REPÚBLICA DEL PERÚ

COMITÉ ESPECIAL DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN PRIVADA DE TIERRAS

CEPRI TIERRAS

BASES

SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL N°3 PARA LA VENTA DE LAS TIERRAS DEL PROYECTO ESPECIAL CHIRA-PIURA

SECTOR CIENEGUILLO SUR

LIMA, AGOSTO DE 1999

INDICE

CAPITULO I

SUBASTA PUBLICA - GENERALIDADES

1.1. INTRODUCCIÓN 5
1.2. OBJETO DE LA SUBASTA 5
1.3. MECANISMO DE VENTA Y CONDICIÓN DE LOS LOTES DEL PROYECTO ESPECIAL CHIRA PIURA 6
1.4. DEFINICIONES 6
1.5. MARCO LEGAL 8
1.6. SOMETIMIENTO A LAS BASES 9
1.7. IDIOMA
1.8. FACULTADES DEL CEPRI TIERRAS (antes CEPRI CHAVIMOCHIC) 9
1.9. EVALUACIÓN DE INFORMACIÓN 10

CAPITULO II

DE LOS POSTORES

2.1. REQUISITOS PARA SER POSTOR 11
2.2 REGLAS PARA LA FORMACIÓN DE CONSORCIOS 11
2.3 REPRESENTANTE LEGAL 12

CAPITULO III

INFORMACIÓN

3.1 CONSULTAS SOBRE LAS BASES 14
3.2 ORDEN DE PRELACIÓN DE DOCUMENTOS 14

CAPITULO IV

CONTRATOS DE COMPRA-VENTA

4.1 CONTRATOS DE COMPRA-VENTA DE LOS LOTES 15
4.2 VERSIÓN FINAL DE LOS CONTRATOS 15
4.3 INDEPENDIZACIÓN DE LOS LOTES 15

CAPITULO V

PRESENTACIÓN DE SOBRES

5.1 PRESENTACIÓN 16
5.2 IDIOMA 16
5.3 CONTENIDO DEL SOBRE No. 1 16
5.4 GARANTIA DE VALIDEZ Y VIGENCIA DE LA OFERTA ECONÓMICA 19
5.5 CONTENIDO DEL SOBRE No. 2 20
5.6 VALOR DE LA TIERRA 20
5.7 COMPROMISO DE INVERSIÓN 20

CAPITULO VI

PROCEDIMIENTO DE LA SUBASTA

6.1 APERTURA DE LOS SOBRES No. 1 23
6.2 SUBSANACIÓN 23
6.3 PRESENTACIÓN Y APERTURA DE LOS SOBRES No. 2 24
6.4 EVALUACIÓN DE OFERTAS 24
6.5 ADJUDICACIÓN DE LA BUENA PRO 25
6.6 EMPATE DE OFERTAS ECONÓMICAS 25
6.7 SUBASTA DESIERTA 25
6.8 PROCEDIMIENTO DE IMPUGNACIÓN 25
6.9 FIANZA DE IMPUGNACIÓN 26

CAPITULO VII

PAGO DEL VALOR DE LA TIERRA Y TRANSFERENCIA DE ACTIVOS

7.1 PAGO DEL VALOR DE LA TIERRA 27
7.2 TRANSFERENCIA DE ACTIVOS 28
7.3. INCUMPLIMIENTO 28

CAPITULO VIII

DISPOSICIONES FINALES

8.1 PLAZOS 29
8.2 LEY PERUANA 29
8.3 JURISDICCIÓN
8.4 TRANSFERENCIA DE DERECHOS 29
8.4 CONTRATO DE GARANTIA 29

ANEXOS

1 Cronograma de Actividades.

2 Facultades mínimas que debe contener el Poder otorgado al Representante Legal del Postor.

3 Modelo de Declaración Jurada de no tener impedimento para contratar con el Estado Peruano.

4 Garantías:

- a) Modelo de Fianza de Validez y Vigencia de la Oferta Económica y de la Celebración y Suscripción del Contrato
- b) Carta de Crédito Stand-By.
- c) Modelo de Carta Fianza de Cumplimiento del Compromiso de Inversión.
- d) Modelo de Carta Fianza de Garantía del Saldo del Precio

5 Modelo de Consorcio.

6 Modelo de Presentación de Oferta Económica.

7 Modelo de Fianza de Impugnación.

8 Relación de Bancos.

- 8 (a) Relación de Bancos de Primera Categoría.
- 8 (b) Relación de Bancos Nacionales de los que se recibirá Cheques De Gerencia o se aceptará Fianza Bancaria o Carta de Crédito Stand By.

9 Área, Oferta Mínima, Valor de la Tierra y Compromiso de Inversión por Lote.

10 Rubros a ser tomados en cuenta como Inversiones Acreditables para el Compromiso de Inversión.

11 Contrato de Compra-Venta - Modalidad Pago al Contado

12 Contrato de Compra-Venta - Modalidad Pago Diferido

13 Esquema de utilización del Programa de Promoción Empresarial en la venta de las tierras del Proyecto Especial CHIRA PIURA

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

1.1. INTRODUCCIÓN

El Proyecto Especial CHIRA PIURA en mérito al Decreto Legislativo N° 556 consolidó la prropiedad de las tierras eriazas de un Area de Reserva, ubicadas en las Provincias de Paita, Sullana y Piura, inscribiendo a su nombre en los Registros Públicos de Piura una extensión de 37,218.05 ha. Las tierras eriazas mencionadas se agrupan en 3 sectores a saber:

Sector I : Zona del Canal Miguel Checa
Sector II : Toma de la Margen Izquierda del Cqanal Lateral 52.8-I, que parte del canal de División "Daniel Escobar" (Cieneguillo Sur), y
Sector III : Zona de la Margen Derecha del Canal de Derivación (Congorá)

Dentro del Area de Reserva del Proyecto se ha identificado para ser subastadas en esta oportunidad, un total de 273.28 hectáreas, de las cuales 272.44 hectáreas se consideran netas y con derecho a 10,000 metros cúbicos por hectárea . Los lotes se encuentran ubicados en el denominado Sector II Cieneguillo Sur, y están distribuidos en 3 Lotes con las siguientes características:

MARGEN IZQUIERDA DEL CANAL 52.8-I

SECTOR II	**LOTE**	**AREA BRUTA has**	**AREA NETA has**	**TOMAS**	**Vol. Agua Miles m3.**
CIENEGUILLO SUR	2-a	89.69	89.10	Por construir	891.0
CIENEGUILLO SUR	1-I	29.16	29.16	Por construir	291.6
CIENEGUILLO SUR	2-I	154.43	154.18	Por construir	1,541.8
TOTAL		273.28	272.44		

1.2. OBJETO DE LA SUBASTA

1.2.1. El Comité Especial encargado del proceso de promoción de la inversión privada y venta de las tierras del Proyecto Especial CHIRA PIURA, en adelante el CEPRI TIERRAS ha convocado a Subasta Pública Internacional para la venta de las unidades inmobiliarias identificadas y/o independizadas, según sea el caso, denominadas en adelante Los Lotes, que se encuentran en el denominado Sector II Margen Izquierda del Canal 52.8-I, Cieneguillo Sur, según se detalla en el Anexo N° 9

1.2.2. Etapas de la Subasta

Esta Subasta Pública Internacional se compone de las siguientes etapas :

a) Calificación de Postores: De acuerdo a los lineamientos descritos en el Capítulo II.

b) Ejecución de la Subasta y Venta de Los Lotes : De acuerdo a los procedimientos descritos en los capítulos V, VI y VII.

1.3. MECANISMO DE VENTA Y CONDICIÓN DE LOS LOTES DEL PROYECTO ESPECIAL CHIRA PIURA

El mecanismo adoptado para llevar a cabo el proceso de venta de los Lotes referidos en el numeral 1.2 anterior es la Subasta Pública Internacional que se llevará a cabo con arreglo a las normas previstas en estas Bases..

Los Lotes antes mencionados se encuentran legalmente saneados en cuanto a la propiedad, dominio, cargas y gravámenes, así como libre de poseedores y/o invasores de cualquier tipo. Todos los Lotes estarán independizados e inscritos en los Registros Públicos a nombre del Proyecto Especial CHIRA PIURA, antes de la fecha de cierre.

El Proyecto Especial CHIRA PIURA suministrará a los inversionistas la cantidad de 10,000 m3. de agua por hectárea neta, por año, para ser utilizados en riego presurizado. Dicho suministro de agua tendrá un precio inicial de US$ 0.025/ m3.
Los lotes tienen garantizada su dotación de agua, pero la toma de captación del Canal Cieneguillo Sur ,debe ser construida por el adjudicatario previa aprobación del Proyecto Especial CHIRA-PIURA .

1.4. DEFINICIONES

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

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

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

Adjudicación : Acto por el cual el CEPRI TIERRAS selecciona a un postor y le adjudica la Buena Pro en la Subasta.

Adjudicatario : Postor favorecido con la Adjudicación de la Buena Pro de uno ó más Lotes.

Bases : Constituidas por este documento, sus anexos y las Circulares, los cuales establecen los términos y condiciones en que se llevará a cabo la Subasta.

Carta de Crédito Stand-by : Es la garantía de un banco extranjero, solidaria, irrevocable e incondicionada y de realización automática, sin beneficio de excusión efectiva a simple solicitud, sin explicación de causa, presentada por el Postor o Adjudicatario según sea el caso de acuerdo al modelo contenido en el Anexo No. 4 (b).

CEPRI TIERRAS : Es el Comité Especial encargado de conducir el proceso de promoción de la inversión privada de las tierras del Proyecto Especial CHIRA PIURA, designado mediante Resolución Suprema No. 485-96-PCM y Resolución Suprema N° 467-97-PCM, que se encuentra facultado para llevar a cabo la realización de todos los actos vinculados a esta Subasta, con facultades para 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.

Compromiso de Inversión : Es el monto mínimo a invertirse en el o los Lotes que se oferten en la Subasta, que se indican en el Anexo No. 9; en bienes o servicios relacionados con la explotación agroindustrial o agroexportadora y que se precisan en el Anexo No. 10.

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

Contrato de Compra-Venta de Lote : Es el Contrato a ser celebrado entre el Adjudicatario y el Proyecto Especial CHIRA PIURA, en virtud del cual se le transfiere al Adjudicatario la propiedad de un lote adjudicado.

COPRI : Es la Comisión de Promoción de la Inversión Privada establecida por el Decreto Legislativo No. 674.

Fecha de Cierre : Ultimo día y hora señalado para el pago del precio ofrecido por el Adjudicatario por el (los) Lote(s) que le fue(ron) adjudicado(s) y para la suscripción del Contrato de Compra-Venta correspondiente.

Fianza de Validez y Vigencia de la Oferta Económica : Es la fianza bancaria, solidaria, irrevocable e incondicionada y de realización automática sin beneficio de excusión, efectiva a simple solicitud, sin explicación de causa, presentada por el Postor de acuerdo al modelo contenido en el Anexo No. 4 (a).

Fianza del Compromiso de Inversión : Es la fianza bancaria, solidaria, irrevocable e incondicionada y de realización automática sin beneficio de excusión, efectiva a simple solicitud, sin explicación de causa, presentada por el Adjudicatario de acuerdo al modelo contenido en el Anexo No. 4 (c).

FOPRI: Fondo de Promoción de la Inversión Privada, entidad encargada de la ejecución de las actividades de post-privatización relativas al contrato de compra-venta.

Interesado : Todos aquellos sujetos, sean personas naturales, personas jurídicas o consorcios, nacionales o extranjeros que hayan adquirido las Bases.

Lote : Son las áreas de terreno, con una superficie definida, que constituyen cada una unidades inmobiliarias identificadas y/o independizadas, según sea el caso, localizadas en el Sector II, Cieneguillo Sur del Proyecto Especial CHIRA PIURA, y que son objeto de la Subasta.

Oferta Económica : Es la declaración de voluntad incondicional, irrevocable y unilateral por la cual el Postor ofrece el Valor de la Tierra que está dispuesto a pagar y asume un Compromiso de Inversión en cada uno de los Lotes que pretenda comprar.

Oferta Mínima : Es el monto de referencia para la Adjudicación de cada Lote. Dicha Oferta Mínima se compone del Valor de la Tierra Mínimo y un Compromiso de Inversión, los mismos que se encuentran detallados para cada Lote en el Anexo No. 9.

Postor : Los Interesados que hayan presentado el Sobre No. 1.

Proyecto Especial CHIRA PIURA: Entidad Pública dependiente del Instituto Nacional de Desarrollo INADE, es propietario de los Lotes que constituyen el objeto de la Subasta.

Sala de Datos : Espacio físico en donde se concentra la información técnica, legal y financiera de los Lotes que serán objeto de la presente Subasta.

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

Sobre No. 2 : Es el sobre a ser presentado por cada Postor conteniendo su Oferta Económica según lo señalado en el numeral 5.5.

Subasta : Es la Subasta Pública Internacional para la venta de los Lotes.

Supervisor de Inversión: Entidad encargada de supervisar el cumplimiento del compromiso de inversión asumido por el adjudicatario.

Valor de la tierra : Es el precio de la tierra que se puede pagar al contado ; o a plazos a través de la utilización del Programa de Promoción Empresarial.

1.5. MARCO LEGAL

Mediante el Decreto Legislativo 674, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 27 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.

Por Decreto Ley No. 26440 del 21 de enero de 1995, se incorporó a los Proyectos y Organismos que están bajo responsabilidad de Organos Estatales al proceso de Promoción de la Inversión Privada.

Por Resolución Suprema No. 485-96-PCM del 17 de diciembre de 1996, se constituyó el Comité Especial que llevará adelante el proceso de promoción de la inversión privada de las tierras correspondientes al área asignada al Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, de titularidad del Estado, creándose el CEPRI TIERRAS .

Mediante Resolución Suprema N° 467-97-PCM se encargó al CEPRI TIERRAS, entre otros proyectos, promocionar la venta de las tierras de propiedad del Proyecto Especial CHIRA PIURA.

La Subasta y los actos vinculados a la misma se rigen por estas Bases y las Circulares, el Decreto Legislativo N° 674, su Reglamento, disposiciones complementarias, conexas modificatorias, en forma supletoria, por el Código Civil del Perú. No es de aplicación la Ley de Normas Generales de Procedimientos Administrativos, D.L. 26111. Se considera que cualquier Postor que presente una Oferta Económica se somete a estos dispositivos con pleno conocimiento de su contenido.

1.6. SOMETIMIENTO A LAS BASES

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

Asimismo, el Postor renuncia irrevocable e incondicionalmente a iniciar cualquier acción, reclamo, demanda o solicitud de indemnización contra el Proyecto Especial CHIRA PIURA, FOPRI, COPRI, CEPRI TIERRAS , incluyendo sus funcionarios, miembros integrantes y/o asesores, por la aplicación de esta disposición.

1.7. FACULTADES DEL CEPRI TIERRAS

La presentación de los sobres No. 1 y No. 2 por parte de un Postor al CEPRI TIERRAS , no obliga a éste último a aceptar la Oferta Económica presentada por dicho Postor.

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.

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.

1.8. EVALUACIÓN DE INFORMACIÓN

A efecto de permitirles a los Interesados hacer una evaluación y diagnóstico sobre la situación actual de Los Lotes, la Sala de Datos conteniendo información privilegiada de Los Lotes será abierta al día siguiente del inicio de la venta de las Bases y se mantendrá así durante todo el proceso hasta un día antes de la fecha para la presentación del Sobre No. 1.

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

Los Interesados que deseen visitar la Sala de Datos deberán solicitarlo previamente al Proyecto Especial CHIRA PIURA: Km 3.5 , Carretera Piura Sullana , Distrito de Piura , Piura. Telefax : 074 – 328870 – o Telef. – 074- 331777

Los Interesados deberán basar su decisión de presentar una Oferta Económica, así como el monto a ser ofrecido, en sus propias investigaciones y análisis, y en la información por ellos adquirida o recopilada.

El Proyecto Especial CHIRA PIURA , CEPRI TIERRAS , FOPRI, COPRI, el Estado Peruano y sus respectivos asesores, no garantizan de manera expresa o implícita la veracidad, confiabilidad o integridad de la información que se suministre con relación a Los Lotes, por lo que ninguna de las partes mencionadas o sus representantes, son responsables por el uso que se pueda dar a la referida información.

CAPITULO II

DE LOS POSTORES

2.1. REQUISITOS PARA SER POSTOR

Para ser considerados como Postores, los Interesados deberán presentar los Sobres No. 1 y No. 2 en las fechas indicadas en el Cronograma contenido en el Anexo No. 1. Los Interesados tendrán a su disposición toda la información que el CEPRI TIERRAS distribuya.

2.2 REGLAS PARA LA FORMACIÓN DE CONSORCIOS

El Consorcio debe ser una agrupación de personas naturales y/o jurídicas sin personería jurídica propia, constituida en el Perú o en el extranjero con anterioridad a la fecha de presentación del Sobre No. 1.

El Consorcio debe constar en un Compromiso de Asociación, y todos sus integrantes deben suscribir un documento con legalización notarial de firmas, asumiendo solidariamente las obligaciones inherentes a su Oferta Económica y las que se deriven de estas Bases, según Modelo Anexo No. 5.

En el documento mencionado en el párrafo anterior, deberán 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, obligación de suscripción del contrato de Compra – Venta , constitución de las garantías señaladas, Valor de la Tierra ofertado, Compromiso de Inversión y todas las demás que se deriven de estas Bases.

El Consorcio debe tener un domicilio y un Representante Legal común en el Perú, que será el mismo Representante a que hace referencia el numeral 2.3.

Los Interesados que deseen formar consorcios lo deberán comunicar por escrito al CEPRI TIERRAS , dentro del plazo establecido en el Cronograma detallado en el Anexo No.1, a fin que dicha información sea distribuida a los demás interesados.

Independientemente de lo indicado, los interesados podrán presentarse consorciados, debiendo previamente informar a CEPRI TIERRAS por lo menos con un día de anticipación al fijado para abrir el Sobre N° 1

En caso un Consorcio resulte favorecido con la Adjudicación de la Buena Pro, éste se obliga a que el Contrato de Compra - Venta 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 del Contrato de Compra - Venta de Los Lotes a la Fecha de Cierre esta persona jurídica 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.

2.3 REPRESENTANTE LEGAL

Para efectos de la presentación de Sobres, cada Postor, de ser el caso, deberá cumplir con presentar el documento en que nombra a su Representante Legal y le confiere las facultades de representación mínimas a que se refiere el Anexo No. 2. Es factible que en el documento antes mencionado se designe a un Representante Legal alterno, quien será investido con las mismas facultades conferidas al Representante Legal, pudiendo ejercitarlas en ausencia de éste último. La sola firma del Representante Legal alterno en un documento presumirá de pleno derecho la ausencia del Representante Legal.

Es preciso indicar que no es necesario que al representante se le otorgue un poder específico para la subasta, basta que acredite que tiene poder para obligar a las empresas a Contratar, suscribir contratos de compra venta de inmuebles y otorgar garantías en representación de la persona natural o jurídica.

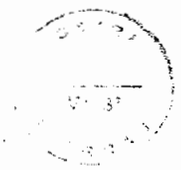
El Representante Legal debidamente designado será la única persona facultada por el Postor para tratar con el CEPRI TIERRAS todos los asuntos, sin excepción, que pudieran suscitarse en relación con la suscripción del Contrato de Compra - Venta de Los Lotes o con la presentación de los Sobres No. 1 y No. 2.

Asimismo, el Representante Legal se encuentra debidamente facultado a responder en nombre del Postor, con efecto vinculante para éste, todas las preguntas que el CEPRI TIERRAS le pueda formular en relación al Postor, siendo, además, el encargado de recibir todas las notificaciones en representación del Postor.

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

Tratándose de un poder otorgado fuera del Perú, éste deberá estar debidamente legalizado ante el Consulado Peruano correspondiente y ante el Ministerio de Relaciones Exteriores del Perú.

En el caso de un Consorcio, deberá tenerse en cuenta lo señalado en el segundo, tercer y cuarto párrafo del numeral 2.2. El poder deberá ser otorgado por todos los miembros del Consorcio.



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

En caso que el nombramiento implique la designación de más de un Representante Legal, la dirección en la Ciudad de Lima o Ciudad de Piura, el teléfono y el fax deberá ser común a todos.

En todos los casos los poderes respectivos deberán estar inscritos en los Registros Públicos de Lima o en los de Piura , a la Fecha de Cierre.

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

CAPITULO III

INFORMACIÓN

3.1 CONSULTAS SOBRE LAS BASES

A partir del día siguiente de la venta de estas 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 ser formuladas por escrito y dirigidas a:

Señor
Arturo Woodman Pollit
Presidente
CEPRI TIERRAS
Dirección : Paseo de la República 3361, piso 1, San Isidro
Teléfonos : (51-1) 442-5000 / 442-5033 anexos 4974 y 4991
Fax : (51-1) 221-2935

Las respuestas a las consultas serán enviadas mediante Circulares que serán comunicadas por Fax a todos los Interesados sin indicar la identidad del solicitante, las mismas que serán incorporadas automáticamente en la Sala de Datos.

En caso el CEPRI TIERRAS considere necesario modificar estas Bases, emitirá una Circular para este efecto, la cual será enviada a todos los Interesados.

Todas las Circulares emitidas por CEPRI TIERRAS formarán parte integrante de estas Bases.

Al momento de adquirir estas Bases, cada Interesado deberá cumplir con dejar constancia por escrito de su nombre o del nombre de su representante, indicando dirección, teléfono y fax en el territorio del Perú, adonde le serán enviadas todas las Circulares emitidas por CEPRI TIERRAS .

Ante cualquier discrepancia que pueda existir entre las respuestas contenidas en las Circulares y estas Bases, prevalecerán las Circulares.

3.2 ORDEN DE PRELACIÓN DE DOCUMENTOS

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

1.-Circulares
2.-Bases

CAPITULO IV

CONTRATOS DE COMPRA-VENTA

4.1 CONTRATOS DE COMPRA-VENTA DE LOS LOTES

Los Interesados recibirán una copia de la versión preliminar de los Contratos de Compra -Venta de Los Lotes correspondientes al Contrato de Pago al Contado y al Contrato de Pago Diferido a través del Programa de Promoción Empresarial.

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

Posteriormente, CEPRI TIERRAS elaborará la Versión Final de los Contratos sobre la base de las recomendaciones, propuestas y sugerencias recibidas que considere pertinentes.

El CEPRI TIERRAS se reserva el derecho de efectuar los cambios que considere necesarios a los Contratos en mención.

4.2 VERSIÓN FINAL DE LOS CONTRATOS

Los Contratos a que se refiere el numeral 4.1 serán obligatorios para todos los Postores, no se admitirán modificaciones al mismo, salvo aspectos formales a ser requeridos, precisar términos y/o corregir errores ortográficos.

4.3 INDEPENDIZACIÓN DE LOS LOTES

El Proyecto Especial CHIRA PIURA efectuará los trámites de ley para obtener y obtendrá la Independización de cada uno de los Lotes pertenecientes al Sector II , Cieneguillo Sur , de manera que en la respectiva Fecha de Cierre cada uno de dichos Lotes constituyan unidades inmobiliarias independizadas y cuenten con su partida registral respectiva.

CAPITULO V

PRESENTACIÓN DE SOBRES

5.1 PRESENTACIÓN

La presentación de los Sobres No. 1 y No. 2 se llevará a cabo ante Notario Público, en las fechas señaladas en el Cronograma. El lugar y hora serán dados a conocer oportunamente por CEPRI TIERRAS a todos los Postores.

Los Sobres No. 1 y No. 2 en cada caso deberán ser presentados por el Postor o su Representante debidamente cerrados, sin enmendaduras ni tachaduras.

Todos los documentos presentados en los Sobres No. 1 y No. 2 deberán estar debidamente foliados y rubricados por el Representante Legal del Postor.

La documentación contenida en el Sobre No.1 deberá ser presentada en original, debidamente marcada como "Original" en la primera página, junto con una copia.

La documentación que debe contener el Sobre No. 2, deberá ser presentada solo en original.

En el exterior de cada Sobre deberá indicarse : (i) el objeto de la subasta, es decir, la Subasta Pública Internacional para la Venta de las Tierras del Proyecto Especial CHIRA PIURA, (ii) el nombre o denominación social del Postor y (iii) el número del Sobre de que se trata.

5.2 IDIOMA

Todo documento contenido en el Sobre No. 1 y en el Sobre No.2 deberá ser presentado en idioma castellano, salvo que esté acompañado de una traducción al castellano debidamente certificada por un traductor público juramentado debidamente autorizado al efecto en el Perú. En caso de alguna discrepancia entre los textos en diferentes idiomas en cualquier documento, prevalecerá el texto en idioma castellano o la traducción oficial a dicho idioma.

5.3 CONTENIDO DEL SOBRE No. 1

Cada Postor deberá cumplir con presentar al CEPRI TIERRAS dentro del Sobre No. 1, toda la documentación que a continuación se detalla, según sea su condición:

Persona Natural

a) Fotocopia legalizada de la Libreta Electoral o documento de identidad.

b) Declaración Jurada, declarando, entre otras cosas, de no tener impedimento para contratar con el Estado Peruano, según modelo contenido en el Anexo No. 3.

c) Fianza(s) de Validez y Vigencia de la Oferta Económica, según modelo contenido en el Anexo No. 4 (a) o en su defecto, depósito en efectivo, pagado mediante cheque de gerencia a nombre del Proyecto Especial CHIRA PIURA. Es preciso señalar que el ofertante presentará tantas Fianzas o depósitos como Lotes desee adquirir. Los montos de dichas Fianzas varían en función a la ubicación y características de los lotes, tal como se indica en el numeral 5.4. Podrá ,alternativamente, presentar una fianza bancaria o cheque de gerencia a nombre del Proyecto Especial CHIRA PIURA 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.

d) De ser el caso ,documento que acredite el poder del Representante Legal del Postor con las facultades mínimas estipuladas en el Anexo No. 2, por Escritura Pública o, si se emite en el extranjero, legalización consular y con autenticación del Ministerio de Relaciones Exteriores del Perú.

Persona Jurídica

a) Documento que acredite el poder del Representante Legal del Postor con las facultades mínimas estipuladas en el Anexo No. 2, por Escritura Pública o, si se emite en el extranjero, legalización consular y con autenticación del Ministerio de Relaciones Exteriores del Perú.

b) Testimonio de Escritura Pública de constitución social de las personas jurídicas (en original, fotocopia o copia simple notarial) en el caso de sociedades constituidas en el extranjero, la constancia de existencia de la persona jurídica con legalización consular y autenticación del Ministerio de Relaciones Exteriores del Perú. Para los efectos de los Contratos de Compra - Venta de los lotes, a la Fecha de Cierre, esta persona jurídica deberá estar inscrita en los Registros Públicos, lo que se acreditará con la respectiva certificación de Notario Público y copia del testimonio de la escritura pública correspondiente.

c) Declaración Jurada, declarando, entre otras cosas, de no tener impedimento para contratar con el Estado Peruano, según modelo contenido en el Anexo No. 3.

d) Fianza(s) de Validez y Vigencia de la Oferta Económica, según modelo contenido en el Anexo No. 4 (a) o depósito en efectivo mediante cheque de gerencia a nombre de Proyecto Especial CHIRA PIURA. Es preciso señalar que el ofertante presentará tantas Fianzas o depósitos como Lotes desee

adquirir. Los montos de dichas Fianzas varían en función a la ubicación y características de los lotes, tal como se indica en el numeral 5.4. Podrá ,alternativamente, presentar una fianza bancaria o cheque de gerencia a nombre del Proyecto Especial CHIRA PIURA 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.

Consorcios

a) Documento que acredite el poder del Representante común acreditado con las facultades mínimas estipuladas en el Anexo No. 2, por Escritura Pública o, si se emite en el extranjero, legalización consular y con autenticación del Ministerio de Relaciones Exteriores del Perú.

b) Testimonio de Escritura Pública de constitución social de las persona(s) jurídica(s) integrantes del Consorcio o en el caso de sociedades constituidas en el extranjero, la constancia de existencia de la persona jurídica con legalización consular y autenticación del Ministerio de Relaciones Exteriores del Perú. Para los efectos de los Contratos de Compra-Venta de los lotes, a la Fecha de Cierre, esta persona jurídica deberá estar inscrita en los Registros Públicos, lo que se acreditará con la respectiva certificación de Notario Público o copia del testimonio de la escritura pública correspondiente en la que conste su inscripción.

c) Compromiso de Asociación legalizado notarialmente en Lima o, si se emite en el extranjero, legalizado consularmente con autenticación del Ministerio de Relaciones Exteriores del Perú.

d) Declaración Jurada, declarando, entre otras cosas, de no tener impedimento para contratar con el Estado Peruano, según modelo contenido en el Anexo No. 3. La declaración será suscrita por el representante común acreditado y estará referida a todos sus integrantes.

e) Fianza(s) de Validez y Vigencia de la Oferta Económica, según modelo contenido en el Anexo No. 4 (a) o depósito en efectivo pagado mediante Cheque de Gerencia a nombre de Proyecto Especial CHIRA PIURA. Es preciso señalar que el ofertante presentará tantas Fianzas o depósitos como Lotes desee adquirir. Los montos de dichas Fianzas varían en función a la ubicación y características de los lotes, tal como se indica en el numeral 5.4. Podrá ,alternativamente, presentar una fianza bancaria o cheque de gerencia a nombre del Proyecto Especial CHIRA PIURA 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.

5.4 GARANTIA DE VALIDEZ Y VIGENCIA DE LA OFERTA ECONÓMICA

Para garantizar la validez y vigencia de la Oferta Económica, cada Postor deberá cumplir con presentar, dentro del Sobre No. 1, carta fianza bancaria(s) solidaria(s), irrevocable(s) e incondicionada(s) y de realización automática, sin beneficio de excusión efectiva(s) a simple solicitud, sin explicación de causa, a favor de PROYECTO ESPECIAL CHIRA PIURA , por el número de lotes que se desee adquirir, bajo la forma de Carta Fianza de Validez y Vigencia de la Oferta Económica, según modelo contenido en el Anexo No. 4 (a), emitida por un banco peruano incluido en la relación contenida en el Anexo No. 8 (b), o de Carta de Crédito Stand-By según Anexo No. 4 (b), emitida por un banco extranjero de primera categoría incluido en la relación contenida en el Anexo No.8 (a), y avisada por un banco peruano incluido en el Anexo No. 8 (b). También se aceptarán depósitos en garantía, pagados con cheques de gerencia emitidos a nombre del Proyecto Especial CHIRA PIURA. Los montos de la(s) Carta(s) Fianza, varían dependiendo de la superficie de los lotes que se quiera ofertar, de la siguiente manera:

SECTOR	LOTE	MONTO DE LA FIANZA US$
CIENEGUILLO SUR	2-a	5,000
CIENEGUILLO SUR	1-I	3,000
CIENEGUILLO SUR	2-I	10,000

La vigencia de la Fianza de Validez y Vigencia de la Oferta Económica deberá ser de noventa (90) días calendario contados a partir de la fecha de Presentación del Sobre N°1, de acuerdo al Cronograma del Anexo N° 1.

Esta garantía será ejecutada en caso el Adjudicatario de la Buena Pro no cumpla con celebrar y suscribir el(los) Contrato(s) de Compra-Venta correspondiente(s) al Lote(s) adjudicado(s) y pagar la totalidad del precio presentado en su Oferta Económica, o la correspondiente cuota inicial de ser el caso, quedando además inhabilitado para participar en subastas, licitaciones o concursos públicos convocados por el Estado.

La ejecución de la garantía es sin perjuicio del derecho que le asiste al PROYECTO ESPECIAL CHIRA PIURA de iniciar las correspondientes acciones legales por daños y perjuicios que ocasione el incumplimiento del Postor.

De no salir adjudicado, el CEPRI TIERRAS devolverá a los postores las Cartas Fianzas o Cheques de Gerencia a los tres días de efectuada la Subasta, salvo que hubiese quedado en segundo lugar en la adquisición de uno o varios lotes y no se haya adjudicado ningún otro lote.A criterio del CEPRI TIERRAS y de la evaluación de cada caso se devolverá la Carta Fianza o Cheque de Gerencia que garantizan la Oferta Económica

5.5 CONTENIDO DEL SOBRE No. 2

El Sobre No. 2 debe contener la Oferta Económica expresada, en Dólares de los Estados Unidos de América, según modelo contenido en el Anexo No. 6. Se presentará un Sobre No. 2 conteniendo una Oferta Económica por cada Lote que se pretenda adquirir . En la Oferta Económica deberá identificarse con claridad y precisión el Lote que es objeto de dicha Oferta.

Cada Postor sólo podrá presentar una Oferta Económica por cada Lote al CEPRI TIERRAS , no pudiendo posteriormente rehacer, modificar o enmendar su Oferta Económica presentada, salvo caso de empate según lo establecido en el numeral 6.6.

En la Oferta Económica se consignará únicamente la cifra que corresponde a la sumatoria del Valor de la Tierra más el Compromiso de Inversión, entendiéndose que sólo aumentará el componente Valor de la Tierra porque **el Compromiso de Inversión es fijo.** Queda establecido que el Postor asumirá en su integridad el Compromiso de Inversión correspondiente de acuerdo a lo establecido en el numeral 5.7.

Toda Oferta Económica condicionada de cualquier forma será desestimada por 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 la fecha que indique por Circular el CEPRI TIERRAS .

5.6 VALOR DE LA TIERRA

El **Valor de la Tierra Mínimo** por cada Lote se detalla en el Anexo No. 9. La mayor Oferta Económica determinará al postor ganador. El excedente sobre la Oferta Mínima irá a acrecentar el Valor de la Tierra toda vez que el Compromiso de Inversión es fijo. El Anexo No. 13 contiene una explicación sobre el Programa de Promoción Empresarial que podrá ser utilizado para el pago del Valor de la Tierra.

5.7 COMPROMISO DE INVERSIÓN

La **Oferta Mínima** por cada Lote, se detalla en el Anexo N° 9 de estas Bases. Dicha **Oferta Mínima** está constituida por **el Valor de la Tierra Mínimo y el Compromiso de Inversión** correspondiente. Los rubros a ser considerados como inversión acreditable para fines del cumplimiento del **Compromiso de Inversión** se encuentran detallados en el Anexo N° 10.

El **Compromiso de Inversión** se define como el monto mínimo que el ganador de la Buena Pro de un determinado Lote se obliga a invertir en el mismo, en un período máximo de 3 años.

El monto del compromiso de inversión ha sido calculado sobre el área neta del lote y se encuentra señalado en el Anexo N° 9.

Las inversiones ofertadas deberán ser efectuadas durante los plazos estipulados, que correrán a partir de la fecha de firma del Contrato de Compra-Venta respectivo y serán destinadas a aquellos rubros detallados en el Anexo N° 10.

El cumplimiento del Compromiso de Inversión, será supervisado y verificado por el Supervisor de Inversión quien designará un Auditor de Inversión La auditoría a realizarse será de carácter económico, es decir, se basará en la acreditación, mediante facturas, de los montos de inversión realizados. El Auditor de Inversión podrá realizar inspección ocular de las inversiones acreditadas mediante factura para determinar su veracidad.

A solicitud del Supervisor de Inversión el Auditor de Inversión preparará anualmente un informe sobre el cumplimiento del Compromiso de Inversión y será utilizado para autorizar la reducción proporcional del monto de la Carta Fianza de Garantía de Cumplimiento del Compromiso de Inversión.

El Adjudicatario podrá destinar los lotes de su propiedad a cualquier uso económico. Incluso podrá parcelar la tierra en lotes no menores a 25 has netas de cultivo , y venderla o alquilarla para fomentar el desarrollo de pequeña agricultura tecnificada implementándola necesariamente con riego presurizado.

En todo momento será el Adjudicatario quien garantice el cumplimiento del Compromiso de Inversión sin perjuicio de lo dispuesto en el numeral 8.4.

El Adjudicatario deberá garantizar el fiel cumplimiento del íntegro del Compromiso de Inversión en cada Lote, **mediante una Carta-Fianza bancaria.** La Carta-Fianza bancaria se extenderá por un monto equivalente al 25% del Compromiso de Inversión correspondiente, y deberá ser solidaria, irrevocable, incondicionada, sin beneficio de excusión y de realización automática, efectiva a simple solicitud, sin explicación de causa, a favor de la Dirección Ejecutiva FOPRI y/o COFIDE, según el modelo contenido en el Anexo N° 4 (c), emitida por un banco peruano incluido en la relación contenida en el Anexo N° 8 (b), o una Carta de Crédito Stand-By según Anexo N°4 (b), emitida por un banco extranjero de primera categoría incluido en la relación contenida en el Anexo N°8 (a), y avisada por un banco peruano incluido en el Anexo N° 8 (b).

La Fianza de Cumplimiento del Compromiso de Inversión deberá ser entregada como condición previa para la suscripción del Contrato de Compra-Venta de Lote, cumplido el 75% su monto podrá ser reducido , en la proporción que se cumpla el referido compromiso de inversión . **Se entregará una Carta-Fianza por cada Lote**

adquirido, que garantizará el Compromiso de Inversión con respecto al Lote que corresponda.

Si vencido el plazo establecido para el compromiso de inversión (tres años) no se ha cumplido con el mismo , se procederá a ejecutar la fianza.

CAPITULO VI

PROCEDIMIENTO DE LA SUBASTA

6.1 PRESENTACION Y APERTURA DE LOS SOBRES No. 1

La presentación del Sobre No. 1 se llevará a cabo en el lugar señalado en el Cronograma del Anexo 1, se realizará en presencia de los Representantes del CEPRI TIERRAS y de un Notario Público. El lugar y hora se comunicará oportunamente.

Habrá tolerancia de diez (10) minutos.

El Presidente del CEPRI TIERRAS o quien lo represente, dará inicio al Acto de la Subasta solicitando la presentación del Sobre No. 1, el mismo que deberá ser presentado por el Postor o su Representante Legal.

Una vez recibidos todos los Sobres Nos. 1 de los Postores, la Comisión de Evaluación nombrada por el CEPRI TIERRAS procederá a la apertura de dichos sobres para efectos de dejar constancia, en acta levantada por Notario Público, de la existencia de los documentos presentados por cada Postor en dicho Sobre de acuerdo a las Bases. La Comisión de Evaluación del CEPRI TIERRAS revisará todos los documentos presentados en el Sobre No. 1 por cada Postor para efectos de verificar si el contenido de los mismos se encuentra conforme.

Una vez efectuado todo lo anterior se dará por concluido el acto, dejándose constancia de todo lo actuado en acta levantada por el Notario Público, que será firmada por los miembros del CEPRI TIERRAS y por los Postores que deseen hacerlo.

A todos los Postores que hayan cumplido con presentar el Sobre No. 1, el CEPRI TIERRAS les comunicará por Fax , u otro medio verificable si se encuentran aptos, no aptos o si requieren subsanar defectos u omisiones. Opcionalmente , en función al número de postores , y a criterio de la Comisión de Evaluación en el mismo Acto se les informará a los Postores que están aptos, no aptos , o si requieren subsanar defectos u omisiones para presentar su Oferta Económica (Sobre N°2)

6.2 SUBSANACIÓN

La subsanación de los defectos u omisiones de la documentación presentada en el Sobre No. 1, deberá presentarse una hora antes de la Apertura del Sobre No. 2, tal como se indica en el Cronograma del Anexo No. 1. Los Postores que no hayan cumplido con subsanar los defectos u omisiones 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 del Sobre No. 2.

6.3 PRESENTACIÓN Y APERTURA DE LOS SOBRES No. 2

6.3.1 La presentación y apertura de los Sobres No. 2 se llevará a cabo en la fecha señalada en el Cronograma del Anexo No. 1, y se realizará en presencia de los representantes del CEPRI TIERRAS y de un Notario Público. El lugar y hora serán comunicados oportunamente por el CEPRI TIERRAS mediante Circular a todos los Postores. Habrá una tolerancia de diez (10) minutos para el inicio del Acto de Presentación y Apertura de los Sobres No. 2. Se considera como inicio del Acto la hora en que empieza la subasta del primer lote.

6.3.2 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 Presidente del CEPRI TIERRAS o quien lo represente, llamará a la presentación de Sobres No. 2 para el Lote que se va a subastar en ese momento. Los Postores tendrán cinco minutos para presentar sus Sobre No. 2. Vencido este plazo, el Notario Público procederá a abrir los Sobres No. 2 conteniendo la Oferta Económica de cada uno de los Postores que se hubiesen presentado a la subasta del Lote correspondiente, la retirará, la firmará, sellará y entregará al Presidente del CEPRI TIERRAS o quien lo represente.

El Presidente del CEPRI TIERRAS o quien lo represente, procederá a dar lectura de las Ofertas Económicas presentadas.

Concluida la lectura de las Ofertas de los Postores, el Presidente de la Comisión de Evaluación nombrado por el CEPRI TIERRAS procederá a otorgar la Buena Pro al Postor cuya Oferta Económica fue la más elevada.

Otorgada la Buena Pro de un lote el Presidente del CEPRI TIERRAS o quien lo represente llamará a la presentación de Sobres No. 2 para el siguiente Lote, siguiendo el orden establecido en la Circular antes referida. Para la subasta de cada Lote se seguirá el procedimiento establecido en este numeral 6.3.2.

6.3.3 El Notario Público levantará un Acta dejando constancia, por cada Lote, del nombre de cada Postor así como del monto correspondiente a cada Oferta Económica presentada en orden descendente.

6.4 EVALUACIÓN DE OFERTAS

La mayor Oferta Económica presentada será la ganadora según lo señalado en el numeral 5.5 , siempre y cuando dicha oferta sea igual o mayor a la Oferta Mínima establecida en el Anexo N° 9.

6.5 ADJUDICACIÓN DE LA BUENA PRO

En el respectivo acto de la apertura de Sobres No. 2, por cada lote ofertado, el Presidente del CEPRI TIERRAS o quien lo represente, otorgará la Buena Pro al Postor cuya **Oferta Económica** sea la más elevada.

Otorgada la Buena Pro, los Postores o sus Representantes Legales concurrentes , podrán presentar observaciones, de las cuales se dejará constancia en el Acta.

Los lotes para los que no se presenten ofertas económicas serán materia de un segundo acto de Subasta bajo las condiciones que el CEPRI TIERRAS determine en esa oportunidad.

6.6 EMPATE DE OFERTAS ECONÓMICAS

De presentarse empate en cualquier Oferta Económica los Postores tendrán diez (10) minutos para mejorar su Oferta Económica y presentar, en el mismo Acto de la Apertura del Sobre No. 2, otro Sobre con una nueva Oferta Económica, 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.

6.7 SUBASTA DESIERTA

El CEPRI TIERRAS declarará desierta la Subasta de los Lotes por los que no se reciba Oferta Económica alguna o si la(s) Oferta(s) Económica(s) recibida(s) no cumpliera(n) con las condiciones exigidas en estas Bases.

6.8 PROCEDIMIENTO DE IMPUGNACIÓN

Cualquier Postor que considere tener suficientes argumentos podrá interponer por escrito un recurso de impugnación ante el CEPRI TIERRAS respecto al acto de otorgamiento de la Buena Pro, dentro del día hábil siguiente al mismo, acompañando al recurso una garantía en forma de carta fianza de acuerdo a lo establecido en el numeral 6.9, sin cuyo requisito no se tendrá por presentado el recurso. Solo se admitirá la(s) impugnación(es) que conste en el acta de otorgamiento de la Buena Pro del postor.

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 para la interposición de recursos de impugnación.

La decisión del CEPRI TIERRAS será notificada mediante carta a todos los Postores.

6.9 FIANZA DE IMPUGNACIÓN

Para que un recurso de impugnación sea válidamente presentado, deberá estar acompañado por una garantía en forma de carta fianza bancaria, solidaria, irrevocable, incondicionada, sin beneficio de excusión y de realización automática, efectiva a simple solicitud, sin explicación de causa, a favor del Proyecto Especial CHIRA PIURA con una vigencia de treinta (30) días calendario, otorgada por un banco peruano por la suma de CINCUENTA MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US$ 50,000.00), según modelo contenido en el Anexo No. 7.

Esta garantía será ejecutada por el Proyecto Especial CHIRA PIURA en caso la decisión sobre el recurso de impugnación presentado sea declarado infundado.

Si el recurso de impugnación es declarado fundado, la Buena Pro será otorgada al Postor que haya presentado la segunda mayor oferta.

La garantía será devuelta al postor que interpuso el recurso de impugnación, en caso este se declare fundado. El Proyecto Especial CHIRA PIURA no reconocerá los intereses que hubieran podido generarse.

6.10 Las Normas contenidas en los numerales 6.3 a 6.9 del 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

PAGO DEL VALOR DE LA TIERRA Y TRANSFERENCIA DE ACTIVOS

7.1 PAGO DEL VALOR DE LA TIERRA

En la respectiva Fecha de Cierre, según el Cronograma mostrado en el Anexo N° 1, el Adjudicatario de la Buena Pro de cada Lote deberá celebrar y suscribir el Contrato de Compra-Venta respectivo y pagar el Valor de la Tierra contenido en su Oferta Económica. Dicho pago deberá efectuarlo mediante cheque de gerencia en Dólares de los Estados Unidos de América, o en la forma y según instrucciones que oportunamente dará a conocer el CEPRI TIERRAS al Adjudicatario.

Todo gasto por comisiones, portes y similares será por cuenta del Adjudicatario.

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

Las condiciones de pago para aquellos Adjudicatarios que hayan optado por el Programa de Promoción Empresarial se encuentran detallados en el Anexo N° 13 de las Bases.

7.2 CESION DE DERECHOS

7.2.1 En caso que el adjudicatario de la Buena Pro sea persona natural, podrá ceder sus derechos y efectuar el pago del valor de la tierra y suscribir el contrato de compraventa como persona jurídica la misma que asumirá los derechos y obligaciones establecidos en las Bases y el Contrato, siempre que se cumpla alguna de las siguientes condiciones.

a) Que la persona natural constituya una persona jurídica bajo cualquiera de las formas previstas en la Ley N° 26887, Ley General de Sociedades.

b) Que la persona natural se incorpore como socio a una persona jurídica ya constituida bajo cualquiera de las formas previstas en la Ley antes mencionada.

En tales supuestos, el contrato deberá ser suscrito por el representante legal de la persona jurídica, debiendo presentarse testimonio de la constitución social de la empresa, declaración jurada de no encontrarse impedido de contratar con el Estado Peruano y el poder respectivo de acuerdo a lo establecido en las Bases de la Subasta Pública, asimismo, deberá constituir las garantías requeridas dentro del plazo indicado en el cronograma de actividades, para la fecha de cierre.

7.2.2 Asimismo, en caso el adjudicatario sea una persona jurídica, esta podrá ceder sus derechos a otra persona jurídica , siempre que todos los socios de la persona jurídica que se

adjudicó la Buena Pro integren o sean socios de la nueva persona jurídica, debiendo remitirse la documentación antes mencionada.

7.3 TRANSFERENCIA DE ACTIVOS

La transferencia de propiedad de los Lotes al Adjudicatario operará en su favor a la firma del Contrato. Los Lotes serán entregados dentro de las 72 horas a dicha fecha.

7.4 INCUMPLIMIENTO

En caso que el Adjudicatario incumpla con su obligación de pago, o cualquier otra obligación derivada del Contrato de Compra-Venta del Lote, el CEPRI TIERRAS , sin perjuicio de otros derechos que le pudieran asistir, tendrá derecho a ejecutar la Fianza de Validez y Vigencia de la Oferta Económica en forma inmediata, bastando para ello un simple requerimiento, quedando ademas inhabilitados para participar en subastas, licitaciones, o concursos públicos convocados por el Estado.

Ante tal situación, CEPRI TIERRAS estará facultado para aceptar las siguientes Ofertas Económicas más altas, en orden descendente, en sustitución de aquella objeto del incumplimiento o declararla desierta 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 así como la nueva Fecha de Cierre en la que se celebrará y suscribirá el contrato de Compra-Venta correspondiente, y se hará efectivo el Pago del Valor de la Tierra ofertado en su totalidad o la correspondiente cuota inicial por parte del nuevo Adjudicatario de la Buena Pro.

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

CAPITULO VIII

DISPOSICIONES FINALES

8.1 PLAZOS

Todo plazo expresado en días se entenderá como días hábiles para la Provincia de Lima, salvo que expresamente se establezca lo contrario.

8.2 LEY PERUANA

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

8.3 JURISDICCIÓN

Cada postor se somete y acepta irrevocablemente la jurisdicción de los jueces y tribunales de la República del Perú.

8.4 TRANSFERENCIA DE LOS DERECHOS GANADOS POR EL ADJUDICATARIO

El Postor ganador de la Buena Pro de la Subasta, puede vender total o parcialmente los Lotes comprados, siempre y cuando asuma el nuevo comprador todas las obligaciones establecidas en el contrato y cuente con la autorización del Proyecto Especial CHIRA PIURA y del supervisor del Contrato. En caso contrario se considerará como incumplimiento y se procederá a la ejecución de las garantías.

El adjudicatario mantiene en forma solidaria la responsabilidad de cumplimiento de los correspondientes compromisos de inversión asumidos, así como todas las demás obligaciones derivadas del Contrato de Compra –Venta y que le permitieron obtener la buena pro.

8.5 CONVENIO DE ESTABILIDAD JURIDICA Y CONTRATOS DE GARANTÍA

El adjudicatario podrá tramitar ante CONITE un Convenio de Estabilidad Jurídica, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el Título II del Decreto Legislativo 662 y Título V del Decreto Legislativo 757 .

Asimismo, podrán suscribirse contratos en los que se otorgue las seguridades y garantías que mediante Decreto Supremo , se consideren necesarias para proteger las inversiones , conforme el Art. 2 del Decreto Ley 25570, sustituido por la Ley 26438

ANEXO Nº 1

CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES

1. Período de Venta de Bases de Subasta Pública Internacional: Del Lunes 15 de setiembre de 1999 al Martes 23 de noviembre de 1999
2. Recepción de Consultas a las Bases y Sugerencias a los Contratos: Del lunes 20 de setiembre al miercoles 3 de noviembre de 1999.
3. Período de funcionamiento de Sala de Datos: A partir del martes 16 de setiembre de 1999
4. Ultimo día para que interesados comuniquen al CEPRI su intención para la conformación de consorcios: El lunes 25 de octubre de 1999.
5. Distribución de lista de Postores interesado en formar consorcios: El martes 03 de noviembre de 1999.
6. Respuesta a consultas: Se dará respuesta a mas tardar el Lunes 15 de noviembre
7. Distribución del orden de venta de los Lotes: El lunes22 de noviembre
8. Acto de Presentación y Apertura de los Sobres No. 1: El miércoles 24 de noviembre
9. Acto de Presentación y Apertura del Sobre Nº 2 y Adjudicación de la Buena Pro: El jueves 25 de noviembre
10. Fecha de Cierre: Hasta el martes 25 de enero del 2,000 .

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

ANEXO No. 2

FACULTADES MÍNIMAS QUE DEBE CONTENER EL PODER

OTORGADO AL REPRESENTANTE LEGAL DEL POSTOR

El poder otorgado por el postor a su Representante Legal deberá contener como mínimo las siguientes facultades :

a) Actuar como Representante(s) Legal(es) del Postor en todos los actos relativos a la Subasta Pública, adquisición de inmuebles y constitución de garantías.

b) Presentar Oferta Económica.

c) Firmar en representación del Postor Contratos de Compra Venta y Garantías.

ANEXO No. 3

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

Lima, ... de ..... de 1999

Señores
Comisión Especial de Promoción de la Inversión
Privada en las Tierras del Proyecto Especial CHIRA PIURA
CEPRI TIERRAS (antes CEPRI CHAVIMOCHIC)
Presente .-

Por medio de la presente, ----------, en mi calidad de Representante Legal de ----------, declaro que mi representada * no se encuentra incursa en incompatibilidad alguna, para efectos de negociar o celebrar contratos con el Estado Peruano ni mantiene diferencia, reclamo o litigio con el Proyecto Especial CHIRA PIURA propietario de los lotes de terreno de dicho Proyecto, de acuerdo a lo establecido en la legislación peruana vigente.

Asimismo, declaro que no es parte en proceso judicial, 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 (antes CEPRI CHAVIMOCHIC) o el Proyecto Especial CHIRA PIURA se encuentran plenamente facultados a iniciar las acciones legales correspondientes.

Nombres y Apellidos completos del Suscriptor
Documento de identidad

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

ANEXO No. 4 (a)

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

Lima, ------- de ---------- de 1999

Señores
Proyecto Especial CHIRA PIURA
Presente .-

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

De nuestra consideración:

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

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

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

c) En el caso que nuestro cliente obtenga la Buena Pro, la celebración y suscripción por nuestro cliente del Contrato de Compra-Venta correspondiente al Lote adjudicado 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 CHIRA PIURA.

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 CHIRA PIURA al Banco.

El plazo de vigencia de esta fianza es del ------- de ---------- de 1999 al ----- de ---------- del 2000.*

Para honrar la presente fianza a favor de ustedes, bastará un simple requerimiento del Proyecto Especial CHIRA PIURA 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.

ANEXO No. 4 (b)

CARTA DE CRÉDITO STAND-BY

A opción de los Postores, la garantía a que se refieren los numerales 5.4 y 5.7 de las Bases, podrá adoptar la modalidad de Carta de Crédito Stand-By ("Stand-By Letter of Credit") emitida en favor del Proyecto Especial CHIRA PIURA, por un banco del exterior de primera categoría y avisada por un banco establecido en el Perú y que aparezca en el Anexo No. 8.

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

ANEXO No. 4 (c)

MODELO DE CARTA FIANZA DE CUMPLIMIENTO DEL COMPROMISO DE INVERSIÓN

CARTA FIANZA No. ----------
Vencimiento :
Lima, ---------- de ----------

Señores
Dirección Ejecutiva FOPRI y/o Corporación Financiera de Desarrollo COFIDE
Postor:___----------
Ref: Subasta Publica Internacional N° 2 para la Venta de Tierras del Proyecto Especial CHIRA PIURA

De nuestra consideración :

Por medio de la presente, nos constituimos en favor del PROYECTO ESPECIAL CHIRA PIURA y/o CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO S.A.(COFIDE), como fiadores solidarios en nombre de (nombre del COMPRADOR), con el fin de garantizar el Compromiso de Inversión, referido que ha asumido, de acuerdo al Contrato de Compra-Venta del Lote N°-------Sector--------, celebrado con el PROYECTO ESPECIAL CHIRA PIURA

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 1999---- más quince días adicionales, esto es hasta el ------ de ------- del 2000 ---. Sin embargo, al vencimiento , deberemos renovarla obligatoria y automáticamente, en los mismos términos y condiciones en forma sucesiva por --- periodo(s) igual(es) al de esta fianza.
Para que procedamos a honrar esta fianza , bastará que el PROYECTO ESPECIAL CHIRA PIURA y/o CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO S.A. 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 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 vigente a 180 días más nueve por ciento (9%).Dicha tasa será la establecida por el cable REUTERS recibido en Lima 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 N° 4 (d)

MODELO DE CARTA FIANZA DEL SALDO DEL PRECIO

Lima, ____ de _____ de 1999

Señores
Proyecto Especial CHIRA PIURA Y/O COFIDE

Postor: _____

Ref.: Subasta Internacional para la Venta de las Tierras del PROYECTO ESPECIAL CHIRA PIURA

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, nos constituimos en favor del PROYECTO ESPECIAL CHIRA PIURA y/o CORPORACION FINANCIERA DE DESARROLLO S.A. (COFIDE) como fiadores solidarios de (Nombre del COMPRADOR) con el fin de garantizar el pago del saldo del precio estipulado, los intereses compensatorios y moratorios pactados y todas y cada una de las demás obligaciones contenidas en el Contrato de Compra-Venta del Lote Nro. _____ Sector _____, celebrado con el PROYECTO ESPECIAL CHIRA PIURA.

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 199, más quince días adicionales; esto es, que vencerá el día de _____ de 1999 ( ). Sin embargo, al vencimiento deberemos renovarla obligatoria y automáticamente, en los mismos términos y condiciones, en forma sucesiva por seis períodos anuales iguales al de esta fianza, hasta 15 días posteriores a la fecha en que deba cancelarse íntegramente el saldo del precio, conforme lo establece el Contrato referido en el primer párrafo de la presente..

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

Sobre el particular, 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. 5

MODELO DE CONSORCIO
COMPROMISO DE ASOCIACION

Señores
CEPRI TIERRAS
Subasta Pública Internacional para la Venta de Tierras del PROYECTO ESPECIAL CHIRA PIURA
Presente.-

Estimados señores:

Los aquí suscritos comunicamos lo siguiente:

1. En relación a la Subasta Pública Internacional las siguientes personas hemos decidido participar en el proceso convocado, bajo la modalidad de Consorcio, según lo estipulado en el Numeral 2.2 Cap. II de las Bases.

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

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

   ....%
   ....%
   ....%

3. Por medio del presente documento, los abajo suscritos declaramos que cada uno de los componentes del Consorcio nos responsabilizamos de manera expresa y solidaria entre sí y ante ustedes, respecto a todas las obligaciones asumidas para nuestra participación en el proceso de Subasta Pública Internacional, la adjudicación de la buena pro y su posterior ejecución y cumplimiento de acuerdo a lo establecido en las Bases 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 del Consorcio.

Sin otro particular, legalizamos nuestras firmas:

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

ANEXO N° 6

MODELO DE PRESENTACION DE OFERTA ECONOMICA
(Un sobre para cada lote)

Lima,.....de.....de 1999

Señores
CEPRI TIERRAS
Presente.-

Ref : Subasta Pública Internacional para la Venta
De Tierras del P.E. CHIRA PIURA

Postor .....

De nuestra consideración :

De acuerdo a lo establecido en el numeral 5.5 de las Bases de la Subasta de la referencia por medio de la presente cumplimos con presentar nuestra oferta económica la cual está, expresada en Dólares de los Estados Unidos de América. Asimismo, queda establecido que mediante la presente Oferta Económica asumimos el Compromiso de Inversión correspondiente de acuerdo a lo señalado en el Anexo No. 9 de las Bases de la Subasta.

LOTE No._____ Sector_____

OFERTA ECONÓMICA:
EN LETRAS : ..... DÓLARES USA
EN NÚMEROS : US $ ..... DÓLARES USA

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

Atentamente,

(Firma del Representante Legal)

ANEXO No. 7

MODELO DE FIANZA DE IMPUGNACIÓN

Lima,---------- de ----------de 1999

Señores
PROYECTO ESPECIAL CHIRA PIURA
Presente .-

Ref. : Subasta Pública Internacional para la Venta de las Tierras del P.E. CHIRA PIURA

De nuestra consideración :

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

El plazo de vigencia de esta fianza será del * ---------- de ------- de 1999, al ---------- de ----------de 1999. Sin embargo esta Carta Fianza será renovada hasta cumplidos 15 días desde que culmine el procedimiento de impugnación.

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

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

Atentamente,

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

ANEXO No. 8 (a)

RELACIÓN DE BANCOS DE PRIMERA CATEGORÍA

(SEGÚN CIRCULAR No. 026-98-EF/90 DEL 10.11.98)

Cabe precisar que dentro del concepto de instituciones financieras de primera categoría están incluidas las matrices mencionadas en la relación adjunta, así como todas sus sucursales. También lo están sus subsidiarias bancarias que cuentan al menos con las dos terceras partes de propiedad de dichas matrices. En ese sentido y para mayor información, se ha considerado en la presente relación algunas de las principales subsidiarias bancarias (no es una lista completa de dichas subsidiarias).

ALEMANIA

1. BANKGESELLSCHAFT BERLIN
2. BAYERISCHE HYPOTHEKEN-UND WECHSEL-BANK AKTIENGESSELLSCHAFT (HYPO BANK)
3. BAYERISCHE LANDESBANK GIROZENTRALE
4. BHF-BANK AKTIENGESELLSCHAFT
5. BREMER LANDESBANK KREDIETANSTALT OLDENBURG
6. COMMERZBANK AKTIENGESELLSCHAFT
7. DEUTSCHE BANK AKTIENGESELLSCHAFT
8. DEUTSCHE PFANDBRIEF-UND HYPOTHEKENBANK AKTIENGESELLSCHAFT
9. DEUTSCHE SIEDLUNGS-UND LANDESRENTENBANK
10. DG BANK DEUTSCHE GENOSSENSCHAFTSBANK
11. DRESDNER BANK AKTIENGESELLSCHAFT
12. DRESDNER BANK LATEINAMERICA AKTIENGESELLSCHAFT *
13. LANDESBANK BERLIN GIROZENTRALE
14. LANDESBANK HESSEN-THÜRINGEN GIROZENTRALE (HELABA)
15. LANDESBANK RHEINLAND-PFALZ GIROZENTRALE
16. LANDESBANK SCHLESWIG-HOLSTEIN GIROZENTRALE
17. LANDESGIROKASSE
18. LANDESKREDITBANK BADEN-WÜRTTEMBERG
19. LANDESWIRTSCHAFTLICHE RENTENBANK
20. NORDDEUTSCHE LANDESBANK GIROZENTRALE
21. SGZ-BANK
22. SÜDWESTDEUTSCHE LANDESBANK GIROZENTRALE
23. WESTDEUTSCHE LANDESBANK GIROZENTRALE (WESTLB)
24. BANQUE EUROPEENNE POUR L'AMERIQUE LATINE *

AUSTRALIA

23 AUSTRALIA AND NEW ZEALAND BANKING GROUP LIMITED
24. BANKERS TRUST AUSTRALIA LIMITED
25. CITIBANK LIMITED
26. COMMONWEALTH BANK OF AUSTRALIA
27. NATIONAL AUSTRALIA BANK LIMITED
28. ST. GEORGE BANK LIMITED
29. WESTPAC BANKING CORPORATION

AUSTRIA

30 BANK AUSTRIA AKTIENGESELLSCHAFT
31. ERSTE BANKN DER OESTERREICHISCH

BELGICA

32. ASLK - CGER BANK
33. BACOB BANK SOCIÉTÉ EN COMMANDITE
34. BANK BRUSSELS LAMBERT
35. GENERALE BANK
36. KBC BANK

CANADA

37. BANK OF MONTREAL
38. CANADIAN IMPERIAL BANK OF COMMERCE
39. NATIONAL BANK OF CANADA
40. ROYAL BANK OF CANADA
41. THE BANK OF NOVA SCOTIA
42. THE TORONTO DOMINION BANK

DINAMARCA

43. DEN DANSKE BANK AKTIESELSKAB
44. UNIBANK AKTIESELSKAB
45. JYSKE BANK AKTIESEL SKAB

EE.UU.

46 AMERICAN EXPRESS CENTURION BANK
47 AMERICAN NATIONAL BANK AND TRUST COMPANY OF CHICAGO
48 AMSOUTH BANK
49 BANK OF AMERICA NATIONAL ASSOCIATION
50 BANK OF AMERICA NATIONAL TRUST & SAVINGS ASSOCIATION
51 BANK OF AMERICA TEXAS NATIONAL ASSOCIATION
52 BANK OF NEW YORK
53 BANK ONE, ARIZONA NATIONAL ASSOCIATION
54 BANK ONE, NATIONAL ASSOCIATION
55 BANK ONE, TEXAS NATIONAL ASSOCIATION
56 BANKBOSTON NATIONAL ASSOCIATION
57 BANKERS TRUST COMPANY
58 BARNETT BANK NATIONAL ASSOCIATION
59 CITIBANK NATIONAL ASSOCIATION
60 CITIBANK (NEVADA) NATIONAL ASSOCIATION
61 CITIBANK (SOUTH DAKOTA) NATIONAL ASSOCIATION
62 COMERICA BANK
63 CORESTATES BANK NATIONAL ASSOCIATION
64 CRESTAR BANK
65 EUROPEAN AMERICAN BANK (EAB)
66 FCC NATIONAL BANK
67 FIFTH THIRD BANK
68 FIRST NATIONAL BANK OF CHICAGO
69 FIRST NATIONAL BANK OF MARYLAND
70 FIRST OF AMERICA BANK NATIONAL ASSOCIATION(MICHIGAN)
71 FIRST TENNESSEE BANK NATIONAL ASSOCIATION
72 FIRST UNION NATIONAL BANK OF FLORIDA
73 FIRST UNION NATIONAL BANK
74 FLEET NATIONAL BANK
75 GREENWOOD TRUST COMPANY
76 HARRIS TRUST AND SAVINGS BANK
77 HUNTINGTON NATIONAL BANK
78 KEYBANK NATIONAL ASSOCIATION
79 LASALLE NATIONAL BANK
80 M&I MARSHALL AND LISLEY BANK
81 MARINE MIDLAND BANK

82 MELLON BANK NATIONAL ASSOCIATION
83 MICHIGAN NATIONAL BANK
84 MORGAN GUARANTY TRUST COMPANY OF NEW YORK
85 NATIONAL CITIBANK
86 NATIONSBANK OF DELAWRE ,NATIONAL ASSOCIATION
87 NATIONSBANK OF NORTH CAROLINA ,NATIONAL ASSOCIATION
88 NATIONSBANK OF TENNESSEE
89 NDB BANK(MICHIGAN)
90 NDB BANK NATIONAL ASSOCIATION(INDIANA)
91 NORTHERN TRUST COMPANY
92 NORWEST BANK MINNESOTA NATIONAL ASSOCIATION
93 PNC BANK NATIONAL ASSOCIATION
94 REPUBLIC NATIONAL BANK OF NEW YORK
95 SOUTH TRUST BANK NATIONAL ASSOCIATION
96 STAR BANK NATIONAL ASSOCIATION
97 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY
98 SUNTRUST BANK, ATLANTA
99 THE CHASE MANHATTAN BANK
100 THE CHASE MANHATTAN BANK NATIONAL ASSOCIATION
101 UNION BANK OF CALIFORNIA NATIONAL ASSOCIATION
102 US NATIONAL ASSOCIATION
103 WACHOVIA BANK OF GEORGIA NATIONAL ASSOCIATION
104 WELLS FARGO BANK NATIONAL ASSOCIATION

ESPAÑA
105 BANCO BILBAO VIZCAYA
106 BANCO CENTRAL HISPANOAMERICANO
107 BANCO DE SABADELL SOCIEDAD ANONIMA
108 BANCO ESPAÑOL DE CREDITO SOCIEDAD ANONIMA (BANESTO)
109 BANCO EXTERIOR DE ESPAÑA SOCIEDAD ANONIMA
110 BANCO POPULAR ESPAÑOL
111 BANCO SANTANDER
112 BANKINTER SOCIEDAD ANONIMA
113 CAJA DE MADRID
114 CORPORACION BANCARIA DE ESPAÑA (ARGENTARIA)

FINLANDIA
115 LEONIA BANK
116 .MERITA BANK LIMITED

FRANCIA

117 BANQUE NATIONALE DE PARIS SOCIETE ANONYME
118 CAISSE CENTRALE DES BANQUES POPULAIRES
119 CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS
120 CAISSE NATIONALE DE CREDIT AGRICOLE
121 CREDIT AGRICOLE D´ILE-DE-FRANCE
122 CREDIT AGRICOLE CENTRE-EST
123 CREDIT AGRICOLE DU NORD-EST
124 CREDIT AGRICOLE INDOSUEZ
125 CREDIT COMMERCIALE DE FRANCE SOCIETE ANONYME
126 CREDIT DU NORD SOCIETE ANONYME
127 CREDIT LOCAL DE FRANCE
128 SOCIETE GENERALE
129 BANQUE PARIBAS

HOLANDA
130 ABN AMOR BANK NAAMLOZE VENNOOTSCHAP
131BANK NEDERLANDSE GEMEENTEN NAAMLOZE VENNOOTSCHAP
132 DE NATIONALE INVESTERINGSBANK NAAMLOZE VENNOOTSCHAP
133 ING BANK NAAMLOZE VENNOOTSCHAP
134 NETHERLANDSE WATERSCHAPSBANK NAAMLOZE VENNOOTSCHAP
135 FORTIS BANK NEDERLAND NAAMIOZE VENNOOTSCHAP
136 RABOBANK NEDERLAND(COOPERATIEVE CENTRALE RAIFFEDISEN-BOERENLENBANK BUITENGEWONE AANSPRAKELIJHEID)

IRLANDA
137.BANK OF IRELAND
138.ALLIED IRISH BANKS PUBLIC LIMITED COMPANY

ITALIA
139 BANCA CARIGE SOCIETA PER AZIONI
140 BANCA COMMERCIALE ITALIANA SOCIETA PER AZIONI
BANQUE SUDAMERIS *
141 BANCA INTESA SOCIETA PER AZIONI
142 BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SOCIETA PER AZIONI
143 BANCA POPOLARE DELL`EMILIA ROMAGNA
144 BANCA POPOLARE DI MILANO SOCIETE COOPERATIVA A RESPONSABILITA LIMITADA
145 CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCIE LOMBARDE SOCIETA PER AZIONI (CARIPLO)
146 CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO SOCIETA PER AZIONI
147 CASSA DI RISPARMIO DI VERONA VICENZA BELLUNO E ANCONA BANCA SOCIETA PER AZIONI(CARIVERONA)
148 BANCA POPOLARE DI VERONA –BANCO S. GEMINIANO E S. PROSPERO SOCIETA COOPERATIVA A RESPONSABILITA LIMITADA.
149 ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO SOCIETA PER AZIONI
150 ISTITUTO MOBILIARE ITALIANO SOCIETA PER AZIONI
151 ROLO BANCA 1473 SOCIETA PER AZIONI
152 UNICREDITO

JAPON
153 BANK OF TOKIO-MITSUBISHI LIMITED
154 THE GUNMA BANK LIMITED
155 THE NORINCHUKIN BANK
156 THE SANWA BANK LIMITED
157 THE SHIZUOKA LIMITED
158 THE SUMITOMO BANK LIMITED

LUXEMBURGO
159 BANQUE ET CAISSE D`EPARGNE DE L`ETAT LUXEMBOURG
160 BANQUE GENERALE DU LUXEMBOURG SOCIETE ANONYME
161 BANQUE INTERNATIONALE A LUXEMBOURG SOCIETE ANONYME
162 COMMERZBANK INTERNATIONAL SOCIETE ANONYME

NORUEGA
163 CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
164 DEN NORSKE BANK AKSJESELSKAP
165 UNION BANK OF NORWAY (SPAREBANKEN NOR)

PORTUGAL
166. BANCO ESPIRITO SANTO E COMERCIAL DE LISBOA S.A.

REINO UNIDO
167 ABBEY NATIONAL BANK PUBLIC LIMITED COMPANY
168 BANK OF SCOTLAND
169 BARCLAYS BANK PUBLIC LIMITED COMPANY
170 CITIBANK INTERNATIONAL PUBLIC LIMITED COMPANY
171 LLOYDS BANK PUBLIC LIMITED COMPANY
172 MIDLAND BANK PUBLIC LIMITED COMPANY
173 NATIONAL WESTMINSTER BANK PUBLIC LIMITED COMPAY
174 STANDARD CHARTERED BANK
175 ALLIANCE &LEICESTER PUBLIC LIMITED COMPANY
176 THE ROYAL BANK OF SCOTLAND PUBLIC LIMITED COMPANY
177 HALIFAX PUBLIC LIMITED COMPANY
178 NORTHERM ROCK PUBLIC LIMITED COMPANY
179 SCHRODERS LIMITED
180 WOOLWICH PUBLIC LIMITED COMPANY

SUECIA
181 NORDBANKEN AKTIEBOLAG (PUBL)
182 SKANDINAVISNKA ENSKILDA BANKEN AKTIEBOLAG (PUBL)
183 SVENSKA HANDELSBANKEN AKTIEBOLAG (PUBL)
184 SWEDBANK

SUIZA
185 CREDIT SUISSE
186 CREDIT SUISSE FIRST BOSTON
187 UBS AG

TAIWAN
188. BANK OF TAIWAN

(*) Subsidiarias (bancos comerciales) con más de 2/3 de participación directa.

RELACION DE ORGANISMOS MULTINACIONALES LATINOAMERICANOS

1.	FONDO LATINOAMERICANO DE RESERVAS (FLAR)	**COLOMBIA**
2.	BANCO LATINOAMERICANO DE EXPORTACIONES SOCIEDAD ANONIMA (BLANDEX)	**PANAMA**
3.	CORPORACION ANDINA DE FOMENTO (CAF)	**VENEZUELA**

V° B°

ANEXO No. 8 (b)

RELACIÓN DE BANCOS NACIONALES DE LOS QUE SE RECIBIRA CHEQUES DE GERENCIA O SE ACEPTARA FIANZA BANCARIA O CARTA DE CREDITO STAND BY

- BANCO CITIBANK
- BANCO CONTINENTAL
- BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ
- BANCO DE LIMA
- BANCO DEL NUEVO MUNDO
- BANCO STANDARD CHARTERED
- BANCO INTERAMERICANO DE FINANZAS (BIF)
- BANCO INTERNACIONAL DEL PERÚ (INTERBANK)
- BANCO SANTANDER
- BANCO SUDAMERICANO
- BANCO WIESE LTDO.
- BANCOSUR
- ORIÓN CORPORACIÓN DE CRÉDITO BANCO
- BANCO FINANCIERO
- BANCO DEL TRABAJO
- BANCO NORBANK
- BANKBOSTON
- BANCO DEL PROGRESO

ANEXO No. 9

AREA, OFERTA MINIMA, VALOR DE LA TIERRA MÍNIMO Y COMPROMISO DE INVERSION

SECTOR	LOTE	AREA BRUTA	AREA NETA	VALOR DE LA TIERRA MINIMO	COMPROMISO DE INVERSION	OFERTA MINIMA
		(Ha)	(Ha)	(US$)	(US$)	(US$)
Cieneguillo Sur	2-a	89.69	89.10	44,550	89,100	133,650
Cieneguillo Sur	1-I	29.16	29.16	14,580	29,160	43,740
Cieneguillo Sur	2-I	154.43	154.18	77,090	154,180	231,270
TOTALES	3	273.28	272.44	136,220	272,440	4 08,660

ANEXO No. 10

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

Se considerará Inversiones Acreditables para efectos del cumplimiento del Compromiso de Inversión lo siguiente:

- Construcción de infraestructura menor de riego (Obras de cabecera, sedimentador, reservorio, red de distribución).
- Maquinaria y Equipo para sistemas de riego presurizado (Goteo, aspersión, micro-aspersión).
- Desarrollo físico de las tierras (nivelación, despiedre, subsolado, aplicación de materia orgánica).
- Plantas de Procesamiento Agroindustrial, hasta el 20% del monto del Compromiso de Inversión. En el caso de Inversiones para instalación, equipamiento de granjas avícolas o centros de crianza y engorde de ganado, se reconocerá hasta el 20% del monto del Compromiso de Inversión
- Cercado del Lote ,cortinas rompeviento
- Infraestructura para la electrificación y bombeo.
- Caminos internos
- Viveros e instalación de cultivos, plantones y almacigos

ANEXO N° 11

CONTRATO DE COMPRA-VENTA

MODALIDAD DE PAGO AL CONTADO

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 (6) ejemplares, que celebran de una parte y como **LA VENDEDORA** el PROYECTO ESPECIAL CHIRA PIURA, debidamente representado por don Ramón Enrique Alcedo Ramírez con L.E. N° 02612631, conforme a la Resolución Suprema N° 097-98-PCM, con domicilio para los efectos de este Contrato en Km .3.5 Panamericana Norte, Carretera Piura Sullana, Distrito de Piura, Provincia y Departamento de Piura, y de la otra parte y como **EL COMPRADOR** ----------, con RUC. N°. ----------, debidamente representado por don ----------, con D.N.I . N° ----------, conforme aparece en la escritura de otorgamiento de poderes de fecha --------, extendida ante la Notario de Trujillo, doctor ----------, e inscrita en la Partida --------- de la Oficina Registral de Lima y Callao, con domicilio para los efectos de este Contrato ----------, Distrito de ------, Provincia de --------, Departamento de -------.

Asimismo, interviene en el presente contrato la Dirección Ejecutiva FOPRI, con RUC 38079964, con domicilio en la esquina de Paseo de la República con Canaval y Moreyra, Edificio Petro Perú - Piso 9, San Isidro - Lima, quien procede debidamente representada por su Director Ejecutivo Sr. Juan Carlos Barcellos Milla, identificado con L.E. N°10475476, en adelante **FOPRI**, en los términos y condiciones siguientes:

PRIMERO .- ANTECEDENTES

1.1 Mediante el Decreto Legislativo 674, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 27 de Setiembre de 1991, el Gobierno Peruano promulgó la Ley de Promoción de la Inversión Privada de las Empresas del Estado. En mérito de dicho Decreto Legislativo, se declaró de interés nacional la promoción de la inversión privada y se establecieron las modalidades bajo las cuales se promueve el crecimiento de la inversión privada y los órganos promotores de dicha inversión.

1.2 Según Ley 26440 publicada en el Diario Oficial El Peruano el 21.01.95 se precisó que los Proyectos Especiales, organismos y otros proyectos bajo responsabilidad estatal se encuentran comprendidos en el proceso de promoción de la inversión privada.

1.3 Mediante Resolución Suprema No. 485-96-PCM, publicada en el Diario Oficial "El Peruano", el 16 de Diciembre de 1996, se constituyó el Comité Especial que llevara

adelante el proceso de promoción de la inversión privada en las tierras del PROYECTO ESPECIAL CHIRA PIURA, en adelante **EL CEPRI.**

1.4 Mediante Resolución Suprema 467-97-PCM publicada en elDiario Oficial El Peruano el 19 de Setiembre de 1997, se encargó al CEPRI TIERRAS conducir el Proceso de Promoción de la Inversión Privada del Proyecto Especial CHIRA PIURA.

1.5 De conformidad con las Bases de la Subasta Pública para la venta de las Tierras del Proyecto Especial CHIRA PIURA en adelante LAS BASES, EL COMPRADOR entregó una propuesta u oferta económica a el CEPRI, para la adquisición del bien inmueble a que se refiere la Cláusula Tercera de este Contrato. Dicha propuesta u Oferta Económica ha sido seleccionada como la oferta ganadora, a la que se ha adjudicado la Buena Pro, la misma que forma parte del presente Contrato como Anexo N° 1.

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

2.1 Para los efectos de este Contrato, los términos que aparecen dentro del mismo tendrán los significados que se determinen clara e indubitablemente del contexto en que se encuentren.

2.2 Sin perjuicio de lo establecido en el punto 2.1 de esta Cláusula, el presente Contrato se ejecutará de buena fe, según los términos redactados en este documento, sin tergiversar con interpretaciones arbitrarias el sentido recto, propio y usual de las palabras escritas, ni restringir los efectos que naturalmente se deriven del modo con que las partes han explicado 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 en el siguiente orden:

2.4.1 El presente Contrato, debidamente suscrito por **LA VENDEDORA** 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 para la Subasta Pública para la venta de tierras del PROYECTO ESPECIAL CHIRA PIURA.

2.5 El presente Contrato se regirá e interpretará de conformidad con las leyes de la República del Perú.

TERCERO .- DEL OBJETO DE LA SUBASTA.

3.1 El bien inmueble que **EL COMPRADOR** adquiere conforme a lo establecido en el punto 5.1 de la Cláusula Quinta del presente Contrato, es el Lote ------ de terreno

independizado denominado **EL LOTE** perteneciente al denominado Sector ---, del Proyecto Especial CHIRA PIURA localizado en el Departamento de la Libertad, Provincia ----, Distrito de ------, de propiedad de **LA VENDEDORA**, que constituye una unidad inmobiliaria independiente que corre inscrita en la Ficha ----- de la Oficina Registral Regional Región La Libertad.

El inmueble objeto del presente Contrato, tiene un área bruta de ------ has. y sus linderos y medidas perimétricas son :

NORTE:

SUR:

ESTE:

OESTE:

3.2 El bien inmueble objeto del presente Contrato, de aquí en adelante denominado **EL LOTE** se vende y transfiere con todo cuanto de hecho o por derecho le corresponde, inclusive sus usos, costumbres, derechos de paso, servidumbre, entradas, salidas, aires, edificaciones, estructuras, instalaciones, accesorios y mejoras.

3.3 **EL COMPRADOR** reconoce y acuerda que **LA VENDEDORA** no esta emitiendo , ni mucho menos está obligda a emitir, declaración alguna de otorgar garantía con respecto a su condición o estado.

3.4 **EL COMPRADOR** declara que de acuerdo a las Bases para la Subasta Pública para la venta de las tierras del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC, 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 relacita a la situación, condiciones y realidad del inmueble objeto de venta, lo que ha estado a disposición de los inversionistas a través de las visitas a **EL LOTE** que pertenece a las tierras del PROYECTO ESPECIAL CHIRA PIURA objeto de la venta. En tal virtud, **EL COMPRADOR** reconoce que no podrá reclamar responsabilidad a EL CEPRI TIERRAS, al Estado Peruano, a COPRI, a **LA VENDEDORA** 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.**

<u>CUARTO</u> .- 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. La Buena Pro le fue otorgada a **EL COMPRADOR** en virtud a su Oferta Económica que también es parte integrante del presente Contrato como Anexo N° 1.

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

5.1 El Contrato de Compra - Venta entre **LA VENDEDORA** y **EL COMPRADOR** ha quedado celebrado al momento en que CEPRI otorgó a **EL COMPRADOR** la Buena Pro en la Subasta Pública para la venta de tierras del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC. Dicha Buena Pro le fue otorgada a **EL COMPRADOR** al haber sido su Oferta Económica la que le dio derecho a adquirir el inmueble a que se ha hecho mención en el punto 3.1 de la Cláusula Tercera de este Contrato. En consecuencia, es necesario formalizar por escrito las obligaciones que se han generado entre **LA VENDEDORA** 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, que resulta de la diferencia entre el monto que éste ha señalado en su Oferta Económica que forma parte del presente Contrato como Anexo N°1 y el Compromiso de Inversión estipulado en LAS BASES y consignado en el punto 13.1 de la Cláusula Décimo Tercera del presente Contrato. El precio de compra asciende a US$ (------- MIL --------- Y 00/100 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 N° -------, por US$ -------- (------ MIL ----- NOVENTA Y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), expedido por el Banco ------- y girado a la orden del PROYECTO ESPECIAL CHIRA PIURA, el mismo que producirá los efectos de la cancelación del precio de compra. Están prohibidos los pagos parciales. Cualquier tipo de gasto que se genere para lograr el pago serán de cargo de **EL COMPRADOR**, incluidos los gastos y comisiones bancarias.

5.1.3 **Fecha de Cierre.** Esto es, el día y hora acordado para el pago del precio a cargo de **EL COMPRADOR** por **EL LOTE** que ha adquirido, se producirá la suscripción del presente Contrato.

5.1.4 **Entrega de EL LOTE.** EL LOTE que el **COMPRADOR** ha adquirido conforme a los términos del presente contrato, le será entregado en el lugar, día y hora a determinarse y comunicarse por escrito por el PROYECTO ESPECIAL CHIRA PIURA, según cronograma establecido en forma conjunta, a más tardar dentro de las 72 horas siguientes a la Fecha de Cierre. La entrega se realizará mediante Acta de Entrega con intervención de Notario Público o Juez de Paz o autoridad policial, a opción y por cuenta de **EL COMPRADOR,** en la cual se especificará el bien inmueble que se está entregando.

La transferencia del riesgo de **EL LOTE** se entenderá válidamente producida a **EL COMPRADOR** si habiendo sido notificado éste por el CEPRI TIERRAS para la entrega no concurre en la fecha y hora señalada o no suscribe el o las actas de entrega respectiva. En este extremo es de aplicación lo dispuesto en el Artículo 1568 del Código Civil.

5.1.5 **Precio del Agua.** Queda acordado que el precio inicial del agua de regadío que será suministrada por el PROYECTO ESPECIAL CHIRA PIURA a **EL COMPRADOR** para irrigar **EL LOTE**, ascenderá a US$ 0.025 por metro cúbico de agua suministrada. Dicho precio será mantenido por un plazo mínimo de 3 años, contados a partir de la suscripción del presente Contrato por **LA VENDEDORA**. A partir del vencimiento de dicho plazo, el precio podrá ser modificado por el PROYECTO ESPECIAL CHIRA PIURA o quien lo sustituya, en función a las características técnicas de la operación de regadío y al mantenimiento de la infraestructura necesaria para proveer y suministrar dicho servicio, contando con la participación de los usuarios, de acuerdo a la legislación vigente.

EL COMPRADOR tendrá derecho a recibir una licencia de uso de agua por el volumen de diez mil (10,000) metros cúbicos por hectárea neta por año, hasta por un total de -------metros cúbicos por año por el Lote ----.

SEXTO.- OBLIGACIONES DE LA VENDEDORA

6.1 Son obligaciones de la **VENDEDORA** las siguientes:

6.1.1 En lo que respecta al Lote que está adquiriendo el **COMPRADOR** y a que se refiere la Cláusula Tercera del presente Contrato, entregárselo a aquel libre de todo poseedor,invasor u ocupante.

6.1.2 Suscribir, de ser el caso, cuanto documento, minuta, contrato o escritura pública sean necesarios para lograr la inscripción registral a nombre de **EL COMPRADOR** de **EL LOTE** que está adquiriendo.

SETIMO.- OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

7.1 Son obligaciones del **COMPRADOR** las siguientes:

7.1.1 Pagar el total del precio a su cargo, 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 las Cartas Fianza de Validez y Vigencia del Compromiso de Inversión, con arreglo a lo dispuesto por el numeral 5.7 del Capítulo V de LAS BASES.

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 agropecuaria y/o agroindustrial que va a desarrollar en relación a **EL LOTE** que ha adquirido pueda operar normalmente y sin interrupción alguna.

7.1.4 En función al Compromiso de Inversión señalado en la Cláusula Décimo Tercera del presente Contrato, invertir las sumas de dinero a que se ha obligado en los plazos indicados en dicha Cláusula.

7.1.5 Suscribir, de ser el caso, cuanto documento, minuta, contrato o escritura pública sean necesarios para lograr la inscripción registral a su nombre de los bienes muebles e inmuebles que está adquiriendo.

7.1.6 Recibir de **LA VENDEDORA** el bien que ha adquirido, debiendo para tal efecto suscribir el acta a que se refiere el numeral 5.1.4 de la Cláusula Quinta de este Contrato.

7.1.7 Suscribir la escritura pública que esta Minuta origine.

7.1.8 Otras obligaciones derivadas del Contrato

OCTAVO .- CARGAS Y GRAVAMENES

8.1 **LA VENDEDORA** declara que, a la Fecha de Cierre, **EL LOTE** se encuentra libre de toda carga, gravamen, medida judicial, medida extrajudicial o medida cautelar, que puedan 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 **LA VENDEDORA** 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** que ha dado en venta a **EL COMPRADOR.** Igualmente, declara **LA VENDEDORA**, también a su leal saber y entender, que no conoce existan hechos que puedan ocasionar ordenes 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 en la Sala de Datos. Si no hizo uso de la Sala de Datos, **EL COMPRADOR** declara que tuvo acceso a ella y que si no accedió a la misma lo fue por propia voluntad.

8.3. **EL COMPRADOR** declara conocer que **EL LOTE**, le ha sido transferido ad-corpus y "en donde está y como está", y que **LA VENDEDORA** 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.

8.4. **LA VENDEDORA** 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 el precio de compra pactado.

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 para la Subasta Pública para la venta de tierras del PROYECTO ESPECIAL CHIRA PIURA, las circulares expedidas por el CEPRI y la resolución de adjudicación de la Buena-Pro por parte del CEPRI en favor de **EL COMPRADOR**.

9.2. Que la compra de **EL LOTE** es una decisión libre de toda influencia de **EL COMPRADOR.**

9.3 El **COMPRADOR** declara y garantiza a la **VENDEDORA** que es responsable de todas y cada una de las obligaciones a su cargo contenidas en el presente Contrato.

9.4. El **COMPRADOR** 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 De ser el caso, **EL COMPRADOR** 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 **EL COMPRADOR** 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 **EL COMPRADOR** 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 **EL COMPRADOR** 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 **EL COMPRADOR** 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 le serán legalmente exigibles.

9.10 **EL COMPRADOR** asume la responsabilidad por la exactitud y veracidad de las declaraciones y garantías que han formulado en esta cláusula.

DECIMO .- DECLARACIONES Y GARANTIAS DE LA VENDEDORA

La **VENDEDORA** 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 en relación a **EL LOTE** que ha transferido a **EL COMPRADOR**, acción, litigio, proceso ante los órganos jurisdiccionales o proceso arbitral, o procedimientos administrativos que prohiban, se opongan o impidan la celebración del presente Contrato y/o el cumplimiento de las obligaciones que de él emanen.

10.4 Se encuentra debidamente autorizada 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 **LA VENDEDORA** 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** que ha transferido a **EL COMPRADOR.**

10.8 No existe ley, reglamento, decreto, norma, dictamen, sentencia, disposición solidaria, que afecte la libre transmisión de **EL LOTE** que ha enajenado en favor de **EL COMPRADOR.**

10.9 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 De conformidad con lo establecido en el Artículo 16 del Decreto Legislativo No. 776 **LA VENDEDORA** se obliga a pagar el íntegro del Impuesto Predial por el ejercicio 1998 y 1999 por **EL LOTE** que ha enajenado.

11.2 Conforme al Artículo 10 del Decreto Legislativo No. 776, **EL COMPRADOR** asumirá la condición de contribuyente para el efecto del Impuesto Predial, a partir del 1° de enero del 2,000.

11.3 Es obligación de **LA VENDEDORA** comunicar a la Municipalidad dentro de cuya jurisdicción se encuentre **EL LOTE** que ha vendido a **EL COMPRADOR** y a que se refiere la Cláusula Tercera del presente contrato, la transferencia que ha efectuado. En tal sentido, **LA VENDEDORA** está obligada a presentar la declaración jurada a que se refiere el artículo 14 del Decreto Legislativo No. 776.

11.4 Es también obligación de **EL COMPRADOR** comunicar a la Municipalidad dentro de cuya jurisdicción se encuentre **EL LOTE**, la adquisición que ha efectuado, de acuerdo a lo estipulado en la cláusula anterior.

11.5 El pago del Impuesto de Alcabala, conforme a lo establecido en el artículo 25 del Decreto Legislativo 776, es de cargo exclusivo de **EL COMPRADOR.**

11.6 Cualquier otro tributo directo o indirecto que afecte la transferencia de **EL LOTE** que **EL COMPRADOR** ha adquirido serán de cargo de **EL COMPRADOR.**

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 absoluto 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** que **EL COMPRADOR** ha adquirido a **LA VENDEDORA**, ésta se obliga 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 el lote adquirido y en un plazo no mayor a 3 años contados desde la fecha de suscripción del presente contrato, las Inversiones de capital fijo y de desarrollo de tierras, contenidas en su Oferta Económica y cuyo monto total asciende a US$ --------- (-------- MIL -------- Y 00/100 Dólares de los Estados Unidos

de América) de conformidad con lo estipulado en el numeral 5.7 del capítulo V 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 agroindustrial, agroexportadora o pecuaria. En lo relativo a inversión en sistemas de riego sólo se aceptarán aquellas que se destinen a sistemas de riego tecnificado. En el anexo N° 4 del presente contrato se detallan los rubros de la inversiones de capital fijo y desarrollo de tierras a ser considerados para la ejecución del compromiso de inversión.

El compromiso de inversión deberá ejecutarse sin variación, en las áreas de terreno comprendidas dentro de **EL LOTE** que es objeto del presente contrato

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 las facturas 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 facturas, boletas de pago o comprobantes de pago, según sea el caso, documentos estos que deberán estar convenientemente registrados en los libros de contabilidad normales 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 considera los criterios de elegibilidad establecidos en el numeral 13.1 de la cláusula Décimo Tercera 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 a la entidad auditora que actuará como auditor del Compromiso de Inversión asumido por **EL COMPRADOR. LA VENDENDORA** 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 **EL LOTE**. La revisión y examen del Auditor 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 Inversión Acreditables, se podrá efectuar semestralmente a solicitud de **EL COMPRADOR.** El Auditor de Inversión entregará al Supervisor de Inversión un informe de sus exámenes y revisiones anuales o semestrales de ser el caso.

V° B°

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 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 inversión comprometido 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 por parte de **EL COMPRADOR.**

13.5 El informe con su dictamen será entregado por el Auditor al Supervisor de Inversión así como a **EL COMPRADOR.** Si **EL COMPRADOR** manifestara su desacuerdo con el contenido del Informe dispondrá de 15 días útiles para sustentar o responder ante el Supervisor, 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 el Supervisor de Inversión notificará por vía notarial a **EL COMPRADOR** para cumplir, si ese fuera el caso, dentro de los siguientes 30 días calendario con el Compromiso de Inversión asumido en el presente Contrato.

El Supervisor de Inversión 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 Supervisor 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 acápite 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 **LA VENDEDORA** o surjan por el incumplimiento de **EL COMPRADOR.**

13.7 **EL COMPRADOR** entrega a la firma de este Contrato, en garantía de fiel cumplimiento del Compromiso de Inversión en **EL LOTE** que es objeto del presente Contrato, una Carta Fianza bancaria, solidaria, irrevocable, incondicionada, renovable y de realización automática por un plazo de vigencia suficiente hasta el total y satisfactorio cumplimiento del Compromiso de Inversión, emitida por un monto equivalente al 25% del monto total del Compromiso de inversión asumido por **EL**

COMPRADOR por **EL LOTE** que es objeto del presente Contrato, de acuerdo al numeral 5.7 del Capítulo V de las Bases a que se ha hecho referencia en el numeral 1.4 de la Cláusula Primera del presente Contrato.

Una vez que se haya cumplido con el 50% del monto total del Compromiso de Inversión y verificado por el auditor, el monto de la carta-fianza podrá reducirse "pari pasu" con los montos que se inviertan y sólo al final de cada período anual o semestral según sea el caso; la carta-fianza renovada deberá tener vigencia mientras el compromiso de Inversión no haya sido cumplido en su totalidad en el monto, término y condiciones pactadas. El texto de la carta fianza antes referida deberá ser igual al modelo que como Anexo N° 3 se adjunta al presente Contrato y forma parte del mismo.

DECIMO CUARTO .- DISPOSICIONES VARIAS

EL COMPRADOR reconoce y acepta que **LA VENDEDORA** 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. Asimismo **EL COMPRADOR** reconoce y acepta que **LA VENDEDORA** 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. **EL COMPRADOR** reconoce y acepta que su decisión de celebrar el presente Contrato se basa exclusivamente en su propia revisión e investigación del bien inmueble en mención. **EL COMPRADOR** reconoce y acepta 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.

15.2 En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones derivadas del presente contrato por parte de **EL COMPRADOR, LA VENDEDORA** y/o **COFIDE** podrá 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 arbitro dentro de los diez (10) días calendario 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 noventa (90) 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 que los árbitros crean conveniente y, en su defecto, por las normas señaladas en la Ley General de Arbitraje Ley No. 26572.

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

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

DECIMO SEPTIMO .- ANEXOS

Forman parte integrante del presente Contrato los siguientes Anexos :

17.1 Anexo No. 1 : Oferta Económica del Adjudicatario.

17.2 Anexo No. 2 : Acta Notarial de la Subasta.

17.3 Anexo No. 3 : Carta-Fianza para Garantizar el Cumplimiento del Compromiso de Inversión.

17.4 Anexo No. 4 : 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 17.2 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 **LA VENDEDORA** 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 **LA VENDEDORA,** 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 de 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, gastos notariales, registrales, incluyendo un Testimonio de la Escritura Pública para **LA VENDEDORA**, 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 No. 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 Sexta.

Las partes contratantes suscriben el presente Contrato en seis ejemplares, igualmente válidos, el día ___ del mes de _____ de mil novecientos noventinueve.

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.

LA VENDEDORA **EL COMPRADOR**

FOPRI

ANEXO No.12

CONTRATO DE COMPRA-VENTA

MODALIDAD DE PAGO DIFERIDO

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 cuatro (6) ejemplares, que celebran de una parte y como **LA VENDEDORA** el PROYECTO ESPECIAL CHIRA PIURA, debidamente representado por don Ramón Enrique Alcedo Ramírez con L.E. N° 02612631, conforme a la Resolución Suprema N° 097-98-PCM, con domicilio para los efectos de este Contrato en Km.3.5 Panamericana Norte, Crretera Piura Sullana, Distrito de Piura, Provincia y Departamento de Piura; y de la otra parte y como **EL COMPRADOR** ----------, con RUC N°. ----------, debidamente representado por don ----------, con L.E. N°. ---------, conforme aparece de la escritura pública de otorgamiento de poderes de fecha ---------, extendida ante el Notario Público de ------, doctor ------, e inscrita en la ficha ------ del Registro ----------, con domicilio para los efectos de este Contrato en --------, Distrito y Provincia de ------, Departamento de ---------.

Interviene en el presente contrato la Dirección Ejecutiva FOPRI, con RUC 38079964, con domicilio en la esquina de Paseo de la República con Canaval y Moreyra, Edificio Petro Perú - Piso 9, San Isidro - Lima, quien procede debidamente representada por su Director Ejecutivo Sr. Juan Carlos Barcellos Milla, identificado con L.E. N°10475476, en adelante **FOPRI**, en los términos y condiciones siguientes

PRIMERO .- ANTECEDENTES

1.1 Mediante el Decreto Legislativo 674, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 27 de Setiembre de 1991, el Gobierno Peruano promulgó la Ley de Promoción de la Inversión Privada de las Empresas del Estado. En mérito de dicho Decreto Legislativo, se declaró de interés nacional la promoción de la inversión privada y se establecieron las modalidades bajo las cuales se promueve el crecimiento de la inversión privada y los órganos promotores de dicha inversión.

1.2 Según Ley 26440 publicada en el Diario Oficial El Peruano el 21.01.95 se precisó que los Proyectos Especiales, organismos y otros proyectos bajo responsabilidad estatal se encuentran comprendidos en el proceso de promoción de la inversión privada.

1.3 Por Resolución Suprema No. 485-96-PCM, publicada en el Diario Oficial "El Peruano", el 16 de Diciembre de 1996, se constituyó el Comité Especial que llevara adelante el proceso de promoción de la inversión privada en las tierras del PROYECTO ESPECIAL CHIRA PIURA, en adelante EL CEPRI.

1.4 Mediante Resolución Suprema N°467-97-PCM publicada en el Diario Oficial El Peruano el 18 de setiembre de 1997, en su Art. 2do. Se encargó al CEPRI Tierras

conducir el proceso de Promoción de la Inversión Privada del Proyecto Especial CHIRA PIURA.

1.5 De conformidad con las Bases de la Subasta Pública para la venta de las Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC en adelante LAS BASES, EL COMPRADOR entregó una propuesta u oferta económica a el CEPRI, para la adquisición del bien inmueble a que se refiere la Cláusula Tercera de este Contrato. Dicha propuesta u Oferta Económica ha sido seleccionada como la oferta ganadora, a la que se ha adjudicado la Buena Pro, la misma que forma parte del presente Contrato como Anexo N° 1.

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

2.1 Para los efectos de este Contrato, los términos que aparecen dentro del mismo tendrán los significados que se determinen clara e indubitablemente del contexto en que se encuentren.

2.2 Sin perjuicio de lo establecido en el punto 2.1 de esta Cláusula, el presente Contrato se ejecutará de buena fe, según los términos redactados en este documento, sin tergiversar con interpretaciones arbitrarias el sentido recto, propio y usual de las palabras escritas, ni restringir los efectos que naturalmente se deriven del modo con que las partes han explicado 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 en el siguiente orden:

2.4.1 El presente Contrato, debidamente suscrito por **LA VENDEDORA** y **EL COMPRADOR** y sus Anexos.

2.4.2 Las Circulares que emita EL CEPRI.

2.4.3 Las Bases para la Subasta Pública para la venta de las Tierras del PROYECTO ESPECIAL CHIRA PIURA.

2.5 El presente Contrato se regirá e interpretará de conformidad con las leyes de la República del Perú.

TERCERO .- DEL OBJETO DE LA SUBASTA.

3.1 El bien inmueble que EL COMPRADOR adquiere conforme a lo establecido en el punto 5.1 de la Cláusula Quinta del presente Contrato, es el Lote N° ---Sector -- perteneciente al Proyecto Especial CHIRA PIURA localizado en el Departamento Piura , Provincia de ----, Distrito de ----, de propiedad de LA VENDEDORA, que constituye

una unidad inmobiliaria independiente que corre inscrita en Ficha ------ de la Oficina Registral Regional Región Piura

El inmueble objeto del presente Contrato, tiene un área bruta de -------., sus linderos y medidas perimétricas son :

NORTE:

SUR:

ESTE:

OESTE

3.2 El bien inmueble objeto del presente Contrato, de aquí en adelante denominado EL LOTE se vende Ad Corpus y transfiere con todo cuanto de hecho o por derecho le corresponde, inclusive sus usos, costumbres, derechos de paso, servidumbres, entradas, salidas, aires, edificaciones, infraestructuras de riego, instalaciones, accesorios y mejoras.

3.3 **EL COMPRADOR** reconoce y acuerda que EL LOTE le será transferido "donde está y como está", y que **LA VENDEDORA** no está emitiendo, ni mucho menos está obligada a emitir, declaración alguna de otorgar garantía con respecto a su condición o estado.

3.4 **EL COMPRADOR** declara que de acuerdo a las Bases para la Subasta Pública del PROYECTO ESPECIAL CHIRA PIURA, 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, los que han estado a disposición de los inversionistas a través de las visitas realizadas a dicho LOTE objeto de la venta. En tal virtud, **EL COMPRADOR** reconoce que no podrá reclamar responsabilidad a EL CEPRI TIERRAS , al Estado Peruano, a COPRI, a **LA VENDEDORA** 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.**

<u>CUARTO</u> .- 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 No. 2. La Buena Pro le fue otorgada a **EL COMPRADOR** en virtud a su Oferta Económica que también es parte integrante del presente Contrato como Anexo No. 1.

QUINTO .- DE LA FORMALIZACIÓN DE LA ADQUISICIÓN EFECTUADA POR EL COMPRADOR

5.1 El Contrato de Compra - Venta entre **LA VENDEDORA** y **EL COMPRADOR** ha quedado celebrado al momento en que CEPRI otorgó a **EL COMPRADOR** la Buena Pro en la Subasta Pública para la venta de las Tierras del PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC. Dicha Buena Pro le fue otorgada a **EL COMPRADOR** al haber sido su Oferta Económica la que le dio derecho a adquirir el inmueble a que se ha hecho mención en el punto 3.1 de la Cláusula Tercera de este Contrato. En consecuencia, es necesario formalizar por escrito las obligaciones que se han generado entre **LA VENDEDORA** 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, que resulta de la diferencia entre el monto que éste ha señalado en su Oferta Económica que forma parte del presente Contrato como Anexo No. 1 y el Compromiso de Inversión estipulado en LAS BASES y consignado en el punto 13.1 de la Cláusula Décimo Tercera del presente Contrato. El precio de compra asciende a US$ ----- (-------- MIL ------- Y 00/100 Dólares de 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 se paga en la forma siguiente :

a) Una suma equivalente al 10% (veinte por ciento) del precio de compra, es decir, la cantidad de US$ ----- (---- MIL ------ ------ Y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), pagada como cuota inicial por **EL COMPRADOR** a la Fecha de Suscripción de Contrato. El pago de la cuota inicial será efectuado mediante cheque de gerencia N° ---------, expedido por el Banco ------, girado a la orden del PROYECTO ESPECIAL CHIRA PIURA, el mismo que producirá los efectos de la cancelación de la cuota inicial. Cualquier tipo de gasto que se genere para lograr dicho pago serán de cargo de **EL COMPRADOR**, incluidos los gastos y comisiones bancarias.

b) El saldo del precio de compra, ascendente a la suma de US$------ (------ MIL --------- Y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), será financiado bajo la modalidad de pago diferido, mediante el pago de 10 (diez) cuotas semestrales consecutivas, con un período adicional de gracia de dos años (cuatro semestres), contados a partir del día siguiente a la firma del presente Contrato. Sobre el saldo del precio antes mencionado se devengarán desde la Fecha de Suscripción del Contrato hasta la fecha del vencimiento del plazo de siete años antes mencionado, intereses compensatorios a la tasa de interés anual de Libor a seis meses más dos puntos porcentuales en términos efectivos. La tasa Libor será la establecida por cable de REUTERS a las 11:00 horas del día correspondiente al inicio del semestre en que debe **EL COMPRADOR**

efectuar el pago de los intereses compensatorios pactados. - Los intereses se calculan al rebatir y son pagaderos al vencimiento de cada cuota.

Durante el plazo de gracia y en forma semestral, se cancelarán sólo los intereses devengados en ese período.

Ambas partes acuerdan que el pago del precio se efectuará en Dólares de los Estados Unidos de América, al amparo del Artículo 1237 del Código Civil.

El pago de las cuotas será efectuado por **EL COMPRADOR** mediante cheque de gerencia o cheque certificado a ser depositado en la cuenta Bancaria que COFIDE mantiene en el Banco de la Nación, y que será comunicada a la suscripción del contrato en caso de modificación respecto a la cuenta o Banco, COFIDE comunicará tal situación, al comprador con treinta (30) días de anticipación.

Todo gasto por concepto de portes, comisiones o similares, o cualquier otro relativo a la cobranza de cuenta de **EL COMPRADOR**. Los plazos para el pago de las cuotas serán los previstos en el Cronograma de Pagos que forma parte integrante del presente Contrato como Anexo 3.

5.1.3. **Garantía del Pago del Precio de Compra.** Para efectos de garantizar el pago del saldo del precio financiado establecido en el acápite b) del numeral 5.1.2. del presente Contrato, así como los intereses compensatorios, moratorios y gastos estipulados en el presente Contrato, y demás obligaciones a que se refiere el presente Contrato, incluidas las costas y costos judiciales que resulten de un eventual proceso de ejecución, y todas las demás obligaciones pactadas, **EL COMPRADOR** constituye las siguientes garantías :

5.1.3.1. **EL COMPRADOR** entrega a **LA VENDEDORA** como condición previa para la celebración y firma del presente Contrato, una Carta-Fianza bancaria solidaria, irrevocable, incondicionada y de realización automática sin beneficio de excusión en favor del Proyecto Especial CHIRA PIURA y/o COFIDE, por US$ ----- (------ - MIL ------- ------- Y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América). La Carta-Fianza antes referida se adjunta como Anexo Nro. 4 al presente documento y forma parte del mismo.

La Carta - Fianza deberá ser emitida por una entidad bancaria aceptable para **LA VENDEDORA**, y deberá mantenerse su vigencia hasta que la totalidad de las obligaciones por ella garantizadas hayan sido cumplidas, a satisfacción de **LA VENDEDORA** . En todo caso, la garantía antes mencionada deberá ser renovada obligatoriamente cada año por la misma suma en que fue emitida originalmente y en sus mismos términos y condiciones. La solicitud de renovación se efectuará por COFIDE dentro de los quince días anteriores a la fecha de vencimiento de la carta fianza. De no presentarse el documento debidamente renovado se procederá a lsu

inmediata ejecución para lo cual bastará una carta notarial cursada por LA VENDEDORA y/o COFIDE al banco fiador, indicando que EL COMPRADOR ha incumplido y por lo tanto se proceda al honramiento de la carta fianza.

La reducción de la Carta - Fianza se hará en función de la reducción del saldo pendiente de pago del financiamiento, debiendo cumplirse en todo momento con mantener su valor con los mismos parámetros que fueron utilizados para la constitución de la Carta-Fianza inicial. La reducción de la Carta-Fianza será aprobada por COFIDE.

5.1.3.2 **GARANTÍAS HIPOTECARIAS:** **EL COMPRADOR** (o sus accionistas identificándolos expresamente) constituye en favor de Proyecto Especial CHIRA PIURA y/o COFIDE **PRIMERA Y PREFERENTE HIPOTECA** hasta por la suma de US$ ---------- (---------- MIL ---------- Y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) correspondiente al (los) inmueble(s) descrito(s) en el Anexo N° 5.

A tal efecto **EL COMPRADOR** se obliga a perfeccionar la constitución de dicha garantía en un plazo no mayor de 60 días de la suscripción de la presente minuta, caso contrario será de aplicación el tercer párrafo del punto 5.4 de las bases, quedando en consecuencia expedito el derecho a la ejecución de la Carta Fianza referida en el mismo, sin perjuicio de la facultad de **EL VENDEDOR** de resolver el presente contrato por dicho incumplimiento.

EL COMPRADOR declara que el (los) inmueble(s) entregado(s) en hipoteca se encuentra(n) libre de gravámenes, cargas, embargos y cualquier obligación que limite o restrinja su dominio o libre disposición.

De la misma forma, **EL COMPRADOR** declara que el título de propiedad sobre el (los) inmueble(s) hipotecado(s) tiene(n) una antigüedad mayor a 1 año.

Como consecuencia de la presente hipoteca, el (los) inmuebles(s) se encuentra(n) gravado(s) hasta por la suma de US$------- (---------- - MIL ---------- Y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) correspondiente al (los) inmueble(s) descrito(s) en el Anexo N° 5.

La(s) indicada(s) garantía(s) se extiende(n) a las construcciones, derechos, terrenos, entradas, salidas, porcentajes de copropiedad y zonas comunes, si los hubiere; y todo lo que por hecho o por derecho le correspondan, incluyendo el importe de las indemnizaciones de los seguros y de la expropiación.

CHIRA PIURA V° B° TIERRA

Las partes convienen en valorizar el (los) inmueble(s) hipotecado(s), para el eventual caso de ejecución judicial en la suma US$ -------- (-- ------- MIL -------- Y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América).

EL COMPRADOR se obliga a mantener asegurado conveniente y permanentemente durante la vigencia del Contrato, el inmueble objeto de esta hipoteca en una Compañía de Seguros a satisfacción de COFIDE. La póliza correspondiente deberá contemplar los riesgos necesarios e inherentes a la naturaleza, ubicación y utilización del bien otorgado en garantía y deberá cubrir valores que implican la aplicación de las reglas de infraseguros por parte de las compañías aseguradoras, siendo COFIDE quien en definitiva determinará la extensión de la cobertura.

Queda expresamente acordado que **EL COMPRADOR** podrá sustituir la garantía hipotecaria otorgada por el presente instrumento por otras garantías hipotecarias o por una carta fianza bancaria otorgada por la misma suma del monto del gravamen hipotecario que reemplace luego de un año de suscrito el presente Contrato, previa autorización de COFIDE.

La carta fianza bancaria antes referida deberá haber sido emitida por alguna de las entidades bancarias indicadas en el Anexo N° 8(a), de LAS BASES.

La reducción de la garantía hipotecaria se hará en función de la reducción del saldo pendiente de pago del financiamiento, debiendo cumplirse en todo momento con mantener su valor con los mismos parámetros que fueron utilizados para la constitución de la garantía hipotecaria iniciales. La reducción de la garantía será aprobada por COFIDE.

5.1.3.3 **HIPOTECA LEGAL**:

En garantía del pago del saldo de precio, sus intereses, así como los gastos, incluidas las costas y costos judiciales que resulten de un eventual proceso de ejecución, el COMPRADOR deberá constituir en favor de EL VENDEDOR y/o COFIDE, PRIMERA Y PREFERENTE HIPOTECA sobre el bien inmueble que adquiere por este contrato hasta por un _____% del saldo financiado no respaldado con la carta fianza bancaria mencionada en el numeral 5.1.3.1 y garantía hipotecaria mencionada en el numeral 5.1.3.2, equivalente a US$ _____(_____dólares de los Estados Unidos de América).

La hipoteca garantiza todas y cada una de las obligaciones del Contrato de Compraventa y, en especial, el pago de las cuotas del financiamiento, sus intereses, así como los gastos, incluidas las

costas y costos judiciales que resulten de un eventual proceso de ejecución.

Las indicadas garantías reales deberán extenderse a las construcciones, derechos, terrenos, porcentaje de copropiedad y zonas comunes, si los hubiere; y todo lo que por hecho o por derecho le correspondan.

El inmueble adquirido y entregado en hipoteca está libre de gravámenes, cargas, embargos y cualquier obligación que limite o restrinja su dominio o libre disposición.

La hipoteca legal materia del presente se inscribe de oficio en los Registros Públicos, bajo responsabilidad del registrador, simultáneamente con el Contrato de Compraventa, conforme lo dispuesto en el artículo 1119 del Código Civil.

Es aplicable a la presente cláusula 5.1.3.3 lo dispuesto en la cláusula 5.1.3.2 relativo a seguros, sustitución y reducción de garantías, y ejecución de la hipoteca.

5.1.4. **Pre-Pago:** Durante el plazo de siete años previsto en el acápite b) del numeral 5.1.2 del presente Contrato, **EL COMPRADOR** podrá efectuar en cualquier momento el pre-pago del total o de parte del saldo de precio adeudado. Este pago será destinado (i) en primer lugar, a los gastos (ii) en segundo lugar, al pago de los intereses compensatorios devengados hasta la fecha en que se efectúe el pago; y, (iii) en tercer lugar, a la amortización del capital hasta el día del pago, inclusive.

5.1.5 **Intereses Moratorios :** Queda expresamente pactado que cualquier demora en que incurra **EL COMPRADOR** en el pago del saldo del precio de venta, devengará adicionalmente al interés compensatorio establecido en el párrafo anterior, un interés moratorio, el cual será equivalente al 20% de la Tasa Tamex que publica la Superintendencia de Banca y Seguros y será aplicado a **EL COMPRADOR** por cada día de atraso en el pago de la respectiva cuota semestral.

La simple demora en el pago del saldo del precio por parte de **EL COMPRADOR**, constituye razón suficiente para que el mismo incurra en mora automáticamente, no siendo necesaria intimación alguna en forma previa para efectos de la aplicación de la tasa de interés moratorio a que se refiere el párrafo anterior.

En todo caso, la demora en el pago del saldo del precio por parte de **EL COMPRADOR** constituye incumplimiento y COFIDE quedará plenamente facultado a ejecutar la Carta Fianza bancaria conforme a lo indicado en el numeral 5.1.9.

5.1.6 **Fecha de Cierre.** En la Fecha de Cierre, esto es, el día y hora acordado para el pago de la cuota inicial a cargo de **EL COMPRADOR** por **EL LOTE** que ha adquirido, se producirá la suscripción del presente Contrato.

5.1.7 **Entrega de EL LOTE** : **EL LOTE** que **EL COMPRADOR** ha adquirido conforme a los términos del presente contrato, le será entregado en el lugar, día y hora a determinarse y comunicarse por escrito por el Proyecto Especial CHIRA PIURA, a más tardar dentro de las 72 horas siguientes a la Fecha de Cierre. La entrega se realizará mediante Acta de Entrega con intervención de Notario Público Juez de Paz o Autoridad Policial opción y por cuenta de **EL COMPRADOR,** en la cual se especificará el bien inmueble que se está entregando.

La transferencia del riesgo de **EL LOTE** se entenderá válidamente producida a **EL COMPRADOR** si habiendo sido notificado éste por el CEPRI TIERRAS para la entrega no concurre en la fecha y hora señalada o no suscribe el o las actas de entrega respectiva. En este extremo es de aplicación lo dispuesto en el Artículo 1568 del Código Civil.

5.1.8 **Precio del Agua**.- Queda acordado que el precio inicial del agua de regadío que será suministrada por el PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC a **EL COMPRADOR** para irrigar **EL LOTE**, ascenderá a US$ 0.025 por metro cúbico de agua suministrada. Dicho precio será mantenido por un plazo mínimo de 3 años , contados a partir de la suscripción del presente Contrato por **LA VENDEDORA**. A partir del vencimiento de dicho plazo, el precio podrá ser modificado por el PROYECTO ESPECIAL CHIRA PIURA o quien lo sustituya, en función a las características técnicas de la operación de regadío y al mantenimiento de la infraestructura necesaria para proveer y suministrar dicho servicio, contando con la participación de los usuarios, de acuerdo a la legislación vigente.

EL COMPRADOR tendrá derecho a recibir una licencia de uso de agua por el volumen de diez mil (10,000) metros cúbicos por hectárea neta por año, hasta por un total de ------ metros cúbicos por año por el Lote ----.

5.1.9 **Ejecución de Garantías.** Queda expresamente pactado que en caso **EL COMPRADOR** incumpla en el pago de una o más cuotas del saldo financiado del precio por la presente venta y/o de los intereses compensatorios estipulados en el numeral 5.1.2, y cualquier otra obligación prevista en el presente Contrato, COFIDE podrá ejecutar las garantías hipotecarias y/o la Carta-Fianza indicada en el numeral 5.1.3.1, bastando para ello un requerimiento efectuado por conducto notarial, expresando simplemente que **EL COMPRADOR** no ha cumplido con las obligaciones asumidas en virtud del presente Contrato, cuyo cumplimiento garantiza la referida Carta-Fianza.

La presente Cláusula Penal será aplicable igualmente en caso que el incumplimiento ocurra por el caso fortuito, la fuerza mayor o cualquier causa no imputable a **EL COMPRADOR**.

La presente estipulación se pacta de acuerdo al Artículo 1317° del Código Civil.

5.1.10 **Aceleración de Plazos.** En caso que ocurra el incumplimiento de dos cuotas consecutivas, COFIDE podrá dar por vencidos todos los plazos y demandar a EL COMPRADOR el pago del íntegro de la suma adeudada, quedando facultado COFIDE a ejecutar todas las garantías constituidas en su favor en virtud del presente Contrato.

SEXTO.- OBLIGACIONES DE LA VENDEDORA

6.1 Son obligaciones de **LA VENDEDORA** las siguientes:

6.1.1 En lo que respecta al LOTE que está adquiriendo **EL COMPRADOR** y a que se refiere la Cláusula Tercera del presente Contrato, entregárselo a aquél libre de todo poseedor, invasor u ocupante.

6.1.2 Suscribir, de ser el caso, cuanto documento, minuta, contrato o escritura pública sean necesarios para lograr la inscripción registral a nombre de **EL COMPRADOR** de **EL LOTE** que está adquiriendo.

SÉTIMO.- OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

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

7.1.1 Pagar la cuota inicial señalada en el acápite a) del numeral 5.1.2 de la Cláusula Quinta, conforme a su Oferta Económica que consta en el Anexo N° 1 de este Contrato, así como el saldo financiado conforme al Cronograma de Pagos a que se refiere el acápite b) del numeral 5.1.2 de la Cláusula Quinta.

7.1.2 Entregar la Carta-Fianza a que se refiere el numeral 5.1.3.1 de la Cláusula Quinta y constituir las garantías hipotecarias dentro del plazo de 60 días calendarios contados a partir de la suscripción del presente Contrato y velar porque estas queden adecuadamente inscritas en los registros pertinentes. Por excepción, en caso que **EL COMPRADOR** no pudiera obtener la inscripción de la hipoteca constituida en virtud del presente Contrato, **LA VENDEDORA** le podrá conceder un plazo adicional, que será fijado por esta última, a fin de que se cumpla con la respectiva inscripción.

7.1.3. Entregar a la suscripción del contrato la Carta-Fianza de Validez y Vigencia del Compromiso de Inversión, con arreglo a lo dispuesto por el numeral 5.7 del Capítulo V de LAS BASES.

7.1.4 Gestionar y obtener las correspondientes licencias, autorizaciones, permisos, registros y demás documentos ante las autoridades pertinentes, para lograr que la actividad a desarrollar en relación a **EL LOTE** que ha adquirido pueda realizar dentro del marco legal vigente.

7.1.5 En función al Compromiso de Inversión señalado en la Cláusula Décimo Tercera del presente Contrato, invertir las sumas de dinero a que se ha obligado en los plazos indicados en dicha Cláusula.

7.1.6 Suscribir, de ser el caso, cuanto documento, minuta, contrato o escritura pública sean necesarios para lograr la inscripción registral a su nombre de los bienes muebles e inmuebles que está adquiriendo.

7.1.7 Recibir de **LA VENDEDORA** el bien que ha adquirido, debiendo para tal efecto suscribir el acta a que se refiere el numeral 5.1.7 de la Cláusula Quinta de este Contrato.

7.1.8 Suscribir los documentos, contratos y escrituras públicas que sean necesarios para perfeccionar la transferencia y constituir las garantías.

7.1.9 Suscribir la escritura pública que esta Minuta origine.

7.1.10 Aceptar que COFIDE, es la entidad encargada de la supervisión, administración y cobranza de las obligaciones previstas en el presente Contrato; conforme a las facultades y obligaciones emanadas del Contrato de Supervisión, Administración y Cobranza suscrito con **LA VENDEDORA**.

7.1.11 Asegurar los bienes sobre los cuales se hubiere constituido hipoteca y entregar debidamente endosada la póliza en favor de COFIDE dentro de los diez días hábiles posteriores a la Fecha de Cierre.

7.1.12 Otras obligaciones derivadas del contrato.

OCTAVO. CARGAS Y GRAVÁMENES

8.1 **LA VENDEDORA** declara que, a la firma del contrato, **EL LOTE** se encuentra libre de toda carga, gravamen, medida judicial, medida extrajudicial o medida cautelar, que puedan 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 **LA VENDEDORA** declara que, a la Fecha de firma del presente contrato, 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** que ha dado en venta a **EL COMPRADOR.** Igualmente, declara **LA VENDEDORA**, también a su leal saber y entender, 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 en la Sala de Datos. Si no hizo uso de la Sala de Datos, **EL**

COMPRADOR declara que tuvo acceso a ella y que si no accedió a la misma lo fue por propia voluntad.

8.3. **EL COMPRADOR** declara conocer y acepta que **LA VENDEDORA** 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.

8.4. **LA VENDEDORA** 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 el precio de compra pactado.

NOVENO. DECLARACIONES Y GARANTÍAS 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 para la Subasta Pública las circulares expedidas por el CEPRI y la resolución de Adjudicación de la Buena Pro por parte del CEPRI en favor de **EL COMPRADOR.**

9.2. Que la compra de **EL LOTE** es una decisión libre de toda influencia de **EL COMPRADOR.**

9.3 **EL COMPRADOR** declara y garantiza a **LA VENDEDORA** que es responsable de todas las obligaciones a su cargo contenidas en el presente Contrato.

9.4. **EL COMPRADOR** 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 De ser el caso, **EL COMPRADOR** 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 **EL COMPRADOR** 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 **EL COMPRADOR** 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 **EL COMPRADOR** 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 **EL COMPRADOR** 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 le serán legalmente exigibles.

9.10 **EL COMPRADOR** asume la responsabilidad por la exactitud y veracidad de las declaraciones y garantías que han formulado en esta cláusula.

DÉCIMO .- DECLARACIONES Y GARANTÍAS DE LA VENDEDORA

LA VENDEDORA 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 en relación a **EL LOTE** que ha transferido a **EL COMPRADOR** , acción, litigio, proceso ante los órganos jurisdiccionales o proceso arbitral, o procedimientos administrativos que prohiban, se opongan o impidan la celebración del presente Contrato y/o el cumplimiento de las obligaciones que de él emanen.

10.4 Se encuentra debidamente autorizada 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 **LA VENDEDORA** 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** que ha transferido a **EL COMPRADOR.**

10.8 Que no existe ley, reglamento, decreto, norma, dictamen, sentencia o disposición societaria que afecte la libre transmisión de **EL LOTE** que ha enajenado en favor de **EL COMPRADOR.**

10.9 Garantiza a **EL COMPRADOR** que es responsable por la ejecución de todas las obligaciones a su cargo, contenidas en el presente Contrato.

DÉCIMO PRIMERO.- DISPOSICIONES TRIBUTARIAS

11.1 De conformidad con lo establecido en el Artículo 16 del Decreto Legislativo No. 776, **LA VENDEDORA** se obliga a pagar el íntegro del Impuesto Predial por el ejercicio 1998 y 1999, por **EL LOTE** que ha enajenado.

11.2 Conforme al artículo 10 del Decreto Legislativo No. 776, **EL COMPRADOR** asumirá la condición de contribuyente para el efecto del Impuesto Predial, a partir del 1 de enero del 2,000.

11.3 Es obligación de **LA VENDEDORA** comunicar a la Municipalidad dentro de cuya jurisdicción se encuentre **EL LOTE** que ha vendido a **EL COMPRADOR** y a que se refiere la Cláusula Tercera del presente Contrato, la transferencia que ha efectuado. En tal sentido, **LA VENDEDORA** está obligada a presentar la declaración jurada a que se refiere el artículo 14 del Decreto Legislativo No. 776.

11.4 Es también obligación de **EL COMPRADOR** comunicar a la Municipalidad dentro de cuya jurisdicción se encuentra **EL LOTE**, la adquisición que ha efectuado, de acuerdo a lo estipulado en la cláusula anterior.

11.5 El pago del Impuesto de Alcabala, conforme a lo establecido en el artículo 25 del Decreto Legislativo 776, es de cargo exclusivo de **EL COMPRADOR**.

11.6 Cualquier otro tributo directo o indirecto que afecte la transferencia de **EL LOTE** que el **COMPRADOR** ha adquirido, serán de cargo de **EL COMPRADOR**.

DÉCIMO 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 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 el lote adquirido y en un plazo no mayor a 3 años contados desde la fecha de suscripción del presente contrato, las Inversiones de capital

fijo y de desarrollo de tierras, contenidas en su Oferta Económica y cuyo monto total asciende a US$ -------- (---------- Y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) de conformidad con lo estipulado en el numeral 5.7 del capítulo V 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 agroindustrial, agroexportadora o pecuaria. En lo relativo a inversión en sistemas de riego sólo se aceptarán aquellas que se destinen a sistemas de riego tecnificado. En el anexo N° 7 del presente contrato se detallan los rubros de la inversiones de capital fijo y desarrollo de tierras a ser considerados para la ejecución del compromiso de inversión.

El compromiso de inversión deberá ejecutarse sin variación, en las áreas de terreno comprendidas dentro de **EL LOTE** que es objeto del presente contrato

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 las facturas 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 facturas, boletas de pago o comprobantes de pago, según sea el caso, documentos estos que deberán estar convenientemente registrados en los libros de contabilidad normales 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 considera los criterios de elegibilidad establecidos en el numeral 13.1 de la cláusula Décimo Tercera 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 a la entidad auditora que actuará como auditor del Compromiso de Inversión asumido por **EL COMPRADOR. LA VENDENDORA** 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 **EL LOTE**. La revisión y examen del Auditor 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 Inversión Acreditables, se podrá efectuar semestralmente a solicitud de **EL COMPRADOR.** El Auditor de Inversión entregará al Supervisor 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 corresponda0n con lo realmente ejecutado en 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 inversión comprometido 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 por parte de **EL COMPRADOR.**

13.5 El informe con su dictamen será entregado por el Auditor al Supervisor de Inversión así como a **EL COMPRADOR.** Si **EL COMPRADOR** manifestara su desacuerdo con el contenido del Informe dispondrá de 15 días útiles para sustentar o responder ante el Supervisor, 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 el Supervisor de Inversión notificará por vía notarial a **EL COMPRADOR** para cumplir, si ese fuera el caso, dentro de los siguientes 30 días calendario con el Compromiso de Inversión asumido en el presente Contrato.

El Supervisor de Inversión 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 Supervisor 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 <u>CLAUSULA PENAL.-</u> 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 acápite 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 **LA VENDEDORA** o surjan por el incumplimiento de **EL COMPRADOR.**

13.7 **EL COMPRADOR** entrega a la firma de este Contrato, en garantía de fiel cumplimiento del Compromiso de Inversión en EL LOTE que es objeto del presente Contrato, una Carta Fianza bancaria, solidaria, irrevocable, incondicionada, renovable y de realización automática por un plazo de vigencia suficiente hasta el total y satisfactorio cumplimiento del Compromiso de Inversión, emitida por un monto

equivalente al 25% del monto total del Compromiso de inversión asumido por **EL COMPRADOR** por **EL LOTE** que es objeto del presente Contrato, de acuerdo al numeral 5.7 del Capítulo V de las Bases a que se ha hecho referencia en el numeral 1.4 de la Cláusula Primera del presente Contrato.

Una vez que se haya cumplido con el 50% del monto total del Compromiso de Inversión y verificado por el auditor, el monto de la carta-fianza podrá reducirse "pari pasu" con los montos que se inviertan y sólo al final de cada período anual o semestral según sea el caso; la carta-fianza renovada deberá tener vigencia mientras el compromiso de Inversión no haya sido cumplido en su totalidad en el monto, término y condiciones pactadas. El texto de la carta fianza antes referida deberá ser igual al modelo que como Anexo N° 3 se adjunta al presente Contrato y forma parte del mismo.

DÉCIMO CUARTO .- DISPOSICIONES VARIAS

14.1 **EL COMPRADOR** reconoce y acepta que **LA VENDEDORA** 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. Asimismo, **EL COMPRADOR** reconoce y acepta que **LA VENDEDORA** 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. **El COMPRADOR** reconoce y acepta que su decisión de celebrar el presente Contrato se basa exclusivamente en su propia revisión e investigación del bien inmueble en mención. **EL COMPRADOR** reconoce y acepta 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.

14.2 Queda expresamente acordado que el pago del precio de venta, de los intereses moratorios y compensatorios pactados, de las penalidades estipuladas en los numerales 5.1.8 y 13.6 del presente contrato y de todas las obligaciones expresadas en moneda extranjera estipuladas en el presente Contrato, deberán ser pagadas en Dólares de los Estados Unidos de América, de acuerdo al Articulo 1237 del Código Civil del Perú.

DÉCIMO 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.

15.2 En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones derivadas del presente contrato por parte de **EL COMPRADOR**, COFIDE podrá ejecutar la Carta-Fianza y/o las garantías hipotecarias otorgadas a su favor, sin perjuicio de lo dispuesto en el numeral 5.1.10 del presente Contrato.

DÉCIMO SEXTO .- SOLUCIÓN 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 calendario siguientes de recibida la notificación de la otra parte. En caso de 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 noventa (90) 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 que los árbitros crean convenientes y, en su defecto, por las normas señaladas en la Ley General de Arbitraje Ley No. 26572.

16.4 El laudo arbitral deberá señalar a quien 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 utilizara en el procedimiento arbitral será el castellano.

DÉCIMO SÉTIMO .- ANEXOS

Forman parte integrante del presente Contrato los siguientes Anexos :

17.1 Anexo No. 1 : Oferta Económica del Adjudicatario.

17.2 Anexo No. 2: Acta Notarial de la Subasta.

17.3 Anexo No. 3 : Cronograma de Pagos.

17.4 Anexo No. 4: Carta-Fianza que garantiza el pago del saldo del precio.

17.5 Anexo No. 5: Descripción de los Inmuebles Hipotecados.

17.6 Anexo No. 6 : Carta Fianza de Garantía de Cumplimiento de Compromiso de Inversión.

17.7 Anexo No. 7 : Rubros a ser tomados en cuenta como Inversiones Acreditables para el Compromiso de Inversión.

DÉCIMO 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 **LA VENDEDORA** 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 **LA VENDEDORA,** siendo requisito indispensable para la validez de las modificaciones que éstas consten por escrito y estén debidamente firmadas por las partes.

VIGÉSIMO : INVALIDEZ PARCIAL

En el caso de 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, gastos notariales, registrales, incluyendo un Testimonio de la Escritura Pública para **LA VENDEDORA**, o cualquier otro, sin excepción alguna, son de cargo de **EL COMPRADOR.**

VIGESIMO-SEGUNDO : LEGISLACIÓN Y JURISDICCIÓN APLICABLE

El presente Contrato se regirá por la Legislación Peruana. En todo lo no previsto en este Contrato, se aplicará el Decreto Legislativo No. 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 Sexta.

Las partes contratantes suscriben el presente Contrato en seis ejemplares, igualmente válidos, el día ___ del mes de _____ de mil novecientos noventinueve.

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.

LA VENDEDORA **EL COMPRADOR**

FOPRI

ANEXO No. 13

ESQUEMA DE UTILIZACION DEL PROGRAMA DE PROMOCIÓN EMPRESARIAL EN LA VENTA DE LOTES DEL PROYECTO ESPECIAL CHIRA PIURA

1. SUJETOS DE FINANCIAMIENTO

Personas Naturales o Jurídicas (Empresas o Consorcios) que hayan resultado favorecidos con el otorgamiento de la Buena Pro y cuyo valor del terreno, sin compromiso de inversión sea superior a US $ 50,000.00

2. CONDICIONES DE PAGO

Para los postores que se acojan a esta modalidad de pago, las condiciones del mismo serán las siguientes:

a) Cuota Inicial: 10 % o más de la porción que corresponde al Valor de la Tierra. El pago de la cuota inicial será efectuado a la firma del Contrato, en la fecha de cierre mediante un cheque de gerencia, cheque certificado, transferencia bancaria o cualquier otra forma que señale el CEPRI TIERRAS.

b) Monto a financiar: Hasta el 90% de la porción de la oferta que corresponde al Valor de la Tierra.

c) Plazo de financiamiento: 7 años, incluidos 2 años de gracia.

d) Pago de las cuotas: 14 cuotas semestrales consecutivas. Las 04 primeras cuotas correspondientes al período de gracia, únicamente incluirán los intereses devengados semestrales. El pago se efectuará mediante cheque de gerencia, cheque certificado o depósito en efectivo.

e) Tasas de interés:

Interés Compensatorio

Tasa Libor a 180 días más 2% en términos efectivos. La tasa aplicable se fija al inicio de cada semestre de acuerdo a la Tasa Libor establecida en el monitor Reuters a las 11:00 horas. Los intereses se calculan al rebatir y son pagaderos al vencimiento de cada cuota

Interés Moratorio

Cualquier demora en que incurra al comprador, devengará adicionalmente al interés compensatorio indicado, un interés moratorio equivalente al 20% de la tasa TAMEX según publicación de la Superintendencia de Banca y Seguros del Perú y que se aplicará por cada día de atraso. La aplicación de dicho interés será automática, no siendo necesaria la intimación previa al deudor.

La aplicación de intereses moratorios es sin perjuicio de la ejecución de las garantías que correspondan según lo dispuesto en el contrato.

2.1 Alternativa a las Condiciones de Pago

Los Adjudicatarios podrán optar por lo siguiente:

a) Plazo de Financiamiento: 10 años, incluidos 4 años de gracia.
Pago de las cuotas: 20 cuotas semestrales consecutivas. Las 08 primeras cuotas correspondientes al período de gracia, únicamente incluirán los intereses devengados semestrales. El pago se efectuará mediante cheque de gerencia, cheque certificado o depósito en efectivo.

b) Para aceptar esta alternativa deberán comprometerse a ejecutar el doble del compromiso de inversión esto es US$ 2,000 por Hectárea, presentando las garantías correspondientes, de acuerdo a estas Bases.

3. GARANTÍAS DE LA OPERACIÓN

El adjudicatario y/o sus accionistas se obligan a constituir las garantías que se señalan a continuación, las mismas que garantizan el pago del saldo del precio y todas las obligaciones derivadas del contrato de compra venta.

3.1 FIANZA BANCARIA

Constitución

El adjudicatario y/o el garante entregará a la suscripción del Contrato una carta fianza bancaria de cobertura anual, solidaria, irrevocable, incondicional, de ejecución inmediata y sin beneficio de excusión a favor de COFIDE, por un monto equivalente como mínimo al 10% del saldo financiado, según modelo que se detalla en Anexo 4 del contrato de compra venta-modalidad de pago diferido. Esta carta fianza deberá ser emitida por cualquiera de los Bancos consignados en el Anexo 8 (b) de las Bases.

Alternativamente, se aceptará una carta de crédito stand- by emitida por un Banco del Exterior consignado en la relación contenida en el Anexo 8 (a) de las Bases, confirmada por un Banco Local, de acuerdo a los términos señalados en el Anexo 4 (b) de las Bases.

Plazo y vigencia

La garantía bajo la modalidad, se deberá mantener vigente durante todo el período del financiamiento y mientras exista saldo del monto financiado. En todo caso, deberá ser renovada obligatoriamente cada año. La solicitud de renovación se efectuará por COFIDE dentro de los quince días anteriores a la fecha de vencimiento de la carta fianza, de no presentarse el documento debidamente renovado se procederá a la ejecución conforme lo dispuesto en el artículo 1898 del Código Civil.

La fianza se mantendrá siempre por un monto equivalente al porcentaje antes aludido- como mínimo 10% - sobre el saldo pendiente de pago. En el momento que el saldo pendiente de pago sea menor al 10% del saldo total financiado, la carta fianza se emitirá por el saldo adeudado.

Ejecución de la carta fianza

La carta fianza será de ejecución inmediata a simple requerimiento por la vía notarial ante cualquier incumplimiento de obligaciones del Adjudicatario. En este caso, el Adjudicatario procederá a la sustitución de la carta fianza en un plazo no mayor de 15 días de la ejecución, en caso contrario, se procederá a la ejecución de las otras garantías.

3.2 GARANTÍAS HIPOTECARIAS SOBRE BIENES INMUEBLES PROPIOS (DISTINTOS DEL OBJETO DE FINANCIAMIENTO)

Constitución

Deberá constituirse PRIMERA Y PREFERENTE HIPOTECA por el equivalente a un mínimo del 10% del saldo financiado, en favor de COFIDE, sobre uno o más bienes de su propiedad ubicados en el territorio nacional, distintos a los activos objeto de financiamiento (en caso de venta de activos), inscritos en los Registros Públicos de la República del Perú a su nombre con una antigüedad mayor de 1 año, que figuren descritos - en término de su área, linderos, medidas perimétricas, derecho de propiedad, monto de valorización, títulos de dominio, certificado de gravamen - en el contrato de compraventa.

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

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

Calificación de la garantía

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

La valorización se efectuará por perito tasador que fije en el listado distribuido conforme al Cronograma de Actividades (anexo 1).

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

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

De producirse una nueva observación o ser rechazada la propuesta de constitución de garantías, quedará sin efecto el otorgamiento de la buena pro siendo aplicable en lo que corresponda, el Numeral 7.3 de las Bases.

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

Plazo para inscripción en Registros Públicos y Bloqueo Registral

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

COFIDE dispondrá el correspondiente Bloqueo Registral de los bienes desde la fecha de cierre hasta la correspondiente inscripción en Registros Públicos (en todo

caso el bloqueo registral es por un plazo no mayor de 60 días hábiles), debiendo contar para tal efecto con la minuta respectiva.

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

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

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

Sustitución y reducción de la garantía
Las garantías hipotecarias podrán ser sustituidas después de 01 año de haberse suscrito el contrato de compraventa, por una carta fianza en favor de COFIDE, por un monto equivalente al otorgado en hipoteca, con las características y condiciones detalladas en le numeral 2.1, en lo que fuere aplicable, así como, por otras garantías hipotecarias de las mismas características y bajo los mismos términos y condiciones señalados en el presente numeral. En tales casos, se requerirá autorización de COFIDE.

La reducción de las garantías hipotecarias se hará en función a la reducción del saldo pendiente de pago del financiamiento, debiendo cumplirse en todo momento, con mantener su valor con los mismos parámetros que fueron utilizados para la constitución de las garantías hipotecarias iniciales. La reducción de las garantías será aprobada por COFIDE.

Ejecución de la hipoteca
Es aplicable el proceso judicial de ejecución de garantías.

3.3 GARANTIA SOBRE BIENES OBJETO DEL FINANCIAMIENTO - HIPOTECA LEGAL
Constitución
En garantía del pago del saldo de precio, sus intereses, así como los gastos, incluidas las costas y costos judiciales que resulten de un eventual proceso de ejecución, el adjudicatario de la buena pro, deberá constituir en favor de EL VENDEDOR y/o COFIDE, PRIMERA Y PREFERENTE HIPOTECA sobre el Lote que se adquiere por esta subasta pública. Esta garantía se extiende a las construcciones, derechos, terrenos, porcentaje de copropiedad y zonas comunes, si los hubiere; y todo lo que por hecho o por derecho le correspondan al inmueble hipotecado.

El inmueble objeto de garantía y entregado en hipoteca está libre de gravámenes, cargas, derechos de terceros y cualquier otra obligación que limite o restrinja su

dominio o libre disposición. El inmueble será calificado por COFIDE a su valor de tasación o valor de venta, el que resulte menor.

La hipoteca garantiza todas y cada una de las obligaciones del Contrato de Compraventa a suscribir y, en especial, el pago de las cuotas del financiamiento, sus intereses, así como los gastos, incluidas las costas y costos judiciales que resulten de un eventual proceso de ejecución.

Inscripción en Registros Públicos
La hipoteca legal materia de la presente se inscribe de oficio en los Registros Públicos, bajo responsabilidad del registrador, simultáneamente con el Contrato de Compraventa, conforme lo dispuesto en el artículo 1119 del Código Civil.

Es aplicable a la hipoteca legal lo dispuesto en el numeral 3.2 respecto a seguros, sustitución y reducción de garantías, y ejecución de la hipoteca.

3.4 LINEAMIENTO GENERAL DEL FINANCIAMIENTO

Los postores deberán tener en cuenta que la suma de monto pagado por concepto de cuota inicial mas el valor de la carta fianza (numeral 3.1) y la hipoteca sobre bienes propios (numeral 3.2), no deberá ser inferior al 50% del precio de adjudicación.

Esto es, el postor de acuerdo a lo establecido en los numerales 3.1 y 3.2, podrá dentro de los mínimos establecidos, adecuar el porcentaje de la cuota inicial y/o de las garantías de manera tal que se cumpla con lo indicado en el párrafo precedente.

El saldo financiado no cubierto por carta fianza y garantía extranegocio será cubierto, al 125%, por hipoteca legal.

Alternativamente, y una vez adjudicada la buena pro, el CEPRI TIERRAS aprobará aquellas operaciones que podrán garantizarse mediante una carta fianza equivalente al 100% del saldo financiado, en sustitución a las garantías aludidas en los puntos 3.1 (Carta Fianza), 3.2 (Hipoteca), 3.3. (Hipoteca Legal).

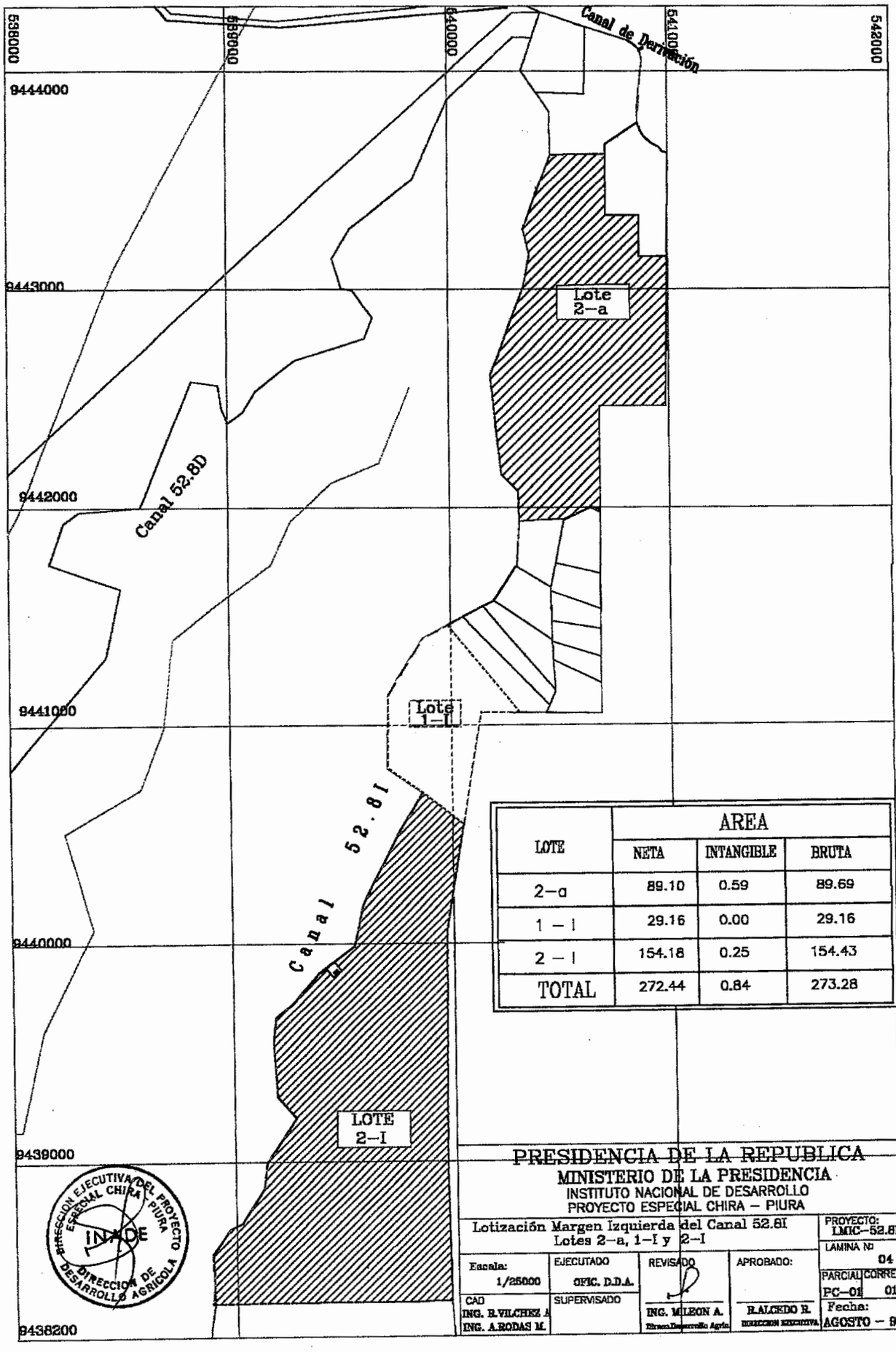
4. INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES

En caso el adjudicatario de la buena pro deje de pagar una cuota correspondiente al saldo del precio, COFIDE procederá a la ejecución de la carta fianza. Igualmente, en los demás casos de incumplimiento de obligaciones contractuales, se procederá en principio a la ejecución de la carta fianza.

En caso de producirse nuevos incumplimientos, ya sea de pago de alguna cuota u otra obligación, y por alguna de las causales indicadas en el párrafo precedente se hubiere ejecutado la carta fianza y la misma no haya sido sustituida, COFIDE procederá a dar por vencidos los plazos y solicitar la ejecución de las garantías reales.

5. SUPERVISION, ADMINISTRACION Y COBRANZA DEL CONTRATO

COFIDE es la entidad encargada de la supervisión, administración y cobranza del contrato de compraventa. Para tal efecto, el vendedor suscribirá un contrato de Supervisión, Administración y Cobranza con COFIDE.



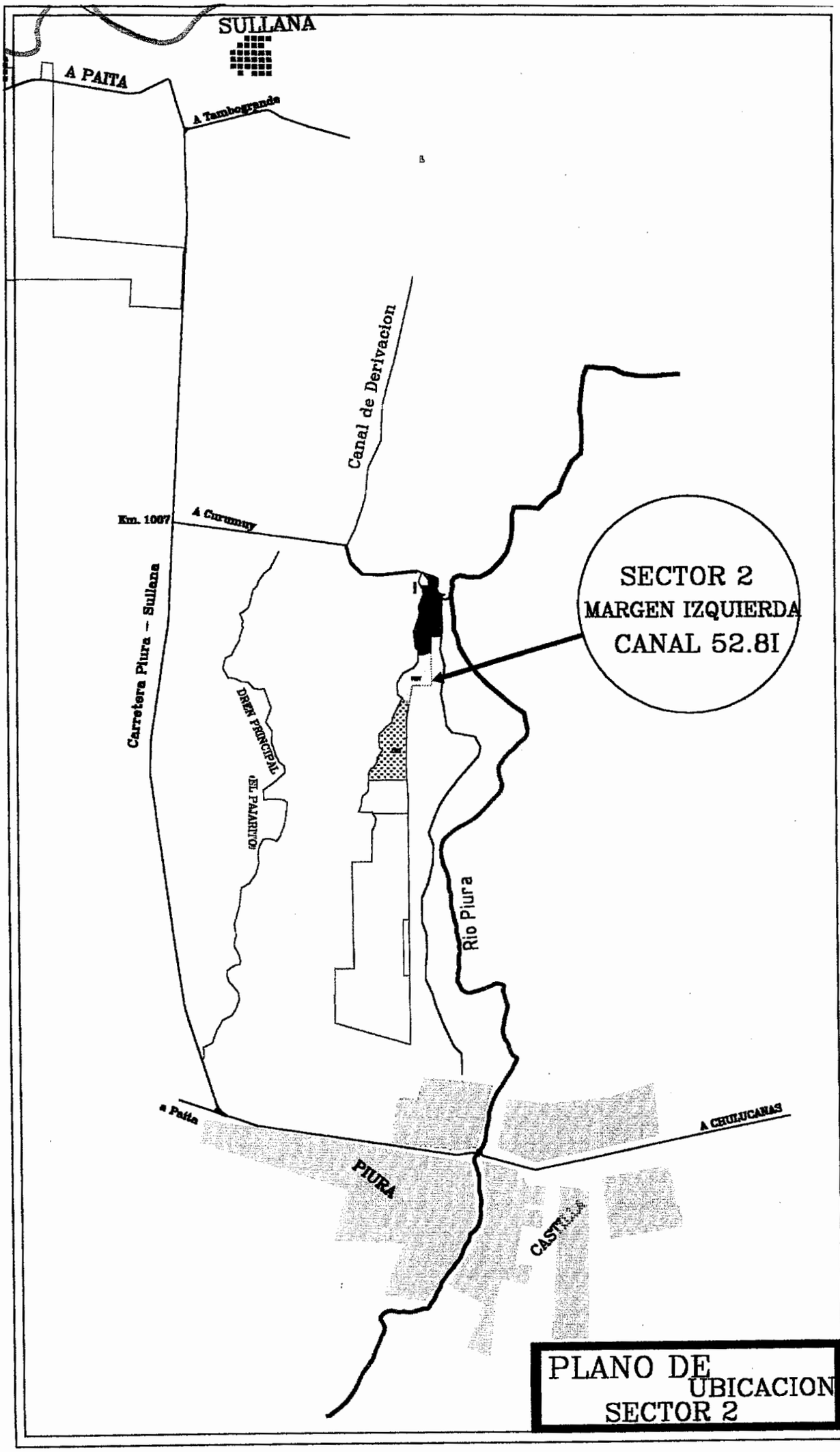
LOTE	AREA		
	NETA	INTANGIBLE	BRUTA
2-a	89.10	0.59	89.69
1 - I	29.16	0.00	29.16
2 - I	154.18	0.25	154.43
TOTAL	272.44	0.84	273.28

PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA
MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA
INSTITUTO NACIONAL DE DESARROLLO
PROYECTO ESPECIAL CHIRA – PIURA

Lotización Margen Izquierda del Canal 52.8I
Lotes 2-a, 1-I y 2-I

PROYECTO: LMIC-52.8I
LAMINA Nº 04

Escala:	EJECUTADO	REVISADO	APROBADO:	PARCIAL	CORREL
1/25000	OFIC. D.D.A.			PC-01	01
CAD: ING. R.VILCHEZ A. / ING. A.RODAS M.	SUPERVISADO	ING. M.LEON A. Dirección Desarrollo Agrín.	R.ALCEDO R. DIRECCION EJECUTIVA	Fecha: AGOSTO – 98	


SULLANA
A PAITA
A Tambogrande
Canal de Derivacion
Km. 1007
A Curumuy
Carretera Piura – Sullana
SECTOR 2
MARGEN IZQUIERDA
CANAL 52.8I
DREN PRINCIPAL EL PAÑUELO
Rio Piura
a Paita
PIURA
A CHULUCANAS
CASTILLA
PLANO DE UBICACION
SECTOR 2