

REPÚBLICA DEL PERÚ

COMITÉ ESPECIAL DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN  
PRIVADA DE TIERRAS DEL PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE - ZAÑA

CEPRI TIERRAS

## BASES

SUBASTA PUBLICA PARA LA VENTA  
DE UN LOTE DE TIERRAS DEL PREDIO LA VEGA DEL  
PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE - ZAÑA

LIMA, SETIEMBRE DE 1998

INDICECAPITULO ISUBASTA PUBLICA - GENERALIDADES

|   |   |
|---|---|
| 1.1. INTRODUCCIÓN   | 5 |
| 1.2. OBJETO DE LA SUBASTA   | 5 |
| 1.3. MECANISMO DE VENTA Y CONDICIÓN DEL LOTE DEL PROYECTO ESPECIAL<br>JEQUETEPEQUE - ZAÑA | 5 |
| 1.4. DEFINICIONES   | 5 |
| 1.5. MARCO LEGAL  | 7 |
| 1.6. SOMETIMIENTO A LAS BASES   | 8 |
| 1.7. IDIOMA   | 8 |
| 1.8. FACULTADES DEL CEPRI TIERRAS   | 9 |
| 1.9. EVALUACIÓN DE INFORMACIÓN  | 9 |

CAPITULO IIDE LOS POSTORES

|  |    |
|--|----|
| 2.1. REQUISITOS PARA SER POSTOR            | 10 |
| 2.2 REGLAS PARA LA FORMACIÓN DE CONSORCIOS | 10 |
| 2.3 REPRESENTANTE LEGAL                    | 11 |

CAPITULO IIIINFORMACIÓN

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| 3.1 CONSULTAS SOBRE LAS BASES        | 13 |
| 3.2 ORDEN DE PRELACIÓN DE DOCUMENTOS | 13 |

CAPITULO IVCONTRATOS DE COMPRA-VENTA

|  |    |
|--|----|
| 4.1 CONTRATOS DE COMPRA-VENTA DE LOS LOTES | 14 |
| 4.2 VERSIÓN FINAL DE LOS CONTRATOS         | 14 |

CAPITULO VPRESENTACIÓN DE SOBRES

|   |    |
|---|----|
| 5.1 PRESENTACIÓN  | 15 |
| 5.2 IDIOMA  | 15 |
| 5.3 CONTENIDO DEL SOBRE No. 1                             | 15 |
| 5.4 GARANTIA DE VALIDEZ Y VIGENCIA DE LA OFERTA ECONÓMICA | 17 |
| 5.5 CONTENIDO DEL SOBRE No. 2                             | 18 |
| 5.6 PRECIO BASE   | 18 |
| 5.7 COMPROMISO DE INVERSIÓN                               | 18 |

**CAPITULO VI****PROCEDIMIENTO DE LA SUBASTA**

|  |    |
|--|----|
| 6.1 PRESENTACIÓN DE LOS SOBRES 1 Y 2, Y APERTURA DE LOS SOBRES No. 1 | 18 |
| 6.2 SUBSANACIÓN  | 19 |
| 6.3 APERTURA DE LOS SOBRES No. 2                                     | 19 |
| 6.4 EMPATE DE OFERTAS ECONÓMICAS                                     | 19 |
| 6.5 SUBASTA DESIERTA   | 20 |
| 6.6 PROCEDIMIENTO DE IMPUGNACIÓN                                     | 20 |
| 6.7 FIANZA DE IMPUGNACIÓN  | 20 |

**CAPITULO VII****PAGO DEL PRECIO OFERTADO Y TRANSFERENCIA DE ACTIVOS**

|                              |    |
|------------------------------|----|
| 7.1 PAGO DEL PRECIO OFERTADO | 21 |
| 7.2 TRANSFERENCIA DE ACTIVOS | 21 |
| 7.3. INCUMPLIMIENTO          | 21 |

**CAPITULO VIII****DISPOSICIONES FINALES**

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| 8.1 PLAZOS                    | 22 |
| 8.2 LEY PERUANA               | 22 |
| 8.3 JURISDICCIÓN              | -  |
| 8.4 TRANSFERENCIA DE DERECHOS | 22 |
| 8.4 CONTRATO DE GARANTIA      | 22 |

## 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:  
Modelo de Carta Fianza de Cumplimiento del Compromiso de Inversión.
- 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 aceptará Fianza Bancaria o Carta de Crédito Stand By.
- 9 Area, Precio Base, Compromiso Mínimo De Inversión y Oferta Mínima
- 10 Rubros a ser tomados en cuenta como Inversiones Acreditables para el Compromiso de Inversión.
- 11 Contrato de Compra-Venta Pago al Contado

## CAPITULO I

### DISPOSICIONES GENERALES

#### 1.1. INTRODUCCIÓN

Dentro de las tierras del Proyecto Jequetepeque - Zaña se encuentra el predio "La Vega" y otros, en una extensión de 8.8102 has. ubicado en el sector de Huabal, distrito de Chepén, provincia de Chepén, departamento de La Libertad. El Proyecto Especial Jequetepeque-Zaña lo adquirió como parte integrante de las obras complementarias de la Presa Gallito Ciego y para el mejoramiento del sistema de riego del Proyecto Especial. Dicho terreno no presenta factibilidad económica ni técnica para uso agrícola o agropecuario debido a la escasez de recursos hídricos en la zona.

#### 1.2. OBJETO DE LA SUBASTA

1.2.1. El Comité Especial encargado del proceso de promoción de la inversión privada de las tierras del Proyecto Especial Jequetepeque - Zaña, en adelante el CEPRI TIERRAS ha convocado a Subasta Pública para la venta de dos áreas de terreno de 1.4973 has. y 3.6033 has., que suman 5.1006 has. (en adelante, EL LOTE) y que forman parte del predio La Vega.

#### 1.3. MECANISMO DE VENTA Y CONDICIÓN DEL LOTE

El mecanismo adoptado para llevar a cabo el proceso de venta de EL LOTE referida en el numeral 1.2 anterior, es la Subasta Pública que se llevará a cabo con arreglo a las normas previstas en estas Bases.

EL LOTE antes mencionado se encuentra legalmente saneado en cuanto a la propiedad, dominio, cargas y gravámenes, así como libre de poseedores y/o invasores de cualquier tipo. Está independizado e inscrito en los Registros Públicos a nombre del Proyecto Especial Jequetepeque - Zaña. El suministro de agua provendrá del Proyecto Especial Jequetepeque - Zaña. La cantidad y precio del agua será informado oportunamente a los inversionistas.

#### 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 EL LOTE.

**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 Jequetepeque - Zaña, 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 a invertirse en EL LOTE que se oferte en la Subasta, que se indica en el Anexo No. 9, en bienes o servicios que se indican en el Anexo No. 10.

**Consortio:** 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:** Es el Contrato a ser celebrado entre el Adjudicatario y el Proyecto Especial Jequetepeque - Zaña, en virtud del cual se le transfiere al Adjudicatario la propiedad de EL 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 LOTE que le fue adjudicado 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 compraventa

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

**EL LOTE:** Es el área de terreno de 5.1006 has. ubicado en el predio La Vega, en el sector Huabal, en el Distrito de Chepén, Provincia de Chepén, Departamento de La Libertad, de propiedad del Proyecto Especial Jequetepeque-Zaña.

**Oferta Económica:** Es la declaración de voluntad incondicional, irrevocable y unilateral por la cual el Postor ofrece el precio que está dispuesto a pagar y asume un Compromiso de Inversión en EL LOTE. Es la sumatoria del precio ofertado y el 25% del Compromiso de Inversión ofrecido

**Oferta Económica Mínima:** Es el monto de referencia para la Adjudicación de EL LOTE. Dicha Oferta Mínima se compone del precio base por EL LOTE y un Compromiso de Inversión mínimo, los mismos que se encuentran detallados en el Anexo No. 9.

**Postor :** Los Interesados que hayan presentado los Sobres No. 1 y 2.

**Proyecto Especial JEQUETEPEQUE - ZAÑA:** Entidad Pública dependiente del Instituto Nacional de Desarrollo (INADE), propietaria de las tierras que constituyen el objeto de la Subasta.

**Sala de Datos:** Espacio físico en donde se concentra la información técnica, legal y financiera de EL LOTE que será 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 para la venta de EL LOTE.

**Precio Base:** Es el precio base del lote señalado en el Anexo No.9.

**Precio Ofertado:** Es el precio ofrecido por el postor en su oferta económica.

### 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 del 18 de setiembre de 1997 se incluyó en el proceso de promoción de la inversión privada a las tierras con sus respectivos derechos de uso de agua correspondiente al área asignada al Proyecto Especial Jequetepeque - Zaña del INADE, entre otros. Asimismo, se encargó al CEPRI TIERRAS llevar a cabo el referido proceso de privatización.

La Subasta y los actos vinculados a la misma se rigen por el Decreto Legislativo N° 674, así como por sus disposiciones complementarias, modificatorias y reglamentarias y por estas Bases. 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 Jequetepeque - Zaña, COPRI FOPRI, CEPRI TIERRAS, o cualquier entidad, organismo o funcionario de la República del Perú, 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 EL LOTE deberán contactar al Proyecto Especial JEQUETEPEQUE - ZAÑA, Ing. Gerardo Santana Vera- Director Ejecutivo- ubicado en \_\_\_\_\_, Teléfono \_\_\_\_\_, Fax \_\_\_\_\_

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 Jequetepeque - Zaña, CEPRI TIERRAS o COPRI FOPRI no garantizan de manera expresa o implícita la veracidad, confiabilidad o integridad de la información que se suministre con relación a EL LOTE, 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, pago del Precio 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 del 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.

En caso un Consorcio resulte favorecido con la Adjudicación de la Buena Pro, éste se obliga a que el Contrato de Compra-Venta 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 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, conforme lo indica el anexo N° 2.

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

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

En todos los casos los poderes respectivos deberán estar inscritos en los Registros Públicos de Lima o en los de                      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 enviados 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 CONTRATO DE COMPRA-VENTA DE EL LOTE

La versión preliminar del Contrato de Compra-Venta de EL LOTE se anexa a las presentes Bases.

El CEPRI TIERRAS recibirá todas las recomendaciones, propuestas y sugerencias, que deseen realizar los Interesados al Proyecto de Contrato dentro del plazo estipulado en el Cronograma contenido en el Anexo No. 1.

Posteriormente, CEPRI TIERRAS elaborará la Versión Final del Contrato 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 al Contrato en mención.

#### 4.2 VERSIÓN FINAL DEL CONTRATO

La aceptación de la versión final del Contrato de Compraventa a que se refiere el numeral 4.1 será obligatoria para el Postor ganador de la buena pro. No se admitirán modificaciones al mismo, salvo precisar términos y/o corregir errores ortográficos.

## 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: (1) el objeto de la subasta, es decir, la Subasta Pública para la Venta de un lote de Tierras del Predio la Vega del Proyecto Especial JEQUETEPEQUE - ZAÑA, (2) el nombre o denominación social del Postor y (3) 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 N° 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 de Proyecto Especial JEQUETEPEQUE - ZAÑA.
- 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 del Contrato de Compra-Venta de EL LOTE, 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 JEQUETEPEQUE - ZAÑA.

#### **Consortios**

- 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 del Contrato de Compra-Venta de EL LOTE, 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 JEQUETEPEQUE - ZAÑA.

#### 5.4 GARANTIA DE VALIDEZ Y VIGENCIA DEL PRECIO OFRECIDO

Para garantizar la validez y vigencia de la Oferta Económica, cada Postor deberá cumplir con presentar, dentro del Sobre No. 1, carta fianza bancaria solidaria, irrevocable e incondicionada y de realización automática, sin beneficio de excusión, efectiva a simple solicitud, sin explicación de causa, a favor del PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE - ZAÑA, 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). El monto de la Carta Fianza será de US\$5,000.

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 de los Sobres N° 1 y 2, 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 Contrato de Compra-Venta correspondiente y pagar la totalidad del precio presentado en su Oferta Económica, 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 JEQUETEPEQUE - ZAÑA de iniciar las correspondientes acciones legales por daños y perjuicios que ocasione el incumplimiento del Postor.

El CEPRI TIERRAS devolverá a los postores la Carta Fianza o Cheque de Gerencia después de la firma del Contrato de Compra Venta y cumplimiento de las formalidades

de la transferencia de la propiedad al adjudicatario. En caso este no cumpla y se ejecute la carta fianza, se llamará al que quedo en segundo lugar en la Subasta y así sucesivamente.

#### 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.

Cada Postor sólo podrá presentar una Oferta Económica por EL 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 **la cifra que corresponde a la sumatoria del precio ofertado más el 25% del Compromiso de Inversión**. 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 PRECIO BASE

El Precio Base por EL LOTE se detalla en el Anexo No. 9. La mayor Oferta Económica determinará al postor ganador.

#### 5.7 COMPROMISO DE INVERSIÓN Y OTROS

Los rubros a ser considerados como inversión acreditable para fines del cumplimiento del **Compromiso de Inversión** se encuentran detallados en el Anexo No. 10. El compromiso de inversión mínimo se detalla en el Anexo No.9 El **Compromiso de Inversión** se define como el monto, por encima del mínimo, que el ganador de la Buena Pro se obliga a invertir en EL LOTE, en un período máximo de 3 años.

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 exclusivamente a inversiones en bienes y/o servicios que se encuentran consignados en el Anexo No. 10 antes referido. De lo contrario, no serán válidas y se ejecutará la correspondiente Carta Fianza de Cumplimiento del Compromiso de Inversión.

El cumplimiento del Compromiso de Inversión, será supervisado y verificado por el Supervisor de Inversión (a nombrarse por FOPRI) 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, el mismo que deberá expresarse en términos porcentuales, y será utilizado para autorizar la reducción proporcional del monto de la Carta Fianza de Garantía de Cumplimiento del Compromiso de Inversión. En todo momento será el Adjudicatario quien garantice el cumplimiento del Compromiso de Inversión.

El Adjudicatario deberá garantizar el fiel cumplimiento del Compromiso de Inversión, mediante una Carta Fianza bancaria. La Carta Fianza bancaria se extenderá por el 50% del monto mínimo de compromiso de inversión, es decir, por US\$50,000, y deberá ser emitida en términos de solidaria, irrevocable, sin beneficio de excusión, incondicionada y de realización automática, efectiva a simple solicitud, sin explicación de causa, a favor de la Dirección Ejecutiva FOPRI y/o el Supervisor de Inversión, según el modelo contenido en el Anexo 4 , emitida por un banco peruano incluido en la relación contenida en el Anexo 8 (b).

La Carta-Fianza de Cumplimiento del Compromiso de Inversión deberá ser entregada en la Fecha de Cierre como condición previa para la suscripción del Contrato de Compraventa.

El Adjudicatario se obliga a solicitar opinión previa favorable del Proyecto Especial Jequetepeque-Zaña en relación a las obras civiles que ejecute y que tengan relación con garantizar la estabilidad de los diques y demás obras de la Bocatoma Talambo-Zaña.

## CAPITULO VI

### PROCEDIMIENTO DE LA SUBASTA

#### 6.1 PRESENTACION LOS SOBRES No.1 Y 2 Y APERTURA DE LOS SOBRES No. 1

La presentación de los Sobres No. 1 y 2 se llevará a cabo en el lugar, fecha y hora señalada en el Cronograma del Anexo 1. Se realizará en presencia de los Representantes del CEPRI TIERRAS y de un Notario Público. Habrá una tolerancia de diez (10) minutos después de la hora fijada en una circular para dar inicio a la recepción de los Sobres N° 1 y 2.

El Presidente del CEPRI TIERRAS, o quien lo represente, dará inicio al Acto de la Subasta solicitando la presentación de los Sobres No. 1 y 2, los mismos que deberán ser presentado por el Postor o su Representante Legal.

Una vez recibidos todos los Sobres Nos. 1 y 2 de los Postores, el CEPRI TIERRAS procederá a abrir el sobre No.1 para efectos de dejar constancia, en acta levantada por Notario Público, de la existencia y conformidad de los documentos presentados por cada Postor en dicho Sobre, de acuerdo a las Bases.

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. Obligatoriamente suscribirán el acta los postores cuyos documentos deben ser subsanados por defecto u omisión de documentos. La subsanación le permitirá al postor estar apto para la apertura del sobre N°2.

#### 6.2 SUBSANACIÓN

En caso que algún postor deba subsanar la documentación lo podrá efectuar hasta las doce horas del día siguiente en las oficinas del CEPRI TIERRAS o en las oficinas del proyecto Especial Jequetepeque - Zaña.

#### 6.3 APERTURA DE LOS SOBRES No. 2

Si el día de la presentación del Sobre N° 1 la documentación de todos los postores estuviera conforme sin observaciones, se continuará con la apertura del sobre N°2, en caso contrario, de existir observaciones, los sobres N°2 quedarán en poder del Notario abriéndose al día siguiente a las dieciseis (16) horas ante los representantes del CEPRI TIERRAS asistidos por el Notario Público en el mismo local.

6.3.1 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 de EL LOTE. La retirará, 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 CEPRI TIERRAS procederá a otorgar la Buena Pro al Postor cuya Oferta Económica fue la más elevada, de conformidad con el numeral 5.5.

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

6.3.3 La documentación presentada en los sobres quedará en poder del CEPRI TIERRAS, salvo la carta fianza que será devuelta luego de la suscripción del contrato de compraventa. Otorgada la Buena Pro, los Representantes Legales de los Postores concurrentes, podrán presentar observaciones, de las cuales se dejará constancia en el Acta.

#### 6.4 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.

#### 6.5 SUBASTA DESIERTA

El CEPRI TIERRAS declarará desierta la Subasta de EL LOTE si 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.

#### 6.6 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 hayan sido observadas 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.

#### 6.7 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 Jequetepeque - Zaña con una vigencia de treinta (30) días calendario, otorgada por un banco peruano por la suma de CINCO MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 5,000.00), según modelo contenido en el Anexo No. 7.

Esta garantía será ejecutada por el Proyecto Especial Jequetepeque - Zaña, 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 Jequetepeque - Zaña no reconocerá los intereses que hubieran podido generarse.

## CAPITULO VII

**PAGO DEL PRECIO OFERTADO Y TRANSFERENCIA DE ACTIVOS****7.1 PAGO DEL PRECIO OFERTADO**

En la respectiva Fecha de Cierre, según el Cronograma mostrado en el Anexo N° 1, el Adjudicatario de EL LOTE deberá celebrar y suscribir el Contrato de Compra-Venta respectivo y pagar el Precio Ofertado 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 Precio Ofertado ofertado, en consecuencia deberán ser calculados y pagados por el Adjudicatario.

**7.2 TRANSFERENCIA DE ACTIVOS**

La transferencia de la propiedad de EL LOTE al Adjudicatario operará en su favor a la firma del Contrato. EL LOTE será entregada dentro de las 72 horas a dicha fecha.

**7.3. INCUMPLIMIENTO**

En caso que el Adjudicatario incumpla con su obligación de pago, o cualquier otra obligación derivada del Contrato de Compra-Venta, 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 además inhabilitado para participar en subastas, licitaciones o concursos públicos convocados por el Estado.

Ante tal situación, el 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. La Fecha de Cierre en la que se celebrará y suscribirá el contrato de Compra-Venta correspondiente, y se hará efectivo el Pago del Precio Ofertado ofertado en su totalidad por parte del nuevo Adjudicatario de la Buena Pro, se detalla en el Anexo No.1.

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 registrarán e interpretarán de acuerdo a la Ley Peruana.

#### 8.3 JURISDICCION

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

#### 8.4 CONTRATOS DE GARANTIA

En aplicación del Art. 2º del Decreto Ley N° 25570, sustituido por el Art. 6 de la Ley 26438, puede tramitarse ante la COPRI, la suscripción de Contratos de Garantía con inversionistas nacionales o extranjeros previa emisión de Decreto Supremo



ANEXO N° 1CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES

| <b>Fecha</b>             | <b>Actividad</b>   |
|--------------------------|--|
| Del 09/10/98 al 30/10/98 | Periodo de Venta de Bases de Subasta Pública                                   |
| Del 06/10/98 al 29/10/98 | Recepción de Consultas a las Bases y Sugerencias al modelo de Contrato         |
| Viernes 30/10/98         | Respuestas a consultas: Se dará respuesta a más tardar el 30 de octubre        |
| Viernes 30/10/98         | Distribución Versión Final del Contrato de compraventa                         |
| Jueves 05/11/98          | Presentación y Apertura de los sobres No.1 y 2 y Adjudicación de la Buena Pro. |

FECHA DE CIERRE: Hasta 60 días de adjudicada la buena pro.

Nota: 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 1998

Señores  
Comité Especial de Promoción de la Inversión  
Privada en las Tierras del Proyecto Especial JEQUETEPEQUE - ZAÑA  
CEPRI TIERRAS  
Presente.-

Por medio de la presente, -----, en mi calidad de Representante Legal de -----, declaro que mi representada \* no se encuentra incurso en incompatibilidad alguna, para efectos de negociar o celebrar contratos con el Estado Peruano ni mantiene diferencia, reclamo o litigio con el Proyecto Especial JEQUETEPEQUE - ZAÑA, de acuerdo a lo establecido en la legislación peruana vigente.

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

En el supuesto negado de no ser ciertos los términos contenidos en la presente declaración, el CEPRI TIERRAS o el Proyecto Especial JEQUETEPEQUE - ZAÑA 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 1998

Señores  
Proyecto Especial JEQUETEPEQUE - ZAÑA  
Presente.-

Ref.: Subasta Pública para la  
Venta del Predio La Vega

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 convocada por el Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada en el Proyecto Especial JEQUETEPEQUE - ZAÑA (CEPRI TIERRAS), para la venta de un lote de tierras en el Predio La Vega.
- b) En el caso que nuestro cliente obtenga la Buena Pro, el pago de la totalidad del Precio Ofertado en 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 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 para la venta de un lote de tierras eriazas del Pampa del Palo.

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 Jequetepeque - Zaña al Banco.

El plazo de vigencia de esta fianza es del ----- de ----- de 1998 al ----- de ----- de 1998.\*

Para honrar la presente fianza a favor de ustedes, bastará un simple requerimiento del Proyecto Especial JEQUETEPEQUE - ZAÑA 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 JEQUETEPEQUE - ZAÑA, por un banco del exterior de primera categoría y avisada por un banco establecido en el Perú y que aparezca en el Anexo No. 7.

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

## ANEXO No. 4 (c)

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

CARTA FIANZA No. -----

Vencimiento :

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

Señores

**DIRECCION EJECUTIVA FOPRI y/o  
SUPERVISOR DE INVERSION**

Presente .-

De nuestra consideración :

Por medio de la presente, nos constituimos en favor de la Dirección Ejecutiva FOPRI y/o el Supervisor de Inversión como fiadores solidarios en nombre de (nombre del COMPRADOR), con la finalidad de garantizar la validez y vigencia del cumplimiento del Compromiso de Inversión y Otros, referido en la Cláusula Décimo Tercera, del Contrato de Compra-Venta de un lote de tierras del Predio La Vega, celebrado en la Ciudad de Lima, el ---- de ----- de 1998.

La fianza otorgada en el presente instrumento es de carácter solidaria, irrevocable, incondicionada y es de realización automática, sin beneficio de excusión, extendiéndose hasta la cantidad de US\$----- (-----Dólares Americanos).

La presente fianza tendrá un plazo de vigencia de 1 año computados desde el ---- de ---- de 199---- más quince días adicionales, esto es hasta el ----- de ----- de 199 ---. Sin embargo, al vencimiento de dicho plazo, deberemos renovarla obligatoria y automáticamente, por uno o dos años adicionales, según lo solicite por los mismos términos y condiciones señalados, incluyendo también el plazo de 15 días adicionales al período de vigencia de la fianza.

Por otro lado, a partir del cumplimiento del 50% del compromiso de inversión se hará una reducción proporcional del monto de esta Fianza en función a la reducción del Compromiso de Inversión en caso nuestra entidad bancaria reciba las instrucciones escritas correspondientes de la Dirección Ejecutiva FOPRI y/o [el Supervisor de Inversión], como consecuencia de haberse acreditado el cumplimiento de la cuota anual o tramo del Compromiso de Inversión, según se establece en la Cláusula Décimo Tercera contenida en el Contrato de Compra-Venta antes mencionado.

Para que esta fianza sea exigible, bastará que la Dirección Ejecutiva FOPRI y/o [el Supervisor de Inversión] 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 manifieste simplemente que nuestro fiado no ha cumplido con las obligaciones garantizadas por esta fianza.

De producirse la notificación a que se refiere el párrafo anterior, cumpliremos con la obligación a nuestro cargo dentro del plazo máximo de 24 horas, computados desde la

recepción de la respectiva comunicación. En su defecto, nos comprometemos a abonar sobre el monto de la presente, un interés equivalente a la tasa LIBOR vigente a 180 días más 3% (tres por ciento). La tasa LIBOR vigente aplicable, será la establecida por el cable REUTERS recibido en Lima a las 11:00 horas de cada día de retraso. La tasa señalada se devengará por todo el tiempo que nuestra obligación permanezca impaga, sin perjuicio de las demás responsabilidades que nuestra demora pueda ocasionar.

Sin otro particular nos reiteramos de ustedes,

Atentamente,  
BANCO FIADOR



ANEXO No. 5

MODELO DE CONSORCIO  
COMPROMISO DE ASOCIACION

Señores  
**CEPRI TIERRAS**  
**Subasta Pública para la Venta de un lote de tierras del Predio La Vega del Proyecto Especial JEQUETEPEQUE - ZAÑA**  
Presente.-

Estimados señores:

Los aquí suscritos comunicamos lo siguiente:

- 1. En relación a la Subasta Pública 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.  
..... S.A., debidamente representado por el Sr.

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

..... %  
..... %  
.....S.A. .... %

- 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, 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.  
Representante Legal      Representante Legal      Representante Legal

## ANEXO N° 6

## MODELO DE PRESENTACIÓN DE OFERTA ECONÓMICA

Lima ..... de ..... de 1998

Señores  
 CEPRI TIERRAS  
 Presente .-

Ref : Subasta Pública para la Venta de un lote de tierras  
 del Predio La Vega del Proyecto Especial Jequetepeque - Zaña

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.

PRECIO OFERTADO (P)

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

INVERSION OFRECIDA (I)

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

OFERTA ECONÓMICA (OE): [OE = P + 0.25I]

(Sumatoria del precio ofertado más el 25% de la inversión ofrecida)

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 1998

Señores  
Proyecto Especial JEQUETEPEQUE - ZAÑA  
Presente .-

Ref. : Subasta Pública para la Venta de un Lote de  
Tierra del Predio La Vega

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, efectiva a simple solicitud, sin explicación de causa, por la suma de CINCO MIL Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 5,000.00), 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 convocada por el Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada en las tierras del Proyecto Especial JEQUETEPEQUE - ZAÑA (CEPRI TIERRAS).

El plazo de vigencia de esta fianza será del \* ----- de ----- de 1998, al ----- de ----- de 1998. 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. 018-97-EF/90 DEL 21.05.97)

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 AKTIENGESELLSCHAFT (HYPO BANK)
3. BAYERISCHE LANDESBANK GIROZENTRALE
4. BAYERISCHE VEREINSBANK AKTIENGESELLSCHAFT
5. BHF-BANK AKTIENGESELLSCHAFT
6. BREMER LANDESBANK KREDIETANSTALT OLDENBURG
7. COMMERZBANK AKTIENGESELLSCHAFT
8. DEUTSCHE BANK AKTIENGESELLSCHAFT
9. DEUTSCHE PFANDBRIEF-UND HYPOTHEKENBANK AKTIENGESELLSCHAFT
10. DEUTSCHE SIEDLUNGS-UND LANDESRENTENBANK
11. DG BANK DEUTSCHE GENOSSENSCHAFTSBANK
12. DRESDNER BANK AKTIENGESELLSCHAFT  
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)  
BANQUE EUROPEENNE POUR L'AMERIQUE LATINE \*

## AUSTRALIA

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

## AUSTRIA

32. BANK AUSTRIA AKTIENGESELLSCHAFT
33. CREDITANSTALT - BANKVEREIN
34. GIROCREDIT BANK AKTIENGESELLSCHAFT DER SPARKASEEN

**BELGICA**

- 35. ASLK - CGER BANK
- 36. BACOB BANK SOCIÉTÉ EN COMMANDITE
- 37. BANK BRUSSELS LAMBERT
- 38. CERA BANK
- 39. CRÉDIT COMMUNAL DE BELGIQUE SOCIÉTÉ ANONYME
- 40. GENERALE BANK
- 41. KREDIETBANK NAAMLOZE VENNOTSCHAP

**CANADA**

- 42. BANK OF MONTREAL
- 43. CANADIAN IMPERIAL BANK OF COMMERCE
- 44. NATIONAL BANK OF CANADA
- 45. ROYAL BANK OF CANADA
- 46. THE BANK OF NOVA SCOTIA
- 47. THE TORONTO DOMINION BANK

**DINAMARCA**

- 48. DEN DANSKE BANK AKTIESELSKAB
- 49. UNIBANK AKTIESELSKAB

**EE.UU.**

- 50. AMERICAN EXPRESS CENTURION BANK
- 51. AMERICAN NATIONAL BANK AND TRUST COMPANY OF CHICAGO
- 52. BANK OF AMERICA ILLINOIS
- 53. BANK OF AMERICA NATIONAL TRUST & SAVINGS ASSOCIATION
- 54. BANK OF AMERICA TEXAS NATIONAL ASSOCIATION
- 55. BANK OF AMERICA NW
- 56. BANK OF BOSTON
- 57. BANK OF HAWAII
- 58. BANK ONE, ARIZONA NATIONAL ASSOCIATION
- 59. BANK ONE, COLUMBUS NATIONAL ASSOCIATION
- 60. BANK ONE, INDIANAPOLIS NATIONAL ASSOCIATION
- 61. BANK ONE, TEXAS NATIONAL ASSOCIATION
- 62. BANKERS TRUST COMPANY
- 63. BARNETT BANK NATIONAL ASSOCIATION
- 64. BOATMEN'S FIRST NATIONAL BANK OF KANSAS CITY
- 65. CITIBANK NATIONAL ASSOCIATION
- 66. CITIBANK (NEVADA) NATIONAL ASSOCIATION
- 67. CITIBANK (SOUTH DAKOTA) NATIONAL ASSOCIATION
- 68. COMERICA BANK
- 69. CORESTATES BANK NATIONAL ASSOCIATION
- 70. CRESTAR BANK
- 71. EUROPEAN AMERICAN BANK (EAB)
- 72. FCC NATIONAL BANK
- 73. FIFTH THIRD BANK
- 74. FIRST BANK NATIONAL ASSOCIATION
- 75. FIRST TENNESSEE BANK NATIONAL ASSOCIATION, MEMPHIS
- 76. FIRST UNION NATIONAL BANK OF FLORIDA
- 77. FIRST UNION NATIONAL BANK OF GEORGIA
- 78. FIRST UNION NATIONAL BANK OF NORTH CAROLINA
- 79. FIRST UNION NATIONAL BANK OF VIRGINIA
- 80. FLEET BANK OF MAINE
- 81. FLEET NATIONAL BANK
- 82. GREENWOOD TRUST COMPANY
- 83. HARRIS TRUST AND SAVINGS BANK
- 84. HUNTINGTON NATIONAL BANK

85. KEYBANK OF NEW YORK
86. KEYBANK NATIONAL ASSOCIATION
87. MARINE MIDLAND BANK
88. MBNA AMERICA BANK NATIONAL ASSOCIATION
89. MELLON BANK NATIONAL ASSOCIATION
90. MICHIGAN NATIONAL BANK
91. MIDATLANTIC NATIONAL BANK
92. MORGAN GUARANTY TRUST COMPANY OF NEW YORK
93. NATIONAL CITIBANK
94. NATIONSBANK NATIONAL ASSOCIATION
95. NATIONSBANK NATIONAL ASSOCIATION (SOUTH)
96. NATIONSBANK OF TEXAS NATIONAL ASSOCIATION
97. NBD BANK NATIONAL ASSOCIATION
98. NORWEST BANK MINNESOTA NATIONAL ASSOCIATION
99. PNC BANK NATIONAL ASSOCIATION
100. REPUBLIC NATIONAL BANK OF NEW YORK
101. SOUTHTRUST BANK OF ALABAMA NATIONAL ASSOCIATION
102. STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY
103. SUNTRUST BANK, ATLANTA
104. TEXAS COMMERCE BANK NATIONAL ASSOCIATION
105. THE BANK OF NEW YORK
106. THE BOATMEN'S NATIONAL BANK OF ST. LOUIS
107. THE CHASE MANHATTAN BANK NATIONAL ASSOCIATION
108. THE FIRST NATIONAL BANK OF CHICAGO
109. THE NORTHERN TRUST COMPANY
110. UNION BANK OF CALIFORNIA NATIONAL ASSOCIATION
111. UNITED STATES NATIONAL BANK OF OREGON
112. BANK OF WASHINGTON NATIONAL ASSOCIATION
113. WACHOVIA BANK OF GEORGIA NATIONAL ASSOCIATION
114. WACHOVIA BANK OF NORTH CAROLINA NATIONAL ASSOCIATION
115. WELLS FARGO BANK NATIONAL ASSOCIATION

**ESPAÑA**

116. BANCO BILBAO VIZCAYA
117. BANCO CENTRAL HISPANO
118. BANCO DE SABADELL
119. BANCO ESPAÑOL DE CREDITO SOCIEDAD ANONIMA (BANESTO)
120. BANCO EXTERIOR DE ESPAÑA SOCIEDAD ANONIMA
121. BANCO HIPOTECARIO DE ESPAÑA
122. BANCO POPULAR ESPAÑOL
123. BANCO SANTANDER
124. BANKINTER SOCIEDAD ANONIMA
125. CAJA DE MADRID
126. CORPORACION BANCARIA DE ESPAÑA (ARGENTARIA)

**FINLANDIA**

127. MERITA BANK LIMITED
128. OSUUSPANKKIEN KESKISPANKKI YO (OKOBANK)
129. POSTIPANKKI GROUP

**FRANCIA**

130. BANQUE INDOSUEZ
131. BANQUE NATIONALE DE PARIS SOCIETE ANONYME
132. BANQUE PARIBAS
133. CAISSE CENTRALE DES BANQUES POPULAIRES
134. CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS
135. CAISSE NATIONALE DE CREDIT AGRICOLE
136. COMPAGNIE BANCAIRE

- 137. CREDIT AGRICOLE D'ILE-DE-FRANCE
- 138. CREDIT AGRICOLE DU NORD-EST
- 139. CREDIT COMMERCIALE DE FRANCE SOCIETE ANONYME
- 140. CREDIT LOCAL DE FRANCE
- 141. SOCIETE GENERALE
- 142. UNION EUROPEENNE DE CIC

**HOLANDA**

- 143. ABN AMRO BANK NAAMLOZE VENNOOTSCHAP
- 144. BANK NEDERLANDSE GEMEENTEN NAAMLOZE VENNOOTSCHAP
- 145. COOPERATIEVE CENTRALE AFFEISEN-BOERENLENBANK BUTTENGEWONE  
AANSPRAKELIJKHEID (RABOBANK NETHERLAND)
- 146. DE NATIONALE INVESTERINGSBANK NAAMLOZE VENNOOTSCHAP
- 147. ING BANK NAAMLOZE VENNOOTSCHAP
- 148. NETHERLANDSE WATERSCHAPSBANK NAAMLOZE VENNOOTSCHAP

**HONG KONG**

- 149. THE HONGKONG AND SHANGHAI BANKING CORPORATION LIMITED

**IRLANDA**

- 150. AIB GROUP
- 151. BANK OF IRELAND

**ITALIA**

- 152. BANCA CARIGE SOCIETA PER AZIONI
- 153. BANCA CASSA DI RISPARMIO DI TORINO SOCIETA PER AZIONI
- 154. BANCA COMMERCIALE ITALIANA SOCIETA PER AZIONI  
BANCA COMMERCIALE ITALIANA (SUISSE) \*  
BANCA COMMERCIALE ITALIANA (FRANCE) SOCIETE ANONYME \*  
BANQUE SUDAMERIS \*
- 155. BANCA DI ROMA
- 156. BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SOCIETA PER AZIONI
- 157. BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SOCIETA PER AZIONI
- 158. BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA
- 159. BANCA POPOLARE DI MILANO SOCIETE COOPERATIVE A RESPONSABILITE LIMITEE
- 160. BANCO AMBROSIANO VENETO SOCIETA PER AZIONI
- 161. CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCIE LOMBARDE SOCIETA PER AZIONI (CARIPLO)
- 162. CASSA DI RISPARMIO DI PADOVA E ROVIGO SOCIETA PER AZIONI
- 163. CASSA DI RISPARMIO DI VERONA VICENZA BELLUNO E ANCONA BANCA SOCIETA PER  
AZIONI
- 164. CASSA DI RISPARMIO IN BOLOGNA SOCIETA PER AZIONI
- 165. CREDITO ITALIANO SOCIETA PER AZIONI
- 166. ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO SOCIETA PER AZIONI
- 167. ISTITUTO MOBILIARE ITALIANO SOCIETA PER AZIONI
- 168. ROLO BANCA 1473 SOCIETA PER AZIONI

**JAPON**

- 169. THE BANK OF TOKIO-MITSUBISHI LIMITED
- 170. THE DAI-ICHI KANGYO BANK LIMITED
- 171. THE FUJI BANK LIMITED
- 172. THE GUNMA BANK LIMITED
- 173. THE INDUSTRIAL BANK OF JAPAN LIMITED
- 174. THE JOYO BANK LIMITED
- 175. THE NORINCHUKIN BANK
- 176. THE SANWA BANK LIMITED
- 177. THE SHIZUOKA LIMITED
- 178. THE SUMITOMO BANK LIMITED

**KOREA**

- 179. INDUSTRIAL BANK OF KOREA
- 180. THE KOREA DEVELOPMENT BANK

**LUXEMBURGO**

- 181. BANQUE ET CAISSE D'EPARGNE DE L'ETAT LUXEMBOURG
- 182. BANQUE GENERALE DU LUXEMBOURG SOCIETE ANONYME
- 183. BANQUE INTERNATIONALE A LUXEMBOURG SOCIETE ANONYME
- 184. COMMERZBANK INTERNATIONAL SOCIETE ANONYME

**MALASIA**

- 185. MALAYAN BANKING BERHAD

**NORUEGA**

- 186. CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE
- 187. DEN NORSKE BANK AKSJESELSKAP
- 188. UNION BANK OF NORWAY (SPAREBANKEN NOR)

**PORTUGAL**

- 189. BANCO ESPIRITO SANTO E COMERCIAL DE LISBOA S.A.

**REINO UNIDO**

- 190. ABBEY NATIONAL BANK PUBLIC LIMITED COMPANY
- 191. BANK OF SCOTLAND
- 192. BARCLAYS BANK PUBLIC LIMITED COMPANY
- 193. CITIBANK INTERNATIONAL PUBLIC LIMITED COMPANY
- 194. LLOYDS BANK PUBLIC LIMITED COMPANY
- 195. MIDLAND BANK PUBLIC LIMITED COMPANY
- 196. NATIONAL WESTMINSTER BANK PUBLIC LIMITED COMPAY
- 197. STANDARD CHARTERED BANK
- 198. THE ROYAL BANK OF SCOTLAND PUBLIC LIMITED COMPANY

**SUECIA**

- 199. NORDBANKEN AKTIEBOLAG (PUBL)
- 200. SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN AKTIEBOLAG (PUBL)
- 201. SVENSKA HANDELSBANKEN AKTIEBOLAG (PUBL)

**SUIZA**

- 202. CREDIT SUISSE
- 203. CREDIT SUISSE FIRST BOSTON
- 204. SWISS BANK CORPORATION  
SWISS BANK CORPORATION (OVERSEAS)\*
- 205. UNION BANK OF SWITZERLAND

**TAIWAN**

- 206. 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<br>SOCIEDAD ANONIMA (BLANDEX) | PANAMA    |
| 3. | CORPORACION ANDINA DE FOMENTO (CAF)                                  | VENEZUELA |



## ANEXO No. 8 (b)

**RELACIÓN DE BANCOS NACIONALES DE LOS QUE 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 DEL TRABAJO
- BANCO STANDARD CHARTERED (EX-EXTEBANDES)
- BANCO INTERAMERICANO DE FINANZAS (BIF)
- BANCO INTERNACIONAL DEL PERÚ (INTERBANK)
- BANCO REGIONAL DEL NORTE (NORBANK)
- BANCO SANTANDER
- BANCO SUDAMERICANO
- BANCO WIESE LTDO.
- BANCOSUR
- ORIÓN CORPORACIÓN DE CRÉDITO BANCO

## ANEXO No. 9

**AREA, PRECIO BASE, COMPROMISO MINIMO DE INVERSION Y OFERTA MINIMA**

| <b>Predio La Vega</b> | <b>AREA BRUTA (Ha)</b> | <b>PRECIO BASE (US\$)</b> | <b>COMPROMISO DE INVERSIÓN MINIMO (US\$)</b> | <b>OFERTA ECONOMICA MÍNIMA (*) (US\$)</b> |
|-----------------------|------------------------|---------------------------|--|---|
| Area 1                | 1.4973                 |                           |  |   |
| Area 2                | 3.6033                 |                           |  |   |
| <b>Total</b>          | <b>5.1006</b>          | <b>10,201.2</b>           | <b>100,000</b>                               | <b>35,201.2</b>                           |
|                       |                        |                           |  |   |

(\*) Es la sumatoria del Precio Base más el 25% del Compromiso de Inversión Mínimo.

## ANEXO No. 10

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

Los rubros a ser tomados en cuenta como inversión acreditable son los siguientes:

1. Vías de acceso
2. Infraestructura vial interna
3. Sistema de agua potable y alcantarillado
4. Electrificación
5. Almacenes, oficinas, edificaciones de todo tipo y cercos
6. Maquinaria y equipo que forme parte integrante de las obras

## ANEXO No. 11

**CONTRATO DE COMPRA-VENTA  
MODALIDAD 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 JEQUETEPEQUE - ZAÑA, debidamente representado por su Director Ejecutivo Ing. Gerardo Santana con L.E. No. \_\_\_\_\_, nombrado mediante Resolución Suprema No. \_\_\_\_\_ con domicilio para los efectos de este Contrato en \_\_\_\_\_ ; y de la otra parte y como **EL COMPRADOR** \_\_\_\_\_ con RUC No. \_\_\_\_\_ debidamente representado por don \_\_\_\_\_, con L.E. No. \_\_\_\_\_, con domicilio para los efectos de este Contrato en \_\_\_\_\_, distrito de \_\_\_\_\_, Provincia y Departamento de \_\_\_\_\_. Interviene en el presente contrato la Dirección Ejecutiva FOPRI, con RUC No.38079964, con domicilio en la esquina de Paseo de la República con Canaval y Moreyra, Edificio Petroperú - Piso 9, San Isidro, quien procede debidamente representada por su Director Ejecutivo señor \_\_\_\_\_, identificado con Libreta Electoral N° \_\_\_\_\_, conforme lo dispuesto en el Decreto Supremo N°060-97-PCM, en adelante FOPRI ; de conformidad con 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 JEQUETEPEQUE - ZAÑA.
- 1.4 Mediante Resolución Suprema 467-97-PCM publicada en el Diario Oficial El Peruano el 19 de Setiembre , se encargó al CEPRI TIERRAS conducir el Proceso de Promoción de la Inversión Privada del Proyecto Especial JEQUETEPEQUE - ZAÑA.
- 1.5 De conformidad con las Bases de la Subasta Pública para la venta de un lote de tierras del Predio La Vega del Proyecto Especial JEQUETEPEQUE - ZAÑA, en adelante, LAS BASES, EL COMPRADOR entregó una propuesta u oferta económica al CEPRI TIERRAS, de aquí en adelante denominado EL CEPRI, para la

adquisición de un lote de terreno 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 un lote de tierras del Predio La Vega del **PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE - ZAÑA**.
- 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 (en adelante, **EL LOTE**) es un terreno que consta de dos áreas, una de 14,973 m<sup>2</sup> y otra de 36,033 m<sup>2</sup>, sumando un total de 51,006 m<sup>2</sup> (5.1006 has.) ubicado en el sector Huabal, de propiedad de **EL VENDEDOR**, localizado en el Departamento de la Libertad, Provincia de Chepén, Distrito de Chepén, denominado predio La Vega, que constituye una unidad inmobiliaria independiente que corre inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble de Ilo en la ficha \_\_\_\_\_.

Los 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, servidumbres, entradas, salidas, aires, edificaciones, estructuras, instalaciones, accesorios y mejoras.
- 3.3 **EL COMPRADOR** reconoce y acuerda 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 para la venta de **EL LOTE**, 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 a **EL LOTE** que pertenece a las tierras del PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE - ZAÑA 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**.

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

Conforme a LAS BASES, en el acto de la subasta se otorgó a **EL COMPRADOR** la Buena Pro para la adquisición de **EL LOTE** que aparece en el Acta Notarial de la Subasta cuya copia certificada 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 FORMALIZACION DE LA ADQUISICION EFECTUADA POR EL COMPRADOR**

- 5.1 El Contrato de Compraventa entre **LA VENDEDORA** y **EL COMPRADOR** ha quedado celebrado al momento en que el CEPRI otorgó a **EL COMPRADOR** la Buena Pro en la Subasta Pública para la venta de **EL LOTE** del PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE - ZAÑA. 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 compraventa que han efectuado, lo que se verifica de conformidad con los siguientes términos :

- 5.1.1 **Precio de Compra.** El precio de compra a cargo de **EL COMPRADOR** por **EL LOTE** que ha adquirido, es el monto en efectivo, expresado en Dólares de los Estados Unidos de América, denominado "Precio Ofertado" y que se detalla en su Oferta Económica que forma parte del presente Contrato como Anexo No. 1. El

precio de compra asciende a US\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ 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 No. \_\_\_\_\_ expedido por el Banco \_\_\_\_\_, girado a la orden del PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE - ZAÑA, 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.** La fecha de suscripción del presente contrato en la que **EL COMPRADOR** hace efectivo el pago del precio a su cargo.
- 5.1.4. **Entrega de EL LOTE.-** **EL LOTE** que el **COMPRADOR** ha adquirido conforme a los términos del presente contrato, le será entregada en el lugar, día y hora a determinarse y comunicarse por escrito por el PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE - ZAÑA, 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.

#### **SEXTO.- OBLIGACIONES DE LA VENDEDORA**

- 6.1 Son obligaciones de la **VENDEDORA** las siguientes:
- 6.1.1 En lo que respecta a **EL 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 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.
- 7.1.3 Gestionar y obtener las correspondientes licencias de funcionamiento, registros ante las autoridades pertinentes, permisos en general, etc., para

lograr que la actividad industrial 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 Obtener opinión favorable previa del Proyecto Especial Jequetepeque-Zaña a fin de garantizar que las obras civiles que ejecute en **EL LOTE** no afecten la estabilidad de los diques y demás obras de la Bocatoma Talambo-Zaña.
- 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 5.1.4 de la Cláusula Quinta de este Contrato.
- 7.1.8 Suscribir la escritura pública que esta Minuta origine.
- 7.1.9 Cualquier otra obligación derivada 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 el Proyecto Especial Jequetepeque-Zaña.
- 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 JEQUETEPEQUE - ZAÑA, 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 con 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, 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 de 1999.
- 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 irroque 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 irroque será de cargo absoluto de **EL COMPRADOR**.

**DECIMO TERCERO.- COMPROMISO DE INVERSION**

- 13.1 Con sujeción a lo dispuesto en este Contrato, **EL COMPRADOR** se obliga irrevocablemente a ejecutar en **EL LOTE** adquirido y en un plazo no mayor a 3 años contados desde la fecha de suscripción del presente contrato, el monto de las Inversiones contenidas en su Oferta Económica que asciende a US\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ 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 acreditable lo siguiente:

1. Vías de acceso
2. Infraestructura vial interna
3. Sistema de agua potable y alcantarillado
4. Electrificación
5. Almacenes, oficinas, edificaciones de todo tipo y cercos
6. Maquinaria y equipo que forme parte integrante de las obras

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 considerar 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 VENDEDORA**, 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** adjudicada. 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 a solicitud de **LA VENDEDORA** y/o la entidad encargada de la supervisión 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 a la Entidad Supervisora del compromiso de inversión un informe de sus exámenes y revisiones anuales.

- 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** adjudicado, 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 del Auditor dispondrá de 15 días útiles para sustentar o responder ante el Auditor, 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 Auditor de Inversión, el Compromiso de Inversión se dará por cumplido.

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

13.6 **CLAUSULA PENAL.-** En caso que **EL COMPRADOR** no cumpla con la obligación prevista en la Cláusula 13.5, el Supervisor de Inversión 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 de US\$\_\_\_\_\_ 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 1.11 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 passu" 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.

#### **DECIMO CUARTO .- DISPOSICIONES VARIAS**

17.4 **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 .- SOLUCION DE CONTROVERSIAS**

- 17.4 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 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.
- 17.4 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.
- 17.4 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.
- 17.4 El laudo arbitral deberá señalar a quién le corresponde los gastos y costos correspondientes al arbitraje.
- 17.4 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 SEXTO .- ANEXOS**

Forman parte integrante del presente Contrato los siguientes Anexos :

- 17.4 Anexo No. 1 : Oferta Económica del Adjudicatario.
- 17.4 Anexo No. 2 : Acta Notarial de la Subasta.
- 17.4 Anexo No. 3 : Carta-Fianza para Garantizar el Cumplimiento del Compromiso de Inversión.

**DECIMO SETIMO.- DE LOS DOMICILIOS DE LAS PARTES**

- 17.4 Cada parte del presente Contrato acuerda mantener un domicilio en el Perú, para efectos derivados del mismo.
- 17.4 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 siguiente domicilio :

**LA VENDEDORA :**

**EL COMPRADOR :**

- 17.4 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.
- 17.4 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-OCTAVO : 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.

#### **DECIMO-NOVENO : 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 : 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 - PRIMERO : 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 Quinta.

Las partes contratantes suscriben el presente Contrato en seis ejemplares, igualmente válidos, el día \_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ de mil novecientos noventa y ocho.

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**



ANEXO NO. 1

OFERTA ECONOMICA DEL ADJUDICATARIO

ANEXO NO. 2

ACTA NOTARIAL DE LA SUBASTA

ANEXO NO. 3

**Carta Fianza, según el numeral 13.7**

**Cláusula Décimo-Tercera del Contrato**