiento de las demás actividades de cierre establecidas en referidas Bases.

En consecuencia con lo anterior, queda entendido que la presente fianza se hará efectiva si existe cualquier incumplimiento por parte de nuestros clientes respecto de cualquiera de los eventos afianzados por nosotros de acuerdo a lo descrito en los literales a) , b) y c) anteriores, bastando para el efecto únicamente una simple solicitud de la Dirección Ejecutiva FOPRI al Banco.

El plazo de vigencia de esta fianza es del ----- de ----- del 2001 al ---- de ----- del 2,001 .(\*)

Para honrar la presente fianza a favor de ustedes, bastará un simple requerimiento de la Dirección Ejecutiva FOPRI sin expresión de causa, efectuado por conducto notarial, y toda demora de nuestra parte para honrarla devengará un interés equivalente a la tasa máxima del LIBOR más tres por ciento (3%) . La tasa del LIBOR será la establecida por el Cable

Reuters diario que se reciba en Lima a las 11:00 a.m., debiendo devengarse los intereses a partir de la fecha en que sea exigido el honramiento de esta fianza.

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

Atentamente,

(\*) El plazo de vigencia deberá ser desde la fecha de presentación del Sobre N°2 hasta treinta (30) días posteriores a la Fecha de Cierre, de acuerdo al cronograma del Anexo No. 1.



## ANEXO No. 4 (b)

### CARTA DE CRÉDITO STAND-BY

A opción de los Postores, la garantía a que se refiere el numeral 5.5 de las Bases, podrá adoptar la modalidad de Carta de Crédito Stand-By ("Stand-By Letter of Credit") emitida en favor de la Dirección Ejecutiva FOPRI, por un banco del exterior de primera categoría y avisada por un banco establecido en el Perú y que aparezca en el Anexo No. 8.

Esta Carta de Crédito Stand-By ("Stand-By Letter of Credit") necesariamente deberá tener la calidad de irrevocable, incondicionada, de realización automática, sin beneficio de excusión efectiva a simple solicitud, sin explicación de causa, y deberá ser pagadera en las oficinas del banco local que hubiese avisado la misma o de un banco corresponsal local del banco del exterior emisor de tal carta. Los eventos garantizados por la Carta de Crédito Stand-By ("Stand-By Letter of Credit") y los eventos que acarrearán la ejecución de la misma, serán exactamente aquellos que se detallan en el modelo de la Carta Fianza de Validez y Vigencia de la Oferta Económica y de celebración y suscripción de contrato, según el Anexo No. 4 (a) de las Bases y en el modelo de Carta Fianza de Garantía de Cumplimiento del Compromiso de Inversión, según el Anexo No. 4 (c) de las Bases, según corresponda en cada caso.



ANEXO No. 4 (c)

**MODELO DE CARTA FIANZA DE CUMPLIMIENTO DEL  
COMPROMISO DE INVERSIÓN**

CARTA FIANZA No. -----

Vencimiento :

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

Señores

Dirección Ejecutiva FOPRI y/o Corporación

Financiera de Desarrollo S.A. - COFIDE

Adjudicatario: \_\_\_\_\_

Ref.: Subasta Pública Internacional N°2 para la Venta del Área Experimental del  
PROYECTO ESPECIAL DE IRRIGACIÓN E HIDROENERGÉTICO OLMOS.

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, nos constituimos en favor del PROYECTO ESPECIAL DE IRRIGACIÓN E HIDROENERGÉTICO OLMOS y/o CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO S.A. (COFIDE) como fiadores solidarios de (Nombre del COMPRADOR) con el fin de garantizar el Compromiso de Inversión que ha asumido, de acuerdo al Contrato de compraventa del Área Experimental, celebrado con el PROYECTO ESPECIAL DE IRRIGACIÓN E HIDROENERGÉTICO OLMOS.

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

Esta fianza estará vigente por un plazo de un (1) año contado desde el día de \_\_\_\_\_ del 2001, más quince días adicionales; esto es, que vencerá el día .....de \_\_\_\_\_ del 2001. Sin embargo, al vencimiento deberemos renovar la obligatoria y automáticamente, en los mismos términos y condiciones.

Para que procedamos a honrar esta fianza, bastará que el PROYECTO ESPECIAL DE IRRIGACIÓN E HIDROENERGÉTICO OLMOS y/o CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO S.A. - COFIDE nos envíe, antes del vencimiento del plazo consignando en el Artículo 1898 del Código Civil, una carta notarial requiriéndonos el pago y en la cual se exprese simplemente que nuestro fiado ha incumplido con las obligaciones asumidas en el Contrato cuyo cumplimiento se garantiza por esta fianza. Toda demora de nuestra parte para honrarla devengará un interés equivalente a la tasa máxima del LIBOR más tres por ciento (3%). La tasa LIBOR será la establecida en el cable Reuters diario que se reciba en Lima a las 11.00 a.m., debiendo devengarse los intereses a partir de la fecha en que sea exigido el honramiento de esta fianza.

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

Atentamente,

BANCO FIADOR



**MODELO DE CONSORCIO  
COMPROMISO DE ASOCIACION**

Señores

**CEPRI TIERRAS**

Subasta Pública Internacional N°2 para la Venta del Área Experimental del  
PROYECTO ESPECIAL DE IRRIGACIÓN E HIDROENERGÉTICO OLMOS

Presente.-

Estimados señores:

Los aquí suscritos comunicamos lo siguiente:

1. En relación a la Subasta Pública Internacional las siguientes personas hemos decidido participar en el proceso convocado, bajo la modalidad de Consorcio, según lo estipulado en el Numeral 3.2 Cap. III de las Bases.

....., debidamente representado por el Sr.  
 ..... , debidamente representado por el Sr.  
 ..... , debidamente representado por el Sr.

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

..... con el ..... %  
 ..... con el ..... %  
 ..... con el ..... %

- 3. Por medio del presente documento, los abajo suscritos declaramos que cada uno de los componentes del Consorcio nos responsabilizamos de manera expresa y solidaria entre sí y ante ustedes, respecto a todas las obligaciones asumidas para nuestra participación, respecto al cumplimiento de todas las obligaciones señaladas en estas Bases y sus Circulares, en especial aquellas derivadas de la Oferta Económica presentada; constitución de las garantías señaladas; obligación de suscripción del Contrato; pago del Valor de la Tierra ofertado y cumplimiento del Compromiso de Inversión; y, todas las demás que se deriven de estas BASES.

4. Para los efectos de nuestra participación y representación, según los términos que establecen las Bases de la Subasta, ratificamos al Sr. ....  
 ..... como Representante Legal del Consorcio.

Sin otro particular, legalizamos nuestras firmas:

.....S.A.      .....S.A.      .....S.A.  
 Representante Legal      Representante Legal      Representante Legal



ANEXO N° 6

MODELO DE PRESENTACIÓN DE OFERTA ECONÓMICA

Lima ..... de ..... del 2001

Señores  
CEPRI TIERRAS  
Presente.-

Ref: Subasta Pública Internacional N°2 para la Venta del Área Experimental del  
PROYECTO ESPECIAL DE IRRIGACIÓN E HIDROENERGÉTICO OLMOS  
Postor .....

De nuestra consideración :

De acuerdo a lo establecido en el ..... 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.

MODULO N° \_\_\_\_

PRECIO OFERTADO:  
EN LETRAS : ..... DÓLARES USA  
EN NÚMEROS : US \$ ..... DÓLARES USA



COMPROMISO DE INVERSION:  
EN LETRAS : ..... DOLARES USA  
EN NÚMEROS : US \$ ..... DÓLARES USA

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

Atentamente,

(Firma del Representante Legal) Nombre y documento de identidad.

## ANEXO No. 7

### MODELO DE FIANZA DE IMPUGNACIÓN

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


Señores  
PROYECTO ESPECIAL DE IRRIGACIÓN E HIDROENERGÉTICO OLMOS  
Presente .-

Ref. : Subasta Pública Internacional N°2 para la Venta del Área Experimental del  
PROYECTO ESPECIAL DE IRRIGACIÓN E HIDROENERGÉTICO OLMOS

De nuestra consideración :

Por medio de la presente y a solicitud de nuestros clientes -----, constituimos a favor de Uds. fianza solidaria, irrevocable, incondicionada y de realización automática sin beneficio de excusión, efectiva a simple solicitud, sin explicación de causa, por la suma de CINCUENTA MIL Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 50,000.00), para efectos de garantizar el pago de la indemnización por daños y perjuicios en caso sea declarado infundado, por cualquier motivo, el recurso de impugnación presentado de acuerdo al numeral 6.8 de las Bases de la Subasta Pública Internacional convocada por el Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de Tierras (CEPRI TIERRAS).

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



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

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

Atentamente,

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

## RELACIÓN DE BANCOS EXTRANJEROS Y LOCALES

### 8.1 Bancos extranjeros

Se tomarán en cuenta los Bancos extranjeros de primera categoría, incluidos en la relación emitida por el Banco Central de Reserva mediante circular 002-2000-EF/90, publicada en el diario oficial El Peruano el 04 de enero de 2000.

### 8.2 Bancos locales

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





**ANEXO No. 9**

**ÁREA EXPERIMENTAL DE OLMOS  
VALOR DEL ÁREA EXPERIMENTAL, PATRIMONIO EXIGIDO Y COMPROMISO  
DE INVERSIÓN**

Área Neta Hectáreas	Valor Mínimo del Área Experimental US\$	Patrimonio Mínimo Exigido US\$	Compromiso de Inversión Mínimo US\$
1.200	<b>Ver NOTA</b>	2.900.000	1.200.000

**OFERTA ECONÓMICA MÍNIMA**

Valor Mínimo del Área Experimental US\$	Compromiso de Inversión Mínimo US\$	Oferta Económica Mínima US\$
<b>Ver NOTA</b>	1.200.000	<b>Ver NOTA</b>



El cálculo de la Oferta Económica Mínima se efectúa aplicando lo siguiente:

$$\text{OFERTA ECONOMICA MINIMA} = 1.00 (P) + 0.30 (I)$$

**Donde:**

**P= Precio ofertado**

**I= Compromiso de Inversión ofertado.**

*(Ref.: numeral 6.4 de las Bases)*

**NOTA:** El valor mínimo del Área Experimental será comunicado, oportunamente, a los interesados mediante circular.

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

Se considerarán Inversiones Acreditables para efectos del cumplimiento del Compromiso de Inversión **a toda inversión que se realice en instalaciones fijas y permanentes**, que beneficie directamente al Área Experimental, 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, despiedre, subsolado, incorporación de materia orgánica.  
Acondicionadores de suelos – hidroabsorbentes.
- Infraestructura e instalaciones eléctricas para bombeo de agua.
- Cercado del Área Experimental.
- Caminos de acceso, puentes, caminos internos, badenes.
- Plantas de procesamiento agroindustrial y/o instalación de granjas o centros de crianza y engorde de ganado hasta un máximo del 20% del compromiso de inversión.
- Viveros y plantas de cultivos permanentes.



**RELACIÓN DE BIENES INMUEBLES Y MUEBLES OBJETO DE LA VENTA**

**I) BIENES INMUEBLES:**

**A) TERRENOS**

Area de 1,311 has de area bruta, incluyendo 1,200 has de area neta, inscrita en la Oficina Regional de Registros Públicos de Chiclayo, Partida II, Tomo 210, Folios 75 al 79.

**B) INFRAESTRUCTURA HIDRAULICA**

Corresponde a la infraestructura incorporada al Area Piloto y se compone principalmente:

- Veinte (20) pozos de extracción de agua de 100 m. de profundidad en promedio y caudal medio de 50 LT/seg. Incluye enfundado y material de filtro.
- Canales de conducción de agua: 10.333 m. de longitud, revestidos de concreto con sus obras de arte:
  - Canales principales IP: 3,828m, para conducir caudales de 0.10 a 0.70 m<sup>3</sup>/s.
  - Canales secundarios I: 6,505 m, para conducir caudales de 0.15 m<sup>3</sup>/s
- Canales de Drenaje: 8,550 m. de longitud y sus obras de arte:
  - Canales Intersectores de Escorrentía DS: 5,800 m.
  - Canales Colectores - Evacuadores D: 2,750 m.
- Infraestructura vial: 4,280 m. de longitud
- Reservorio de agua n°2 de 2,485 m<sup>3</sup> de capacidad
- Estaciones de bombeo constituido por siete (07) casetas y un centro de mando.
- Red de observaciones de régimen, compuesto por 39 piezómetros que conforman la red central de régimen subterráneo.



**BIENES MUEBLES**

**MUEBLES Y ENSERES**

- 1 Bomba Hidrostral instalada
- 1 Cabezal de Bomba instalada
- 1 Sistema Fregat N° 05 de riego y aspersion instalado
- 1 Tractor DDA para riego instalado
- 2 Sembradoras Universal Neumática Suspendida y accesorios
- 2 Sembradoras CO-4, 2 con los accesorios y repuestos
- 5 Cultivadores KPS-4 con sus accesorios y repuestos
- 3 Arados de Reja de 3 puntas PLN 3-35
- 5 Gradas de 37 discos con accesorios y repuestos tractores con cabina carcana sobre oruga, con accesorios, equipo de riego a presión.

Este es el Equipo Principal

Estos bienes muebles con sus accesorios, repuestos, herramientas, constituyen alrededor de 4,500 items.

Todos estos bienes están ubicados tanto en el Area Experimental como en los Almacenes del proyecto Especial De Irrigación e Hidroenergético Olmos, están codificados y son materia de inspección, pero se venden en la condición de donde están y como están, sin garantizar su estado operativo.



**DEL PROCEDIMIENTO PARA LA CONSTITUCION DE GARANTIA  
HIPOTECARIA PARA GARANTIZAR EL CUMPLIMIENTO DEL COMPROMISO  
DE INVERSION (SOLO EN EL CASO QUE SEA APLICABLE SEGÚN CLÁUSULA  
2.4.1 DE LAS BASES)**

**GARANTÍAS HIPOTECARIAS SOBRE BIENES INMUEBLES PROPIOS  
(DISTINTOS AL LOTE ADJUDICADO)**

**Constitución**

Deberá constituirse PRIMERA Y PREFERENTE HIPOTECA por un monto concordante con lo dispuesto en la cláusula 2.4.1 de las Bases, en favor de COFIDE Y/O DIRECCION EJECUTIVA DEL PROYECTO ESPECIAL DE IRRIGACION E HIDROENERGETICO OLMOS, sobre uno o más bienes de su propiedad ubicados en el territorio nacional, distintos a los activos objeto de financiamiento (en caso de venta de activos), inscritos en los Registros Públicos de la República del Perú a su nombre que figuren descritos - en término de su área, linderos, medidas perimétricas, derecho de propiedad, monto de valorización, títulos de dominio, certificado de gravamen - en el contrato de compraventa.

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

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

**Calificación de la garantía**

El Adjudicatario deberá presentar a COFIDE dentro de los quince (15) días útiles siguiente de la fecha de Adjudicación de la Buena Pro, su propuesta de constitución de garantías que consistirá en la relación de los Bienes valorizados que se ofrecen en garantía.

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

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

En caso que la propuesta sea observada por COFIDE, el postor tendrá un plazo adicional de 05 días útiles contados a partir de la fecha en que sea comunicada la observación para presentar los documentos que sean requeridos por COFIDE, subsanar las observaciones o sustituir en su caso los inmuebles que no hayan sido aceptados por COFIDE para ser hipotecados. Asimismo, COFIDE tendrá un plazo de 05 días útiles para aprobar, observar o rechazar los documentos presentados.



De producirse una nueva observación o ser rechazada la propuesta de constitución de garantías, quedará sin efecto el otorgamiento de la buena pro siendo aplicable en lo que corresponda, el Numeral 7.4 de las Bases.

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

### **Plazo para inscripción en Registros Públicos y Bloqueo Registral**

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

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



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

### **Seguros**

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

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

### **Sustitución de la garantía**

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

### **Ejecución de la hipoteca**

Es aplicable el proceso judicial de ejecución de garantías.

### **INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES**

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



## ANEXO N° 13

### MODELO DE CONTRATO DE COMPRA-VENTA

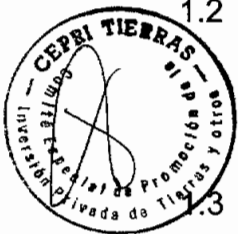
#### Señor Notario:

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas, una en la que conste el presente Contrato de Compra-venta, el mismo que se suscribe en seis ejemplares, que celebran de una parte la **DIRECCION EJECUTIVA DEL PROYECTO ESPECIAL DE IRRIGACION E HIDROENERGETICO OLMOS**, EL VENDEDOR, debidamente representado por su \_\_\_\_\_ con L.E. N°. \_\_\_\_\_ nombrado mediante Resolución Suprema N° 038-94-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 Petro Perú - 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 del Proyecto especial Chavimochic.
- 1.4 Mediante Resolución Suprema 467-97-PCM, se encargó al CEPRI TIERRAS conducir el Proceso de Promoción de la Inversión Privada en el Area Experimental de propiedad de la Dirección Ejecutiva del Proyecto Especial de Irrigación e Hidroenergético Olmos.





- 1.5 De conformidad con las Bases de la Subasta Pública para la venta del Area Experimental de propiedad de la Dirección Ejecutiva del Proyecto Especial de Irrigación e Hidroenergético Olmos, **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 misma forma parte del presente Contrato como Anexo N° 1.

## **SEGUNDO.- SENTIDO E INTERPRETACION DE LOS TERMINOS EMPLEADOS EN ESTE CONTRATO Y LEY APLICABLE**

- 2.1 Para los efectos de este Contrato, los términos que aparecen dentro del mismo 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 el 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 Area Experimental de propiedad de la Dirección Ejecutiva del Proyecto Especial de Irrigación e Hidroenergético Olmos.

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 el Area Experimental de propiedad de la Dirección Ejecutiva del Proyecto Especial de Irrigación e Hidroenergético Olmos, localizada en el Departamento y Provincia de Lambayeque, Distrito de Jayanca, es de propiedad de **EL VENDEDOR**, que constituye una unidad inmobiliaria independiente que corre inscrita en la Ficha

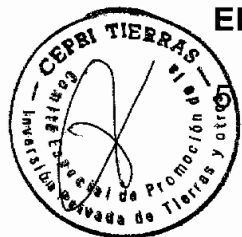
El inmueble objeto del presente Contrato, tiene un área total de 1,311, está implementado con infraestructura hidráulica de riego y drenaje, veinte pozos para la explotación de agua subterránea y con equipos de bombeo y riego, con los siguientes linderos y medidas perimétricas:

- 3.2 EL LOTE, aquí en adelante el **AREA EXPERIMENTAL** 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, 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 del **AREA EXPERIMENTAL**.
- 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 del **AREA EXPERIMENTAL** 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**



1 El Contrato de Compra-venta 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 Compra-venta 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 **AREA EXPERIMENTAL** que ha adquirido, es el monto en efectivo, expresado en Dólares de los Estados Unidos de América, señalado en su Oferta Económica, la misma que 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 **AREA EXPERIMENTAL** que ha adquirido, así como para la suscripción del presente Contrato.

## **SEXTO.- OBLIGACIONES DE EL VENDEDOR**

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

6.1.1 Entregar el **AREA EXPERIMENTAL** a **EL COMPRADOR** en las condiciones establecidas en el numeral 1.3 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.

## **SETIMO.- OBLIGACIONES DE EL COMPRADOR**

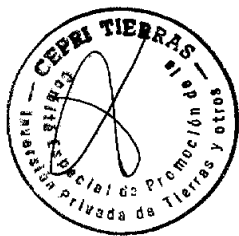
7.1 Son obligaciones de **EL COMPRADOR** las siguientes:

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 al **AREA EXPERIMENTAL** 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 Décimo Tercera 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 al **AREA EXPERIMENTAL** que está adquiriendo.
- 7.1.6 Aceptar que COFIDE es la entidad encargada de la supervisión del Compromiso de Inversión.
- 7.1.7 Recibir el **AREA EXPERIMENTAL** en las condiciones establecidas en LAS BASES.
- 7.1.8 Otras obligaciones derivadas del Contrato

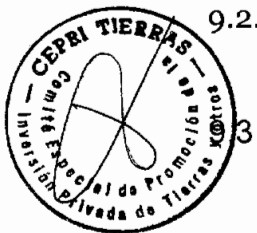
## **OCTAVO.- CARGAS Y GRAVAMENES**

- 8.1 **EL VENDEDOR** declara que, a la Fecha de Cierre, el **AREA EXPERIMENTAL** se encuentra libre de toda carga, gravamen, medida judicial, medida extrajudicial o medida cautelar, que pueda limitar o restringir su libre disposición, obligándose en todo caso a la evicción y saneamiento que manda la ley.
- 8.2 **EL VENDEDOR** declara que, a la Fecha de Cierre, a su leal saber y entender, no existe orden judicial, coactiva, administrativa, municipal, regional o de cualquier otra índole que pueda afectar al **AREA EXPERIMENTAL**. 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 al **AREA EXPERIMENTAL** 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.

## **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 **AREA EXPERIMENTAL** 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 **AREA EXPERIMENTAL** 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.
- 9.11 Que declara conocer que **EL AREA EXPERIMENTAL** le ha sido transferido ad-corpus y "en donde está y como está". Igualmente señala que **EL VENDEDOR** no es el responsable en caso que dicho inmueble no sea idóneo para ser destinado a la actividad para la que **EL COMPRADOR** le dará uso.



## **DECIMO.- DECLARACIONES Y GARANTIAS DE EL VENDEDOR**

**EL VENDEDOR** declara que:

- 10.1 El **AREA EXPERIMENTAL** 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 **Area Experimental**, acción, litigio, proceso ante los órganos jurisdiccionales o proceso arbitral, o procedimientos administrativos que prohiban, 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 **AREA EXPERIMENTAL**.
- 10.8 No existe ley, reglamento, decreto, norma, dictamen o sentencia que afecte la libre transmisión del **AREA EXPERIMENTAL** que ha enajenado en favor de **EL COMPRADOR**.
- 10.9 Declara que toda información relacionada con el **AREA EXPERIMENTAL** 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 **AREA EXPERIMENTAL** 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 ....., de conformidad con lo establecido por el artículo 10 del Decreto Legislativo 776.

#### **DECIMO SEGUNDO.- DE LA FORMALIDAD A QUE ESTA 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. 2A efecto de lograr la inscripción del dominio en favor de **EL COMPRADOR** de el **AREA EXPERIMENTAL** 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 **AREA EXPERIMENTAL**, 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 **AREA EXPERIMENTAL** adquirido, y en un plazo no mayor a 3 años contados desde la fecha de la entrega de el **AREA EXPERIMENTAL**, las Inversiones de capital fijo, bienes y/o servicios detalladas en el Anexo N° 4 de este Contrato, que beneficien directamente a el **AREA EXPERIMENTAL**, 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 2.4 del Capítulo II de las Bases de la Subasta Pública.

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

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

Las partes reconocen que **EL COMPRADOR** mantiene registros para fines contables y tributarios y que el Auditor de Inversión no deberá considerar ninguna posición adoptada por aquel para tal fin y sólo deberá considerar los criterios de elegibilidad establecidos en el numeral 13.1 de la Cláusula Décimo



Tercera del presente Contrato en conexión con su revisión y examen del Registro de Inversiones Acreditables que mantenga **EL COMPRADOR**.

- 13.3. Auditor de Inversión: El Supervisor de Inversión designará al Auditor del Compromiso de Inversión asumido por **EL COMPRADOR**. **EL VENDEDOR** asumirá el costo de los honorarios del Auditor de Inversión.

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

- 13.4 Al término del plazo del Compromiso de Inversión, el Auditor de Inversión efectuará una revisión y examen final, verificando que las inversiones asentadas en el Registro de Inversiones Acreditables correspondan con lo realmente ejecutado en beneficio de EL LOTE, determinando así el monto total y definitivo de Inversiones Acreditables. El Auditor de Inversión procederá entonces a comparar este último monto con el monto total de la inversión comprometida que aparece en el numeral 13.1 del presente Contrato para pronunciarse sobre el cumplimiento del Compromiso de Inversión. El Auditor de Inversión deberá emitir un Informe de este examen y revisión final dentro de los 30 días de haber completado dicha revisión, cuyo dictamen debe consignar de manera fehaciente, el cumplimiento o incumplimiento para el período, según sea el caso, del Compromiso de Inversión.

- 13.5 El Informe final con su dictamen será entregado por el Auditor de Inversión a la entidad supervisora del Compromiso de Inversión así como a **EL COMPRADOR**. Si **EL COMPRADOR** manifestara su desacuerdo con el contenido del Informe dispondrá de 15 días útiles para sustentar o responder ante el Auditor de Inversión, las observaciones planteadas en el mencionado informe a partidas específicas de inversión asentadas en el Registro de Inversiones Acreditables. Transcurrido este término, el Informe quedará a firme y la entidad supervisora notificará por vía notarial a **EL COMPRADOR** para cumplir, si ese fuera el caso, dentro de los siguientes 30 días calendario con el Compromiso de Inversión asumido en el presente Contrato.

La entidad supervisora dará por cumplido el Compromiso de Inversión cuando el Auditor de Inversión le entregue, dentro de los 30 días calendario antes mencionado, un certificado que corrobore que las inversiones faltantes han sido ejecutadas de acuerdo al término, condiciones y monto acordado o que las observaciones planteadas en el Informe dictamen hayan sido levantadas.

Si **EL COMPRADOR** completa el total de la inversión comprometida en un





plazo menor al ofertado y la ejecución es acreditada por el Auditor de Inversión, el Compromiso de Inversión se dará por cumplido.

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

13.6 **CLAUSULA PENAL.-** En caso que **EL COMPRADOR** no cumpla con la obligación prevista en la Cláusula 13.5 la Entidad Supervisora podrá ejecutar como penalidad la garantía señalada en el numeral 13.7 siguiente, en cuyo caso la ejecución operará en forma automática mediante carta notarial y sin menoscabo de los daños y perjuicios ulteriores que sean ocasionados a **EL VENDEDOR** o surjan por el incumplimiento de **EL COMPRADOR**.

13.7 **GARANTIA DE FIEL CUMPLIMIENTO DEL COMPROMISO DE INVERSION.-** **EL COMPRADOR** entrega a la firma de este Contrato, en garantía de fiel cumplimiento del Compromiso de Inversión en el **AREA EXPERIMENTAL**, 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 2.4.1 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 2.4.1 del Capítulo II de las BASES. (El presente párrafo se incluirá en el caso que se otorgue garantía hipotecaria de acuerdo al numeral 2.4.1 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 misma que procederá siempre que se hubiere sustentado el cumplimiento de cuando menos el 50% del monto del Compromiso de Inversión, 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**

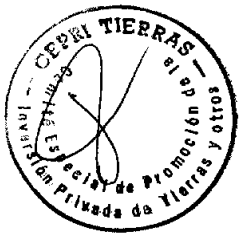
##### **14.1 EL COMPRADOR reconoce y acepta:**

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 de el **AREA EXPERIMENTAL** 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 décimo tercera.

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 del mismo.
- 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 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 Décimo Sexto.

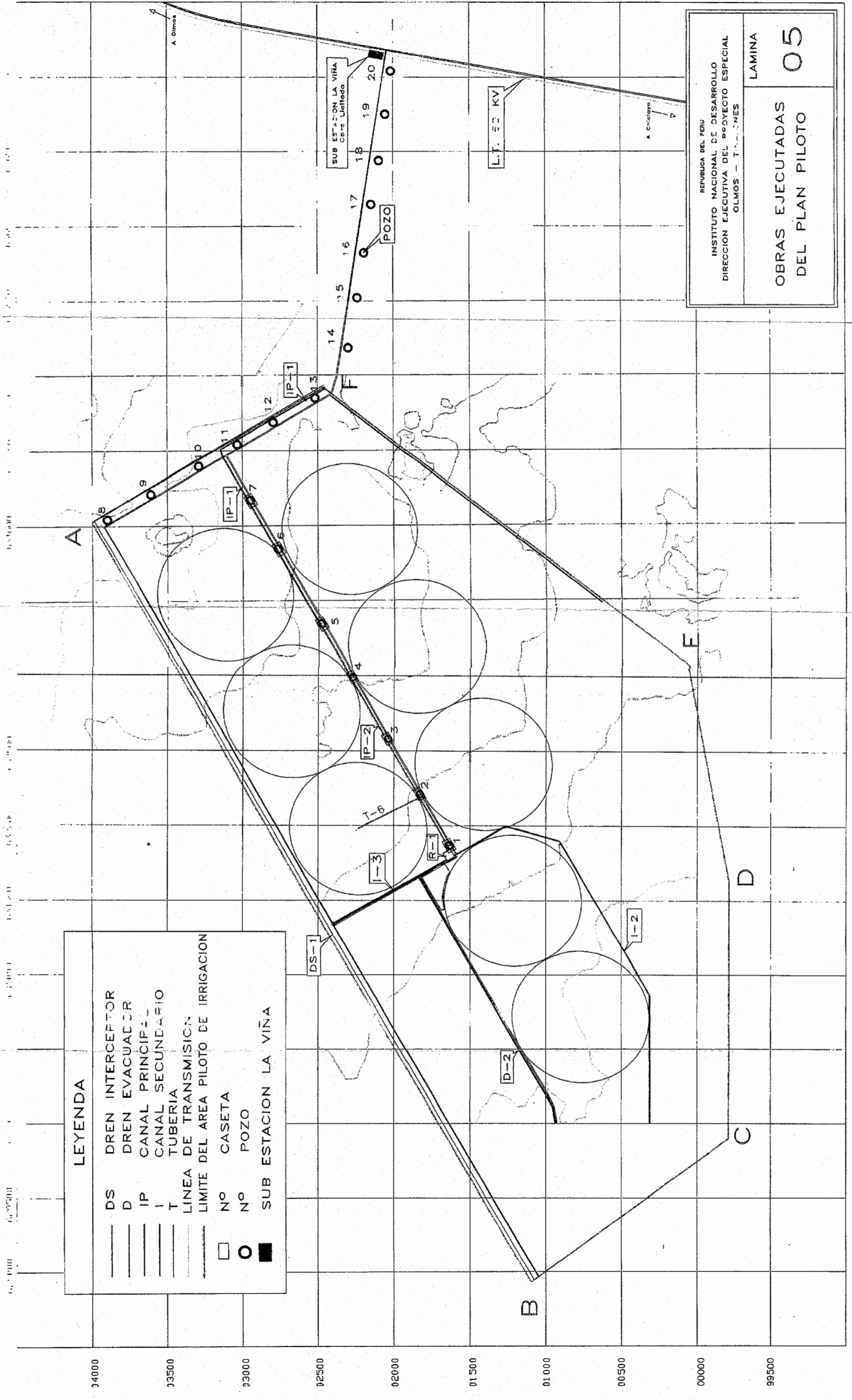
Las partes contratantes suscriben el presente Contrato en seis ejemplares, igualmente válidos, el día        del mes de        del año dos mil uno.

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**





**LEYENDA**

DS	DREN INTERCEPTOR
D	DREN EVACUADOR
IP	CANAL PRINCIPAL
I	CANAL SECUNDARIO
T	TUBERIA
---	LINEA DE TRANSMISION
---	LIMITE DEL AREA PILOTO DE IRRIGACION
□	Nº CASETA
○	Nº POZO
■	SUB ESTACION LA VIÑA

REPUBLICA DEL PERU  
 INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO  
 DIRECCION EJECUTIVA DEL PROYECTO ESPECIAL  
 OLMOS - TILLONES  
 OBRAS EJECUTADAS  
 DEL PLAN PILOTO  
 LAMINA  
**05**

629000 629500 630000 630500 631000 631500 632000 632500 6330000 633500 634000 634500 635000