

**SUBASTA PÚBLICA INTERNACIONAL N° 1  
DEL PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC - 12,580 ha**

**ANEXO N° 18**

**CIRCULARES**

**RELACIÓN DE CIRCULARES EMITIDAS****Circular N° 1 de fecha 18.06.97**

Se absolvieron consultas de diversos postores, dando respuesta a 8 preguntas.

**Circular N° 2 de fecha 07.07.97**

Se absolvió consultas de diversos postores, dando respuesta a 44 preguntas, se modificó el Anexo N° 8, el numeral 5.7 de las Bases y los numerales 5.1.5 y 5.1.9 de los contratos de compra-venta. Además se adjuntó nuevo cronograma de actividades.

**Circular N° 3 de fecha 23.07.97**

Se absolvió consultas de diversos postores, dando respuesta a 44 preguntas. Asimismo se informó a los postores que en los lotes (cuya relación se detalla) que cruza la línea de transmisión de 220 KW, ha sido excluida como area neta de riego un ancho de 15 metros y se adjuntó la cartilla de preguntas y respuestas preparada por COFIDE, la distribución del orden de la subasta, modelo de presentación de oferta económica, y las condiciones de la modalidad de pago diferido del Programa de Promoción Empresarial.

**Circular N° 4 de fecha 30.07.97**

Informa a los compradores de base sobre la ampliación del área de servidumbre del electroducto, lo que originó modificación en las áreas netas de los lotes 7A, 7B-1, 7C y 7D-II. Además se adjuntó el modelo de Fianza de Validez y Vigencia de la Oferta Económica y de celebración y suscripción de contrato, aplicable a los postores que desean adquirir dos o más lotes y una guía en donde se sintetizó aspectos importantes para facilitar el éxito de la subasta.

**Circular N° 5 de fecha 07.08.97**

Adjunta los nuevos modelos de carta fianzas de cumplimiento del compromiso de inversión que figuran como Anexo N° 3 y Anexo N° 6 en los contratos de compra y venta de pago al contado y de pago diferido y la relación de tasadores precalificados remitida por COFIDE.

**Circular N° 6 de fecha 18.09.97**

Difiere la fecha de cierre al 03.10.97 para los lotes vendidos al contado y los de modalidad de pago diferido que hayan culminado los requisitos del Programa de Promoción Empresarial. Para el resto de los lotes vendidos bajo la modalidad de pago diferido permanecen vigentes las fechas 3 y 4 de noviembre de 1997, según la respuesta a la pregunta N° 21 en la circular N° 3.

**Circular N° 7 de fecha 14.10.97**

Solicita a los adjudicatarios que las cartas fianzas o sus renovaciones que garanticen el cumplimiento del compromiso de inversión, y las obligaciones asumidas en los contratos de compra-venta bajo la modalidad de pago diferido, se emitan a favor de la Corporación Financiera de Desarrollo -COFIDE y/o Proyecto Especial CHAVIMOCHIC pudiendo ambas entidades requerir la ejecución de las cartas fianzas.

**Circular N° 8 de fecha 29.10.97**

Comunica a los adjudicatarios que la fecha de cierre de los contratos de compra y venta fijada para los días 03 y 04 de noviembre, ha sido postergada hasta el 30 de noviembre de 1997 y que aquellos que tengan pendiente la calificación de garantías hipotecarias por parte de COFIDE, deberán sujetarse al cronograma que establezca COFIDE.

**Circular N° 9 de fecha 29.10.97**

Informa a los adjudicatarios que no hayan suscrito contrato ni renovado su fianza de validez y vigencia de la oferta económica al 03 de noviembre de 1997, que ésta será ejecutada. La renovación de la fianza debe tener como fecha de vencimiento mínimo el día 30 de noviembre.

**Circular N° 10 de fecha 28.11.97**

Comunica a los adjudicatarios que la fecha de cierre de los contratos de compra-venta fijada para el 30 de noviembre ha sido postergada hasta el 15 de diciembre de 1998.

**Circular N° 11 de fecha 03.12.97**

Informa que se ha considerado modificar el plazo de financiamiento del Programa de Promoción Empresarial a 10 años, incluidos 4 años de gracia. Como contraprestación los adjudicatarios que se acojan deberán incrementar el compromiso de inversión en 300% del establecido en las Bases.

**Circular N° 12 de fecha 05.01.98**

Informa a los adjudicatarios que para acogerse a la alternativa de compromiso de inversión y plazo de financiamiento, establecida en la circular N° 11 deberán presentar carta fianza que contemple los nuevos requerimientos.

**CEPRI CHAVIMOCHIC**

*Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de las Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC*

---

**SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL PARA LA VENTA DE LAS TIERRAS DEL PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC****CIRCULAR NRO. 1**

1. La adquisición de una base de licitación, autoriza al comprador a presentar oferta por uno o más lotes.

En caso que el comprador se asocie o este asociado, se extiende el derecho de presentar oferta por uno o más lotes a la asociación, siempre y cuando, el comprador comunique expresamente mediante carta dirigida al presidente del CEPRI CHAVIMOCHIC el nombre de la asociación.

La comunicación referida deberá ser recibida con veinticuatro (24) horas de anticipación a la fecha de la subasta.

**2. ABSOLUCION DE CONSULTAS****PREGUNTA NRO. 1**

¿ Los costos de la transformación de la energía de alta tensión, va hacer financiado por cada adjudicatario, en caso que lo realicen se considerará parte de la inversión?

**RESPUESTA**

Negativo

**PREGUNTA NRO. 2**

¿ Al obtener la buena pro y ser adjudicatarios, se nos otorgará el título de propiedad o que documento nos entregarán?

**RESPUESTA**

Título de Propiedad

**PREGUNTA NRO. 3**

¿ Qué entidad financiera es la que tendrá el dinero que se entregará en la fecha de cierre, y qué institución será la encargada de todo el aspecto financiero en la fecha de cierre y en las amortizaciones futuras?

**RESPUESTA**

COFIDE

**PREGUNTA NRO. 4**

En el anexo Nro. 10, Rubros tomados en cuenta para la evaluación del compromiso de inversión es obligatorio la instalación de la planta agroindustrial?

**CEPRI CHAVIMOCHIC**

Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de las Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC

RESPUESTA

Negativo

PREGUNTA NRO. 5

Considerando que dentro del desarrollo físico la incorporación de materia orgánica cumple un alto costo, por qué no se lo ha considerado?

RESPUESTA

Sí está considerado

PREGUNTA NRO. 6

¿ Puedo presentar un Cheque de Gerencia, en el sobre Nro. 1, en lugar de la Carta Fianza?

RESPUESTA

Afirmativo

PREGUNTA NRO. 7

En el cronograma del anexo 01 de la base debería estar el contrato para dar sugerencias, que se deben responder en la segunda circular, cuando nos enviarán la copia de este contrato.

RESPUESTA

Los contratos se encuentran a disposición de los postores

PREGUNTA NRO. 8

¿ Si es posible que la Carta Fianza de garantía a la Oferta Económica, para la adquisición en la Subasta Pública de las tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, pueda ser expedida por la Caja Rural de Ahorro y Crédito La Libertad, en la cual soy merecedor de una línea de crédito?

RESPUESTA

Negativo

Lima, 18 de junio de 1997



Alejandro Seminario Duany  
Miembro y Secretario Ejecutivo

**CEPRI CHAVIMOCHIC**

Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de las Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC

**CIRCULAR NRO. 2****SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL PARA LA VENTA DE LAS TIERRAS DEL PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC****TEMA NRO. 1: ABSOLUCION DE CONSULTAS**

**POSTOR: A**

**PREGUNTA NRO. 1**

Luego de subastarse todos los lotes, en el caso que quedaran algunos libres, es decir que no se hubieran vendido ¿Puede volverse a presentar oferta sobre estos lotes?

**RESPUESTA**

Negativo, excepto para el caso contemplado en las Bases en el numeral 6.7 Subasta Desierta. La COPRI decidiría si convoca a una nueva subasta.

**PREGUNTA NRO. 2**

En el caso de tener una carta fianza o cheque de gerencia por cualquier lote de los sectores I-II-III y no se hubiese podido adquirir ningún lote. ¿Esta fianza serviría para postular a 1 ó más lotes del sector 4? En concreto una fianza puede presentarse a cualquier lote de cualquier sector, siempre y cuando su monto lo permita?

**RESPUESTA**

Afirmativo, se acepta una fianza con un monto suficiente que permita al Postor presentarse a los lotes que desee hasta agotar el monto de dicha fianza.

**PREGUNTA NRO. 3**

Si por cualquier causa uno desiste de comprar un lote adjudicado, ¿siempre perderá su fianza aún cuando ese lote se venda a terceros?

**RESPUESTA**

Afirmativo, se ejecutará la fianza.

**CEPRI CHAVIMOCHIC**

*Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de las Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC*

---

**PREGUNTA NRO. 4**

¿ En qué tiempo se estima que la tarifa de agua de todos los usuarios se nivelaría?

**RESPUESTA**

En tres años.

**PREGUNTA NRO. 5**

El precio fijado al agua de 0.025/m<sup>3</sup>, corresponde a un presupuesto para atender el mantenimiento del canal y gastos de operación. Sería conveniente conocer la estructura de costos, ya que indican que este precio podrá ser modificado, suponemos que sólo en función a aumento de precio de alguno de los componentes ¿o habrían otros factores que ignoramos los postores?

**RESPUESTA**

La orientación de la tarifa de agua para uso agrario es cubrir de manera eficiente los costos de operación y mantenimiento de la infraestructura hidráulica mayor de riego. Este es el rubro principal. Los costos de operación y mantenimiento se desagregan en función a las características específicas de la infraestructura construida y aparecen en los manuales en el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC.

**PREGUNTA NRO. 6**

La dotación de 10,000 m<sup>3</sup>/há que figuran en las Bases como derecho mínimo, no ha sido transcrito al Contrato de compra-venta, siendo sustancial y determinante en la decisión de compra

**RESPUESTA**

Se incorporará al Contrato.

**PREGUNTA NRO. 7**

¿Esta dotación está calculada sobre estadísticas de consumo por cultivar en forma ponderada o caudal mínimo de captación sobre área a irrigarse?

**RESPUESTA**

La dotación está calculada en función al requerimiento de consumo promedio de los cultivos. Se ha tenido en cuenta el uso consuntivo de los cultivos y las correspondientes eficiencias de riego presurizado para la instalación de: espárrago, frutales, hortalizas, menestras, etc.

**CEPRI CHAVIMOCHIC**

*Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de las Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC*

---

**PREGUNTA NRO. 8**

**Las obras civiles, ¿cuánto tiempo tienen de garantía sobre fallas en el proceso constructivo o vicios ocultos? Luego de ese tiempo, ¿la responsabilidad de mantenimiento recaería sobre la Junta de Regantes?**

**RESPUESTA**

La infraestructura mayor está asegurada por el Estado y este costo está incluido en la tarifa que paga el usuario. Cualquier falla en las obras civiles será de responsabilidad del contratista hasta siete (7) años contados a partir de la entrega física de obra terminada según lo establecido en el Código Civil. Se entiende que el Estado no contempla la transferencia de la propiedad de la infraestructura mayor sino la entrega en concesión. La responsabilidad del mantenimiento recaerá sobre la empresa que seleccione la PROMCEPRI para otorgar en concesión este tipo de servicios. PROMCEPRI fue creada mediante D.L. Nro. 839. Ver Pregunta Nro. 27

**POSTOR: B****PREGUNTA NRO. 9**

**¿Qué es la garantía de duración de la disponibilidad de agua de CEPRI (3,000 m<sup>3</sup>/ha/año)? ¿Cómo es la garantía? ¿Quién la otorga? ¿Con qué fuente/recurso si la disponibilidad es menor o interrumpida? ¿Cuán frecuente y en qué niveles, el usuario indica sus requerimientos?**

**RESPUESTA**

El comprador del lote recibirá la Licencia de derecho de uso de agua por la cantidad de 10,000 metros cúbicos por hectárea/año. Esta Licencia es de carácter permanente y le da los derechos que brinda la legislación vigente en aguas de regadío.

**PREGUNTA NRO. 10**

**¿Cuál es la duración del uso de la carga de agua (\$0.025/m<sup>3</sup>)? ¿Cómo será asegurado el usuario que la tasa no será escalonada por una razón futura...poniendo en peligro la inversión agrícola?**

**RESPUESTA**

No variará el precio inicial del agua de US\$ 0.025/m<sup>3</sup> en por lo menos los tres primeros años. Posteriormente no variará substancialmente por estar sustentado en consideraciones técnicas y fijado en dólares. El Comprador participará en las eventuales modificaciones de acuerdo a ley.



**CEPRI CHAVIMOCHIC**

*Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de las Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC*

---

**PREGUNTA NRO. 11**

**En el caso que el Gobierno decida privatizar el manejo del agua, ¿quién la mantendrá, reparará y será responsable por cualquier daño, etc. hasta que la privatización sea completada?**

**RESPUESTA**

El gobierno no propone vender al sector privado la infraestructura mayor sino entregarla en concesión a través de PROMCEPRI. Ver las Preguntas Nro. 8 y Nro. 27.

**PREGUNTA NRO. 12**

**Si fuese privatizada, ¿cómo serán protegidos los usuarios por un uso excesivo del recurso hídrico?**

**RESPUESTA**

Ver la respuesta anterior. En caso que la preocupación sea la nueva Ley de Aguas, la privatización fortalecerá el manejo eficiente del recurso hídrico por ser uno de sus objetivos fundamentales. El Comprador participará en este proceso.

**PREGUNTA NRO. 13**

**Si un Banco es la agencia primaria prestataria para las Líneas de Crédito, Financiación de la Hipoteca o Garantía, ¿eso lo excluye de poder ofertar por sí mismo o por una entidad relacionada con ella?**

**RESPUESTA**

Un banco o entidad relacionada puede comprar tierras para desarrollo agrícola y a la vez otorgar líneas de crédito a otros compradores. No es incompatible.

**PREGUNTA NRO. 14**

**Si un Banco quisiera ofertar, ¿cómo será resuelto este conflicto de intereses?**

**RESPUESTA**

Un banco o entidad relacionada está en su derecho de ofertar para comprar tierra.

**PREGUNTA NRO. 15**

**¿Cuándo/cómo serán disponibles los detalles del financiamiento CAF?**

**CEPRI CHAVIMOCHIC****Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de las Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC**

---

**RESPUESTA**

Estarán disponibles cuando la CAF avance en su decisión de otorgar préstamos a los compradores de tierras en CHAVIMOCHIC. No hay ninguna fecha aproximada por el momento.

**PREGUNTA NRO. 16**

**¿Qué requerimientos / información serán requeridas del ofertante para estar en orden en la calificación de su oferta? ¿Cuándo serán disponibles estos detalles?**

**RESPUESTA**

Sólo se requiere la información que exige el Sobre Nro. 1.

**PREGUNTA NRO. 17**

**¿Un ofertante ganador podrá redistribuir y vender las tierras en unidades menores? ¿Inmediatamente? ¿Posteriormente?**

**RESPUESTA**

Podría hacerlo, siempre que se comprometa al comprador a asumir todas las obligaciones establecidas en el contrato, debiendo contar con la autorización del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC o del Supervisor del Contrato. En caso contrario, se considerará como incumplimiento y se procederá a la ejecución de garantías.

**PREGUNTA NRO. 18**

**¿Hay algún compromiso contractual por el cual las tierras deben ser sólo agrícolas? ¿Por qué tiempo?**

**RESPUESTA**

Se exige cumplir los compromisos de inversión que establecen las Bases en los plazos estipulados (2 ó 3 años según el lote). Las inversiones reconocidas para este fin se encuentran señaladas en el Anexo Nro. 10 de las Bases y en las Circulares.

**PREGUNTA NRO. 19**

**¿Pueden ser en el futuro las tierras utilizadas para cualquier uso alternativo? Si es sólo agrícola, ¿qué amplia es la definición del término?**

**RESPUESTA**

Las tierras pueden ser utilizadas para cualquier uso alternativo compatible con el Contrato firmado. Terminado el contrato, no hay ninguna restricción de uso. Ver la Pregunta Nro. 18.

**CEPRI CHAVIMOCHIC**

*Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de las Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC*

---

**PREGUNTA NRO. 20**

**¿ Pueden las ofertas ganadoras solicitar lotes adyacentes?**

**RESPUESTA**

Negativo, sin embargo, el adjudicatario de un lote tiene la opción de adquirir al precio fijado como Oferta Mínima en el Anexo Nro. 8 de las Bases, los lotes declarados desiertos que se menciona en la página 24, párrafo 6.7 Subasta Desierta, de dichas Bases.

**POSTOR: C****PREGUNTA NRO. 21**

**¿Le corresponde al CEPRI proporcionar a CONITE los requisitos de calificación para que un inversionista extranjero pueda firmar contratos de estabilidad con el Estado? De ser afirmativo, ¿cuándo va a suceder**

**RESPUESTA**

En aplicación del Artículo 2 del Decreto Ley Nro. 25570, sustituido por la Ley Nro. 26438, puede tramitarse ante la COPRI, la suscripción de "contratos de garantía" con inversionistas nacionales o extranjeros, previa emisión de Decreto Supremo.

**PREGUNTA NRO. 22**

**¿Hasta cuándo el CEPRI o el Estado asegurarían la disponibilidad de 10,000 m3 / hectárea / año. ¿Cómo y por quién esta dada esta garantía?**

**RESPUESTA**

Ver pregunta 9

**PREGUNTA NRO. 23**

**¿Qué sucede en caso que el recurso de agua disponible a cada hectárea esté por debajo de los 10,000 m3 / hectárea / año; ya sea por alguna consecuencia natural o por que la demanda proveniente de las hectáreas en producción sea mayor a la capacidad establecida / estimada con 10,000 m3 /hect.área/ año?**

**RESPUESTA**

En caso el recurso disponible de cada hectárea esté por debajo de los 10,000m3/ha/año, tienen preferencia las tierras nuevas que dependen exclusivamente del sistema CHAVIMOCHIC que las áreas de los valles viejos de Chao, Virú y Moche, que cuentan con agua subterránea y superficial. Se incentivará el uso del agua subterránea en estos valles de acuerdo a los fundamentos del Proyecto CHAVIMOCHIC.

**CEPRI CHAVIMOCHIC**

*Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de las Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC*

---

**PREGUNTA NRO. 24**

**En caso que no sea necesario usar 10,000 m<sup>3</sup> de agua /hect. /año, ¿puede uno pagar solamente por la cantidad menor consumida?**

**RESPUESTA**

El comprador sólo paga por el volumen de agua consumido de acuerdo a la normatividad vigente.

**PREGUNTA NRO. 25**

**¿Hasta cuándo está establecido el precio del agua en US\$ 0.025 / m<sup>3</sup>; a partir de cuándo es que este precio podría ser modificado?**

**RESPUESTA**

Ver pregunta 10.

**PREGUNTA NRO. 26**

**¿Existe algún ente regulatorio que tenga autoridad como para no permitir que el costo del agua sea, en un futuro, excesivamente caro y no rentable para su uso en la agricultura?**

**RESPUESTA**

Hay una Comisión Especial de Tarifas de Agua para los Proyectos Hidráulicos a cargo de INADE (Decreto Supremo Nro. 027-93-PRES) que no se ha instalado todavía. En la nueva ley de agua habría un ente similar donde estaría representado el sector privado. Ver Pregunta Nro. 10.

**PREGUNTA NRO. 27**

**¿Habría la posibilidad de que la administración del agua sea dada en concesión a un tercero antes de que la CEPRI termine con su proceso de privatización de las tierras; de ser así, pasaría esta administración (y responsabilidad por su mantenimiento, arreglos, etc.) inmediatamente a ese tercero?**

**RESPUESTA**

La infraestructura mayor de los Proyectos Especiales se incorporará a la PROMCEPRI vencido el plazo de los contratos que tengan por objeto la operación y mantenimiento de esa infraestructura según lo establece el Decreto Supremo Nro. 032-97-PCM, quedando sujetas a los mecanismos y procedimientos establecidos en los Decretos Supremos Nro. 059-96-PCM y 060-96-PCM.

**PREGUNTA NRO. 28**

**¿Está permitido que algún banco o entidad financiera dispuesto a prestar dinero para el financiamiento de la compra de tierras en CHAVIMOCHIC participe también en la subasta, ya**

**CEPRI CHAVIMOCHIC**

*Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de las Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC*

---

**sea directamente o a través de alguna de sus subsidiarias? ¿De estar esto permitido como se piensa resolver este conflicto de interés?**

RESPUESTA

Ver pregunta 13.

**PREGUNTA NRO. 29**

**¿Puede uno comprar uno de los lotes grandes e inmediatamente, en cuanto se cumpla el monto de inversión estipulado, subdividir y posteriormente vender en lotes más pequeños el área adquirida?**

RESPUESTA

Sí se puede. Ver Pregunta Nro. 17 en caso de compra a plazos.

**PREGUNTA NRO. 30**

**¿Para cuándo se espera saber si es que habrían líneas de crédito para financiamiento de los proyectos agrícolas por parte de la CAF?**

RESPUESTA

Ver pregunta 15.

**PREGUNTA NRO. 31**

**¿Existe algún tipo de requisito o calificaciones para participar en la subasta, o puede cualquier persona / institución (sin, por ejemplo, conocimiento agrícola) comprar tierras siempre y cuando tenga el dinero y cumpla con los requisitos del proceso de la subasta?**

RESPUESTA

No hay calificación técnica de postores. El adjudicatario debe cumplir lo establecido en los contratos, circulares y Bases. Ver la Pregunta Nro. 16.

**PREGUNTA NRO. 32**

**De ser afirmativa la respuesta a la anterior pregunta, ¿podría SENASA regular qué cultivos se siembran en los diferentes lotes o áreas de cultivo?**

RESPUESTA

Negativo. SENASA debe actuar de manera concertada con los compradores de lotes.

**CEPRI CHAVIMOCHIC**

**Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de las Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC**

---

**PREGUNTA NRO. 33**

**¿Existe algún requisito a través del cual se exija que los lotes adquiridos sean usados solamente para agricultura; o se la podría dar a la tierra algún uso alternativo en un futuro?**

**RESPUESTA**

Ver Pregunta Nro. 18.

**PREGUNTA NRO. 34**

**De existir el requisito de que el uso de la tierra sea "netamente agrícola", ¿qué es lo que esta definición abarcaría?**

**RESPUESTA**

Ver la pregunta Nro. 18

**PREGUNTA NRO. 35**

**Si uno quiere adquirir varios lotes juntos, por ejemplo, del Sector IV, y uno no gana la buena pro para alguno de los lotes deseados, ¿puede uno condicionar la compra a la adjudicación de todos los lotes deseados - "todos los lotes o ninguno"? De no ser posible, ¿podría uno retirar su oferta económica de los lotes anteriores ya adjudicados? ¿Con que penalidad?**

**RESPUESTA**

No se puede condicionar la compra de ningún lote. Una vez adjudicado el lote debe cumplirse lo establecido en el Contrato, circulares y Bases, de lo contrario se ejecuta la Carta Fianza de Validez y Vigencia de la Oferta Económica.

**PREGUNTA NRO. 36**

**Si existe un cerro dentro del lote en el cual uno se interesa, ¿hasta qué elevación se considera área neta en venta? ¿cómo puedo saber si es que en la práctica estoy pagando por áreas que no se van a poder utilizar?**

**RESPUESTA**

El Comprador adquiere la totalidad del Area Bruta que incluye el Area Neta más cerros, dunas, quebradas y otras áreas sin vocación agrícola. El título de propiedad abarca esta Area Bruta. El Area Neta está determinada en los planos de acuerdo a los estudios agrológicos y es el área valorizada ("Valor de la Tierra Mínimo"). El Postor tiene la decisión de comprar el lote "donde está y como está".

**PREGUNTA NRO. 37**

¿Podrían definir en mayor detalle (de lo que esta dado por las bases) todos los items que pueden ser considerados como inversión?

**RESPUESTA**

Está definido con detalle los rubros a ser tomados en cuenta para la evaluación del compromiso de inversión en el Anexo 10 de las Bases y en las Circulares

**POSTOR: D****PREGUNTA NRO. 38**

¿ Los montos de la Carta Fianza de Validez y Vigencia de la Oferta Económica serán reducidos?

**RESPUESTA**

Los nuevos montos de la Carta Fianza de Validez y Vigencia de la Oferta Económica de las Bases son los siguientes:

Sector	Lotes	Monto de Carta Fianza por cada lote (US\$)
I	Todos	100,000
II	7-I	10,000
	7-II	30,000
	7 A	200,000
III	Todos	100,000
IV	Todos	20,000

**PREGUNTA NRO. 39**

¿ El plazo de vigencia de la Fianza de Validez y Vigencia de la Oferta Económica puede ser mayor de 90 días?

**RESPUESTA**

El plazo de vigencia es de 90 días calendario. Puede ser mayor si lo desea el Postor.

**PREGUNTA NRO. 40**

¿ El plazo de vigencia de la Fianza de Validez y Vigencia de la Oferta Económica se computa a partir del 23 de julio de 1997, fecha de presentación del Sobre Nro. 1?

**CEPRI CHAVIMOCHIC**

**Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de las Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC**

---

**RESPUESTA**

El plazo de vigencia se computa a partir de la fecha de Presentación del Sobre Nro. 1, que es el jueves 6 de agosto de 1997 según el nuevo Anexo Nro. 1, Cronograma de Actividades, que se adjunta.

**PREGUNTA NRO. 41**

En el conversatorio realizado el martes 1ro. De julio del presente, los señores representantes del CEPRI dejaron establecido la mecánica del proceso de compras de las tierras: Mínimo 20% del valor del terreno como cuota inicial y el saldo restante financiado 40% con crédito hipotecario y el 60% con fianza bancaria. Me parece que este sistema es limitativo, Que pasa con el postor que no tiene un bien inmueble disponible para cubrir este 40% de crédito hipotecario? A mi entender sólo le queda dos opciones:

- a) Comprar la tierra íntegramente al contado
- b) Adquirir un bien inmueble para luego hipotecarlo a favor del CEPRI. Es más, si un Postor tiene disponible para dar como cuota inicial el 50% del valor de la tierra y acogerse a la financiación del restante 50% con una carta fianza no podrá hacerlo ya que desde 50% el 60% lo cubre la carta fianza y el 40% restante da garantía hipotecaria. La propuesta lógica debería ser: Del saldo del valor de la tierra a financiar el 60% con una carta fianza bancaria y el 40% restante en efectivo o con un crédito hipotecario, al momento de la firma del contrato.

**RESPUESTA**

El CEPRI CHAVIMOCHIC ha decidido reducir el monto mínimo de la garantía hipotecaria a un 10% en atención a lo expresado en el conversatorio con los compradores de las Bases en el Banco de Crédito el 1° de junio de 1997. El monto mínimo de la Carta Fianza Bancaria es también de un 10%. La sumatoria de ambas garantías deben ser no menor de 115%.

**PREGUNTA NRO. 42**

Con respecto a la dotación del agua por Ha. garantizada por CEPRI, ¿la dotación del agua máxima está en función de la cantidad de hás. sembradas o al total de hás del lote adjudicado?

Si mi lote tiene 50 hás. pero sólo siembro 30 hás, pero por el tipo de cultivo necesito 12,000 m<sup>3</sup>/ha al año ¿cubren este exceso (2,000 m<sup>3</sup>/ha al año x 30 hás.) ?

**RESPUESTA**

La dotación de agua está en función al Area Neta. Si usted tiene 50 ha su dotación es de 500,000 metros cúbicos por año. Usted recibe el agua en función al área sembrada hasta agotar su dotación. Volúmenes adicionales están supeditados a la disponibilidad del recurso. Puede sembrar menos área y utilizar una mayor dotación de agua por hectárea.



**CEPRI CHAVIMOCHIC****Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de las Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC****PREGUNTA NRO. 43**

**De no tener acogida la propuesta en la consulta Nro. 1, ¿sería factible postergar la licitación por un plazo razonable para poder adecuarse a las exigencias de la financiación?**

**RESPUESTA**

Se ha atendido su propuesta en la Pregunta N° 41 y ampliado los plazos en el nuevo Anexo N° 10. Cronograma de Actividades. Ver la Pregunta N° 40.

**POSTOR: F****PREGUNTA NRO. 44**

**¿Cuál es la cifra que debería escribir en mi Oferta Económica en el Sobre N° 2 que me pudiera brindar las mayores posibilidades de ser adjudicatario del lote que quiero adquirir?**

**RESPUESTA**

Es la cifra que corresponde a la suma del "Compromiso de Inversión" (que es fijo y no varía) más el "Valor de la Tierra Mínimo" para ese lote, incrementado por el monto máximo que usted podría pagar.

En resumen, usted incrementa la cifra de la columna "Oferta Mínima" del Anexo N° 8 de las Bases de la Subasta, y esa nueva cifra es la que escribe en su Sobre N° 2. Se entiende que cualquier incremento es sobre el "Valor de la Tierra Mínimo" puesto que el "Compromiso de Inversión" no varía. Cuanto más incremente la cifra tendrá más posibilidades de ser ganador.

Ejemplo: Usted es el Postor A y quiere adquirir el Lote N° 10.4-1 del Sector IV que aparece en el Anexo N° 8 de las Bases de la Subasta y que tiene la siguiente información:

Area Neta:	61.67 ha
Valor de la Tierra Mínimo (US\$)	92,505
Compromiso de Inversión (US\$)	61,670
Oferta Mínima (US\$)	154,175

Supongamos que se presentan tres Sobres N° 2 con las siguientes Ofertas Económicas:

Postor A:	US\$ 165,000
Postor B:	US\$ 170,000
Postor C:	US\$ 155,000

Gana el Postor B por haber presentado la máxima Oferta Económica, que a su vez está basada en el mayor incremento sobre el Valor Mínimo de la Tierra porque el Compromiso de Inversión de US\$ 61,670 es fijo.

En resumen, la "ecuación ganadora" sería la siguiente:

Oferta Económica del Postor B = Valor Mínimo de la Tierra US\$ 92,505 + incremento del Valor de la Tierra US\$ 15,825 + Compromiso de Inversión US\$ 61,670 = US\$ 170,000

**TEMA NRO. 2: MODIFICACIONES A LAS BASES Y CONTRATOS**

1. En el Anexo N° 8 de las Bases, clasificar como "Lote con Bombeo" al Lote 10.6 - II del Sector IV con un Valor de la Tierra Mínimo de US\$ 75,645 y una Oferta Mínima de US\$ 110,946.
2. En el numeral 5.7 Compromiso de Inversión, en la página 20 de las Bases, establecer que el compromiso de inversión conjunto de un postor puede concentrarse en un lote en caso haya adquirido dos o más lotes.
3. Modificar los párrafos del Precio del Agua de los Contratos de Compra - Venta, al contado y en la modalidad de pago diferido, numerales 5.1.5 y 5.1.9, respectivamente, de la siguiente manera:  
"Queda acordado que el precio inicial del agua de regadío que será suministrado por el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC a El Comprador para irrigar el Lote, ascenderá a US\$ 0.025 por metro cúbico de agua suministrada. Dicho precio se mantiene por lo menos durante los tres primeros años y luego puede ser modificado por la entidad del Estado competente en función a las características técnicas de la operación de regadío y al mantenimiento de la infraestructura necesaria para proveer y suministrar dicho servicio, contando con la participación de los usuarios, de acuerdo a la legislación vigente. El comprador del lote recibirá la Licencia de derecho de uso de agua por la cantidad de 10,000 metros cúbicos por hectárea/año."

Lima, 07 de julio de 1997



Alejandro Seminario Duany  
Miembro y Secretario Ejecutivo

CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES

<b>Fecha (1997)</b>	<b>Actividad</b>
21/5	Anuncio de Venta de Bases
21/5 - 22/7	Adquisición de Bases incluyendo contratos de compra venta y cronograma de Subasta
21/5 - 22/7	Consultas a las Bases y Sugerencias a los Contratos
21/5 - 5/8	Funcionamiento de la Sala de Datos
18/6	Primera Circular de Absolución de Consultas
8/7	Segunda Circular de Absolución de Consultas
9/7	Convocatoria a Subasta Pública Internacional
14/7	Distribución de la lista de inversionistas interesados en formar consorcios
23/7	Tercera Circular de Absolución de Consultas
23/7	Recepción de la notificación de conformación de Consorcios
25/7	Distribución de la versión final de contratos de compra venta
30/7	Distribución del orden de la subasta
	<b>Subasta Sectores I, II, III y IV</b>
6/8	Presentación del Sobre Nro. 1
13-20/8	<b>Presentación del Sobre Nro. 2 y Adjudicación de la Buena Pro</b>
19/9	Fecha de Cierre

Cualquier alteración del Cronograma será comunicada oportunamente por el CEPRI CHAVIMOCHIC mediante Circular

**CIRCULAR NRO. 3****SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL PARA LA VENTA DE LAS TIERRAS DEL PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC****TEMA NRO. 1: ABSOLUCION DE CONSULTAS****POSTOR: A****PREGUNTA NRO. 1**

**En caso de adjudicarnos algún lote ¿Podremos celebrar convenios de Estabilidad Jurídica al amparo del Decreto Legislativo 757?**

**RESPUESTA**

Según el D.Leg. 757, un inversionista extranjero puede firmar un convenio de Estabilidad Jurídica con CONITE si cumple los siguientes requisitos:

- Inversión mayor o igual a US\$ 2 millones
- Inversión mayor o igual a US\$ 500 mil, si además se crean un mínimo de 20 puestos de trabajo permanentes o genera exportaciones por un valor de al menos US\$ 2 millones durante los 3 primeros años del Convenio.

**PREGUNTA NRO. 2**

**En vista que la subasta se llevará a cabo en la ciudad de Trujillo, sírvanse indicar cuántos días tomará el subastar todos los lotes, y si la presentación del Sobre Nro. 1 será en esa ciudad o en Lima (señalar dirección exacta de la presentación de los sobres).**

**RESPUESTA**

La subasta (presentación del Sobre Nro. 2) tomará cinco días y se realizará en el local del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC en Trujillo. El 30 de julio o antes se informará por periódico la "Distribución del orden de la subasta" en cada uno de los días, incluyendo local y dirección. El día de la presentación del Sobre Nro. 1 será el 6 de agosto de 1997 - 10:00 a.m. y se realizará en las oficinas del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC en Trujillo. Esto se informó en los periódicos el 9 de julio de 1997 con la Convocatoria a Subasta Pública Internacional. Se adjunta el aviso que apareció en los periódicos. También se adjunta el aviso en los periódicos de la "Distribución del Orden de la Subasta"

**PREGUNTA NRO. 3**

**¿Durante qué vigencia el CEPRI CHAVIMOCHIC reconocerá el precio pactado del agua de US\$0.025 x m3, y cuál sería la vigencia de esta tarifa? Pasando el tiempo que se señale, ¿en base a qué se modificaría la tarifa pactada del agua?**

**CEPRI CHAVIMOCHIC**

Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de las Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC

## RESPUESTA

Ver Preguntas Nro. 5 y 10 de la Circular Nro. 2.

**PREGUNTA NRO. 4**

**Sírvanse indicarnos si la Constitución solicitada en el Sobre Nro. 1 deberá ser el Testimonio original o se puede presentar fotocopia simple de la misma.**

## RESPUESTA

Para acreditar la constitución de la empresa puede presentar el Testimonio original o su fotocopia o copia simple notarial del mismo. Los documentos deberán indicar su inscripción en los Registros Públicos. En caso se obtenga la Buena Pro deberá presentar necesariamente el Testimonio original o su fotocopia autenticada.

**PREGUNTA NRO. 5**

**Sabemos que el 30.07.97 se dará a conocer el orden de la subasta; entendemos que indicarán el orden de los lotes a subastar con las fechas respectivas**

## RESPUESTA

Ver Pregunta Nro. 2

**PREGUNTA NRO. 6**

**El Programa de Promoción Empresarial señala que uno de los requisitos para acceder al financiamiento, es presentar Fianza Bancaria y garantías hipotecarias por un equivalente al 115% del monto financiado, se solicita:**

- **Aclarar este punto y si se ha planteado alguna modificación por parte del CEPRI en cuanto al monto de la garantía, por ser ésta muy elevada**
- **¿Qué otra alternativa podría darse para el caso de personas naturales o jurídicas que no cuenten con garantías hipotecarias, se podría entregar Fianza Bancaria y ésta ser por el 100% del monto financiado, o presentar garantía hipotecaria de un tercero?**

## RESPUESTA

El financiamiento a través del Programa de Promoción Empresarial es conforme a los lineamientos aprobado por la COPRI. Las modificaciones que se han establecido figuran en el modelo de contrato de Compra-Venta. Modalidad de Pago Diferido. El postor no tendrá acceso al financiamiento en caso no cuente con garantía hipotecaria de bienes inmuebles propios. Se adjunta anexo. **CONDICIONES DE LA MODALIDAD DE PAGO DIFERIDO. PROGRAMA DE PROMOCION EMPRESARIAL.**

**CEPRI CHAVIMOCHIC**

*Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de las Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC*

---

**PREGUNTA NRO. 7**

**Capítulo IV- 4.1 (último párrafo) de las Bases: ¿Quiere decir que el CEPRI CHAVIMOCHIC puede efectuar cambios a la versión final de los contratos? De ser así, ¿cuál será el plazo para dar a conocer dichos cambios?**

**RESPUESTA**

El 25 de julio se distribuirá la versión final de los contratos a quienes compraron las Bases según aparece en el Anexo Nro. 1. Cronograma de Actividades que se adjuntó a la Circular Nro. 2.

**PREGUNTA NRO. 8**

**Cap. IV - Numeral 4.3-Independización de los lotes (Bases): Si por cualquier causa, sea fuerza mayor u otra, el CEPRI CHAVIMOCHIC no obtuviera la independización en la Fecha de Cierre, ¿ésta se dilataría hasta obtener efectivamente la independización respectiva?**

**RESPUESTA**

Los lotes ya están independizados registralmente.

**PREGUNTA NRO. 9**

**Según las filminas mostradas en el Taller del día 02.07.97, excepcionalmente se considerará una Carta Fianza de por ejemplo US\$ 100,000.00 equivalente a cinco Cartas Fianzas de US\$ 20,000.00, con la condición de ser canjeada por las cinco Cartas Fianzas de US\$ 20,000 en un plazo de cinco días útiles después de la última fecha de subasta. ¿Esta opción está sujeta a alguna condición?**

**RESPUESTA**

No hay condiciones. Se acepta una Carta Fianza de Validez y Vigencia de la Oferta Económica por un monto que cubra el número de lotes a ofertar en cualquier Sector. Eventualmente puede hacer una sola oferta o más siempre que lo permita la Carta Fianza. Por ejemplo, con una Carta Fianza de US\$ 100,000 puede presentarse a un lote del Sector III, en primer lugar y, si no obtiene la Buena Pro la misma Carta Fianza le permite presentarse, a uno y hasta cinco lotes del Sector IV o a un solo lote del Sector I.

El cambio de fianzas está sujeto a que el Postor se adjudique al menos un lote. El cambio debe efectuarse por igual número de cartas fianza que lotes ADJUDICADOS. El monto individual de cada fianza depende del valor especificado según lote y sector. Debe quedar claro que el Postor puede presentarse a tantas subasta como le permita el saldo no retenido por adjudicaciones. Es decir, si presentó una Carta Fianza de US\$ 100,000 podrá ADJUDICARSE hasta 5 lotes del sector IV; sin embargo, puede haberse presentado a 7 subastas de lotes del sector IV, habiendo perdido las dos primeras, y obtenido la Buena Pro en las cinco últimas.

**CEPRI CHAVIMOCHIC**

*Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de las Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC*

---

**POSTOR: B**

**PREGUNTA NRO. 10**

**En caso que la Comisión adopte la decisión de imponer la obligatoriedad de ambas garantías en determinada proporción, si como postor de varios lotes se nos adjudicaran 2 ó más lotes y decidiéramos cancelar uno de ellos al contado, el supuesto es que podrá otorgarse ese mismo lote ya cancelado para cubrir la garantía hipotecaria exigida para el Programa de Promoción Empresarial.**

**RESPUESTA**

Negativo, dicho inmueble no cumple con el requisito de estar inscrito en Registros Públicos a nombre del adjudicatario por más de dos años.

**POSTOR: C**

**PREGUNTA NRO. 11**

**¿El excedente de agua no utilizado en mi propio lote puede ser vendido a otros propietarios o poseedores?**

**RESPUESTA**

La legislación de agua no lo permite.

**PREGUNTA NRO. 12**

**¿La venta de los lotes está afectada al IGV (Impuesto General a las Ventas)?**

**RESPUESTA**

Negativo.

**PREGUNTA NRO. 13**

**¿Puedo constituir una hipoteca sobre la alícuota de un bien en co-propiedad, teniendo en cuenta que según el Código Civil éstos también pueden ser objeto de hipoteca?**

**RESPUESTA**

Afirmativo, siempre y cuando se cumpla con las formalidades que exige la ley para gravar la co-propiedad de bienes.

**CEPRI CHAVIMOCHIC**

*Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de las Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC*

---

**PREGUNTA NRO. 14**

El primer párrafo del 2.1 de las Bases establece que *"cada postor deberá cumplir con presentar el documento que nombra a su representante legal..."*, siendo este representante de acuerdo con las Bases el único facultado para la presentación de sobres. ¿Es necesario nombrar un Representante Legal para participar en la subasta? ¿Una Persona Natural capaz no puede participar por sí misma en el proceso de presentación de sobres y en los demás actos de la privatización?

**RESPUESTA**

En el caso de Persona Natural no es necesario nombrar a un representante para participar en la subasta. La representación de la persona natural podría ser, para el primer sobre mediante carta poder y para el segundo sobre, poder por escritura pública otorgada ante notario público.

**PREGUNTA NRO. 15****Sugerencias para los Contratos: Contrato de Compra - Venta**

Lo establecido en el punto 2.4 es contradictorio con lo enunciado en el primer párrafo del punto 18. Sugiero se elimine uno de los dos

**RESPUESTA**

No encontramos contradicción, son estipulaciones diferentes.

**PREGUNTA NRO. 16****Sugerencias para los Contratos: Contrato de Compra - Venta**

El segundo párrafo del punto 13.1 no es igual al Anexo 10 de las bases. Sugiero se aclare si es que se han modificado los puntos comprendidos bajo el rubro de Compromiso de Inversión

**RESPUESTA**

Se ha suprimido el segundo párrafo de este numeral (13.1) en los contratos para una mayor precisión pues el Anexo Nro. 10 de las Bases detalla los rubros del Compromiso de Inversión.

**PREGUNTA NRO. 17****Sugerencias para los Contratos: Contrato de Compra - Venta**

El punto 5.1.4 establece que la entrega del lote se realizará mediante Acta de entrega con intervención de notario. ¿Existe notario competente en la zona? ¿Quién estará a cargo de su nombramiento y de cubrir sus honorarios? Sugiero que sea nombrado y pagado por el CEPRI CHAVIMOCHIC y se establezca que en su defecto la entrega se haga bajo constancia policial.



**CEPRI CHAVIMOCHIC**

**Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de las Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC**

---

**RESPUESTA**

La entrega del lote se hará con intervención notarial, judicial (Juez de Paz) o policial, a elección del Comprador. Se modificará el numeral 5.1.7 y 5.1.4 de los contratos de Compra Venta Modalidad de Pago Diferido y Contado, respectivamente. Los gastos corren a cargo del comprador.

**PREGUNTA NRO. 18**

**Sugerencias para los Contratos: Contrato Tipo de Supervisión de Administración y Cobranza con COFIDE**

**¿Este contrato va a ser suscrito por el postor que se adjudicó un lote?**

**RESPUESTA**

Negativo. Se firma entre el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC (EL VENDEDOR) y COFIDE. Este contrato se ha distribuido entre los Postores para conocimiento en caso se acojan al Programa de Promoción Empresarial.

**PREGUNTA NRO. 19**

**Sugerencias para los Contratos: Contrato Tipo de Supervisión de Administración y Cobranza con COFIDE**

**A lo largo del contrato se hace mención al mnemotécnico LA EMPRESA ¿A cuál de los intervinientes o partes se está refiriendo?**

**RESPUESTA**

Donde dice La Empresa debe entenderse El Vendedor. Ver la Pregunta Nro. 18.

**PREGUNTA NRO. 20**

**Sugerencias para los Contratos: Contrato Tipo de Supervisión de Administración y Cobranza con COFIDE**

**Sugiero se reelabore íntegramente el Contrato de Tipo de Supervisión, Administración y Cobranza con COFIDE, de manera que refleje el sentido de la operación a realizar**

**RESPUESTA**

Ver Pregunta Nro. 18.

**CEPRI CHAVIMOCHIC**

*Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de las Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC*

---

**POSTOR: D**

**PREGUNTA NRO. 21**

La fecha del cierre, de acuerdo a las bases, tiene que ser hecha el día 19 de setiembre, esta inflexibilidad pudiera ocasionar que un postor exitoso que sufra una fuerza mayor pierda el lote que se le ha adjudicado y también su garantía bancaria de seriedad de oferta que ha presentado.

Creemos que debe flexibilizar este aspecto de la subasta de manera que los postores exitosos tengan algo más que un día para realizar el cierre de operación.

**RESPUESTA**

Negativo, consideramos que treinta (30) días es suficiente tiempo para formalizar el contrato. El 19 de setiembre será para los lotes vendidos al contado y los de modalidad de pago diferido que hayan culminado los requisitos del Programa de Promoción Empresarial. Para el resto será el 3 y 4 de noviembre de 1997.

**PREGUNTA NRO. 22**

Según se ha explicado en los talleres los postores tienen que ofrecer, el día de la subasta, un monto global por el valor que ofrecen por la tierra y el compromiso de inversión. Como estos dos valores que se suman son conceptualmente diferentes puede traer ciertos problemas el día de la subasta.

Creemos que se deben imprimir formatos para ser utilizados por los postores para hacer sus ofertas. Estos formatos deben contener el compromiso de inversión correspondiente al lote que se subasta de manera que el postor sólo tenga que escribir sólo lo que ofrece por la tierra porque el compromiso de inversión es un valor constante que no puede ser variado por los postores.

**RESPUESTA**

El formato está en el Anexo Nro. 5 de las Bases. Hay un ejemplo muy claro y preciso en la Pregunta Nro. 44 de la Circular Nro. 2. Se proporcionará formatos (Anexo Nro. 5) y sobres en la Subasta para facilitar el cambio de la cifra de la Oferta Económica por los postores antes de presentar el Sobre Nro. 2. Se añadirá al formato que la Oferta Económica deberá ser en letras y números y en caso de duda o discrepancia se tendrá por válida la cantidad en letras. Se adjunta este Anexo Nro. 5 modificado.

**PREGUNTA NRO. 23**

También se nos ha informado que los postores exitosos pueden ofrecer una vez terminada la subasta, por los lotes que no han sido adquiridos. Creemos que esta ventaja se le debería dar a todos los postores que mantengan su fianza y no sólo a aquellos que han adquirido las tierras. De esta manera el CEPRI CHAVIMOCHIC podría vender más lotes logrando así que menos postores se queden sin adquirir tierras.

**CEPRI CHAVIMOCHIC**

**Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de las Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC**

---

**RESPUESTA**

Al día siguiente de terminada la Subasta de los lotes se realizará la Subasta de todos los lotes no vendidos entre los Postores que cuenten con monto disponible en su Carta Fianza de Validez y Vigencia de la Oferta Económica. Esta respuesta deja sin efecto la respuesta a la Pregunta Nro. 20 de la Circular Nro. 2.

**PREGUNTA NRO. 24**

**¿Es el financiamiento de COFIDE aplicable al total del monto ofertado (costo de tierra) o es que éste sólo cubre hasta el monto del precio base de cada hectárea? En otras palabras, si me interesa comprar un lote donde la hectárea vale US\$ 800 y yo estoy dispuesto a ofrecer US\$ 1,000 por la misma, ¿COFIDE puede dar financiamiento (después de pagar el correspondiente pago inicial) por los US\$ 1,000 o sólo cubre los US\$ 800?**

**RESPUESTA**

Afirmativo, en el caso que se plantea el financiamiento es por los US\$ 1,000 y es a través del Programa de Promoción Empresarial.

**PREGUNTA NRO. 25****Sobre impuestos.**

**¿El único pago por parte del comprador es 3% de alcabala; sobre el valor total pagado por el terreno?**

**La firma del contrato será llevada acabo en setiembre; ¿en el contrato se especifica que el proyecto asume los impuestos prediales de los años anteriores hasta 1996 (inclusive) - y 1997?**

**RESPUESTA**

Afirmativo, el impuesto de alcabala es por el valor del terreno adquirido, todos los tributos que le correspondan a partir de su transferencia serán de cuenta del adjudicatario, salvo el impuesto predial que será cancelado por el vendedor (Proyecto Especial CHAVIMOCHIC) hasta el año 1997.

**PREGUNTA NRO. 26****Recomendaciones al contrato de Compra Venta  
Modalidad de Pago Diferido**

- 1. En la primera cláusula es necesario establecer la función de COFIDE. En la introducción del contrato COFIDE debe ser señalado para ejecutar el contrato**

**RESPUESTA**

No lo consideramos necesario.

**CEPRI CHAVIMOCHIC**

*Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de las Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC*

---

2. Lo mencionado en punto 3.2 debe ser pasado a la cláusula 8 del contrato y modificada como una declaración del vendedor

RESPUESTA

No lo consideramos necesario.

3. Punto. 5.1.3 deber ser modificado si el vendedor no va a dar un préstamo

RESPUESTA

**Ver Contrato de Compra-Venta (pago al contado)**

**Punto. 5.1.9 (Precio del agua) no especifica los términos para no cambiar el precio del costo del agua**

RESPUESTA

**Aparece en el Contrato. Ver Circulares Nro. 1, 2 y 3**

4. Cláusula 6 debería también considerar lo siguiente:

- El vendedor provisionará 10,000 m3 de agua por hectárea por.....?.....años
- La futura venta de los lotes no causará el desabastecimiento de la cantidad de agua antes mencionada para los compradores actuales
- El vendedor se hace responsable por el mantenimiento de los canales y de las otras infraestructuras de riego construida por el Proyecto hasta su transferencia a los administradores de lo mismo
- El vendedor deber firmar el contrato de transferencia de los lotes adjudicados

RESPUESTA

**Ver las Circulares Nros. 1, 2 y 3.**

5. Punto 7.1.4 no tiene relación con este contrato

RESPUESTA

Negativo, tiene razón por cuanto uno de los fines del Proyecto es que la explotación de la tierra se realice de manera ordenada y dentro del marco legal.

6. En la cláusula 6, debe ser mejor detallado el hecho de que el ganador del lote podrá luego vender o disponer de alguna otra forma el lote adjudicado, siempre y cuando la tercera persona / institución que lo adquiriera asuma las responsabilidades estipuladas por el contrato de compra y venta

RESPUESTA

Ver las circulares Nros. 1, 2 y 3.

**CEPRI CHAVIMOCHIC**

*Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de las Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC*

---

7. **En la cláusula 11 el vendedor debe declarar que no se adeuda impuestos prediales sobre la propiedad de los últimos años incluyendo 1996**

RESPUESTA

No es necesario, basta la estipulación contractual.

8. **Cualquier conflicto entre el comprador y el Auditor de Supervisión debe ser resuelto por arbitraje y no por una institución designada por el vendedor**

RESPUESTA

Negativo, debe ser COFIDE por ser la entidad encargada de realizar la supervisión del compromiso de inversión.

9. **En la última parte de 14.1 luego de "no consta en el presente contrato" se debe también añadir además de "contrato" bases y circulares**

RESPUESTA

Negativo, las Bases y Circulares forman parte del Contrato.

10. **Al final de 15.2 se debería relacionar con el punto de 5.1.10 ya que sin esta mención COFIDE podría ejecutar las garantías si el vendedor no cumple con uno de los pagos del precio de compra**

RESPUESTA

Este numeral ha sido reformulado.

POSTOR: F

PREGUNTA NRO. 27

**Se ha definido que la cuota inicial mínima es de 20% del valor del terreno y el saldo con una garantía hipotecaria del 10% y una fianza bancaria también de un 10% cuya sumatoria de ambas garantías deben ser no menor de 115%**

- a. **Aclarar dicho planteamiento**

**Si las garantías deben ser no menor del 115% y si ha éstos adicionamos el 50% por el monto de inversión, a mi entender definitivamente están estrangulado la capacidad y Línea de Crédito, ahogando al postor que tiene limitada su Línea de Crédito en los Bancos, no teniendo nada o agotada para la Inversión que es justamente el objetivo de éste programa**

RESPUESTA

Ver la respuesta del literal siguiente.

- b. **Sugiero entonces salvo otro modo mejor por ustedes; que la cuota inicial sea la garantía así como una fianza del 10% del monto de la inversión, poniendo como contraparte que si**

**CEPRI CHAVIMOCHIC**

*Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de las Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC*

---

al cabo de dos años el postor no cumple con el compromiso de inversión el terreno sería REVERTIDO a favor del PROYECTO, y si el postor cumplió con el compromiso de inversión entonces a esa fecha se presentaría una fianza o hipoteca por el saldo del valor del terreno. Por consiguiente las cláusulas del contrato serían modificadas adecuándolas al respecto

**RESPUESTA**

Ver Preguntas Nro. 6 y 10.  
Ver la Pregunta Nro. 41 de la Circular Nro. 2.

**PREGUNTA NRO. 28**

¿En caso que se declare desierto la subasta de lotes del Sector I - II - III, se podrá parcelar en áreas menores y ser subastados entre los postores que no hayan sido ganadores o beneficiadores de ninguno?

**RESPUESTA**

No se contempla esa posibilidad.

**PREGUNTA NRO. 29**

¿Se podrá prorrogar la entrega de los sobres Nro. 1 y Nro. 2 en un mínimo de 10 días que permita realizar coordinaciones y trámites de financiamiento?

**RESPUESTA**

Negativo. El Anexo Nro. 1. Cronograma de Actividades que se muestra al final de la Circular Nro. 2 incluye una ampliación de dos semanas.

**POSTOR: G****PREGUNTA NRO. 30**

¿ En el caso de adquisición de un lote mediante pago diferido, la hipoteca a constituirse en garantía podrá ser otorgada por un tercero, distinto a la Sociedad que se adjudique el lote? Asimismo, ¿Podrá cualquier accionista de la Sociedad a la que se le haya otorgado la Buena Pro, constituir garantía hipotecaria?

**RESPUESTA**

Sólo se acepta como garantía hipotecaria, bienes inmuebles de propiedad del adjudicatario o adjudicatarios, y/o sus accionistas. Ver anexo: Condiciones de la modalidad de pago diferido. Programa de Promoción Empresarial

**CEPRI CHAVIMOCHIC**

*Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de las Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC*

---

**PREGUNTA NRO. 31**

En el caso que una empresa sea postora de más de un lote, ¿Puede emitir una sola Carta Fianza de validez y vigencia de la oferta económica por un monto suficiente por el total de lotes a subastar?

**RESPUESTA**

Afirmativo, ver Pregunta Nro. 9.

**PREGUNTA NRO. 32**

¿Es necesario señalar en la Carta Fianza el sector o sectores de los lotes a subastar?

**RESPUESTA**

No es necesario. Ver Pregunta Nro. 9.

**PREGUNTA NRO. 33**

¿En que momento debe presentarse la información respecto al representante legal indicada en el séptimo párrafo del numeral 2.3? Igualmente, ¿en qué momento deber presentarse la copia de su Libreta Electoral?

**RESPUESTA**

En el numeral 6.1 apertura de los Sobres Nro. 1, se indica que la subasta se inicia con el llamado a los postores quienes se acreditarán ante la Comisión con su libreta electoral. En el caso de los representantes, además de la libreta electoral entregarán una carta de representación.

**PREGUNTA NRO. 34**

El número de teléfono y fax del representante legal, ¿debe necesariamente constar en la Escritura Pública de Nombramiento, o basta que en este documento se consigne su nombre, Libreta Electoral y domicilio, de acuerdo con las normas societarias?

**RESPUESTA**

No es necesario, para la Escritura Pública basta los datos que se indica.

**PREGUNTA NRO. 35**

En caso se adjudique una misma persona o empresa más de un lote y opte por el pago diferido, ¿puede en garantía del saldo del precio financiado hipotecar un sólo inmueble cuyo valor resulte suficiente para todos los lotes adjudicados, o debe necesariamente hipotecar un inmueble distinto por cada lote adjudicados?

**CEPRI CHAVIMOCHIC****Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de las Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC**

---

## RESPUESTA

Basta un sólo inmueble que cumpla con la ejecución económica.

**PREGUNTAR NRO. 36**

**¿En qué lugar y a qué hora se realizará la presentación del sobre número 1? ¿Será en la ciudad de Lima o en Trujillo?**

## RESPUESTA

El Sobre Nro. 1 se presentará el miércoles 6 de agosto de 1997 a las 10:00 horas en el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, Av. Parque Industrial s/n, Trujillo. Ver Pregunta Nro. 2.

**PREGUNTA NRO. 37**

**¿El sobre Nro. 1 debe contener documentos originales y las dos copias o éstas últimas deben estar en sobres distintos?**

## RESPUESTA

Las copias pueden presentarse en sobres distintos.

**PREGUNTA NRO. 38**

**La firma del representante legal en la declaración jurada de no tener impedimento de contratar con el Estado Peruano, ¿debe ser legalizada notarialmente?**

## RESPUESTA

No es necesario.

**PREGUNTA NRO. 39**

**De acuerdo con el contrato de compra-venta, modalidad pago diferido, el precio de compra es el monto señalado en la oferta económica. Considerando que la oferta económica incluye el monto fijo de inversión, ¿no debería excluirse este concepto del precio de compra y quedar reducido solamente el valor de la tierra?**

## RESPUESTA

Ver Pregunta Nro. 24 y 22. Ver además la Pregunta Nro. 44 en la Circular Nro. 2.



**PREGUNTA NRO. 40**

La Cláusula 5.1.3.1 del contrato de compra-venta, modalidad pago, diferido, establece la obligación de entregar una Carta Fianza en la fecha de cierre como condición previa para la firma del Contrato. Por su parte, la Cláusula 7.1.2 del mismo, otorga un plazo de 60 días a partir de la suscripción del contrato para entregar la Carta Fianza y constituir garantías hipotecarias.

Considerando que la fecha de cierre es el día de pago y firma del contrato, ¿en que momento deber otorgarse la Carta Fianza?

Consideramos que existe contradicción entre ambas cláusulas, por lo que solicitamos su aclaración.

**RESPUESTA**

Negativo, no hay contradicción. El plazo de entrega de la Carta Fianza es la fecha de cierre conforme al numeral 5.1.3.1. El plazo para constituir las garantías hipotecarias es de 60 días a partir de la suscripción del Contrato conforme al numeral 7.1.2.

**POSTOR: H****PREGUNTA NRO. 41**

¿Una empresa dueña de más del 99% de las acciones de una segunda empresa que no posee activos inmuebles puede hipotecar un inmueble de su propiedad, para que la segunda cumpla con el requisito de garantizar, una parte de la operación de pago diferido, con la hipoteca de un bien inmueble?

**RESPUESTA**

Afirmativo.

**POSTOR: I****PREGUNTA NRO. 42**

El Numeral Nro. 2.3 de las Bases señala que cada postor deberá presentar un documento donde nombra a su representante legal y le confiere las facultades de representación mínima a que se refiere el Anexo Nro. 2. Al respecto estimamos importante conocer:

- a. Si el postor es una persona jurídica y pretende presentarse a la subasta sólo mediante su Gerente General sin ningún otro apoderado adicional ¿Es necesario que la sociedad designe a un representante legal y le otorgue los poderes especiales a que se refiere el numeral 2.3 o tratándose de este Gerente debe entenderse que el postor está participando en forma directa en la subasta sin necesidad demás poderes que los que constan en el Estatuto Social que facultan a dicho representante a practicar todos los actos necesarios para la administración y gestión social?

**CEPRI CHAVIMOCHIC**

*Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de las Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC*

---

**RESPUESTA**

No es necesario el otorgamiento de poder específico para la subasta, basta que se acredite que el representante tiene poder para obligar a las empresas a contratar.

- b. **En ese mismo supuesto si la persona jurídica está de todos modos obligada a designar un representante legal específicamente para la subasta sea este o no el Gerente General? ¿Ustedes considerarían suficiente el poder que la Junta General de Accionistas o el Directorio de la Sociedad otorguen al Gerente General o al representante legal titular y alterno mediante copia certificada del acuerdo debidamente inscrito en el Registro Mercantil de la ciudad donde se constituyó la sociedad o de todos modos exigen el poder por Escritura Pública inscrito en el Registro de Lima o Trujillo? Al absolver esta interrogante sírvanse tener presente que se trata de una sociedad constituida en Cajamarca e inscrita en el Registro Mercantil de esa ciudad.**

**RESPUESTA**

Ver respuesta del literal anterior (a).

- c. **De ser necesario extender un poder por Escritura Pública al representante legal titular o alterno, ¿se deberá solicitar la apertura de una partida especial en el Registro Mercantil (Personas Jurídicas) de Lima o Trujillo para inscribir ese poder dado que la sociedad ha sido constituida en Cajamarca y por tanto carece de partida propia en el Registro Mercantil de aquellas ciudades?**

**RESPUESTA**

La inscripción del poder deberá cumplir con el Reglamento de Inscripciones de los Registros Públicos.

**POSTOR: J****PREGUNTA NRO. 43**

**Teniendo en consideración que en el Sobre Nro. 1 se deben acompañar las Fianzas de Validez y Vigencia de la Oferta Económica, preguntamos:**

- a. **¿Esos documentos deber ser también suscritos por el representante legal del postor e igualmente foliados y marcados como original?**

**RESPUESTA**

La carta fianza no debe ser suscrita por el representante legal. Sí debe ser foliada y presentar su documento original.

- b. **Asimismo, ¿la foliación a que se refieren las Bases, deber ser correlativa?**

**RESPUESTA**

Afirmativo.

**CEPRI CHAVIMOCHIC**

*Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de las Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC*

- c. **¿La foliación incluye todas las caras de los documentos presentados, aún cuando una de ellas no contenga información alguna?**

RESPUESTA

No es necesario foliar las caras de las hojas que no contengan información.

**PREGUNTA NRO. 44**

**En el numeral 5.7 de las indicadas Bases, relativas al Compromiso de Inversión, en el sexto párrafo se establece la posibilidad que el Adjudicatario puede destinar los lotes de su propiedad a cualquier uso económico, asimismo podrá parcelar la tierra y venderla o alquilarla para fomentar el desarrollo de pequeña agricultura tecnificada.**

**En razón de lo expuesto en el párrafo precedente:**

- a. **En el caso que el Adjudicatario decida destinar los lotes a cualquier uso económico, ¿para acreditar el compromiso de inversión, necesariamente deberá realizarse las inversiones contenidas en el Anexo Nro. 10?**

RESPUESTA

Afirmativo.

- b. **En caso se decida vender parte o la totalidad de la tierra ¿en el primer caso, el compromiso de inversión en su totalidad se deberá efectuar sobre el saldo, o se prorrateará con el nuevo adquiriente?, ¿en caso de venta total, el nuevo adquiriente asumirá el compromiso de inversión y se sustituirán las cartas fianza?**

RESPUESTA

La venta que puede realizarse del terreno, está sujeta a que el CEPRI acepte la sustitución del comprador que asumirá el compromiso de inversión, para lo cual, éste debe presentar la fianza respectiva.

En ningún caso se aceptará sustituciones parciales.

- c. **En el caso del Representante Legal, en el numeral 2.3, séptimo párrafo, se establece que la información que deberá proporcionarse en relación al Representante Legal será la siguiente: nombre, dirección, teléfono y fax en Lima, adjuntando copia de su libreta electoral legalizada.**

RESPUESTA

Ver respuesta a la pregunta Nro. 34.

**CEPRI CHAVIMOCHIC**

*Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de las Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC*

---

- d. ¿En qué momento se debe proporcionar al CEPRI CHAVIMOCHIC la información detallada en el párrafo anterior, antes de la presentación del Sobre Nro. 1 o conjuntamente con el Sobre Nro.1, en el caso que sea la segunda alternativa, dichos datos deben constar en el instrumento público en el cual se nombra Representante Legal?

RESPUESTA

Ver respuesta a la pregunta Nro. 33.

**CEPRI CHAVIMOCHIC****Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de las Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC****TEMA NRO. 2: MODIFICACIONES A LAS BASES Y CONTRATOS**

1. En los lotes que cruza la Línea de Transmisión de 220 Kw., ha sido excluida como Area Neta de riego un ancho de 15 metros, la misma que constituye servidumbre del electroducto y donde no se podrá construir obras de cualquier naturaleza ni realizar plantaciones debajo de las líneas en la zona de influencia del electroducto, y en general no podrán realizar labores que perturben el pleno ejercicio de las servidumbres. La relación de lotes de subasta donde cruza la Línea de Transmisión de Energía de 220 Kw es la siguiente:

Sector	Lote
I	1 1 A 1 B 2 2 A
II	7 A
III	7B - 1 7C 7D - II
IV	10.4 - III 10.4 A - IV 10.4 A - V 10.5 - II 10.5 - III 10.6 - IV 10.6 - V 10.6 - VI 10.6 - VII 10.7 - III 10.7 - IV

2. La "Distribución del Orden de la Subasta" y los días de la Subasta de cada uno de los lotes se presenta en el aviso a publicar en los periódicos cuya copia se adjunta.
3. La Carta Fianza de Validez y vigencia de la Oferta Económica presentada por el comprador de las Bases es válida para la asociación mencionada a la Pregunta Nro. 1 de la Circular Nro. 1.
4. Se adjunta la Cartilla de Preguntas y Respuesta preparada por COFIDE.

Lima, 23 de julio de 1997



Alejandro Seminario Duany  
Miembro y Secretario Ejecutivo

**CEPRI CHAVIMOCHIC****Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de las Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC****CIRCULAR NRO. 4****SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL PARA LA VENTA DE LAS TIERRAS DEL PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC****TEMA NRO. 1: MODIFICACION A LAS BASES**

1. Ampliación del área de servidumbre del electroducto sujeta a gravamen legal a favor de ETECEN S.A. en los lotes mencionados en la Circular Nro. 3 (página 18).  
En atención al Oficio Nro. G-821-97 de fecha 24 de julio de 1997 del Gerente General (e) de la Empresa de Transmisión Eléctrica Centro Norte S.A. - ETECEN S.A., el cual informa que el ancho mínimo de la faja de servidumbre de electroducto de la Línea de Transmisión 232 en 220 Kv Chimbote-Trujillo, debe ser de 25 metros y no de 15 metros, se presentan las nuevas Area Neta, Valor de la Tierra Mínimo, Compromiso de Inversión y Oferta Mínima, modificación del Anexo Nro. 8 de las Bases de la Subasta, en los cuatro lotes siguientes (el Area Bruta no se modifica):

Sector	Lote	Area Neta Ha	Valor de la Tierra Mínimo (US\$)	Compromiso de Inversión (US\$)	Oferta Mínima (US\$)
II	7 A	1,755.48	1,404,384	2,106,576	3,510,960
III	7 B-1	886.29	709,032	1,063,548	1,772,580
"	7 C	1,248.05	998,440	1,497,660	2,496,100
"	7 D-II	566.03	452,824	679,236	1,132,060

2. Se adjunta Anexo Nro. 4 (a) Modelo de Fianza de Validez y Vigencia de la Oferta Económica y de Celebración y Suscripción de Contrato, **aplicable a los postores que desean adquirir dos o más lotes**, considerando lo señalado en la Circular Nro. 3. Es válido el modelo que se presenta en el Anexo Nro. 4 (a) de las Bases de la Subasta para los postores que sólo desean adquirir un lote.

**CEPRI CHAVIMOCHIC**

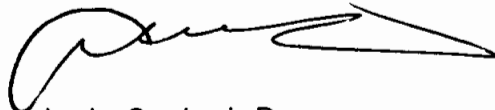
*Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de las Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC*

---

**TEMA NRO. 2: RECORDAR ASPECTOS IMPORTANTES PARA FACILITAR EL ÉXITO DE LA SUBASTA**

1. Prever oportunamente la obtención de la Carta Fianza de Validez y Vigencia de la Oferta Económica considerando que el monto permitirá adquirir el número de lotes deseados en cualquier sector. Lo que importa es que haya monto disponible. Por ejemplo, con una Carta Fianza de US\$ 100,000 puede presentarse a un lote del Sector III. Si no obtiene la Buena Pro la misma Carta Fianza le permite presentarse hasta cinco lotes del Sector IV o a un solo lote del Sector I. Dicho de otra manera, si presentó una Carta Fianza de US\$ 100,000 podrá ADJUDICARSE hasta 5 lotes del Sector IV; que podría haber implicado presentarse a 7 subastas de lotes del Sector IV, perdiendo las dos primeras, y obteniendo la Buena Pro en las cinco últimas.
2. El préstamo del Programa de Promoción Empresarial se aplica hasta por el 80% de la suma del: Valor de la Tierra Mínimo + incremento o sobreprecio del Valor de la Tierra. Esto forma parte de la Oferta Económica que se presenta en el Sobre Nro. 2. Ver la Pregunta Nro. 44 en la Circular Nro. 2. Es obvio que se pueden pagar al contado y en menores plazos que los propuestos en el Programa.
3. El Sobre Nro. 1 se entrega el 6 de agosto de 1997 a las 10:00 horas en el local del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC en Trujillo. La puntualidad es importante para evitar el riesgo de no entregar el Sobre Nro. 1 por extemporáneo.
4. La entrega del Sobre Nro. 1 podrá ser realizada de la siguiente manera:
  - 1) Postor Persona Natural: por el Titular identificado con Libreta Electoral o por el Representante del Titular identificado con Libreta Electoral y carta poder del Titular (no requiere legalización notarial).
  - 2) Postor Persona Jurídica: por el Representante Legal de la empresa identificado con Libreta Electoral y acreditado con carta de presentación o por el representante de la empresa identificado con Libreta Electoral y acreditado con carta poder del Representante Legal (no se requiere legalización notarial).
  - 3) Postor Consorcio: por el Representante Legal (no requiere legalización notarial). Libreta Electoral y acreditado con carta de presentación o por el Representante identificado con Libreta Electoral y acreditado con carta poder del Representante Legal (no se requiere legalización notarial).

Lima, 30 de julio de 1997



Alejandro Seminario Duany  
Miembro y Secretario Ejecutivo

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

Lima, ----- de ----- de 1997

Señores  
Proyecto Especial CHAVIMOCHIC  
Presente .-

Ref.: Subasta Pública Internacional para la  
Venta de las Tierras de CHAVIMOCHIC

De nuestra consideración:

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

- a) La validez y vigencia de todos los términos y condiciones de la(s) Oferta(s) Económica(s) por un(o) (o más) Lote(s) comprendidos dentro de la Primera Etapa del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, durante todo el plazo a que obligan las Bases de la Subasta Pública Internacional convocada por el Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada en las tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC (CEPRI CHAVIMOCHIC), para la venta de los Lotes de dicho proyecto.
- b) En el caso que nuestro cliente obtenga la(s) Buena(s) Pro, el pago de la totalidad de su Oferta Económica por dicho(s) Lote(s) en la oportunidad y forma prevista en las Bases y en el Contrato de Compra-Venta mencionados.
- c) En el caso que nuestro cliente obtenga la(s) Buena(s) Pro, la celebración y suscripción por nuestro cliente del (de los) Contrato(s) de Compra-Venta correspondiente(s) al (a los) Lote(s) adjudicado(s) por parte de la persona natural o persona jurídica constituida o por constituirse, de acuerdo al numeral 2.2 de las Bases de la Subasta Pública Internacional para la venta de las tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC.

En consecuencia con lo anterior, queda entendido que la presente fianza se hará efectiva si existe cualquier incumplimiento por parte de nuestros clientes respecto de cualquiera de los eventos afianzados por nosotros de acuerdo a lo descrito en los literales a) , b) y c)



anteriores, bastando para el efecto únicamente una simple solicitud del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC al Banco.

El plazo de vigencia de esta fianza es del ----- de ----- de 1997 al ---- de ----- de 1997.\*

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

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

Atentamente,

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

**NOTA IMPORTANTE:** ESTE MODELO ES APLICABLE A LOS POSTORES QUE DESEAN ADQUIRIR DOS O MAS LOTES. PARA UN SOLO LOTE REMITIRSE AL MODELO QUE SE PRESENTA EN EL ANEXO N° 4 (a) DE LAS BASES DE LA SUBASTA.

**CEPRI CHAVIMOCHIC**

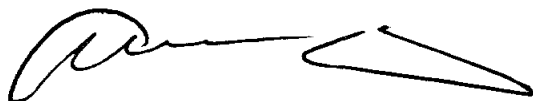
*Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de las Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC*

---

**CIRCULAR NRO. 5****SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL PARA LA VENTA DE LAS TIERRAS DEL PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC****TEMA: MODIFICACION A LOS CONTRATOS**

1. Se adjuntan los modelos de Carta Fianza de Cumplimiento del Compromiso de Inversión que figuran como Anexo Nro. 3 y Anexo Nro. 6 en los contratos de Compra Venta de Pago al Contado y de Pago Diferido, respectivamente, para corregir errores de la versión anterior.
2. Se adjunta la Relación de Tasadores precalificados remitida por COFIDE con el fin que los adjudicatarios realicen la tasación de los inmuebles que entregarán en garantía hipotecaria a favor de COFIDE. El costo de la tasación será por cuenta de los adjudicatarios.

Lima, 7 de agosto de 1997



Alejandro Seminario Duany  
Miembro y Secretario Ejecutivo

ANEXO NO. 3**Modelo de Carta Fianza, según el numeral 13.7****Cláusula Décimo-Tercera del Contrato**

Lima, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 1997

Señores  
Proyecto Especial CHAVIMOCHIC

Postor : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Ref. : Subasta Internacional para la Venta de las Tierras del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC**

De nuestra consideración :

Por medio de la presente, nos constituimos en favor del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC como fiadores solidarios de (Nombre del EL COMPRADOR) con el fin de garantizar el Compromiso de Inversión que ha asumido \_\_\_\_\_, de acuerdo al Contrato de Compra-Venta de Lote de Tierras de fecha \_\_\_\_\_, celebrado entre el PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC y las Bases de la Subasta Pública Internacional para la venta de las Tierras de CHAVIMOCHIC.

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

Esta fianza estará vigente por un plazo de un (1) año contado desde el día de \_\_\_\_\_ de 1997, más quince días adicionales; esto es, que vencerá el día de \_\_\_\_\_ de 1998 ( ). Sin embargo, al vencimiento deberemos renovarla obligatoria y automáticamente, en los mismos términos y condiciones, en forma sucesiva por \_\_\_ período(s) igual(es) al de esta fianza.

Para que procedamos a honrar esta fianza, bastará que el PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC nos envíe, antes del vencimiento del plazo consignado en el Artículo 1898 del Código Civil, una carta notarial requiriéndonos el pago y en la cual se exprese simplemente que nuestro fiado ha incumplido con las obligaciones asumidas en el Contrato cuyo cumplimiento se garantiza por esta fianza.

Sobre el particular, nos comprometemos a pagarles el monto total de la fianza en un plazo máximo de 24 horas, contado desde la recepción de la carta notarial de requerimiento. De no ser así, aceptamos pagarles por cada día de demora un interés equivalente a la tasa Libor a 180 días, más nueve por ciento (9%). Dicha tasa será la establecida por el cable Reuters a las 11:00 horas de cada día de demora. Queda expresamente entendido que dicha tasa se devengará por todo el tiempo que nuestra obligación permanezca impaga, sin perjuicio de que respondamos por los daños y perjuicios que les ocasionemos.

Atentamente,

BANCO FIADOR

ANEXO NO. 6**Modelo de Carta Fianza, según el numeral 13.7****Cláusula Décimo-Tercera del Contrato**

Lima, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 1997

Señores  
Proyecto Especial CHAVIMOCHIC

Postor : \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Ref. : Subasta Internacional para la Venta de las Tierras del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC**

De nuestra consideración :

Por medio de la presente, nos constituimos en favor del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC, como fiadores solidarios de (Nombre del EL COMPRADOR) con el fin de garantizar el Compromiso de Inversión que ha asumido \_\_\_\_\_, de acuerdo al Contrato de Compra-Venta de Lote de Tierras de fecha \_\_\_\_\_, celebrado entre el PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC y las Bases de la Subasta Pública Internacional para la venta de las Tierras de CHAVIMOCHIC.

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

Esta fianza estará vigente por un plazo de un (1) año contado desde el día de \_\_\_\_\_ de 1997, más quince días adicionales; esto es, que vencerá el día de \_\_\_\_\_ de 1998 ( ). Sin embargo, al vencimiento deberemos renovarla obligatoria y automáticamente, en los mismos términos y condiciones, en forma sucesiva por \_\_\_ período(s) igual(es) al de esta fianza.

Para que procedamos a honrar esta fianza, bastará que el PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC nos envíe, antes del vencimiento del plazo consignado en el Artículo 1898 del Código Civil, una carta notarial requiriéndonos el pago y en la cual se exprese simplemente que nuestro fiado ha incumplido con las obligaciones asumidas en el Contrato cuyo cumplimiento se garantiza por esta fianza.

Sobre el particular, nos comprometemos a pagarles el monto total de la fianza en un plazo máximo de 24 horas, contado desde la recepción de la carta notarial de requerimiento. De no ser así, aceptamos pagarles por cada día de demora un interés equivalente a la tasa Libor a 180 días, más nueve por ciento (9%). Dicha tasa será la establecida por el cable Reuters a las 11:00 horas de cada día de demora. Queda expresamente entendido que dicha tasa se devengará por todo el tiempo que nuestra obligación permanezca impaga, sin perjuicio de que respondamos por los daños y perjuicios que les ocasionemos.

Atentamente,

BANCO FIADOR

<b>RELACION DE TASADORES</b>			
		may-97	Importante
<b>ENTIDADES</b>	<b>DESCRIPCION</b>		<b>Calif. cf</b>
Codigo	1001	Cuerpo Tecnico de Tasaciones del Perú. CTPP	A
Presidente:	Diego La Rosa Jaimez		
Dirección	Paz Soldán 175		
Distrito	San Isidro		
Telf	4226086, 4419626		
Fax			
Codigo	1002	Consejo Nacional de Tasaciones. CONATA	A
Presidente:	Julia Cisneros Urbina		
Dirección	Parque Hernán Velarde 67 - 69		
Distrito	Cercado		
Telf	4332052, 4331574, 4331549		
Fax	4331694		
<b>PERITOS</b>	<b>DESCRIPCION</b>		
Codigo	1011	AMSA. Aguirre Morales Boggio Augusto C166	A
Especialidad	Predio, Maquinaria		
Dirección	Huascar 1862		
Distrito	Jesús María		
Telf	463-3230		
Fax	463-8759		
Codigo	1012	PROVIVIENDA. Zuñiga Remy Luis.C33	A
Especialidad	Predio, Maquinaria		
Dirección	Juan de Arona 320		
Distrito	San Isidro		
Telf	441-0196, 422-3927		
Fax	4410196		
Codigo	1014	Díaz Díaz Duncan	B
Especialidad	Maquinaria		
Dirección	Navarra 165. Urb. Higuera		
Distrito	Surco		
Telf	448-1647		
Fax	448-1647		
Codigo	1015	Drinot Hernandez Pedro	B
Especialidad	Predio		
Dirección	Av. Alonso de Molina 840 Of.150. Monterrico		
Distrito	Surco		
Telf	436-5046		
Fax	436-5046		
Codigo	1016	Gomez Menacho Carlos	C
Especialidad	Maquinaria		
Dirección	Alguaciles 560. Urb. Las Gardenias		
Distrito	Surco		
Telf	428-4984		
Fax	448-7577		
Codigo	1017	Gutierrez Huby Guillermo	C
Especialidad	Predio		
Dirección	Santa Martina 410. Urb. Pando		
Distrito	Pueblo Libre		
Telf	451-0515		
Fax			
Codigo	1018	Lozano Valenzuela Edward	B
Especialidad	Predio		

Dirección		Ayacucho 599		
Distrito		Magdalena		
Telf		461-1448		
Fax				
Codigo	1019	Raffo Segovia Julio Cesar		C
Especialidad		Maquina, embarcación		
Dirección		Pedro de Osma 407 Of. C		
Distrito		Barranco		
Telf		467-7536		
Fax				
Codigo	1020	Ríos Sanchez Julio		A
Especialidad		Predio		
Dirección		Jr. Loreto 741		
Distrito		Breña		
Telf		425-1187		
Fax				
Codigo	1021	Vela Ribeiro Mario Fernando		B
Especialidad		Predio		
Dirección		Jr. Bosovich 373 Dpto. 201		
Distrito		San Borja		
Telf		476-3352		
Fax				
Codigo	1022	Vera Anselmi Luis		B
Especialidad		Maquina. Pesca		
Dirección		Cartagena 545		
Distrito		Pueblo Libre		
Telf		461-7209		
Fax		461-7209		
Codigo	1023	Echegaray Oblitas Dante Alberto		C
Especialidad		predio		
Dirección		Calle Hermanos Quintero 105. Urb. La Castellana		
Distrito		Surco		
Telf		449-5617		
Fax				
Codigo	1024	Wadsworth Murgueytio Eduardo		A
Especialidad		Predio		
Dirección		Bolognesi 433		
Distrito		Miraflores		
Telf		446-9183		
Fax				
Codigo	1025	Wong Alvear Enrique		B
Especialidad		Predio, Maquinaria		
Dirección		Av. República de Panamá 5659 Of.301		
Distrito		Miraflores		
Telf		445-9694		
Fax				
Codigo	1026	Muñoz Sotomarino Dante		B
Especialidad		Contables		
Dirección		Av. Javier Prado Este 2501 Of. 406		
Distrito		San Borja		
Telf		425-6655		
Fax		445-1641		
Codigo	1027	Arana Lara Guillermo		C
Especialidad		Predio, maquinaria		



Dirección		Miguel Angel 498 Of. 402		
Distrito		San Borja		
Telf		476-7649		
Fax				
Codigo	1028	Sanchez Hinoja María Elena		C
Especialidad		Predio		
Dirección		Pasaje Juan Velasco Alvarado s/n La Ronda 402		
Distrito		Cercado. Cuzco		
Telf		219-932		
Fax				
Codigo	1029	Huamán de los Heros Pancorvo Guillermo		C
Especialidad		Predios		
Dirección		Manuel Villaran 411. Aurora		
Distrito		Miraflores		
Telf		449-5889		
Fax				
Codigo	1033	Mantilla Portocarrero Carlos		A
Especialidad		Predios, maquinarias		
Dirección		Jr. Cayra 513..		
Distrito		San Luis		
Telf		474-0051		
Codigo	1034	Pardo Sandoval Ramón Bernardo		C
Especialidad		Maquinaria y Equipo. Instalaciones.		
Dirección		1 Av. República de Portugal 203.. Breña . Lima.		
Distrito		2 Calle Ayacucho N° 356. Ica		
Telf		1 424-8661. 463-9873 Lima		
Fax		2 23-35584. 23-5265 Ica.		

**CEPRI CHAVIMOCHIC**

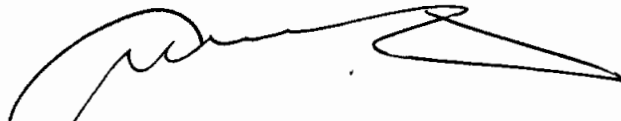
*Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de las Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC*

---

**CIRCULAR No. 6****SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL PARA LA VENTA DE LAS TIERRAS DEL  
PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC****TEMA: MODIFICACION DEL CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES**

1. Diferir la fecha de cierre al 3 de octubre de 1,997 para los lotes vendidos al contado y los de modalidad de pago diferido que hayan culminado los requisitos del Programa de Promoción Empresarial. Para el resto de los lotes vendidos bajo la modalidad de pago diferido, permanecen vigentes las fechas 3 y 4 de noviembre de 1,997, según lo establece la Respuesta a la Pregunta No. 21 en la Circular No. 3

Lima, 18 de setiembre de 1,997



Alejandro Seminario Duany  
Miembro y Secretario Ejecutivo

**CEPRI CHAVIMOCHIC**

Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de las Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC

**CIRCULAR NRO. 7****SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL PARA LA VENTA DE LAS TIERRAS DEL PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC****TEMA: MODIFICACION DEL TEXTO DE LAS CARTAS FIANZAS**

1. Por medio de la presente solicitamos que a partir de la fecha, las cartas fianzas o sus renovaciones que garanticen el cumplimiento del compromiso de inversión, y las obligaciones asumidas en los contratos de compra-venta bajo la modalidad de pago diferido, se emitan a favor de la CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO - COFIDE y/o PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC, asimismo, ambas entidades deben estar facultadas para requerir la ejecución de las cartas fianzas.
2. En consecuencia deberá modificarse el primer y cuarto párrafo del texto de las referidas cartas fianzas, en los términos siguientes:

**Primer párrafo**

"...Por medio de la presente, nos constituimos en favor de la CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO-COFIDE Y/O PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC como fiadores solidarios de..."

**Cuarto párrafo**

"...Para que procedamos a honrar esta fianza, bastará que la CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO-COFIDE Y/O PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC nos envíe, antes del vencimiento del plazo consignado en el Artículo 1898 del Código Civil..."

3. La renovación de las cartas fianzas deberá realizarse considerando la modificación del texto en los términos antes indicados.

Lima, 14 de octubre de 1997

  
Luis Dibos Vargas Prada  
Miembro del Comité

**CIRCULAR NRO. 8****SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL PARA LA VENTA DE LAS TIERRAS DEL PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC****TEMA: AMPLIACIÓN DEL PLAZO DE FECHA DE CIERRE**

1. Se comunica que la Fecha de Cierre de los Contratos de Compra Venta bajo el marco del Programa de Promoción Empresarial, fijada para los días 03 y 04 de noviembre, ha sido postergada hasta el 30 de noviembre de 1997. 13/10
2. Los adjudicatarios que tengan pendiente la calificación de garantías hipotecarias por parte de COFIDE, deberán sujetarse al cronograma que establezca COFIDE.

Lima, 29 de octubre de 1997



.....  
Alejandro Seminario Duany  
*Miembro y Secretario Ejecutivo*

**CEPRI CHAVIMOCHIC**

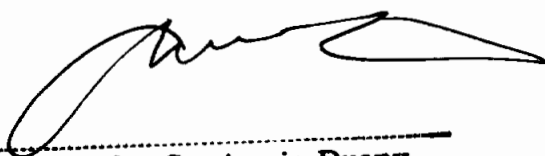
*Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de las Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC*

---

**CIRCULAR No. 9****SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL PARA LA VENTA DE LAS TIERRAS DEL  
PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC****TEMA: RENOVACION DE FIANZAS**

1. Se comunica a los adjudicatarios que al 03 de noviembre de 1,997, no hayan suscrito contrato ni renovado su fianza de validez y vigencia de la oferta económica, ésta será ejecutada.
2. La renovación de la fianza debe tener como fecha de vencimiento mínimo el día 30 de noviembre de 1,997.

Lima, 29 de octubre de 1,997

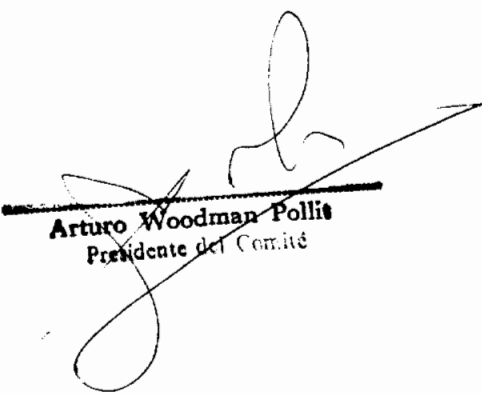


**Alejandro Seminario Duany**  
*Miembro y Secretario Ejecutivo*

**CIRCULAR Nro. 10****SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL PARA LA VENTA DE LAS TIERRAS  
DEL PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC****TEMA: AMPLIACION DEL PLAZO DE FECHA DE CIERRE**

1. Se comunica que la Fecha de Cierre de los Contratos de Compra Venta bajo el marco del Programa de Promoción Empresarial, fijada para el 30 de noviembre, ha sido postergada hasta el día 15 de diciembre de 1997.
2. Los adjudicatarios que tengan pendientes la calificación de garantías hipotecarias por parte de COFIDE, deberán sujetarse al cronograma que establezca COFIDE.
3. Los Adjudicatarios que al 9 de diciembre no hayan suscrito el contrato deberán renovar la Carta Fianza de garantía hasta el día 15 de diciembre de 1997.

Lima, 28 de noviembre de 1997



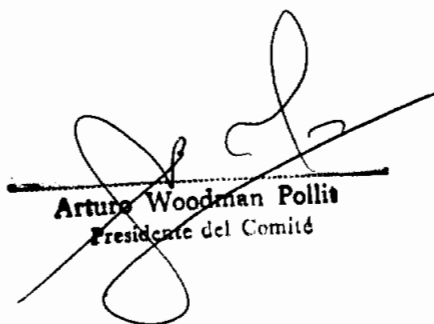
**Arturo Woodman Pollis**  
Presidente del Comité

**CIRCULAR Nro. 11****SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL PARA LA VENTA DE LAS TIERRAS  
DEL PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC****A LOS ADJUDICATARIOS DE LA SUBASTA**

Se pone en conocimiento de los adjudicatarios de la Subasta que con el fin de incrementar el compromiso de inversión en los lotes adquiridos y conforme a los lineamientos de la Comisión de Promoción de la Inversión Privada –COPRI, se ha considerado modificar el plazo de financiamiento del Programa de Promoción Empresarial a 10 años, incluidos 4 años de gracia.

Como contraprestación a esta extensión del plazo, los adjudicatarios que se acojan deberán obligarse a incrementar el monto del compromiso de inversión en 300% del establecido en las Bases de la Subasta, (Garantizado mediante carta fianza).

Lima, 3 de diciembre de 1997



**Arturo Woodman Pollit**  
Presidente del Comité

**CEPRI CHAVIMOCHIC**

*Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de las Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC*

---

**CIRCULAR No. 12****SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL PARA LA VENTA DE LAS TIERRAS DEL  
PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC**

Se pone en conocimiento de los adjudicatarios que hayan suscrito contrato de Compra-venta, que para acogerse a la alternativa de compromiso de inversión y plazo de financiamiento, establecida en la Circular N° 11 deberán presentar carta fianza por el nuevo monto del compromiso de inversión con las mismas características de la carta fianza anterior y suscribir la Addenda al Contrato.

El plazo improrrogable para presentar la Carta Fianza y suscripción de la Addenda correspondiente vence el día 16 de Enero de 1998.

Lima, 05 de enero de 1,998



Alejandro Seminario Duany  
Miembro y Secretario Ejecutivo