

**REPUBLICA DEL PERU**

**COMITE ESPECIAL DE PROMOCION  
DE LA INVERSION PRIVADA DE TIERRAS**

**- CEPRI TIERRAS -**

**BASES**

**SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL No. 5  
PARA LA VENTA DE TIERRAS ERIAZAS**

**LIMA, ENERO DEL 2001**



## SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL No. 5

### TIERRAS ERIAZAS

	<u>PAGINA</u>
<u>INDICE GENERAL</u>	2
<u>RELACION DE ANEXOS</u>	4
 <u>CAPITULO I - DISPOSICIONES GENERALES</u>	
1.1 INTRODUCCION	5
1.2 OBJETO DE LA SUBASTA	5
1.3 MECANISMO DE VENTA Y CONDICIONES DE LOS LOTES	6
1.4 DEFINICIONES	6
1.5 MARCO LEGAL	8
1.6 SOMETIMIENTO A LAS BASES	8
1.7 FACULTADES DEL CEPRI TIERRAS	9
 <u>CAPITULO II - DE LA INFORMACION</u>	
2.1 CONSULTAS SOBRE LOS LOTES	10
2.2 CONSULTA SOBRE LAS BASES	10
2.3 VALOR DE LA TIERRA	11
2.4 COMPROMISO DE INVERSION	11
2.5 CONTRATO DE COMPRA VENTA	13
 <u>CAPITULO III - DE LOS POSTORES</u>	
3.1 REQUISITOS PARA SER POSTOR	14
3.2 REGLAS PARA LA FORMACION DE CONSORCIOS	14
REPRESENTANTE LEGAL	15
 <u>CAPITULO IV - DE LA PRECALIFICACION</u>	
4.1 REQUISITOS DE PRECALIFICACION	17
4.2 PROCESO DE PRECALIFICACION	18



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

5.1	PRESENTACION	19
5.2	IDIOMA	19
5.3	CONTENIDO DEL SOBRE No. 1	19
5.4	CONTENIDO DEL SOBRE No. 2	20
5.5	GARANTIA DE VALIDEZ Y VIGENCIA DE LA OFERTA ECONOMICA	21
5.6	CONTENIDO DEL SOBRE No. 3	22

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

6.1	PRESENTACION Y APERTURA DE LOS SOBRES No. 1	23
6.2	SUBSANACION	23
6.3	PRESENTACION Y APERTURA DE LOS SOBRES No. 2 Y 3	23
6.4	EVALUACION DE OFERTAS	24
6.5	EMPATE DE OFERTAS ECONOMICAS	24
6.6	ADJUDICACION DE LA BUENA PRO	25
6.7	SUBASTA DESIERTA	25
6.8	PROCEDIMIENTO DE IMPUGNACION	25
6.9	FIANZA DE IMPUGNACION	25
6.10	CUMPLIMIENTO DE NORMAS	26

**CAPITULO VII - ACTIVIDADES DE CIERRE**

7.1	FECHA DE CIERRE	27
7.2	TRANSFERENCIA DE EL LOTE	27
7.3	TRANSFERENCIA DE DERECHOS	27
7.4	INCUMPLIMIENTO	27



## RELACION DE ANEXOS

<u>Anexo No.</u>		<u>Página</u>
1	Cronograma de actividades.	30
2	Modelo de Declaración Jurada de permanencia de documentos presentados en el Sobre No. 1.	31
3	Modelo de Declaración Jurada de no tener impedimento para Contratar con el Estado Peruano.	32
4	Garantías:	
4 (a)	Modelo de Carta-fianza para garantizar la Validez y Vigencia de la Oferta Económica.	33
4 (b)	Carta de Crédito Stand-By.	34
4 (c)	Modelo de Carta-fianza de Cumplimiento del Compromiso de Inversión.	35
4	Modelo de Carta, Conformación de Consorcio – Compromiso de Asociación.	36
6	Modelo de Presentación de la Oferta Económica.	37
7	Modelo de Carta-fianza de Impugnación.	38
8	Relación de Bancos Extranjeros y Locales.	
8.1	Bancos Extranjeros.	39
8.2	Bancos Locales.	39
9	Oferta Económica Mínima Lotes, Areas, Valor de la Tierra, Compromiso de Inversión.	40
10	Rubros a ser tomados en cuenta como Inversiones Acreditables para el Cumplimiento del Compromiso de Inversión.	41
11	Modelo de Contrato de Compra-venta	42



**DISPOSICIONES GENERALES****1.1. INTRODUCCION**

Por R.S. No. 009-98-TR se constituyó el Comité Especial encargado de llevar adelante el proceso de promoción de la inversión privada de las tierras eriazas de propiedad del Ministerio de Agricultura, funciones que han sido asumidas por el Comité Especial constituido por Resolución Suprema No. 485-96-PCM, a través de la Resolución Suprema No. 013-99-PE, del 29.1.99.

Por R.S. No. 036-98-AG, del 18 de junio de 1998, se incorporaron al proceso de promoción de la inversión privada, entre otros, los lotes que a continuación se indican:

Departamento	Provincia	Distrito	Lote N°	Area total Has.
Lambayeque	Chiclayo	Nueva Arica	Ch - 1	606.30
Lambayeque	Chiclayo	Zaña	Ch - 2	250.00
Lambayeque	Chiclayo	Zaña	Ch - 3	173.60

Por R.S. No. 064-99-PE del 28 de abril de 1999, se ratificó el acuerdo COPRI que aprobó el Plan de Promoción a la Inversión Privada respecto a 12,697.75 ha de tierras eriazas, entre las cuales se encuentran los lotes antes indicados con un total de 1,029.90 has.

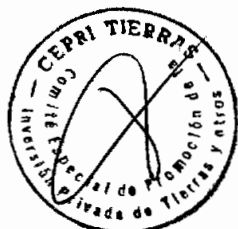
**1.2. OBJETO DE LA SUBASTA**

El Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada, encargado del proceso de venta de las tierras eriazas del Estado, en adelante el **CEPRI TIERRAS**, ha convocado a Subasta Pública Internacional para la venta de las tres unidades inmobiliarias antes señaladas, que se encuentran ubicadas en los distritos de Nueva Arica y de Zaña, provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque, en adelante **LOS LOTES**, que están independizados e inscritos en el Registro de la Propiedad Inmueble, de la Oficina Registral Regional de Chiclayo, a nombre del Ministerio de Agricultura.

**1.2.1 Etapas de la Subasta**

La Subasta Pública Internacional No. 5, de acuerdo a los procedimientos descritos en los Capítulos IV; V; y, VI, se compone de las siguientes etapas:

- a) Presentación y apertura de Sobres.
- b) Precalificación de Postores.
- c) Adjudicación de la Buena Pro y Transferencia de **LOS LOTES**.



### 1.3. MECANISMO DE VENTA Y CONDICION DE LOS LOTES

El mecanismo adoptado para llevar a cabo el proceso de venta de **LOS LOTES**, referidos en el numeral 1.1, es el de la Subasta Pública Internacional, la que se llevará a cabo con arreglo a las normas previstas en estas BASES, los mismos que se encuentran legalmente saneados en cuanto a la propiedad, dominio, cargas y gravámenes, así como libres de poseedores y/o invasores de cualquier tipo y se venden "ad corpus" (donde están y como están).

### 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, y las palabras y expresiones que a continuación se citan tienen el significado siguiente:

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

**Adjudicación:** Acto por el cual el **CEPRI TIERRAS** selecciona a un Postor y le otorga la Buena Pro, en la Subasta.

**Adjudicatario:** Es el Postor favorecido con la Adjudicación de la Buena Pro, por haber presentado la Oferta Económica más alta en **EL LOTE**, materia de la Subasta.

**BASES:** Conjunto de disposiciones contenidas en este documento, sus Anexos y las Circulares, en el 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, mediante Resolución Suprema No. 013-99-PE, de conducir el proceso de promoción de la inversión privada y venta de las tierras eriazas del Estado, y por lo tanto facultado para llevar a cabo la realización de todos los actos vinculados a esta Subasta y resolver las cuestiones que puedan surgir relacionadas con la misma.

**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.

**Contrato de Compra-venta:** Es el Contrato a ser celebrado entre el Adjudicatario de la Buena Pro y el Ministerio de Agricultura, a través del Proyecto Especial Titulación de Tierras y Catastro Rural – PETT, en virtud del cual se le transfiere al Adjudicatario la propiedad de un lote adjudicado, materia de la Subasta.

**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 del Sábado, Domingo, los 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 días 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 8.1.

**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 a los contratos de compraventa. Interviene en la suscripción de los contratos, de conformidad a lo dispuesto en el D.S. 060-97-PCM.

**Garantía de Validez y Vigencia de la Oferta Económica:** Es el documento que deberá presentar el Postor en el Sobre N° 2, otorgado en los términos y condiciones señaladas en el numeral 5.5 para garantizar el cumplimiento de la Oferta Económica.

**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 Compraventa, en los términos y condiciones señaladas en el numeral 2.4.1 para garantizar el cumplimiento del Compromiso de Inversión.

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

**Ministerio de Agricultura:** Es el organismo del Estado propietario de LOS LOTES que constituyen el objeto de la Subasta.

**Oferta Económica:** Es la declaración de voluntad incondicional, irrevocable y unilateral a través de la cual el Postor expresa el monto que está dispuesto a pagar y el compromiso de inversión a asumir por el Lote materia de la subasta. Se presentará una por cada Lote, de acuerdo al modelo contenido en el Anexo 6.

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

**Postor:** Es aquel interesado que habiendo adquirido las BASES, presenta el Sobre N° 1, y es calificado para participar en la Subasta.

**Sobre N° 1:** Es el Sobre a ser presentado por cada Postor conteniendo los documentos señalados en el numeral 5.3.

**Sobre N° 2:** Es el Sobre a ser presentado por cada Postor conteniendo los documentos señalados en el numeral 5.4.

**Sobre N° 3:** Es el Sobre a ser presentado por cada Postor conteniendo su Oferta Económica, según lo señalado en el numeral 5.6.

**Subasta:** Es la Subasta Pública Internacional N° 5, para la venta de **LOS LOTES**, objeto de la convocatoria.

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



- Decreto Legislativo 674, (25.9.91), mediante el cual 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.
- Segunda Disposición Complementaria de la Ley N° 26505, (18.7.95) modificada por Ley N° 26681, (08.11.96). En ella se estableció que el Estado procederá a la venta o concesión de las tierras eriazas de su dominio en Subasta Pública.
- Decreto Supremo N° 011-97-AG, (12.6.97), por el cual se aprobó el "Reglamento de la Ley N° 26505". En él, se establece que será la COPRI, la entidad encargada de llevar a cabo el proceso de transferencia de las tierras eriazas a los particulares.
- Resolución Suprema N° 009-98-TR, (23.6.98), que constituye el Comité Especial de Privatización de Tierras que llevará adelante el proceso de promoción de la inversión privada en las tierras eriazas del Estado, sustituido por Resolución Suprema N° 013-99-PE, (29.1.99).
- Resolución Suprema N° 036-98-AG, (18.6.98), por la que se dispuso que la COPRI proceda a la venta o concesión de diversos predios de terrenos eriazos mediante Subasta Pública.
- Resolución Suprema N° 064-99-PE, (28.4.99), que ratifica el acuerdo COPRI de aprobación del Plan de Promoción de 12,697.75 has de tierras eriazas de propiedad del Ministerio de Agricultura.
- Acuerdo COPRI del 11 de setiembre de 2000, por el cual se aprueba los nuevos lineamientos de venta aplicables a los procesos de promoción de la inversión privada de las Tierras de los Proyectos Especiales y Tierras Eriazas.

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 del 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. Asimismo acepta la jurisdicción de los jueces y tribunales de la República del Perú.

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, 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 que se





hacen referencia en estas BASES, así como a todas y cada una de las Circulares que posteriormente emita el **CEPRI TIERRAS**. 020

Asimismo, el Postor renuncia irrevocable e incondicionalmente a iniciar cualquier acción, reclamo, demanda o solicitud de indemnización contra el Ministerio de Agricultura, 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 circulares, 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.



**DE LA INFORMACION****2.1. CONSULTA SOBRE LOS LOTES**

A efecto de permitirle a los interesados hacer una evaluación y diagnóstico sobre la situación actual de cada uno de **LOS LOTES** materia de la Subasta, en las oficinas del **CEPRI TIERRAS**, en Lima, y del Proyecto Especial Titulación de Tierras y Catastro Rural – PETT, en Chiclayo, se dispondrá de información que puede ser consultada desde el día siguiente a 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 esta información los interesados la solicitarán dentro del horario que para el efecto establezcan estas entidades.

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

El MINISTERIO DE AGRICULTURA, el **CEPRI TIERRAS**, FOPRI, COPRI, el Estado Peruano y demás autoridades y entidades asesoras dejan constancia que la información que se suministre con relación a **LOS LOTES**, no garantiza de manera expresa o implícita su contenido, por lo que ninguna de las partes mencionadas o sus representantes, son responsables por el uso que se pueda dar a la referida información.

**2.2. CONSULTAS SOBRE LAS BASES**

A partir del día siguiente de la fecha señalada para el inicio de la venta de LAS BASES, los Interesados podrán hacer todas las consultas que estimen convenientes sobre asuntos relacionados con 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 formuladas mediante Circulares y 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 DE LA TIERRA

El **Valor de la Tierra** ha sido determinado por el **CEPRI TIERRAS**, el mismo que se detalla en el Anexo No. 9. Es considerado como monto Mínimo y ha sido calculado sobre el área total del lote, frente al cual el Postor deberá presentar su Oferta Económica.

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

### 2.4. COMPROMISO DE INVERSION

El **CEPRI TIERRAS** ha establecido en **US\$ 500.00 por hectárea el monto mínimo** que el Adjudicatario de la Buena Pro deberá ejecutar en un periodo máximo de tres (3) años, en un determinado lote, tanto en bienes como en servicios relacionados con la actividad empresarial a la que se destine el Lote. El monto resultante ha sido calculado sobre el área total del Lote, el mismo que se detalla en el Anexo No. 9, frente al cual el Postor deberá presentar su Oferta Económica.

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

#### 2.4.1 Garantía de Cumplimiento del Compromiso de Inversión

El Adjudicatario deberá garantizar el cumplimiento del Compromiso de Inversión en **EL LOTE** adjudicado, pudiendo optar por:

- i) 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;



- ii) Carta de Crédito Stand By según Anexo No. 4 (b), emitida por un banco extranjero de primera categoría incluido en la relación aprobada por el Banco Central de Reserva mediante Circular, publicada en el diario Oficial El Peruano, vigente a la fecha de la Subasta y confirmada por un banco local incluido en el numeral 8.2 del Anexo No. 8;
- iii) Hipoteca extra negocio a favor de el vendedor.

El monto de la garantía estará en función a un porcentaje del Compromiso de Inversión ofrecido por el Adjudicatario, para lo cual se establecen rangos dependiendo del monto. Esto significa que hasta cierto rango se exigirá necesariamente una Carta Fianza o una Carta de Crédito Stand By; pasado este rango puede ser mixta y escalonada pudiendo utilizarse indistintamente una Carta Fianza, Carta de Crédito Stand By, o una hipoteca.

Los rangos y porcentajes son los siguientes:

- a) Carta Fianza o Carta de Crédito Stand By al 25% por un monto resultante del Compromiso de Inversión equivalente a US\$ 500.00 por hectárea.
- b) Carta Fianza, Carta de Crédito Stand By, o Hipoteca al 30% para el monto resultante del Compromiso de Inversión que exceda al equivalente de US\$ 500.00 hasta US\$ 1,500.00.
- c) Carta Fianza, Carta de Crédito Stand By o Hipoteca al 40% para el monto resultante de Compromiso de Inversión que exceda al equivalente de US\$ 1,500.00 por hectárea neta.

La garantía de Cumplimiento del Compromiso de Inversión, sea una Carta Fianza, Carta de Crédito Stand By y/o una hipoteca extra negocio, deberá ser entregada o constituida en la Fecha de Cierre como condición previa para la suscripción del Contrato de Compra-venta del Lote y en los montos resultantes. Deberá tener vigencia por el tiempo establecido en el numeral 2.4.

Cuando la garantía sea en forma de carta fianza, se entregará una por cada lote adquirido. En el caso que la garantía sea una hipoteca, esta se constituirá hasta por el monto del Compromiso de Inversión de acuerdo a los lotes adjudicados.

El Adjudicatario podrá solicitar la reducción proporcional del monto de la garantía, la que procederá siempre y cuando se hubiere acreditado el cumplimiento de cuando menos el 50% del monto comprometido.

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.

#### 2.4.2 Supervisión del Compromiso de Inversión

El cumplimiento del Compromiso de Inversión, será supervisado y verificado por el Supervisor de Inversión, 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 presentará 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, como se señala en el numeral 2.4.1.

Para fines del cumplimiento del Compromiso de Inversión, el adjudicatario de mas de un lote, podrá considerar la concentración de la inversión acreditable ejecutada en uno de los lotes. Esta regla no será aplicable en el caso que este adjudicatario transfiera a otra persona natural o jurídica el o los lotes adquiridos.

**2.5 CONTRATO DE COMPRA VENTA**

Los interesados reciben con las presentes BASES, y como Anexo No. 11, una versión preliminar del Contrato de Compraventa. El **CEPRI TIERRAS** recibirá todas las propuestas, sugerencias y recomendaciones que deseen realizar los Interesados a dicha versión, dentro del plazo estipulado en el Cronograma contenido en el Anexo No. 1.

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

La versión final del Contrato será obligatoria para todos los Postores y no se admitirán modificaciones al mismo, salvo aspectos formales a ser requeridos precisar términos y/o corregir errores ortográficos.

-----



DE LOS POSTORES**3.1 REQUISITOS PARA SER POSTOR**

Para ser considerado como Postor, el Interesado deberá adquirir LAS BASES, o ser cesionario de los derechos de una persona que las adquirió; presentar el Sobre No. 1 y, y precalificar conforme al proceso descrito en el numeral 4.2 del 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 FORMACION DE CONSORCIOS**

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

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

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

- Cumplimiento de todas las obligaciones señaladas en estas BASES, en especial aquellas derivadas de la Oferta Económica presentada;
- Constitución de las garantías señaladas;
- Obligación de suscripción de el 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 a que se hace referencia en el numeral 3.3.

Independientemente de lo indicado, los Interesados entre si o con terceros podrán presentarse consorciados, debiendo previamente informar a **CEPRI TIERRAS** por lo menos con un día de anticipación al fijado para la entrega y apertura del Sobre N° 1, siendo suficiente que uno de los miembros del Consorcio haya adquirido las Bases.



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

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

### 3.3 REPRESENTANTE LEGAL

Cada Postor, de ser el caso, deberá designar en el 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 precalificación; los documentos presentados en los Sobres No. 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 lote.

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

-----





DE LA PRECALIFICACION

**4.1 REQUISITOS DE PRECALIFICACION**

Los interesados se encuentran sujetos al proceso de precalificación por parte del **CEPRI TIERRAS**, el cual tiene por objeto evaluar su capacidad financiera. Para este fin deberán presentar en el Sobre No 1, y en la fecha señalada en el Cronograma del Anexo No. 1, la documentación que se detalla a continuación:

**4.1.1 Personas naturales**

- a) Acreditar un patrimonio mínimo, por lote, de un valor equivalente a las cifras detalladas en el Anexo No. 9. Dicho patrimonio estará conformado por activos monetarios (depósitos bancarios diversos) y no monetarios (inmuebles). La documentación a ser presentada deberá estar debidamente actualizada que acredite dicho patrimonio y su valorización comercial, de ser el caso.
- b) Presentar cartas de referencia bancarias dirigidas al **CEPRI TIERRAS**, emitidas por cualesquiera de los Bancos descritos en el Anexo No. 8, mediante las cuales las instituciones financieras den cuenta de su buena experiencia en el manejo de las operaciones del postor.

**4.1.2 Personas jurídicas**

- a) Acreditar un patrimonio mínimo, por lote, de un valor equivalente a las cifras detalladas en el Anexo No. 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**, emitidas por cualesquiera de los Bancos descritos en el Anexo No. 8, mediante las cuales las instituciones financieras den cuenta de su buena experiencia en el manejo de las operaciones del postor.

**4.1.3 Consorcios**

- a) Presentar la documentación relacionada a las personas naturales o jurídicas, de acuerdo a la participación de cada miembro del consorcio. La Persona Jurídica que constituye el Consorcio debe cumplir con los requisitos de Patrimonio mínimo que se le exige a una Persona Jurídica para precalificar en la presente Subasta.

En caso que no se precalifique a uno de los miembros del 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 presente numeral.

#### 4.1.4 Consideraciones adicionales

- Si un inversionista, sea esta persona natural, persona jurídica o consorcio, desea participar en más de un lote, deberá acreditar por lo menos la sumatoria del patrimonio mínimo exigido para cada lote.
- La valorización comercial de los inmuebles que presente el interesado deberá ser efectuado por un perito tasador.
- Sin perjuicio de los documentos que se presenten para el proceso de precalificación, no calificarán aquellas personas naturales, personas jurídicas 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 contractuales contraídas con el Estado derivadas de la adjudicación de terrenos en subastas anteriores.

#### 4.2. PROCESO DE PRECALIFICACION

- 4.2.1 El **CEPRI TIERRAS** se reserva el derecho de rechazar el documento que no satisfaga plenamente sus exigencias, sin que su decisión pueda ser cuestionada en forma alguna.
- 4.2.2 Durante el proceso de 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 cuarentiocho (48) horas contados a partir de la recepción de la comunicación a través de la cual se realiza dicha solicitud.
- 4.2.3 El **CEPRI TIERRAS** se reserva el derecho a descalificar a cualquier interesado, decisión que no podrá ser objeto de impugnación alguna.
- 4.2.4 Los resultados de la evaluación serán de carácter reservado y serán comunicados por Circular a cada uno de los interesados de acuerdo a lo establecido en el Cronograma.
- 



## CAPITULO V

### DE LA PRESENTACION DE SOBRES

#### 5.1 PRESENTACION

La presentación de los Sobres No. 1, No. 2 y No. 3 se llevará a cabo en el día y hora señalados 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, No. 2 y No. 3 deberán ser presentados por el Postor o su Representante Legal debidamente cerrados. Todos los documentos contenidos en dichos Sobres deberán estar foliados correlativamente en forma clara, sin enmendaduras ni tachaduras, y rubricados por el Postor o por el Representante Legal.

En el exterior de cada Sobre deberá indicarse:

- (i) El objeto de la subasta, es decir, la Subasta Pública Internacional No. 5 para la Venta de las Tierras Eriazas del Estado;
- (ii) El nombre o razón social del Postor; y,
- (iii) El número del Sobre de que se trata.

#### 5.2 IDIOMA

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

#### 5.3 CONTENIDO DEL SOBRE No. 1

Los Interesados deberán 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 de su Representante Legal 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 de su Representante Legal con las facultades mínimas estipuladas en el Numeral 3.3 (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 el Numeral 3.3 (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. Garantía de Validez y Vigencia de la Oferta Económica, de acuerdo a lo establecido en el numeral 5.5.
- 5.4.2. Declaración Jurada en el sentido que la información, declaraciones y en general, todos los documentos presentados en el Sobre 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 No. 2 de las Bases.



## 5.5 GARANTIA DE VALIDEZ Y VIGENCIA DE LA OFERTA ECONOMICA

032

Para garantizar la validez y vigencia de la Oferta Económica por cada lote que se desee adquirir, cada Postor deberá cumplir con presentar, dentro del Sobre 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 según relación aprobada por el Banco Central de Reserva mediante la Circular No. 002-2001-EF/90, como se señala en el numeral 8.1 del Anexo No. 8, vigente a la fecha de la subasta y avisada por un banco local incluido en el numeral 8.2 el 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 ofertante podrá presentar tantas Cartas-fianza, Cartas de Crédito Stand By o cheques de gerencia como Lotes desee adquirir. Los montos de dichas garantías varían dependiendo del Lote que se quiera ofertar, tal como se indica en el siguiente cuadro:

LOTE N°	PROVINCIA	DISTRITO	AREA TOTAL Has.	MONTO DE LA GARANTIA US\$ POR LOTE
Ch - 1	Chiclayo	Nueva Arica	606.30	2,000.00
Ch - 2	Chiclayo	Zaña	250.00	1,000.00
Ch - 3	Chiclayo	Zaña	173.60	1,000.00

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

El CEPRI TIERRAS retendrá la Garantía de Validez y Vigencia de la Oferta Económica presentada por el ganador de la Buena Pro y la devolverá a la Fecha de Cierre. Esta garantía será ejecutada en caso el Adjudicatario de la Buena Pro no cumpla con celebrar y suscribir el Contrato de Compraventa correspondiente al Lote adjudicado y realizar las actividades señaladas en el Numeral 7.1.



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

#### 5.6 CONTENIDO DEL SOBRE No. 3

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

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

El monto que se consignará en la Oferta Económica computable según lo establecido en el Numeral 6.4 corresponde:

- i) al Valor de la Tierra que se detalla en el numeral 2.3 y en el Anexo No. 9; y,
- ii) al monto del Compromiso de Inversión correspondiente de acuerdo a lo establecido en el numeral 2.4 y en el Anexo No. 9.

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

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

-----



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 Interesados. 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 Interesado 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 Interesados que deseen hacerlo.

El Comité comunicará a los Interesados 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 SUBSANACION**

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 cuarentiocho (48) horas. Los Interesados 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, éste será puesto en conocimiento del Interesado mediante carta o fax, el mismo que deberá ser subsanado dentro de las cuarentiocho (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 PRESENTACION 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 interesados calificados. 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 presentación, 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 cuarentiocho (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 solicitar la presentación del Sobre No.3.
- 6.3.4** Se efectuará una subasta individual por cada Lote, según orden establecido mediante Circular que será distribuida a los Postores en la fecha señalada en el Cronograma del Anexo No. 1. El Notario Público procederá a abrir los Sobres No. 3 conteniendo la Oferta Económica de cada uno de los Postores, la retirará, la firmará, sellará y entregará al Presidente del Comité de Evaluación.

Este procedimiento se efectuará para todos los lotes ofrecidos en la subasta.

#### **6.4 EVALUACION DE OFERTAS**

Al término de la entrega de las Ofertas correspondientes al primer Lote por el Notario, según el orden establecido en la Circular referida en el numeral 6.3.4, el Presidente de la Comisión de Evaluación dará lectura a cada una de las Ofertas Económicas presentadas por los Postores y tomará en cuenta para su evaluación solamente aquellas cuyos montos de valor de la tierra y de compromiso de inversión sean en monto igual o mayor a los mínimos establecidos en la Oferta Económica Mínima establecida en el Anexo No. 9.

Las Ofertas Económicas serán evaluadas tomando en cuenta el 100% del monto del precio ofertado y el 30% del monto del Compromiso de Inversión ofertado.

La Buena Pro se otorgará al Postor que obtenga el mayor valor como resultado de aplicar la siguiente fórmula:

$$OEC = P + 0.30 (I)$$

Donde: **OEC = Oferta Económica Computable**  
**P = Precio ofertado por la tierra**  
**I = Compromiso de Inversión ofertado.**

Concluida la evaluación y otorgada la Buena Pro se empleará igual procedimiento para los siguientes lotes.

#### **6.5 EMPATE DE OFERTAS ECONOMICAS**

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 ADJUDICACION DE LA BUENA PRO**

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

Los Postores o sus Representantes Legales 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 o de los Lotes por los que no se reciba Oferta Económica alguna o si la Oferta Económica recibida no cumpliera con las condiciones exigidas en éstas Bases, de lo cual se dejará constancia en el Acta.

#### **6.8 PROCEDIMIENTO DE IMPUGNACION**

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

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

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

#### **6.9 FIANZA DE IMPUGNACION**

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 10,000.00 (DIEZ 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.

#### 6.10 CUMPLIMIENTO DE NORMAS

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

-----



## CAPITULO VII

### ACTIVIDADES DE CIERRE

#### 7.1 FECHA DE CIERRE

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

- 7.1.1 Suscripción del Contrato de Compraventa.
- 7.1.2 Pago del precio del lote.
- 7.1.3 Entrega de Garantías: Carta Fianza para el cumplimiento del 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.

Los ejemplares del Contrato de compraventa serán entregados, una vez firmados por las partes intervinientes.

#### 7.2 TRANSFERENCIA DE EL LOTE

La transferencia de propiedad de **EL LOTE** al Adjudicatario operará en su favor a la firma del Contrato de Compraventa, el cual le será entregado en un plazo no mayor de treinta (30) días contados a partir de la suscripción del contrato, mediante Acta de Entrega que será suscrita por el Adjudicatario y por el Representante del Ministerio de Agricultura.

#### 7.3 TRANSFERENCIA DE DERECHOS

El Adjudicatario podrá ceder sus derechos y obligaciones o transferir en forma total o parcialmente en unidades menores **EL LOTE** adjudicado siempre y cuando el nuevo cesionario o comprador, según sea el caso, asuma todas las obligaciones establecidas en el Contrato, cuente con las autorizaciones de la entidad supervisora y del CEPRI TIERRAS. Esta última someterá al nuevo cesionario o comprador al Proceso de Pre Calificación establecido en las Bases. En caso contrario, se considerará como incumplimiento y se procederá a la ejecución de las garantías.

#### 7.4 INCUMPLIMIENTO

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

Ante tal situación, **CEPRI TIERRAS** estará facultado para aceptar las siguientes Ofertas Económicas más altas evaluadas como se establece en el numeral 6.4.3, en orden descendente, en sustitución de aquella objeto del incumplimiento sin perjuicio de los derechos y acciones legales en contra del Adjudicatario que incumplió con su



obligación. En su caso, el **CEPRI TIERRAS** procederá a la adjudicación de la Buena Pro al Postor titular de la siguiente Oferta Económica más alta, notificándole tal determinación por escrito.

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

De no haber Postores, el **CEPRI TIERRAS** declarará desierta la Subasta.

-----



# A N E X O S



## ANEXO No. 1

## CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES

1. Venta de Bases de la Subasta Pública Internacional:  
Del miércoles 31 de enero al viernes 30 de marzo del 2001
2. Recepción de Consultas a las Bases y sugerencias al Contrato:  
Del jueves 01 de febrero al viernes 30 de marzo del 2001
3. Período para obtener información sobre los lotes:  
Del martes 30 de enero al martes 03 de abril del 2001
4. Respuesta a consultas sobre las Bases y sugerencias al Contrato  
A más tardar el viernes 30 de marzo del 2001
5. Acto de presentación y apertura de los Sobres N° 1  
El miércoles 04 de abril del 2001, a las 10.00 a.m.
6. Comunicación a los Interesados del resultado de la Precalificación:  
El miércoles 11 de abril del 2001
7. Distribución del orden de venta de los Lotes:  
El miércoles 11 de abril del 2001
8. Acto de presentación y Apertura de los Sobres N° 2 y N° 3 y Adjudicación de la Buena Pro:  
El miércoles 18 de abril del 2001, a las 10.00 a.m.
9. Acto de apertura del Sobre No. 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 19 de abril del 2001, a las 10.00 a.m.
10. Fecha de Cierre: firma del Contrato de Compra-venta y entrega de garantías:  
El jueves 31 de mayo del 2001, a las 4.00 p.m.
11. Entrega del Lote:  
Dentro de los 30 días posteriores a la firma del Contrato

Cualquier modificación al presente cronograma será comunicada oportunamente por el CEPRI TIERRAS, mediante Circular.



ANEXO N° 2**MODELO DE DECLARACION JURADA  
DE PERMANENCIA DE DOCUMENTOS PRESENTADOS EN EL SOBRE No. 1**

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

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

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 No. 1, para la Subasta Pública Internacional No. 5, de tierras eriazas, permanecerán vigentes desde la fecha de presentación hasta la Fecha de Cierre.

Nombre y firma del Postor  
Documento de Identidad

Nombre y firma del Representante Legal del Postor  
Documento de Identidad



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

Lima, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del 2001

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

Ref.: Subasta Pública Internacional N° 5 para la  
Venta de las Tierras Eriazas del Estado

De nuestra consideración:

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 Ministerio de Agricultura, COPRI, Dirección Ejecutiva FOPRI, de acuerdo a lo establecido en la legislación peruana vigente.

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

En el supuesto negado de no ser ciertos los términos contenidos en la presente declaración, el **CEPRI TIERRAS**, el Ministerio de Agricultura, la COPRI o la Dirección Ejecutiva FOPRI se encuentran plenamente facultados a iniciar las acciones legales correspondientes.

\_\_\_\_\_  
Nombres y Apellidos completos del Representante Legal  
Documento de identidad N°

- \* En caso que el Postor sea persona natural, la declaración se adoptará en ese sentido.
- \* En caso de tratarse de una persona jurídica o un consorcio deberá especificarse a los miembros del mismo.





**MODELO DE CARTA-FIANZA PARA GARANTIZAR LA  
VALIDEZ Y VIGENCIA DE LA OFERTA ECONOMICA**

Lima, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del 2001

CARTA FIANZA N° .....  
Vencimiento: .....

Señores  
**DIRECCION EJECUTIVA FOPRI**  
Presente.-

Ref.: Subasta Pública Internacional N° 5 para la  
Venta de las Tierras Eriazas del Estado

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\$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA), 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 N° 5 convocada por el Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de Tierras - **CEPRI TIERRAS**, para la venta de los Lotes.
- a) El pago de la totalidad de la Oferta Económica, que nuestro cliente presentó para obtener la Buena Pro, en la oportunidad y forma prevista en las Bases y en el Contrato de Compra-venta mencionados.
- c) La celebración y suscripción del Contrato de Compra-venta, y el cumplimiento de las demás actividades de cierre establecidas en las Bases de la Subasta Pública Internacional N° 5 para la venta de las tierras eriazas del Ministerio de Agricultura, por nuestro cliente, respecto al Lote adjudicado.

En consecuencia con lo anterior, queda entendido que la presente Fianza se hará efectiva si existe cualquier incumplimiento por parte de nuestro cliente 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 2001.\*

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 vigente más tres por ciento (3%). La tasa del LIBOR aplicable 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,

.....  
(BANCO FIADOR)

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



ANEXO N° 4(b)

## CARTA DE CREDITO STAND-BY

A opción de los Postores, para la garantía a que se refiere el numeral 5.5 de las Bases, se 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 incluido en la relación aprobada por el Banco Central de Reserva mediante Circular No. 002-2001-EF/90, publicada en el diario oficial El Peruano el 11 de enero del 2001, vigente a la fecha de la subasta y avisada por un banco local, incluido en el numeral 8.2, del Anexo N° 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, según el Anexo N° 4(a) de las Bases y en el modelo de Carta Fianza de Garantía de Cumplimiento del Compromiso de Inversión, según el Anexo N° 4(c) de las Bases, según corresponda en cada caso.



## ANEXO N° 4(c)

**MODELO DE CARTA-FIANZA  
DE CUMPLIMIENTO DEL COMPROMISO DE INVERSION**

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

CARTA FIANZA N° .....  
Vencimiento: .....

Señores  
**Dirección Ejecutiva FOPRI y/o COFIDE**  
Presente.-

Ref.: Subasta Pública Internacional N° 5 para  
la Venta de las Tierras Eriazas del Estado.

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, nos constituimos en favor de la Dirección Ejecutiva FOPRI y/o Corporación Financiera de Desarrollo - COFIDE como fiadores solidarios de \_\_\_\_\_ (nombre del Adjudicatario), con la finalidad de garantizar el Cumplimiento del Compromiso de Inversión, referido en la Cláusula Décimo Tercera, del Contrato de Compra-venta del Lote \_\_\_\_\_, celebrado con el Ministerio de Agricultura.

La presente Fianza tiene el carácter solidaria, irrevocable, incondicionada y es de realización automática, sin beneficio de excusión y se extiende hasta por el monto de US\$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA).

Esta fianza estará vigente por un plazo de 1 año computado desde el \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del 2001 más quince días (15) adicionales, esto es que vencerá el \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del 2002. Sin embargo, al vencimiento de dicho plazo, deberemos renovarla obligatoria y automáticamente, por uno o dos años adicionales, según lo solicite nuestro afianzado, en los mismos términos y condiciones señalados, incluyendo también el plazo de 15 días adicionales al período de vigencia de la Fianza.

Para que procedamos a honrar esta Fianza, bastará que la Dirección Ejecutiva FOPRI y/o COFIDE nos envíe, antes del vencimiento del plazo señalado en el Artículo 1898 del Código Civil, una Carta Notarial requiriéndonos el pago y en la cual se manifieste simplemente que nuestro fiado no ha cumplido 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 mas tres por ciento (3 %). La tasa del LIBOR será la establecida por el cable Reuter diario que se reciba en Lima a las 100.00 am, 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 CARTA, CONFORMACIÓN DE CONSORCIO  
COMPROMISO DE ASOCIACION

Lima, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del 2001

Señores  
CEPRI TIERRAS  
Presente.-

Ref.: Subasta Pública Internacional No. 5 para  
la Venta de Terrenos Eriazos del Estado

Estimados señores:

Los aquí suscritos comunicamos a ustedes lo siguiente:

- 1. Con relación a la Subasta Pública Internacional No. 5, las siguientes personas hemos decidido participar en el proceso convocado, bajo la modalidad de Consorcio, según lo estipulado en el Numeral 3.2, del 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 integrantes del Consorcio, descrito en el párrafo precedente, es el siguiente:

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

- 3. Por medio del presente documento, los abajo suscritos declaramos que cada uno de los integrantes del Consorcio se responsabiliza de manera expresa y solidaria entre sí y ante ustedes, respecto a todas las obligaciones asumidas para nuestra participación en el proceso de Subasta Pública Internacional No. 5, la adjudicación de la Buena Pro y su posterior ejecución y cumplimiento de acuerdo a lo establecido en las Bases y sus Circulares que rigen la presente Subasta; asimismo para cualquier incumplimiento que ocurriese.

- 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 común del Consorcio.

Sin otro particular, legalizamos nuestras firmas:

.....  
 Representante Legal                      Representante Legal                      Representante Legal



MODELO DE PRESENTACIÓN DE LA OFERTA ECONOMICA  
(Un Sobre para cada Lote)

Lima \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del 2001

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

Ref : Subasta Pública Internacional N° 5, para  
la Venta de Tierras Eriazas del Estado

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, y de acuerdo a lo establecido en el numeral 5.6 de las Bases de la Subasta indicada en la referencia, cumplimos con presentar nuestra Oferta Económica la cual está expresada en Dólares de los Estados Unidos de América.

POSTOR: .....

LOTE No. ....

OFERTA ECONOMICA:

POR EL VALOR DE LA TIERRA:

EN LETRAS : ..... DOLARES USA

EN NUMEROS : US \$ ..... USA

POR EL COMPROMISO DE INVERSION:

EN LETRAS : ..... DOLARES USA

EN NUMEROS : US \$ ..... USA

Atentamente,

.....

(Firma del Postor o Representante Legal)

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



ANEXO Nº 7

## MODELO DE CARTA-FIANZA DE IMPUGNACION

Lima, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del 2001

Señores  
DIRECCION EJECUTIVA FOPRI  
Presente.-

Ref. : Subasta Pública Internacional Nº 5, para la  
Venta de las Tierras Eriazas del Estado

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 **US\$ 10,000.00 (DIEZ MIL y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América)**, para efectos de garantizar el pago de la indemnización por daños y perjuicios en caso sea declarado infundado, por cualquier motivo, del recurso de impugnación presentado de acuerdo al numeral 6.8 de las Bases de la Subasta Pública Internacional Nº 5, convocada por el Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de Tierras - CEPRI TIERRAS.

El plazo de vigencia de esta fianza será de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de presentación de la impugnación, o sea desde el \_\_\_\_\_ 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,

.....  
Banco Fiador

RELACION DE BANCOS EXTRANJEROS Y LOCALES

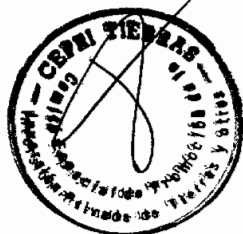
**8.1 Bancos Extranjeros**

Se tomarán en cuenta los Bancos extranjeros de primera categoría, incluidos en la relación aprobada por el Banco Central de Reserva mediante Circular No. 002-2001-EF/90, publicada en el diario oficial El Peruano el 11 de enero del 2001.

**8.2 Bancos locales**

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





ANEXO No. 9

**LOTES, AREAS, VALOR DE LA TIERRA, COMPROMISO DE INVERSIÓN, PATRIMONIO EXIGIDO**

Lotes	Ubicación	Area	Valor de la Tierra mínimo	Valor de la Tierra mínimo	Compromiso de Inversión mínimo	Patrimonio exigido mínimo
	<b>Distrito</b>	<b>Hectáreas</b>	<b>US\$/ha</b>	<b>US\$</b>	<b>US\$</b>	<b>US\$</b>
Ch - 1	Nueva Arica	606.30	28.90	17,522.00	303,150.00	105,000.00
Ch - 2	Zaña	250.00	28.90	7,225.00	125,000.00	45,000.00
Ch - 3	Zaña	173.60	28.90	5,017.00	86,600.00	30,000.00
<b>TOTALES</b>		<b>1,029.90</b>		<b>29,764.00</b>	<b>514,750.00</b>	



**RUBROS A SER TOMADOS EN CUENTA COMO INVERSIONES ACREDITABLES  
PARA EL CUMPLIMIENTO DEL 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 Lote, objeto de la Subasta, y cuya relación enunciativa pero no limitativa es la siguiente:

- Construcción de infraestructura de riego:  
Obras de cabecera, sedimentador, reservorio, redes o canales de distribución.  
Pozos tubulares: perforación y su equipamiento.
- Maquinaria y Equipo para sistemas de riego tecnificado:  
Goteo, aspersión, microaspersión, mangas, etc.
- Desarrollo físico de las tierras:  
Nivelación, despiedre, subsolado, incorporación de materia orgánica.  
Acondicionadores de suelos – hidroabsorventes.  
Sistemas atrapanieblas.  
Cortinas rompevientos.
- Infraestructura e instalaciones eléctricas para bombeo de agua.
- Cercado del lote.
- Caminos de acceso, puentes, caminos internos, badenes.
- Plantas de procesamiento agroindustrial.
- Equipamiento e instalación de granjas avícolas o centros de crianza y engorde de ganado.
- Viveros y plantas de cultivos permanentes.



ANEXO N° 11**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 el **PROYECTO ESPECIAL DE TITULACION DE TIERRAS Y CATASTRO RURAL – PETT**, del Ministerio de Agricultura en adelante **EL VENDEDOR**, debidamente representado por su ..... con L.E. N° ..... conforme al Decreto Supremo N° 002-2000-AG, con domicilio para los efectos de este Contrato en el Jirón Cahuide 805, Jesús María, Provincia y Departamento de Lima; 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 Por Resolución Suprema N° 036-98-AG del 18 de junio de 1998 se dispuso que la Comisión de Promoción de la Inversión Privada - COPRI proceda a la venta o concesión en Subasta Pública, de diversos lotes de tierras eriazas de propiedad del Ministerio de Agricultura.
- 1.3 Mediante Resolución Suprema N° 009-98-TR, del 23 de Junio de 1998, se constituyó el Comité Especial que llevará adelante el proceso de promoción de la inversión privada en las tierras eriazas de propiedad del Ministerio de Agricultura, funciones que por disposición de la Resolución Suprema N° 013-99-PE, han sido asumidas por el Comité Especial constituido por Resolución Suprema N° 485-96-PCM.
- 1.4 De conformidad con las Bases de la Subasta Pública Internacional N° 5, para la venta de las Tierras Eriazas del Estado, en adelante LAS BASES, **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 indubitadamente del contexto en que se encuentren.
- 2.2 Sin perjuicio de lo establecido en el punto 2.1 de esta Cláusula, el presente Contrato se ejecutará de buena fe, según los términos redactados en este documento, sin tergiversar con interpretaciones arbitrarias el sentido recto, propio y usual de las palabras escritas, ni restringir los efectos que naturalmente se deriven del modo con que las partes han expresado su voluntad y contraído sus obligaciones.
- 2.3 Los títulos de las cláusulas del presente Contrato sólo han sido incluidos como referencia, de modo que no afectarán la interpretación del mismo.
- 2.4 Para 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 N° 5, para la venta de tierras eriazas del Estado.
- 2.5 El presente Contrato se registrará e interpretará de conformidad con las leyes de la República del Perú.

**TERCERO.- DEL OBJETO DE LA SUBASTA**

- 3.1 El bien inmueble que **EL COMPRADOR** adquiere conforme a lo establecido en el punto 5.1 de la Cláusula Quinta del presente Contrato, es aquel terreno independizado denominado **EL LOTE** identificado como la Unidad Catastral N° ..... localizado en el Distrito de ....., Provincia de ..... y Departamento de Lambayeque, de propiedad de **EL VENDEDOR**, que constituye una unidad inmobiliaria independiente que corre inscrita en la Ficha N° ..... del Registro de la Propiedad Inmueble de la Oficina Regional de Chiclayo.

EL LOTE tiene un área de .....hectáreas y ..... metros cuadrados, un perímetro total de ..... ml y sus linderos son los siguientes:

Por el norte  
 Por el sur  
 Por el este  
 Por el oeste

- 3.2 EL LOTE se vende y transfiere con todo cuanto de hecho o por derecho le corresponde, inclusive sus usos, costumbres, derechos de paso, servidumbres, entradas, salidas, aires, edificaciones, estructuras, instalaciones, accesorios y mejoras.



- 3.3 **EL COMPRADOR** reconoce y acuerda que **EL VENDEDOR** no está emitiendo, ni mucho menos está obligado a emitir, declaración alguna de otorgar garantía con respecto a la condición o al estado de **EL LOTE**.
- 3.4 **EL COMPRADOR** declara que, de acuerdo a **LAS BASES**, realizó su propia investigación para la evaluación de compra, directamente o a través de terceros, por lo que no serán admisibles ajustes posteriores al precio de venta acordado en la Cláusula Quinta de este Contrato, por cualquier causa inclusive por desconocimiento de información relativa a la situación, condiciones y realidad del inmueble objeto de venta. En tal virtud, **EL COMPRADOR** reconoce que no podrá reclamar responsabilidad a **EL CEPRI**, al Estado Peruano, a **COPRI**, a **EL VENDEDOR** y/o a los asesores y funcionarios de éstos por la decisión de compra adoptada, toda vez que ésta fue de exclusiva competencia y riesgo de **EL COMPRADOR**.

#### **CUARTO.- DEL OTORGAMIENTO DE LA BUENA PRO AL COMPRADOR**

Conforme a **LAS BASES**, en el Acto de la Subasta se otorgó a **EL COMPRADOR** la Buena Pro para la adquisición de **EL LOTE** que aparece en el Acta Notarial de la Subasta cuya copia es parte integrante del presente Contrato como Anexo N° 2.

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

- 5.1 El Contrato de 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 LOTE** 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 LOTE** que ha adquirido, así como para la suscripción del presente Contrato.
- 5.1.4 Entrega de EL LOTE. **EL LOTE**, que **EL COMPRADOR** ha adquirido, le será entregado en el lugar, día y hora a determinarse y comunicado por escrito por **EL VENDEDOR**, según cronograma establecido en forma conjunta, a más tardar dentro de los treinta (30) días siguientes a la Fecha de Cierre. La entrega



se realizará mediante Acta de Entrega en la cual se especificará el bien inmueble que se está entregando.

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

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

6.1.1 Entregar **EL LOTE** a **EL COMPRADOR** libre de todo poseedor, invasor u ocupante.

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 5.7 del Capítulo V de LAS BASES y lo establecido en la Oferta Económica presentada por **EL COMPRADOR**.

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

7.1.4 Invertir, en función al monto del Compromiso de Inversión señalado en la Cláusula 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 de **EL LOTE** que está adquiriendo.

7.1.6 Recibir de **EL VENDEDOR**, **EL LOTE** debiendo para tal efecto suscribir el Acta de Entrega a que se refiere el numeral 5.1.4 de la Cláusula Quinta de este Contrato.

7.1.7 Aceptar que **COFIDE** es la entidad encargada de la supervisión del Compromiso de Inversión.

7.1.9 Otras obligaciones derivadas del Contrato.

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

8.1 **EL VENDEDOR** declara que, a la Fecha de Cierre, **EL LOTE** se encuentra libre de toda carga, gravamen, medida judicial, medida extrajudicial o medida cautelar, que pueda limitar o restringir su dominio y/o 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 a EL LOTE. Igualmente, declara **EL VENDEDOR**, que no conoce existan hechos que puedan ocasionar órdenes como las mencionadas en este punto. En todo caso, **EL COMPRADOR** declara conocer toda la información relativa a EL LOTE que es objeto del presente Contrato que estuvo a su disposición según lo señalado en el numeral 1.8 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 LOTE es una decisión libre de toda influencia por parte de **EL VENDEDOR**.
- 9.3 Que declara y garantiza a **EL VENDEDOR** que es responsable de todas y cada una de las obligaciones a su cargo contenidas en el presente Contrato.
- 9.4. Que reconoce haber efectuado, por si mismo o a través de personas autorizadas por él para tal efecto, la revisión de los libros, títulos de propiedad, certificados de gravámenes y de propiedad, registro, activos, propiedades, y documentos relativos a procesos judiciales y procedimientos administrativos que pudieran existir, con la diligencia considerada necesaria con el objeto de determinar la real y verdadera situación de EL LOTE que está adquiriendo.
- 9.5 Que de ser el caso, garantiza que ha recibido todas las autorizaciones societarias necesarias con el objeto de suscribir el presente Contrato. La suscripción y entrega del presente Contrato por parte de **EL COMPRADOR**, la ejecución de todos los términos y condiciones contenidos en el mismo y todas las obligaciones aquí contempladas, han sido debidamente autorizadas mediante los actos societarios exigidos, de ser el caso, por los estatutos sociales de **EL COMPRADOR** y por las leyes y normas del país de su constitución.
- 9.6 Que declara y garantiza que se encuentra plenamente autorizado y en capacidad de asumir las obligaciones usuales en el ejercicio de sus actividades mercantiles en todas las jurisdicciones en que dicha autorización sea necesaria, ya sea por la naturaleza de las actividades y por propiedad de los bienes.
- 9.7 Que declara y garantiza que en el país en que se encuentra constituido o donde tenga su sede principal de negocios, no existen exigencias legales que le obligue a obtener autorizaciones adicionales a aquellas presentadas con su oferta, para la celebración de este Contrato y su ejecución.
- 9.8 Que declara y garantiza que no existen disposiciones legales, judiciales, estatutarias, convencionales, sentencias no ejecutadas o disposiciones de otro tipo que le impidan celebrar y /o ejecutar el presente Contrato.



- 9.9 Que se encuentra en capacidad de asumir todas las obligaciones que se deriven de la suscripción de este Contrato. Por tanto, una vez que éste entre en vigencia, las obligaciones contenidas en el mismo les será legalmente exigibles.
- 9.10 Que asume la responsabilidad por la exactitud y veracidad de las declaraciones y garantías que han formulado en esta Cláusula.
- 9.11 Que declara conocer que EL LOTE le ha sido transferido ad-corporus y "en donde está y como está", y que **EL VENDEDOR** no se hace responsable en caso que dicho inmueble no sea idóneo para ser destinado a la actividad para la que **EL COMPRADOR** le dará uso.

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

**EL VENDEDOR** declara que:

- 10.1 EL LOTE es de su absoluta propiedad y de su libre disponibilidad.
- 10.2 Ha cumplido las leyes y reglamentos del Perú, incluyendo de manera enunciativa y no taxativa los referidos a la Promoción de la Inversión Privada en la Actividad Empresarial del Estado, Decreto Legislativo No. 674 y sus normas ampliatorias, modificatorias y reglamentarias.
- 10.3 No existe con relación a EL LOTE, acción, litigio, proceso ante los órganos jurisdiccionales o proceso arbitral, o procedimientos administrativos que prohíban, se opongan o impidan la celebración del presente Contrato y/o el cumplimiento de las obligaciones que de él emanen.
- 10.4 Se encuentra debidamente autorizado para celebrar este Contrato y para asumir y ejecutar las obligaciones en él contenidas.
- 10.5 La celebración y el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente Contrato se encuentran dentro de sus facultades y son conformes a las leyes y demás normas aplicables a los actos previstos en este Contrato.
- 10.6 De acuerdo a lo dispuesto por la legislación peruana, no existen requisitos que obliguen a **EL VENDEDOR** a obtener autorizaciones adicionales a las que ya tiene para celebrar este Contrato y/o para cumplir con sus obligaciones.
- 10.7 No ha otorgado opciones, derechos y/o preferencias a persona alguna para adquirir EL LOTE.
- 10.8 No existe ley, reglamento, decreto, norma, dictamen o sentencia que afecte la libre transmisión de EL LOTE que ha enajenado en favor de **EL COMPRADOR**.
- 10.9 Declara que toda información relacionada con EL LOTE es cierta y válida, acordando las partes hacerse mutua y recíproca concesión por cualquier diferencia, ya que se encuentran de acuerdo en la cosa y en el precio de compra pactado.
- 8.8 Garantiza a **EL COMPRADOR** que es responsable por la ejecución de todas las obligaciones a su cargo, contenidas en el presente Contrato.



**DECIMO PRIMERO.- DISPOSICIONES TRIBUTARIAS**

- 11.1 El pago del Impuesto de Alcabala, conforme a lo establecido en el artículo 25 del Decreto Legislativo 776, es de cargo de **EL COMPRADOR**.
- 11.2 Cualquier otro tributo directo o indirecto que afecte la transferencia, propiedad o posesión de EL LOTE que **EL COMPRADOR** ha adquirido serán de su exclusivo cargo.
- 11.3 **EL COMPRADOR** asumirá la condición de contribuyente para efecto del pago del Impuesto Predial a partir del 01 de enero del ....., 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**.
- 12.2 A efecto de lograr la inscripción del dominio en favor de **EL COMPRADOR** de EL LOTE que ha adquirido de acuerdo a la Cláusula Cuarta del presente Contrato, ambas partes acuerdan suscribir las minutas y escrituras públicas resultantes. Todos los gastos que ello irrogue ya sean notariales o registrales, serán de cargo de **EL COMPRADOR**.
- 12.3 Además de lo establecido en el punto 12.2 de la presente Cláusula, si por mandato de ley es necesario el otorgamiento de alguna Minuta o Escritura Pública adicional aclaratoria o de cualquier otra formalidad para lograr perfeccionar la venta de EL LOTE, las partes se obligan a prestar su máxima colaboración para el cumplimiento de tales formalidades. Cualquier gasto que ello irrogue será de cargo absoluto de **EL COMPRADOR**.

**DECIMO TERCERO.- COMPROMISO DE INVERSION**

- 13.1 Con sujeción a lo dispuesto en este Contrato, **EL COMPRADOR** se obliga irrevocablemente a ejecutar, en favor de EL LOTE adquirido, y en un plazo no mayor a 3 años contados desde la fecha de la entrega de EL LOTE, las Inversiones de capital fijo, bienes y/o servicios detalladas en el Anexo N° 4 de este Contrato, que beneficien directamente a EL LOTE, objeto de la Subasta por un monto total que asciende a **US\$ .....** (..... y /100 Dólares de los **Estados Unidos de América**) de conformidad con lo estipulado en el numeral 2.4 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 LOTE**, una Carta Fianza bancaria, solidaria, irrevocable, incondicionada, renovable y de realización automática sin beneficio de excusión, emitida por una entidad bancaria local señalada en el Anexo No. 8 de las BASES, por un monto que asciende a la suma de **US\$** ..... (..... y **00/100 Dólares americanos**), suma establecida de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 2.4.1 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.

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 LOTE** que es objeto del presente Contrato.



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

#### **DECIMO QUINTO.- INCUMPLIMIENTO**

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

063

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.

## 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 regirá por la Legislación Peruana. En todo lo no previsto en este Contrato, se aplicará el Decreto Legislativo N° 674, sus modificatorias y ampliatorias, el Código Civil, la Ley General de Sociedades, y los principios de buena fe contractuales.

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

FOPRI

