# REPÚBLICA DEL PERÚ

COMITÉ ESPECIAL DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN PRIVADA DE LAS TIERRAS DEL PROYECTO ESPECIAL MAJES - SIGUAS

**CEPRI TIERRAS (antes CEPRI CHAVIMOCHIC)** 

# **BASES**

SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL PARA LA VENTA DE LAS TIERRAS DEL PROYECTO ESPECIAL MAJES - SIGUAS

Lima, julio de 1998

# INDICE

CAPITULO I	
SUBASTA PUBLICA - GENERALIDADES	
1.1. INTRODUCCIÓN	5
1.2. OBJETO DE LA SUBASTA	6
1.3. MECANISMO DE VENTA Y CONDICIÓN DEL LOTE DEL PROYECTO	
ESPECIAL MAJES - SIGUAS	6
1.4. DEFINICIONES	6
1.5. MARCO LEGAL	9
1.6. SOMETIMIENTO A LAS BASES	10
1.7. FACULTADES DEL CEPRI TIERRAS (ANTES CEPRI CHAVIMOCHIC)	10
1.8. EVALUACIÓN DE INFORMACIÓN	10
CAPITULO II	
DE LOS POSTORES	40
2.1. REQUISITOS PARA SER POSTOR	12
2.2 REGLAS PARA LA FORMACIÓN DE CONSORCIOS	12 13
2.3 REPRESENTANTE LEGAL	13
CAPITULO III	
INFORMACIÓN	
3.1 CONSULTAS SOBRE LAS BASES	15
3.2 ORDEN DE PRELACIÓN DE DOCUMENTOS	15
J.2 ONDEN DE ? NELACION DE DOCUMENTOS	
CAPITULO IV	
CONTRATOS DE COMPRA-VENTA	
4.1 CONTRATO DE COMPRA-VENTA DEL LOTE	16
4.2 VERSIÓN FINAL DE LOS CONTRATOS	16
4.3 INDEPENDIZACIÓN DEL LOTE	16
CAPITULO V	
PRESENTACIÓN DE SOBRES	
5.1 PRESENTACIÓN	17
5.2 5.2 IDIOMA	17
5.3 CONTENIDO DEL SOBRE No. 1	18
5.4 GARANTIA DE VALIDEZ Y VIGENCIA DE LA OFERTA ECONÓMICA	19
5.5 CONTENIDO DEL SOBRE No. 2	20
5.6 VALOR DE LA TIERRA	21
5.7 COMPROMISO DE INVERSIÓN	21

CAPITULO VI	
PROCEDIMIENTO DE LA SUBASTA	
6.1 APERTURA DE LOS SOBRES No. 1	24
6.2 SUBSANACIÓN	24
6.3 PRESENTACIÓN Y APERTURA DE LOS SOBRES No. 2	25
6.4 EVALUACIÓN DE OFERTAS	25
6.5 ADJUDICACIÓN DE LA BUENA PRO	25
6.6 EMPATE DE OFERTAS ECONÓMICAS	26
6.7 SUBASTA DESIERTA	26
6.8 PROCEDIMIENTO DE IMPUGNACIÓN	26
6.9 FIANZA DE IMPUGNACIÓN	26
CAPITULO VII	
PAGO DEL VALOR DE LA TIERRA Y TRANSFERENCIA DE ACTIVOS	
7.1 PAGO DEL VALOR DE LA TIERRA	28
7.2 TRANSFERENCIA DE ACTIVOS	28
7.3. INCUMPLIMIENTO	28
CAPITULO VIII	
DISPOSICIONES FINALES	
8.1 PLAZOS	30
8.2 LEY PERUANA	30
8.3 JURISDICCIÓN	
8.4 TRANSFERENCIA DE DERECHOS	30
8.5 CONTRATO DE GARANTIA	30

#### **ANEXOS**

- 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 Fianza de Validez y Vigencia de la Oferta Económica y de la Celebración y Suscripción del Contrato
  - b) Carta de Crédito Stand-By.
  - 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 recibirá Cheques De Gerencia o se aceptará Fianza Bancaria o Carta de Crédito Stand By.
- 9 Área, Oferta Mínima, Valor de la Tierra y Compromiso de Inversión por Lote.
- 10 Rubros a ser tomados en cuenta como Inversiones Acreditables para el Compromiso de Inversión.
- 11 Contrato de Compra-Venta Modalidad Pago al Contado
- 12 Contrato de Compra-Venta Modalidad Pago Diferido
- 13 Esquema de utilización del Programa de Promoción Empresarial en la venta de las tierras del Proyecto Especial Majes-Siguas

# CAPITULO I

## **DISPOSICIONES GENERALES**

# 1.1. INTRODUCCIÓN

El Proyecto Especial MAJES SIGUAS fue creado en mérito a la Ley 23350 artículo 171 y se concibe como un Proyecto de Desarrollo Regional de propósitos múltiples, cuya construcción se inició en el año 1971; siendo sus principales objetivos incorporar a la agricultura 57,000 ha y generar 656 M.W. aprovechando un desnivel de aproximadamente 2,000 m. y el recurso hídrico de las cuencas altas del río Colca y Apurímac, regulando sus aguas en las represas de Angostura y Condoroma respectivamente.

Fue concebido para ser desarrollado en 2 etapas :

En la primera etapa se consideró la incorporación de 23,000 ha y para cuando concluya la segunda etapa se incorporarán las 34,000 ha. restantes, todas para ser regadas utilizando riego presurizado.

El Proyecto MAJES SIGUAS se encuentra ubicado en la Región Arequipa, Departamento de Arequipa abarcando las Provincias de Arequipa, Caylloma y Camaná.

Dentro del área inscrita por el Proyecto Especial se han identificado para ser subastadas inicialmente 897 ha. aproximadamente del Proyecto Pampa Baja de Majes que en total dispone de un área neta a desarrollar de 4,260 ha. aproximadamente.

El Proyecto Pampa Baja se encuentra ubicado en el denominado Sector Zona Baja de las Pampas de Majes, abarcando los Distritos Nicolás de Piérola y Quilca, Provincia de Camaná del Departamento de Arequipa.

Las tierras a ser subastadas cuentan con su correspondiente dotación de agua y están totalmente saneadas estando su independización y subdivisión de lotes inscrita en los Registros Públicos de Arequipa a nombre de la Autoridad Autónoma de Majes AUTODEMA.

En la ficha registral se encuentra inscrito EL LOTE PB1 con un área total de 1,288 ha y un área agrícola neta de 897 ha. aproximadamente.

Parcela	Area Bruta	Area Neta (Aprox.)
PB1	1,288	897

#### 1.2. OBJETO DE LA SUBASTA

1.2.1. El Comité Especial encargado del proceso de promoción de la inversión privada y venta de las tierras del Proyecto Especial MAJES -

SIGUAS, en adelante el CEPRI TIERRAS (ANTES CEPRI CHAVIMOCHIC) ha convocado a Subasta Pública Internacional para la venta de la unidad inmobiliaria identificada e independizada, denominada en adelante La Parcela PB1, ubicado en la Región Arequipa, Departamento de Arequipa, Provincia de Camaná, según se detalla en el ANEXO No. 9.

# 1.2.2. Etapas de la Subasta

Esta Subasta Pública Internacional se compone de las siguientes etapas :

- a) Calificación de Postores : De acuerdo a los lineamientos descritos en el Capítulo II.
- b) Ejecución de la Subasta y Venta de La Parcela : De acuerdo a los procedimientos descritos en los capítulos V, VI y VII.

# 1.3. MECANISMO DE VENTA Y CONDICIÓN DE LA PARCELA DEL PROYECTO PAMPA BAJA - PROYECTO ESPECIAL MAJES-SIGUAS

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

La Parcela antes mencionada se encuentra legalmente saneada en cuanto a la propiedad, dominio, cargas y gravárnenes, así como libre de poseedores y/o invasores de cualquier tipo. Toda La Parcela está independizada e inscrita en los Registros Públicos a nombre de AUTODEMA.

El Proyecto Especial Majes-Siguas suministrará a los inversionistas la cantidad de 10,000 m3. de agua por hectárea, por año. Dicho suministro de agua tendrá un precio inicial de US\$0.025/m3.

## 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 (ANTES CEPRI CHAVIMOCHIC) selecciona a un postor y le adjudica la Buena Pro en la Subasta.

Adjudicatario: Postor favorecido con la Adjudicación de la Buena Pro.

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 Adjudicatano según sea el caso de acuerdo al modelo contenido en el ANEXO No. 4 (b).

CEPRI TIERRAS (ANTES CEPRI CHAVIMOCHIC): Es el Comité Especial encargado de conducir el proceso de promoción de la inversión privada de las tierras del Proyecto Especial MAJES SIGUAS, 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 (ANTES CEPRI CHAVIMOCHIC), ya sea referida a aspectos generales o particulares, cuya finalidad es la de absolver una consulta o la de aclarar, interpretar o modificar el contenido de estas Bases.

Compromiso de Inversión: Es el monto mínimo a invertirse en La Parcela conforme se indica en los ANEXOS No. 9 y 10.

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

Contrato de Compra-Venta de Parcela: Es el Contrato a ser celebrado entre el Adjudicatario y el Proyecto Especial MAJES SIGUAS, en virtud del cual se le transfiere al Adjudicatario la propiedad de La Parcela adjudicada.

**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 La Parcela que le fue adjudicada 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).

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

Parcela: Area de terreno, con una superficie definida, que constituye unidad inmobiliaria identificada e independizada, localizada en el Sector Zona Baja de las Pampas de Majes, del Proyecto Especial MAJES - SIGUAS, y que es objeto de la Subasta.

**Oferta Económica:** Es la declaración de voluntad incondicional, irrevocable y unilateral por la cual el Postor ofrece el Valor de la Tierra que está dispuesto a pagar y asume un Compromiso de Inversión.

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

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

Proyecto Especial MAJES - SIGUAS: Entidad Pública dependiente del Instituto Nacional de Desarrollo, INADE, es propietario de La Parcela objeto de la Subasta.

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

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

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

Subasta: Es la Subasta Pública Internacional para la venta de La Parcela.

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

# 1.5. MARCO LEGAL

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

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

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

Mediante Resolución Suprema N° 467-97-PCM se encargó al CEPRI TIERRAS (ANTES CEPRI CHAVIMOCHIC), entre otros proyectos, promocionar la venta de las tierras de propiedad del Proyecto Especial MAJES-SIGUAS.

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, estas Bases, y en forma supletoria, el Código Civil del Perú y demás normas aplicables. Se considera que cualquier Postor que presente una Oferta Económica se somete a estos dispositivos con pleno conocimiento de su contenido.

Si el adjudicatario de La Parcela, fuera un inversionista extranjero éste, de acuerdo al Decreto Legislativo 757, podrá tramitar ante CONITE un convenio de Estabilidad Jurídica, siempre y cuando se cumplan, entre otros requisitos, los siguientes:

- Que el monto de la inversión en la adquisición de La Parcela, sea igual o mayor a US \$ 2 millones.
- Que el monto de la inversión sea igual o mayor a US \$ 3'500 mil, y además se crean 20 puestos de trabajo permanentes o genera exportaciones por

un valor de al menos US \$ 2 millones durante los tres primeros años del Convenio.

# 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 las Circulares que posteriormente emita el CEPRI TIERRAS (ANTES CEPRI CHAVIMOCHIC).

Asimismo, el Postor renuncia irrevocable e incondicionalmente a iniciar cualquier acción, reclamo, demanda o solicitud de indemnización contra el Proyecto Especial MAJES - SIGUAS, COPRI, CEPRI TIERRAS (ANTES CEPRI CHAVIMOCHIC), sus funcionarios, miembros integrantes y/o asesores, por la aplicación de esta disposición.

# 1.7. FACULTADES DEL CEPRI TIERRAS (ANTES CEPRI CHAVIMOCHIC)

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

El CEPRI TIERRAS (ANTES CEPRI CHAVIMOCHIC) 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 (ANTES CEPRI CHAVIMOCHIC) 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 La Parcela, la Sala de Datos conteniendo información privilegiada de La Parcela será abierta al día siguiente del inicio de la venta de las Bases y se mantendrá así durante todo el proceso hasta un día antes de la fecha para la presentación del Sobre No. 1.

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

normas reglamentando la operación de la Sala de Datos se encuentran establecidas en el "Libro de Procedimientos del Data Room", el cual está a disposición de todo Interesado que así lo manifieste.

Los Interesados que deseen visitar la Sala de Datos deberán contactar al Proyecto Especial MAJES SIGUAS: Ing. Percy Rodríguez Olaechea – Director Ejecutivo- Urbanización La Marina E-8, Cayma, Arequipa. Teléfono 054-252166- Fax 054252135

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 MAJES SIGUAS, CEPRI TIERRAS (ANTES CEPRI CHAVIMOCHIC), COPRI, el Estado Peruano y sus respectivos asesores, no garantizan de manera expresa o implícita la veracidad, confiabilidad o integridad de la información que se suministre con relación a La Parcela, 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 (ANTES CEPRI CHAVIMOCHIC) distribuya.

# 2.2 REGLAS PARA LA FORMACIÓN DE CONSORCIOS

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

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

En el documento mencionado en el párrafo anterior, deberán indicar el nombre completo o razón social de sus integrantes, así como la participación porcentual de cada uno de ellos y su compromiso de solidaridad de todos los miembros del Consorcio respecto al cumplimiento de todas las obligaciones señaladas en estas Bases, en especial aquellas derivadas de la Oferta Económica presentada, obligación de suscripción del contrato de Compra-Venta, constitución de las garantías señaladas, Valor de la Tierra ofertado, Compromiso de Inversión y todas las demás que se deriven de estas Bases.

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

Los Interesados que deseen formar consorcios lo deberán comunicar por escrito al CEPRI TIERRAS (ANTES CEPRI CHAVIMOCHIC), 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 de La Parcela adjudicada sea suscrito como 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 CEPRI CHAVIMOCHIC) antes de la Fecha de Cierre.

Para los efectos del Contrato de Compra-Venta de La Parcela 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 2.

El Representante Legal debidamente designado será la única persona facultada por el Postor para tratar con el CEPRI TIERRAS (ANTES CEPRI CHAVIMOCHIC) todos los asuntos, sin excepción, que pudieran suscitarse en relación con la suscripción del Contrato de Compra-Venta de La Parcela 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 (ANTES CEPRI CHAVIMOCHIC) 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 o Arequipa, adjuntando copia legalizada por Notario Público de su documento de identidad. En caso de personas jurídicas el documento de identidad será del Representante Legal.

En caso que el nombramiento implique la designación de más de un Representante Legal, la dirección en la Ciudad de Lima o Arequipa, 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 Arequipa a la Fecha de Cierre.

El nombramiento de un nuevo Representante Legal sólo producirá efectos a partir de la fecha en que CEPRI TIERRAS (ANTES CEPRI CHAVIMOCHIC) 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 (ANTES CEPRI CHAVIMOCHIC)

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 (ANTES CEPRI CHAVIMOCHIC) 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 (ANTES CEPRI CHAVIMOCHIC) 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 (ANTES CEPRI CHAVIMOCHIC).

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

#### 3.2 ORDEN DE PRELACIÓN DE DOCUMENTOS

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

- 1. Circulares
- 2. Bases

# **CAPITULO IV**

## **CONTRATOS DE COMPRA-VENTA**

# 4.1 CONTRATOS DE COMPRA-VENTA DE LA PARCELA

Los Interesados recibirán una copia de los Proyectos de los Contratos de Compra-Venta de La Parcela correspondientes al Contrato de Pago al Contado y al Contrato de Pago Diferido a través del Programa de Promoción Empresarial.

El CEPRI TIERRAS (ANTES CEPRI CHAVIMOCHIC) recibirá todas las recomendaciones, propuestas y sugerencias que deseen realizar los Interesados a los Proyectos de Contratos dentro del plazo estipulado en el Cronograma contenido en el ANEXO No. 1.

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

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

# 4.2 VERSIÓN FINAL DE LOS CONTRATOS

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

# 4.3 INDEPENDIZACIÓN DE LA PARCELA

El Proyecto Especial MAJES-SIGUAS efectuará los trámites de ley para obtener y obtendrá la Independización de La Parcela subastada, de manera que en la respectiva Fecha de Cierre de dicha Parcela constituya unidad inmobiliaria independizada y cuente con su partida registral respectiva.

El CEPRI TIERRAS (ANTES CEPRI CHAVIMOCHIC) entregará a los Adjudicatarios copia certificada por los Registros Públicos de Arequipa de las independización correspondiente a La Parcela adjudicada.

#### **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 la fecha señalada en el Cronograma. El lugar y hora será dado a conocer oportunamente por CEPRI TIERRAS (antes CEPRI CHAVIMOCHIC) 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 Internacional para la Venta de las Tierras del Proyecto Especial Majes-Siguas, (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 (ANTES CEPRI CHAVIMOCHIC) 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.
- Declaración Jurada, declarando, entre otras cosas, de no tener impedimento para contratar con el Estado Peruano, según modelo contenido en el ANEXO No. 3.
- c) Fianza(s) de Validez y Vigencia de la Oferta Económica, según modelo contenido en el ANEXO No. 4 (a) o en su defecto, depósito en efectivo, pagado mediante cheque de gerencia a nombre de Proyecto Especial Majes-Siguas.
- d) De ser el caso documento que acredite el poder del Representante Legal del Postor con las facultades mínimas estipuladas en el ANEXO No. 2, por Escritura Pública o, si se emite en el extranjero, legalización consular y con autenticación del Ministerio de Relaciones Exteriores del Perú.

#### Persona Jurídica

- a) Documento que acredite el poder del Representante Legal del Postor con las facultades mínimas estipuladas en el ANEXO No. 2, por Escritura Pública o, si se emite en el extranjero, legalización consular y con autenticación del Ministerio de Relaciones Exteriores del Perú.
- b) Testimonio de Escritura Pública de constitución social de las personas jurídicas (en original, fotocopia o copia simple notarial) en el caso de sociedades constituidas en el extranjero, la constancia de existencia de la persona jurídica con legalización consular y autenticación del Ministerio de Relaciones Exteriores del Perú. Para los efectos de los Contratos de Compra-Venta de La Parcela, 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 Majes-Siguas.

#### Consorcios

- a) Documento que acredite el poder del Representante común acreditado con las facultades mínimas estipuladas en el ANEXO No. 2, por Escritura Pública o, si se emite en el extranjero, legalización consular y con autenticación del Ministerio de Relaciones Exteriores del Perú.
- b) Testimonio de Escritura Pública de constitución social de las persona(s) jurídica(s) integrantes del Consorcio o en el caso de sociedades constituidas en el extranjero, la constancia de existencia de la persona jurídica con legalización consular y autenticación del Ministerio de Relaciones Extenores del Perú. Para los efectos de los Contratos de Compra-Venta de los lotes, a la Fecha de Cierre, esta persona jurídica deberá estar inscrita en los Registros Públicos, lo que se acreditará con la respectiva certificación de Notano 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 Majes-Siguas.

# 5.4 GARANTIA DE VALIDEZ Y VIGENCIA DE LA OFERTA ECONÓMICA

Para garantizar la validez y vigencia de la Oferta Económica, cada Postor deberá cumplir con presentar, dentro del Sobre No. 1, carta fianza bancaria(s) solidaria(s), irrevocable(s) e incondicionada(s) y de realización automática, sin

beneficio de excusión efectiva(s) a simple solicitud, sin explicación de causa, a favor de PROYECTO ESPECIAL MAJES SIGUAS, 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, de La Parcela será de US\$ 200,000 (Doscientos Mil Dólares U.S.A.)

La vigencia de la Fianza de Validez y Vigencia de la Oferta Económica deberá ser de noventa (90) días calendario contados a partir de la fecha de Presentación del Sobre Nº1, de acuerdo al Cronograma del Anexo Nº 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 La Parcela adjudicada 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, en el plazo de dos años.

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

De no salir adjudicado, el CEPRI TIERRAS (antes CEPRI CHAVIMOCHIC) devolverá a los postores las Cartas Fianzas o Cheques de Gerencia a los tres días de efectuada la Subasta, salvo que hubiese quedado en segundo y tercer lugar en la Subasta.

# 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 no pudiendo posteriormente rehacer, modificar o enmendar su Oferta Económica presentada, salvo caso de empate según lo establecido en el numeral 6.6.

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

Toda Oferta Económica condicionada de cualquier forma será desestimada por CEPRI TIERRAS (antes CEPRI CHAVIMOCHIC).

Las Ofertas Económicas que sean presentadas de acuerdo a estas Bases obligan al postor a la suscripción del Contrato.

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 (antes CEPRI CHAVIMOCHIC).

# 5.6 VALOR DE LA TIERRA

El Valor de la Tierra Mínimo por cada Parcela se detalla en el ANEXO No. 9. La mayor Oferta Económica determinará al postor ganador. El excedente sobre la Oferta Mínima irá a acrecentar el Valor de la Tierra toda vez que el Compromiso de Inversión es fijo. El ANEXO No. 12 contiene una explicación sobre el Programa de Promoción Empresarial que podrá ser utilizado para el pago del Valor de la Tierra.

# 5.7 COMPROMISO DE INVERSIÓN

La Oferta Mínima por La Parcela , se detalla en el ANEXO No. 9 de estas Bases. Dicha Oferta Mínima está constituida por el Valor de la Tierra Mínimo y el Compromiso de Inversión correspondiente. Los rubros a ser considerados como inversión acreditable para fines del cumplimiento del Compromiso de Inversión se encuentran detallados en el ANEXO No. 10.

El Compromiso de Inversión se define como el monto mínimo que el ganador de la Buena Pro de La Parcela se obliga a invertir en la misma, en un período máximo de 3 años.

El monto del compromiso de inversión ha sido calculado sobre el área neta aproximada de La Parcela y es el siguiente:

# US\$ 2,000/ha. neta o sea US\$ 1'794,000 por las 897 has.

Las inversiones deberán ser efectuadas a partir de la fecha de firma del Contrato de Compra-Venta respectivo y serán destinadas a:

- a) Instalación de la infraestructura de riego que permita dotar de agua a La Parcela desde el reservorio PV1.
- b) Implementar con riego presurizado y sus respectivas servidumbre 10 Lotes independientes con no menos de 20 has. cada uno, que se ubicaran dentro del área neta adjudicada.

c) Inversiones en bienes y/o servicios relacionados con la explotación agroindustrial o agroexportadora, la misma que se encuentran consignada en el ANEXO No. 10 antes referido.

No se considerará cumplido el compromiso de inversión si el adjudicatario no ha parcelado ni vendido los 10 lotes mencionados anteriormente.

El cumplimiento del Compromiso de Inversión, será supervisado y verificado por COFIDE. Se 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 Proyecto Especial MAJES SIGUAS, o de COFIDE, el Auditor de Inversión preparará anualmente un informe sobre el cumplimiento del Compromiso de Inversión y será utilizado para autorizar la reducción proporcional del monto de la Carta Fianza de Garantía de Cumplimiento del Compromiso de Inversión.

En todo momento será el Adjudicatario quien garantice el cumplimiento del Compromiso de Inversión.

El Adjudicatario deberá garantizar al Proyecto Especial Majes-Siguas o a quien los sustituya el fiel cumplimiento del íntegro del Compromiso de Inversión, mediante una Carta-Fianza bancaria. La Carta-Fianza bancaria se extenderá por un monto equivalente al 50% del Compromiso de Inversión, o sea la cantidad de US\$ 897,000 y deberá ser solidana, irrevocable, incondicionada, sin beneficio de excusión y de realización automática, efectiva a simple solicitud, sin explicación de causa, a favor del Proyecto Especial Majes-Siguas o COFIDE, según el modelo contenido en el ANEXO No. 4 (c), emitida por un banco peruano incluido en la relación contenida en el ANEXO No. 8 (b), o una 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).

La Fianza de Cumplimiento del Compromiso de Inversión deberá ser entregada como condición previa para la suscripción del Contrato de Compra-Venta de La Parcela, su monto podrá ser reducido, en la proporción que se cumpla el referido compromiso de inversión, salvo lo indicado en el párrafo siguiente.

La fianza no podrá ser reducida a menos del 75% de su valor inicial, cuando no se haya cumplido con ejecutar las obras de lotización y venta de lotes indicados en el compromiso de inversión.

La verificación de este rubro (Lotización y venta) se efectuará con las obras de infraestructura y escritura pública de transferencia (venta de Lote).

Si vencido el plazo establecido para el compromiso de inversión (3 años) y no se ha cumplido con el mismo, se procederá a ejecutar la fianza.

# **CAPITULO VI**

## PROCEDIMIENTO DE LA SUBASTA

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

La presentación de los Sobres No. 1 y No. 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 (antes CEPRI CHAVIMOCHIC) y de un Notario Público. Habrá tolerancia de diez (10) minutos para su inicio. El Presidente del CEPRI TIERRAS (antes CEPRI CHAVIMOCHIC) o su Representante dará inicio al Acto de la Subasta solicitando la presentación de los Sobres No. 1 y No. 2 los que deberán ser presentados por el Postor o su Representante Legal.

Una vez recibidos todos de los Postores, el CEPRI TIERRAS (antes CEPRI CHAVIMOCHIC) procederá a abrir el Sobre No.1 para efecto de dejar constancia, en acta levantada por Notario Público de la existencia de los documentos presentados por cada Postor en dicho Sobre de acuerdo a las Bases.

Una vez efectuado todo lo anterior se dará por concluido el acto, dejándose constancia de todo lo actuado, el acta será firmada por los miembros del CEPRI TIERRAS (antes CEPRI CHAVIMOCHIC) y por los Postores que deseen hacerlo.

Los Sobres No. 2 quedarán en poder del Notario Público, cerrados y con la cubierta firmada por el Presidente del CEPRI. Posteriormente, el CEPRI TIERRAS (antes CEPRI CHAVIMOCHIC) revisará todos los documentos presentados en el Sobre No. 1 por cada Postor para efectos de venficar si el contenido de los mismos se encuentra conforme.

A todos los Postores que hayan cumplido con presentar el Sobre No. 1, el CEPRI TIERRAS (antes CEPRI CHAVIMOCHIC) les comunicará por Fax si se encuentran aptos, no aptos o si requieren subsanar defectos u omisiones.

# 6.2 SUBSANACIÓN

La subsanación de los defectos u omisiones contenidos en la documentación presentada en el Sobre No. 1, deberá presentarse hasta 24 horas antes de la fecha de Apertura del Sobre No. 2, tal como se indica en el Cronograma del

ANEXO No. 1. Los Postores que no hayan cumplido con subsanar las omisiones o defectos en que hayan podido incurrir respecto a la documentación presentada en el Sobre No. 1, dentro del plazo establecido para ello, serán descalificados y no podrán participar en el Acto de Presentación y Apertura del Sobre No. 2, dejándose constancia en el Acta de Apertura del Sobre No. 2.

# 6.3 APERTURA DE LOS SOBRES No. 2

- 6.3.1 La apertura de los Sobres No. 2 se llevará a cabo en la fecha señalada en el Cronograma del ANEXO No. 1, y se realizará en presencia de los representantes del CEPRI TIERRAS (antes CEPRI CHAVIMOCHIC) y de un Notario Público. Habrá una tolerancia de diez (10) minutos para el inicio del Acto de Apertura de los Sobres No. 2.
- 6.3.2 Vencido este plazo, el Notario Público procederá a abrir los Sobres No.2 conteniendo la Oferta Económica de cada uno de los Postores que se hubiesen presentado a la subasta, la firmará, sellará y entregará al Presidente del CEPRI TIERRAS (antes CEPRI CHAVIMOCHIC) o quien lo represente.

El Presidente del CEPRI TIERRAS (antes CEPRI CHAVIMOCHIC) 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 (antes CEPRI CHAVIMOCHIC) procederá a otorgar la Buena Pro al Postor cuya Oferta Económica fue la más elevada.

- 6.3.3 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.
- 6.3.4 La documentación presentada en los sobres quedará en poder del CEPRI TIERRAS (antes CEPRI CHAVIMOCHIC), salvo la Carta Fianza que será devuelta luego de la suscripción del contrato de compraventa.

# 6.4 **EVALUACIÓN DE OFERTAS**

La mayor Oferta Económica presentada será la ganadora según lo señalado en el numeral 5.5.

# 6.5 ADJUDICACIÓN DE LA BUENA PRO

En el respectivo acto de la apertura de Sobres No. 2, CEPRI TIERRAS (ANTES CEPRI CHAVIMOCHIC) otorgará la Buena Pro al Postor cuya **Oferta Económica** sea la más elevada.

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

# 6.6 EMPATE DE OFERTAS ECONÓMICAS

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

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

# 6.7 SUBASTA DESIERTA

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

# 6.8 PROCEDIMIENTO DE IMPUGNACIÓN

Cualquier Postor podrá interponer por escrito un recurso de impugnación ante el CEPRI TIERRAS (antes CEPRI CHAVIMOCHIC) 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, se tendrá por no 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 (antes CEPRI CHAVIMOCHIC) 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 (antes CEPRI CHAVIMOCHIC) será notificada mediante carta a todos los Postores.

# 6.9 FIANZA DE IMPUGNACIÓN

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

Esta garantía será ejecutada por el Proyecto Especial MAJES SIGUAS 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 CHAVIMOCHIC no reconocerá gastos ni intereses de ningún tipo que hubieran podido generarse.

# **CAPITULO VII**

# PAGO DEL VALOR DE LA TIERRA Y TRANSFERENCIA DE ACTIVOS

# 7.1 PAGO DEL VALOR DE LA TIERRA

En la respectiva Fecha de Cierre, según el Cronograma mostrado en el Anexo Nº 1, el Adjudicatario de la Buena Pro de cada Parcela deberá celebrar y suscribir el Contrato de Compra-Venta respectivo y pagar el Valor de la Tierra contenido en su Oferta Económica. Dicho pago deberá efectuarlo mediante cheque de gerencia en Dólares de los Estados Unidos de América, o en la forma y según instrucciones que oportunamente dará a conocer el CEPRI TIERRAS (antes CEPRI CHAVIMOCHIC) al Adjudicatario.

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

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

Las condiciones de pago para aquellos Adjudicatarios que hayan optado por el Programa de Promoción Empresanal se encuentran detallados en el Anexo 12.

# 7.2 TRANSFERENCIA DE ACTIVOS

La transferencia de propiedad de La Parcela al Adjudicatario operará en su favor a la cancelación de su precio, presentación de garantías y firma del Contrato. La Parcela 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 de La Parcela, el CEPRI TIERRAS (antes CEPRI CHAVIMOCHIC), 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.

Ante tal situación, CEPRI TIERRAS (antes CEPRI CHAVIMOCHIC) 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 (antes CEPRI CHAVIMOCHIC) 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 para celebrar y suscribir el contrato de Compra-Venta correspondiente, y se haga efectivo el Pago del Valor de la Tierra ofertado en su totalidad o la correspondiente cuota inicial por parte del nuevo Adjudicatario de la Buena Pro, 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 regirán e interpretarán de acuerdo a la Ley Peruana.

# 8.3 JURISDICCIÓN

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

# 8.4 TRANSFERENCIA DE LOS DERECHOS GANADOS POR EL ADJUDICATARIO

El Postor ganador de la Buena Pro de la Subasta, puede vender parcialmente en unidades mayores o menores a la indicada en el compromiso de inversión, La Parcela comprada. Siempre y cuando las unidades que se vendan cuenten con infraestructura para riego presurizado.

El Adjudicatario mantiene su responsabilidad de cumplimiento de los correspondientes compromisos de inversión asumidos, así como todas las demás obligaciones derivadas del Contrato de Compra-Venta y que le permitieron obtener la buena pro.

# 8.5 CONTRATOS DE GARANTÍA

En aplicación del Art. 2º del Decreto Ley Nº 26438, puede tramitarse ante la COPRI, la suscripción de Contratos de Garantía con inversionistas nacionales o extranjeros previa emisión de Decreto Supremo.

#### ANEXO Nº 1

# **CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES**

# Fecha

# **Actividad**

Del 18/02 /98 al 05/08/98 Periodo de Venta de Bases de Subasta Pública Internacional.

Del 19/ 02 /98 al 06/08/98 Recepción de Consultas a las Bases y Sugerencias a los Contratos.

Del 03/07/98 al 07/08/98 Periodo de Funcionamiento de Sala de Datos.

Jueves 06/08/98 Ultimo día para que el interesado comunique

Conformación de consorcio.

Viemes 07/08/98 Distribución de la lista de Postores interesados en

formar consorcios.

Viemes 07/08 /98 Respuestas a consultas: Se dará respuesta a más

tardar el 07 de agosto.

Miércoles 12/08/98 Acto de Presentación de los Sobres No. 1 y No. 2 y

Apertura de los Sobres No.1.

Martes 18/08/98 Apertura del Sobre No. 2 y Adjudicación de la

Buena Pro.

Entrega de listado de Peritos Tasadores de

COFIDE. Se informará la fecha mediante circular

Viemes 30/10/98 FECHA DE CIERRE.

Nota: Cualquier modificación al cronograma será comunicada oportunamente por el CEPRI TIERRAS (antes CEPRI TIERRAS (ANTES CEPRI CHAVIMOCHIC)) 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 :

- 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 1997
Señores Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada en las Tierras del Proyecto Especial Majes-Siguas CEPRI TIERRAS (antes CEPRI CHAVIMOCHIC) Presente
Por medio de la presente, ————————, en mi calidad de Representante Legal de ———————————, declaro que mi representada * no se encuentra incursa en incompatibilidad alguna, para efectos de negociar o celebral contratos con el Estado Peruano ni mantiene diferencia, reclamo o litigio con el Proyecto Especial Majes-Siguas propietario de La Parcela de terreno de dicho Proyecto, de acuerdo a lo establecido en la legislación peruana vigente.
Asimismo, declaro que no es parte en proceso judicial alguno con e Estado.
En el supuesto negado de no ser ciertos los términos contenidos en la presente declaración, el CEPRI TIERRAS (antes CEPRI CHAVIMOCHIC) o e Proyecto Especial Majes-Siguas se encuentran plenamente facultados a iniciar las acciones legales correspondientes.
Nombres y Apellidos completos del Suscriptor  Documento de identidad

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

<sup>\*</sup> 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	1997
-------	----	--	----	------

Señores
Proyecto Especial Majes-Siguas
Presente -

Ref.: Subasta Pública Internacional para la Venta de las Tierras de MAJES-SIGUAS

#### De nuestra consideración:

Por medio de la presente y a solicitud de nuestros clientes ------, constituimos a favor de Uds., fianza solidaria, irrevocable, incondicionada y de realización automática sin beneficio de excusión, por la suma de US\$ 200,000 (DOSCIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), para garantizar lo siguiente:

- a) La validez y vigencia de todos los términos y condiciones de la Oferta Económica durante todo el plazo a que obligan las Bases de la Subasta Pública Internacional convocada por el Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada en las tierras del Proyecto Especial Majes-Siguas (CEPRI TIERRAS (antes CEPRI CHAVIMOCHIC)).
- b) En el caso que nuestro cliente obtenga la Buena Pro, el pago de la totalidad de su Oferta Económica en la oportunidad y forma prevista en las Bases y en el Contrato de Compra-Venta mencionados.
- c) En el caso que nuestro cliente obtenga la Buena Pro, la celebración y suscripción por nuestro cliente del Contrato de Compra-Venta correspondiente a La Parcela adjudicada por parte de la persona natural o persona jurídica constituida o por constituirse, de acuerdo al numeral 2.2 de las Bases de la Subasta Pública Internacional para la venta de las tierras del Proyecto Especial MAJES SIGUAS.

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 MAJES-SIGUAS al Banco.

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

Para honrar la presente fianza a favor de ustedes, bastará un simple requerimiento del Proyecto Especial Majes-Siguas 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 Majes-Siguas, 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 acarrean la ejecución de la misma, serán exactamente aquellos que se detallan en el modelo de la Carta Fianza de Validez y Vigencia de la Oferta Económica y de celebración y suscripción de contrato, según el ANEXO No. 4 (a) de las Bases y en el modelo de Carta Fianza de Garantía de Cumplimiento del Compromiso de Inversión, según el ANEXO No. 4 (c) de las Bases, según corresponda en cada caso.

# ANEXO No. 4 (c)

# MODELO DE CARTA FIANZA DE CUMPLIMIENTO DEL COMPROMISO DE INVERSIÓN

CARTA FIANZA No Vencimiento : Lima, de
Señores Proyecto Especial Majes-Siguas Presente
De nuestra consideración :
Por medio de la presente, nos constituimos en favor del Proyecto Especial MAJES SIGUAS o de la Corporación Financiera de Desarrollo – COFIDE como fiadores solidarios en nombre de (nombre del COMPRADOR), con la finalidad de garantizar la validez y vigencia del cumplimiento del Compromiso de Inversión, referido en la Cláusula Décimo Tercera, del Contrato de Compra-Venta, celebrado con Uds.
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\$ ————————————————————————————————————
La presente fianza tendrá un plazo de vigencia de 1 año computados desde el —— de —— de 199—— más quince dias adicionales, esto es hasta el —— de ——— de 199 —. Sin embargo, al vencimiento de dicho plazo, deberemos renovarla obligatoria y automáticamente, por uno, dos o tres años adicionales, según lo solicite nuestro afianzado, con 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 del Proyecto Especial MAJES SIGUAS o la Corporación Financiera de Desarrollo – COFIDE, 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

Para que esta fianza sea exigible, bastará que el Proyecto Especial Majes-Siguas o COFIDE nos envíe antes del vencimiento del plazo señalado en el Artículo 1898 del Código Civil, una carta notarial requinéndonos el pago y en la cual manifieste

Compra-Venta antes mencionado.

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

# MODELO DE CONSORCIO COMPROMISO DE ASOCIACION

Suba	RI TIERRAS (antes CEPRI CHAVIMOCHIC) esta Pública Internacional para la Venta de Terrenos del Proyecto Especial ES SIGUAS
Estim	nados señores:
Los a	quí suscritos comunicamos lo siguiente:
1.	En relación a la Subasta Pública Internacional las siguientes personas hemos decidido participar en el proceso convocado, bajo la modalidad de Consorcio, según lo estipulado en el Numeral 2.2 Cap. Il de las Bases.
	S.A., debidamente representado por el SrS.A., debidamente representado por el SrS.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:
3.	Por medio del presente documento, los abajo suscritos declaramos que cada uno de los componentes del Consorcio nos responsabilizamos de manera expresa y solidaria entre sí y ante ustedes, respecto a todas las obligaciones asumidas para nuestra participación en el proceso de Subasta Pública Internacional, la adjudicación de la buena pro y su posterior ejecución y cumplimiento de acuerdo a lo establecido en las Bases que rigen la presente Subasta; asimismo para cualquier incumplimiento que ocurriese.
4.	Para los efectos de nuestra participación y representación, según los términos que establecen las Bases de la Subasta, ratificamos al Sr
Sin o	tro particular, legalizamos nuestras firmas:
	S.A. S.A. S.A. S.A. S.A. S.A. S.A

# MODELO DE PRESENTACIÓN DE OFERTA ECONÓMICA (Un sobre para cada lote)

Lima de de 1997
Señores CEPRI TIERRAS (antes CEPRI CHAVIMOCHIC) Presente
Ref : Subasta Pública Internacional para la Venta De las Tierras MAJES SIGUAS
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.
OFERTA ECONÓMICA: EN LETRAS : DÓLARES USA EN NÚMEROS : US \$ DÓLARES USA
NOTA : EN CASO DE DISCREPANCIA EN LAS CANTIDADES CONSIGNADAS SE TENDRA POR VALIDA LA CANTIDAD EN LETRAS
Atentamente,

(Firma del Representante Legal)

### MODELO DE FIANZA DE IMPUGNACIÓN

Lima,	ae	ae	1997

Señores Proyecto Especial Majes-Siguas Presente .-

Ref. : Subasta Pública Internacional para la Venta de las Tierras de MAJES-SIGUAS

De nuestra consideración:

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

El plazo de vigencia de esta fianza será del \* ----- de ----- de 1997, al ----- de 1997. 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 diano 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**

- BANKGESELLSCHAFT BERLIN
- 2. BAYERISCHE HYPOTHEKEN-UND WECHSEL-BANK AKTIENGESSELLSCHAFT (HYPO BANK)
- 3. BAYERISCHE LANDESBANK GIROZENTRALE
- 4. BAYERISCHE VEREINSBANK AKTIENGESELLSCHAFT
- 5. BHF-BANK AKTIENGESELLSCHAFT
- 6. BREMER LANDESBANK KREDIETANSTALT OLDENBURG
- 7. COMMERZBANK AKTIENGESELLSCHAFT
- 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**

- 2

- 35. ASLK CGER BANK
- 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 NATIONA 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 BUITENGEWONE 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 LIMÍTEE
- 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. SKANDINAVISNKA 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

FONDO LATINOAMERICANO DE RESERVAS (FLAR)
 BANCO LATINOAMERICANO DE EXPORTACIONES
 SOCIEDAD ANONIMA (BLANDEX)
 CORPORACION ANDINA DE FOMENTO (CAF)

COLOMBIA
PANAMA
VENEZUELA

## ANEXO No. 8 (b)

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

- BANCO CITIBANK
- BANCO CONTINENTAL
- BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ
- BANCO DE LIMA
- BANCO DEL NUEVO MUNDO
- BANCO EXTERIOR DE LOS ANDES Y ESPAÑA (EXTEBANDES)
- BANCO INTERAMERICANO DE FINANZAS (BIF)
- BANCO INTERNACIONAL DEL PERÚ (INTERBANK)
- BANCO REGIONAL DEL NORTE (NORBANK)
- BANCO SANTANDER
- BANCO SUDAMERICANO
- BANCO WIESE LTDO.

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

PARCELA	ÁREA BRUTA (Ha)	ÁREA NETA (aprox) (Ha)	VALOR DE LA TIERRA MÍNIMO (US\$)	COMPROMISO DE INVERSIÓN (US\$)	OFERTA MÍNIMA (US\$)
PB1	1,288	897	1'076,400 (1,200/ha.neta)	1'794,000	2'870,400
			1'076,400	1'794,000	2'870,400

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

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

- 1. Construcción de Infraestructura Menor de Riego (Tubería de Conducción desde el Vaso VP1 hasta La Parcela y tubería de distribución).
- Lotización y venta de parcelas con área no menor a 20 Has. El número de parcelas será no menos de diez (10) equivalente al 20% aproximadamente del área de La Parcela, la ubicación de la lotización queda a criterio del adjudicatario, siempre y cuando estén ubicadas dentro del área neta.
- Maquinaria y Equipo para sistemas de riego tecnificado (Goteo, aspersión, micro-aspersión).
- 4 Desarrollo físico de las tierras (nivelación, despiedre, subsolado, aplicación de materia orgánica).
- 5. Plantas de Procesamiento Agroindustrial, hasta el 20% del monto del Compromiso de Inversión.
- Cercado de La Parcela.

Los rubros indicados en los numerales 1 y 2 son obligatorios, por consiguiente, al final del compromiso de inversión (tres años) El ADJUDICATARIO deberá acreditar haberlos realizado.

## CONTRATO DE COMPRA-VENTA MODALIDAD PAGO AL CONTADO

### Señor Notario:

Sírvase extender en su Registro presente Contrato de Compra -			
ejemplares, que celebran de una ¡			
ESPECIAL MAJES - SIGUAS, det	oidamente represer	ntado por su Direc	ctor Ejecutivo
Ing. Percy Rodriguez Olaechea	con L.E. No	, nombra	do mediante
Resolución Suprema No	con domicilio par	a los efectos de e	este Contrato
en la Urbanización La Marina E-8	, Distrito de Caym	na , Provincia de	Arequipa y
Departamento de Arequipa ; y o con RUC No.	de la otra parte	-	
don, con			
efectos de este Contrato en	, dist	rito de	_, Provincia y
Departamento decondiciones:			

### **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 MAJES-SIGUAS.
- 1.4 Mediante Resolución Suprema 467-97-PCM publicada en el Diario Oficial El Peruano el 19 de Setiembre, se encargó al CEPRI TIERRAS (antes CEPRI CHAVIMOCHIC) conducir el Proceso de Promoción de la Inversión Privada del Proyecto Especial MAJES SIGUAS.

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

# <u>SEGUNDO</u>.- SENTIDO E INTERPRETACION DE LOS TERMINOS EMPLEADOS EN ESTE CONTRATO Y LEY APLICABLE

- 2.1 Para los efectos de este Contrato, los términos que aparecen dentro del mismo tendrán los significados que se determinen clara e indubitablemente del contexto en que se encuentren.
- 2.2 Sin perjuicio de lo establecido en el punto 2.1 de esta Cláusula, el presente Contrato se ejecutará de buena fe, según los términos redactados en este documento, sin tergiversar con interpretaciones arbitrarias el sentido recto, propio y usual de las palabras escritas, ni restringir los efectos que naturalmente se deriven del modo con que las partes han explicado su voluntad y contraído sus obligaciones.
- 2.3 Los títulos de las cláusulas del presente Contrato sólo han sido incluidos como referencia, de modo que no afectarán la interpretación del mismo.
- 2.4 Para el efecto de la interpretación, aplicación y ejecución del presente Contrato, primará lo establecido en los siguientes documentos en el siguiente orden:
  - 2.4.1 El presente Contrato, debidamente suscrito por LA VENDEDORA y EL COMPRADOR y sus Anexos.
- 2.4.2 Las Circulares emitidas por EL CEPRI hasta la suscripción del Contrato.
  - 2.4.3 Las Bases para la Subasta Pública para la venta de tierras del PROYECTO ESPECIAL MAJES-SIGUAS.
- 2.5 El presente Contrato se regirá e interpretará de conformidad con las leyes de la República del Perú.

# TERCERO .- DEL OBJETO DE LA SUBASTA.

3.1 El bien inmueble que **EL COMPRADOR** adquiere conforme a lo establecido en el punto 5.1 de la Cláusula Quinta del presente Contrato, es LA PARCELA de terreno independizado denominado **LA PARCELA** perteneciente al denominado Sector Zona Baja de las Pampas de Majes del PROYECTO ESPECIAL MAJES - SIGUAS localizado en la Región Arequipa, Departamento de Arequipa, Provincia de Camaná, Distritos de Nicolás de Piérola y Quilca, de propiedad de **LA VENDEDORA**, que constituye una unidad inmobiliaria independiente que corre inscrita en , del Registro de la Propiedad Inmueble de Arequipa

El inmueble	objeto	del	presente	Contrato,	tiene	un	área	de	У	sus
linderos y m	edidas į	perin	nétricas so	on:					·	

Norte:

Sur:

Este:

Oeste:

- 3.2 El bien inmueble objeto del presente Contrato, de aquí en adelante denominado LA PARCELA 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 las tierras del PROYECTO ESPECIAL MAJES SIGUAS, 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 LA PARCELA que pertenece a las tierras del PROYECTO ESPECIAL MAJES SIGUAS objeto de la venta. En tal virtud, EL COMPRADOR reconoce que no podrá reclamar responsabilidad a EL CEPRI TIERRAS (antes CEPRI CHAVIMOCHIC), 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 LA PARCELA 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 Compra Venta entre LA VENDEDORA y EL COMPRADOR ha quedado celebrado al momento en que CEPRI otorgó a EL COMPRADOR la Buena Pro en la Subasta Pública para la venta de tierras del PROYECTO ESPECIAL MAJES SIGUAS. Dicha Bueno Pro le fue otorgada a EL COMPRADOR al haber sido su Oferta Económica la que le dio derecho a adquirir el inmueble a que se ha hecho mención en el punto 3.1 de la Cláusula Tercera de este Contrato. En consecuencia, es necesario formalizar por escrito las obligaciones que se han generado entre LA VENDEDORA y EL COMPRADOR como consecuencia de la compra-venta que han efectuado, lo que se venifica de conformidad con los siguientes términos :
  - 5.1.1 Precio de Compra. El precio de compra a cargo de EL COMPRADOR por LA PARCELA que ha adquindo, es el monto en efectivo, expresado en Dólares de los Estados Unidos de América, que resulta de la diferencia entre el monto que éste ha señalado en su Oferta Económica que forma parte del presente Contrato como ANEXO No. 1 y el Compromiso de Inversión estipulado en LAS BASES y consignado en el punto 13.1 de la Cláusula Décimo Tercera del presente Contrato. El precio de compra asciende a US\$ \_\_\_\_\_(\_\_\_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 MAJES-SIGUAS, 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 <u>Fecha de Cierre.</u> Esto es, el día y hora acordado para el pago del precio a cargo de EL COMPRADOR por LA PARCELA que ha adquirido, se producirá la suscripción del presente Contrato.
- 5.1.4 Entrega de LA PARCELA.- LA PARCELA 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 MAJES-SIGUAS, 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.
- 5.1.5 Precio del Agua. Queda acordado que el precio inicial del agua de regadío que será suministrada por el PROYECTO ESPECIAL MAJES SIGUAS a EL COMPRADOR para irrigar LA PARCELA, ascenderá a US\$ 0.025 por metro cúbico de agua suministrada. Dicho precio será mantenido por un plazo mínimo de ......, contados a partir de la suscripción del presente Contrato por LA VENDEDORA. A partir del vencimiento de dicho plazo, el precio podrá ser modificado por el PROYECTO ESPECIAL MAJES-SIGUAS o quien lo sustituya, en función a las características técnicas de la operación de regadío y al mantenimiento de la infraestructura necesaria para proveer y suministrar dicho servicio, contando con la participación de los usuarios, de acuerdo a la legislación vigente.

EL COMPRADOR tendrá derecho a recibir una licencia de uso de agua por el volumen de 10,000 metros cúbicos por hectárea por año.

### SEXTO.- OBLIGACIONES DE LA VENDEDORA

- 6.1 Son obligaciones de la **VENDEDORA** las siguientes:
  - 6.1.1 En lo que respecta a La Parcela 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 LA PARCELA que está adquiriendo.

## SETIMO.- OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

- 7.1 Son obligaciones del COMPRADOR las siguientes:
  - 7.1.1 Pagar el total del precio a su cargo, conforme a lo establecido en las cláusulas 5.1.1, 5.1.2 y 5.1.3.
  - 7.1.2 Entregar en la fecha de cierre las Cartas Fianza de Validez y Vigencia del Compromiso de Inversión, con arreglo a lo dispuesto por el numeral 5.7 del Capítulo V de LAS BASES.
  - 7.1.3 En función a las Bases de la Subasta, lotizar y vender en su totalidad los 10 lotes en que ha sido parcelada una superficie de aproximadamente 200 ha. dentro del área neta de la Parcela subastada y la construcción de infraestructura menor de riego consistente en tubería de conducción desde el Vaso VP1 hasta La Parcela y su respectiva tubería de distribución a los lotes.
  - 7.1.4 Gestionar y obtener las correspondientes licencias de funcionamiento, registros ante las autoridades pertinentes, permisos en general, etc., para lograr que la actividad agropecuaria y/o agroindustrial que va a desarrollar en relación a LA PARCELA que ha adquirido pueda operar normalmente y sin interrupción alguna.
  - 7.1.5 En función al Compromiso de Inversión señalado en la Cláusula Décimo Tercera del presente Contrato, invertir las sumas de dinero a que se ha obligado en los plazos indicados en dicha Cláusula.
  - 7.1.6 Suscribir, de ser el caso, cuanto documento, minuta, contrato o escritura pública sean necesarios para lograr la inscripción registral a su nombre de los bienes muebles e inmuebles que está adquiriendo.
  - 7.1.7 Recibir de LA VENDEDORA el bien que ha adquirido, debiendo para tal efecto suscribir el acta a que se refiere el numeral 5.1.4 de la Cláusula Quinta de este Contrato.
  - 7.1.8 Suscribir la escritura pública que esta Minuta origine.

### OCTAVO .- CARGAS Y GRAVAMENES

8.1 LA VENDEDORA declara que, a la Fecha de Cierre, LA PARCELA 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 LA PARCELA 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 LA PARCELA que es objeto del presente Contrato que estuvo a su disposición en la Sala de Datos. Si no hizo uso de la Sala de Datos, EL COMPRADOR declara que tuvo acceso a ella y que si no accedió a la misma lo fue por propia voluntad.
- 8.3. EL COMPRADOR declara conocer que LA PARCELA, 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 LA PARCELA 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 MAJES -SIGUAS, 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 LA PARCELA 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 LA PARCELA 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 LA PARCELA 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 LA PARCELA 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 LA PARCELA que ha transferido a EL COMPRADOR.
- 10.8 No existe ley, reglamento, decreto, norma, dictamen, sentencia, disposición solidaria, que afecte la libre transmisión de LA PARCELA 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 1997, por LA PARCELA 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 ........ de 1998.
- 11.3 Es obligación de LA VENDEDORA comunicar a la Municipalidad dentro de cuya jurisdicción se encuentre LA PARCELA 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 **LA PARCELA**, 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 LA PARCELA que EL COMPRADOR ha adquirido serán de cargo de EL COMPRADOR.

# <u>DECIMO SEGUNDO.-</u> DE LA FORMALIDAD A QUE ESTA SUJETO ESTE CONTRATO

- 12.1 El presente Contrato deberá ser elevado a escritura pública. Los derechos notanales 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 LA PARCELA que ha adquirido de acuerdo a la Cláusula Cuarta del presente Contrato, ambas partes acuerdan suscribir las minutas y escrituras públicas resultantes. Todos los gastos que ello irrogue ya sean notariales o registrales, serán de cargo absoluto de EL COMPRADOR.
- 12.3 Además de lo establecido en el punto 12.2 de la presente cláusula, si por mandato de ley es necesario el otorgamiento de alguna Minuta o Escritura Pública adicional aclaratoria o de cualquier otra formalidad para lograr perfeccionar la venta de LA PARCELA que EL COMPRADOR ha adquirido a LA VENDEDORA, ésta se obliga a prestar su máxima colaboración para el cumplimiento de tales formalidades. Cualquier gasto que ello irrogue será de cargo absoluto de EL COMPRADOR.

# DECIMO TERCERO .- COMPROMISO DE INVERSION

13.1	Con sujeción a lo dispuesto en este Contrato, EL COMPRADOR se obliga irrevocablemente a ejecutar en LA PARCELA adquirido y en un plazo no mayor a 3 años contados desde la fecha de suscripción del presente contrato, las Inversiones de capital fijo y de desarrollo de tierras, contenidas en su Oferta Económica y cuyo monto total asciende a US\$
	( Dólares de los Estados Unidos de América) de conformidad con lo estipulado en el numeral 5.7 del capítulo V de las Bases de la Subasta Pública.

Se considera inversión de capital fijo al empleo de recursos financieros destinados a la adquisición y/o construcción de bienes y servicios de capital

(maquinaria y equipos, obras civiles, gastos de preinversión etc), a su instalación y montaje y que han de ser utilizados en más de un proceso productivo anual de una explotación agroindustrial o agroexportadora. En lo relativo a inversión en sistemas de riego sólo se aceptarán aquellas que se destinen a sistemas de riego tecnificado. En el anexo N° 4 del presente contrato se detallan los rubros de las inversiones de capital fijo y desarrollo de tierras a ser considerados para la ejecución del compromiso de inversión.

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

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

Las partes reconocen que EL COMPRADOR mantiene registros para fines contables y tributarios y que el Auditor de Inversión no deberá considerar ninguna posición adoptada por aquel para tal fin y sólo deberá considera los criterios de elegibilidad establecidos en el numeral 13.1 de la cláusula Décimo Tercera en conexión con su revisión y examen del Registro de Inversiones Acreditables que mantenga EL COMPRADOR.

13.3 Auditor de Inversión: LA VENDEDORA o la entidad encargada de la supervisión del compromiso de inversión, convocará a un Concurso Público para designar 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 LA PARCELA 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 LA PARCELA adjudicada, determinando así además del monto total y definitivo de Inversiones Acreditables la venta de los 10 lotes en que se parcelaron las 200 has. 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 a la Entidad Supervisora del compromiso 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 la Entidad Supervisora notificará por vía notarial a EL COMPRADOR para cumplir, si ese fuera el caso, dentro de los siguientes 30 días calendario con el Compromiso de Inversión asumido en el presente Contrato.

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

Si EL COMPRADOR completa el total de la inversión comprometida en un plazo menor al ofertado y la ejecución es acreditada por el Auditor de Inversión, el Compromiso de Inversión se dará por cumplido.

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

13.6 <u>CLAUSULA PENAL.</u>- En caso que <u>EL COMPRADOR</u> no cumpla con la obligación prevista en la Cláusula 13.5 la Entidad Supervisora podrá ejecutar como penalidad la garantía señalada en el acápite 13.7 siguiente, en cuyo caso la ejecución operará en forma automática mediante carta notarial y sin

menoscabo de los daños y perjuicios ulteriores que sean ocasionados a LA VENDEDORA o surjan por el incumplimiento de EL COMPRADOR.

13.7 EL COMPRADOR entrega a la firma de este Contrato, en garantía de fiel cumplimiento del Compromiso de Inversión en LA PARCELA que es objeto del presente Contrato, una Carta Fianza bancaria, solidaria, irrevocable, incondicionada, renovable y de realización automática por un plazo de vigencia suficiente hasta el total y satisfactorio cumplimiento del Compromiso de Inversión, emitida por un monto equivalente al 50% del monto total del Compromiso de inversión asumido por EL COMPRADOR por LA PARCELA 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 hasta completar el 75% del monto total del compromiso de inversión y sólo al final de cada período anual o semestral según sea el caso; la carta fianza renovada deberá tener vigencia mientras el Compromiso de Inversión no haya sido cumplido en su totalidad en el monto, término y condiciones pactadas. El texto de la carta fianza antes referida deber ser igual al modelo que como Anexo N° 6 se adjunta al presente contrato y forma parte del mismo.

# **DECIMO CUARTO .- DISPOSICIONES VARIAS**

14.1 EL COMPRADOR reconoce y acepta que LA VENDEDORA ha puesto a su disposición los documentos respectivos para que los revise (y así lo ha hecho) a fin de poder tomar una decisión con previo conocimiento de LA PARCELA 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**

- 15.1 Toda controversia o discrepancia respecto a la ejecución, interpretación o cumplimiento del presente Contrato que no pueda ser resuelta por las partes después de su negociación en buena fe, por un período no mayor de treinta (30) días calendario, será llevada a un arbitraje de derecho con la notificación escrita por una parte a la otra para acogerse a la presente cláusula. Cada parte tiene la obligación de nombrar a su arbitro dentro de los diez (10) días calendario siguientes de recibida la notificación de la otra parte. En caso que cualquiera de las partes no designe a su árbitro, el nombramiento de los árbitros recaerá en la Cámara de Comercio de Lima con arreglo al reglamento aprobado por dicha Cámara para el Centro de Arbitraje Nacional e Internacional de la Cámara de Comercio de Lima.
- 15.2 Luego del nombramiento de los dos árbitros, estos deberán designar a un tercer árbitro, el cual será el Presidente del Tribunal Arbitral. En caso no se pongan de acuerdo, en un plazo de quince (15) días calendario con respecto al nombramiento del tercer árbitro, éste será nombrado por la Cámara de Comercio de Lima. El tribunal arbitral tendrá un plazo de noventa (90) días calendario desde su instalación para llegar a un acuerdo del laudo arbitral, el cual será inapelable y definitivo.
- 15.3 El arbitraje se llevará a cabo de acuerdo a las estipulaciones que los árbitros crean conveniente y, en su defecto, por las normas señaladas en la Ley General de Arbitraje Ley No. 26572.
- 15.4 El laudo arbitral deberá señalar a quién le corresponde los gastos y costos correspondientes al arbitraje.
- 15.5 El lugar del arbitraje será en la ciudad de Lima, Perú, y el idioma que se utilizará en el procedimiento arbitral será el castellano.

# **DECIMO SEXTO .- ANEXOS**

Forman parte integrante del presente Contrato los siguientes Anexos :

- 16.1 ANEXO No. 1 : Oferta Económica del Adjudicatario.
- 16.2 ANEXO No. 2 : Acta Notarial de la Subasta.
- 16.3 ANEXO No. 3 : Carta-Fianza para Garantizar el Cumplimiento del Compromiso de Inversión.
- 16.4 ANEXO No. 4 : Rubros a ser tomados en cuenta para la ejecución del Compromiso de Inversión.

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

- 17.1 Cada parte del presente Contrato acuerda mantener un domicilio en el Perú, para efectos derivados del mismo.
- 17.2 Toda comunicación a cualquiera de las partes será por escrito y se entenderá por bien realizada si es notificada a la otra parte en el siguiente domicilio :

LA VENDEDORA: Urbanización La Marina E-8

Cayma

**Arequipa** 

**EL COMPRADOR:** 

- 17.3 Cualquier cambio de domicilio deberá ser notificado por escrito a la otra parte y surtirá efecto a partir del tercer día de recibida la comunicación. De no hacerse tal comunicación, se entenderá que el o los domicilios consignados en este documento no han variado.
- 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.

<u>VIGESIMO</u>: 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.

# <u>VIGESIMO – PRIMERO : LEGISLACION Y JURISDICCION APLICABLE</u>

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,
igual	mente v	/álidos, el día ַ	del mes	de		de mil nove	ecier	ntos n	oventisiete.

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

ANEXO No. 4: RUBROS A SER TOMADOS EN CUENTA COMO INVERSIONES ACREDITABLES PARA EL COMPROMISO DE INVERSION

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

- 1. Construcción de Infraestructura Menor de Riego (Tubería de Conducción desde el Vaso VP1, hasta La Parcela y tubería de distribución)
- Lotización de parcelas con área no menor a 20 Has. El número de parcelas será no menos de diez (10) equivalente al 20% aproximadamente del área de La Parcela, la ubicación de la lotización queda a criterio del adjudicatario, siempre y cuando estén ubicadas dentro del área neta
- 3. Maquinaria y Equipo para sistemas de riego tecnificado (Goteo, aspersión, micro-aspersión).
- 4 Desarrollo físico de las tierras (nivelación, despiedre, subsolado, aplicación de materia orgánica).
- 5. Plantas de Procesamiento Agroindustrial, hasta el 20% del monto del Compromiso de Inversión.
- 6. Cercado de La Parcela.

Los rubros indicados en los numerales 1 y 2 son obligatorios, por consiguiente, al final del compromiso de inversión (tres años) El ADJUDICATARIO deberá acreditar haberlos realizado.

### CONTRATO

### DE COMPRA-VENTA MODALIDAD DE PAGO DIFERIDO

Se	<b>~</b>		-	L	• -	
~	nni	- 17		rar	റ	

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

- 1.4 Mediante Resolución Suprema Nro. 467-97-PCM publicada en el Diario Oficial El Peruano el 18 de setiembre de 1997, en su Art. 2do., se encargó al CEPRI TIERRAS (antes CEPRI CHAVIMOCHIC) conducir el proceso de Promoción de la Inversión Privada del Proyecto Especial MAJES SIGUAS.
- 1.5 De conformidad con las Bases de la Subasta Pública para la venta de las Tierras del Proyecto Especial MAJES SIGUAS, en adelante LAS BASES, EL COMPRADOR entregó una propuesta u oferta económica al CEPRI CHAVIMOCHIC, de aquí en adelante denominado EL CEPRI, para la adquisición del bien inmueble a que se refiere la Cláusula Tercera de este Contrato. Dicha propuesta u Oferta Económica ha sido seleccionada como la oferta ganadora, a la que se ha adjudicado la Buena Pro, la misma que forma parte del presente Contrato como ANEXO No. 1.

# <u>SEGUNDO</u>.- SENTIDO E INTERPRETACIÓN DE LOS TÉRMINOS EMPLEADOS EN ESTE CONTRATO Y LEY APLICABLE

- 2.1 Para los efectos de este Contrato, los términos que aparecen dentro del mismo tendrán los significados que se determinen clara e indubitablemente del contexto en que se encuentren.
- 2.2 Sin perjuicio de lo establecido en el punto 2.1 de esta Cláusula, el presente Contrato se ejecutará de buena fe, según los términos redactados en este documento, sin tergiversar con interpretaciones arbitrarias el sentido recto, propio y usual de las palabras escritas, ni restringir los efectos que naturalmente se deriven del modo con que las partes hari explicado su voluntad y contraído sus obligaciones.
- 2.3 Los títulos de las cláusulas del presente Contrato sólo han sido incluidos como referencia, de modo que no afectarán la interpretación del mismo.
- 2.4 Para el efecto de la interpretación, aplicación y ejecución del presente Contrato, primará lo establecido en los siguientes documentos en el siguiente orden:
  - 2.4.1 El presente Contrato, debidamente suscrito por LA VENDEDORA y EL COMPRADOR y sus Anexos.
  - 2.4.2 Las Circulares que emita EL CEPRI.
  - 2.4.3 Las Bases para la Subasta Pública para la venta de las Tierras del PROYECTO ESPECIAL MAJES SIGUAS.
- 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.

Por el Este.

3.1	El bien inmueble que EL COMPRADOR adquiere conforme a lo establecido en el punto 5.1 de la Cláusula Quinta del presente Contrato, es La Parcela Sector Zona Baja de las Pampas de Majes perteneciente al Proyecto Especial MAJES SIGUAS localizado en la Región Arequipa, Departamento de Arequipa, Provincia de Camaná, Distrito de Nicolás de Piérola y Quilca, de propiedad de LA VENDEDORA, que constituye una unidad inmobiliaria independiente que corre inscrita en Ficha del Registro de la Propiedad Inmueble de  El inmueble objeto del presente Contrato, tiene un área de ha., sus
	linderos y medidas perimétricas son :
	Por el Norte,
	Por el Oeste,
	Por el Sur,

- 3.2 El bien inmueble objeto del presente Contrato, de aquí en adelante denominado LA PARCELA se vende Ad Corpus y transfiere con todo cuanto de hecho o por derecho le corresponde, inclusive sus usos, costumbres, derechos de paso, servidumbres, entradas, salidas, aires, edificaciones, infraestructuras de riego, instalaciones, accesorios y mejoras.
- 3.3 EL COMPRADOR reconoce y acuerda que LA PARCELA le será transferida "donde está y como está", y que LA VENDEDORA no está emitiendo, ni mucho menos está obligada a emitir, declaración alguna de otorgar garantía con respecto a su condición o estado.
- Pública del PROYECTO ESPECIAL MAJES SIGUAS, realizó su propia investigación para la evaluación de compra, directamente o a través de terceros, por lo que no serán admisibles ajustes posteriores al precio de venta acordado en la Cláusula Quinta de este Contrato, por cualquier causa inclusive por desconocimiento de información relativa a la situación, condiciones y realidad del inmueble objeto de venta, los que han estado a disposición de los inversionistas a través de las visitas realizadas a dicha LA PARCELA objeto de la venta. En tal virtud, EL COMPRADOR reconoce que no podrá reclamar responsabilidad a EL CEPRI TIERRAS (antes CEPRI CHAVIMOCHIC), 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 LA PARCELA 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 FORMALIZACIÓN DE LA ADQUISICIÓN EFECTUADA POR EL COMPRADOR**

- 5.1 El Contrato de Compra Venta entre LA VENDEDORA y EL COMPRADOR ha quedado celebrado al momento en que CEPRI otorgó a EL COMPRADOR la Buena Pro en la Subasta Pública para la venta de las Tierras del PROYECTO ESPECIAL MAJES SIGUAS. Dicha Bueno Pro le fue otorgada a EL COMPRADOR al haber sido su Oferta Económica la que le dio derecho a adquirir el inmueble a que se ha hecho mención en el punto 3.1 de la Cláusula Tercera de este Contrato. En consecuencia, es necesario formalizar por escrito las obligaciones que se han generado entre LA VENDEDORA y EL COMPRADOR como consecuencia de la compra-venta que han efectuado, lo que se verifica de conformidad con los siguientes términos:

comisiones bancarias.

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

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

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

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

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

- 5.1.3. Garantía del Pago del Precio de Compra. Para efectos de garantizar el pago del saldo del precio financiado establecido en el acápite b) del numeral 5.1.2. del presente Contrato, así como los intereses compensatorios, moratorios y gastos estipulados en el presente Contrato, y demás obligaciones a que se refiere el presente Contrato, incluidas las costas y costos judiciales que resulten de un eventual proceso de ejecución, y todas las demás obligaciones pactadas, EL COMPRADOR constituye las siguientes garantías:
  - 5.1.3.1 EL COMPRADOR entrega a LA VENDEDORA como condición previa para la celebración y firma del presente Contrato, una Carta-Fianza bancaria solidaria, irrevocable,

incondicionada y de realización automática sin beneficio de excusión en favor del Proyecto Especial MAJES SIGUAS y/o COFIDE, por US\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ Dólares de los Estados Unidos de América). La Carta-Fianza antes referida se adjunta como Anexo Nro. 4 al presente documento y forma parte del mismo.

La Carta-Fianza deberá ser emitida por una entidad bancaria aceptable para LA VENDEDORA, y deberá mantenerse su vigencia hasta que la totalidad de las obligaciones por ella garantizadas hayan sido cumplidas, a satisfacción de LA VENDEDORA. En todo caso, la garantía antes mencionada deberá ser renovada obligatoriamente cada año por la misma suma en que fue emitida originalmente y en sus mismos términos y condiciones. La solicitud de renovación se efectuará por COFIDE dentro de los quince días anteriores a la fecha de vencimiento de la carta fianza. De no presentarse el documento debidamente renovado se procederá a la ejecución conforme lo dispuesto en el artículo 1898 del Código Civil.

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

- 5.1.3.2 GARANTÍAS HIPOTECARIAS: EL COMPRADOR (o sus accionistas identificándolos expresamente) constituyen en favor de Proyecto Especial Majes-Siguas y/o COFIDE PRIMERA Y PREFERENTE HIPOTECA hasta por la suma de US\$\_\_\_\_\_ sobre cada uno de los siguientes inmuebles de su propiedad:
  - Inmueble A
  - Inmueble B
  - Inmueble C

La descripción de los inmuebles constará en el ANEXO No. 5 del presente Contrato (pueden ser uno o vanos según la propuesta de EL COMPRADOR).

EL COMPRADOR declara que los inmuebles entregados en hipoteca se encuentran libres de gravámenes, cargas, embargos y cualquier obligación que limite o restrinja su dominio o libre disposición.

De la misma forma, EL COMPRADOR declara que su título de propiedad sobre el (los) inmueble (s) hipotecado (s) tiene una antigüedad mayor a dos años.

Como consecuencia de la presente hipoteca, los inmuebles se encuentran gravados hasta por :

-	inmueble A, hasta por US\$
-	Inmueble B, hasta por US\$
-	Inmueble C, hasta por US\$

Las indicadas garantías se extienden a las construcciones, derechos, terrenos, entradas, salidas, porcentajes de copropiedad y zonas comunes, si los hubiere; y todo lo que por hecho o por derecho le correspondan, incluyendo el importe de las indemnizaciones de los seguros y de la expropiación.

Las partes convienen en valorizar los inmuebles hipotecados, para el eventual caso de ejecución judicial, en las sumas que a continuación se detallan :

-	Inmueble A, hasta por US\$
-	Inmueble B, hasta por US\$
_	Inmueble C, hasta por US\$

EL COMPRADOR (y/o los propietarios de los inmuebles hipotecados) se obligan a mantener asegurados conveniente y permanentemente durante la vigencia del Contrato, los inmuebles objeto de esta hipoteca en una Compañía de Seguros a satisfacción de COFIDE. La póliza correspondiente deberá contemplar los riesgos necesarios e inherentes a la naturaleza, ubicación y utilización de los bienes otorgados en garantía y deberán cubrir valores que implican la aplicación de las reglas de infraseguros por parte de las compañías aseguradoras, siendo COFIDE quien en definitiva determinará la extensión de la cobertura.

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

La carta fianza bancaria antes referida deberá haber sido emitida por alguna de las entidades bancarias indicadas en el Anexo Nº 7(a) de LAS BASES.

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

- 5.1.3.3 LA VENDEDORA renuncia expresamente a la constitución de la hipoteca legal a su favor, a que se refiere el Artículo 1118 numeral 1 del Código Civil.
- 5.1.4. <u>Pre-Pago</u>: Durante el plazo de siete años previsto en el acápite b) del numeral 5.1.2 del presente Contrato, EL COMPRADOR podrá efectuar en cualquier momento el pre-pago del total o de parte del saldo de precio adeudado. Este pago será destinado (i) en primer lugar, a los gastos (ii) en segundo lugar, al pago de los intereses compensatorios devengados hasta la fecha en que se efectúe el pago; y, (iii) en tercer lugar, a la amortización del capital hasta el día del pago, inclusive.
- 5.1.5 <u>Intereses Moratorios</u>: Queda expresamente pactado que cualquier demora en que incurra EL COMPRADOR en el pago del saldo del precio de venta, devengará adicionalmente al interés compensatorio establecido en el párrafo anterior, un interés moratorio, el cual será equivalente al 20% de la Tasa Tamex que publica la Superintendencia de Banca y Seguros y será aplicado a EL COMPRADOR por cada día de atraso en el pago de la respectiva cuota semestral.

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

En todo caso, la demora en el pago del saldo del precio por parte de **EL COMPRADOR** constituye incumplimiento y COFIDE quedará plenamente facultado a ejecutar la Carta Fianza bancaria conforme a lo indicado en el numeral 5.1.8.

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

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

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

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

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

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

- 5.1.9 <u>Aceleración de Plazos</u>. En caso que ocurra el incumplimiento de dos cuotas consecutivas, COFIDE podrá dar por vencidos todos los plazos y demandar a EL COMPRADOR el pago del integro de la suma adeudada, quedando facultado COFIDE a ejecutar todas las garantías constituidas en su favor en virtud del presente Contrato.
- Precio del Agua. Queda acordado que el precio inicial del agua de regadío que será suministrada por el PROYECTO ESPECIAL MAJES SIGUAS a EL COMPRADOR para imigar LA PARCELA, ascenderá a US\$ 0.025 por metro cúbico de agua suministrada. Dicho precio será mantenido por un plazo mínimo de ....., contados a partir de la suscripción del presente Contrato por

LA VENDEDORA. A partir del vencimiento de dicho plazo, el precio podrá ser modificado por el PROYECTO ESPECIAL MAJES-SIGUAS o quien lo sustituya, en función a las características técnicas de la operación de regadio y al mantenimiento de la infraestructura necesaria para proveer y suministrar dicho servicio, contando con la participación de los usuarios, de acuerdo a la legislación vigente.

EL COMPRADOR tendrá derecho a recibir una licencia de uso de agua por el volumen de 10,000 metros cúbicos por hectárea por año

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

- 6.1 Son obligaciones de LA VENDEDORA las siguientes:
  - 6.1.1 En lo que respecta a LA PARCELA que está adquiriendo EL COMPRADOR y a que se refiere la Cláusula Tercera del presente Contrato, entregárselo a aquél libre de todo poseedor, invasor u ocupante.
  - 6.1.2 Suscribir, de ser el caso, cuanto documento, minuta, contrato o escritura pública sean necesarios para lograr la inscripción registral a nombre de EL COMPRADOR de LA PARCELA que está adquiriendo.

### SÉTIMO.- OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

- 7.1 Son obligaciones de **EL COMPRADOR** las siguientes:
  - 7.1.1 Pagar la cuota inicial señalada en el acápite a) del numeral 5.1.2 de la Cláusula Quinta, conforme a su Oferta Económica que consta en el ANEXO No. 1 de este Contrato, así como el saldo financiado conforme al Cronograma de Pagos a que se refiere el acápite b) del numeral 5.1.2 de la Cláusula Quinta.
  - 7.1.2 Entregar la Carta-Fianza a que se refiere el numeral 5.1.3.1 de la Cláusula Quinta y constituir las garantías hipotecarias dentro del plazo de 60 días calendarios contados a partir de la suscripción del presente Contrato y velar porque estas queden adecuadamente inscritas en los registros pertinentes. Por excepción, en caso que EL COMPRADOR no pudiera obtener la inscripción de la (s) hipoteca (s) constituida (s) en virtud del presente Contrato, LA VENDEDORA le podrá conceder un plazo adicional, que será fijado por esta última, a fin de que se cumpla con la respectiva inscripción.
  - 7.1.3 Entregar a la suscripción del contrato la Carta-Fianza de Validez y Vigencia del Compromiso de Inversión, con arreglo a lo dispuesto por el numeral 5.7 del Capítulo V de LAS BASES.

- 7.1.4 En función a las Bases de la Subasta, lotizar y vender en su totalidad los 20 lotes en que ha sido parcelada una superficie de 200 has. Dentro al área neta de LA PARCELA subastada
- 7.1.5 Gestionar y obtener las correspondientes licencias, autorizaciones, permisos, registros y demás documentos ante las autoridades pertinentes, para lograr que la actividad a desarrollar en relación a LA PARCELA que ha adquirido pueda realizar dentro del marco legal vigente.
- 7.1.6 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.
- 7.1.7 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.
- 7.1.8 Recibir de LA VENDEDORA el bien que ha adquirido, debiendo para tal efecto suscribir el acta a que se refiere el numeral 5.1.7 de la Cláusula Quinta de este Contrato.
- 7.1.9 Suscribir los documentos, contratos y escrituras públicas que sean necesarios para perfeccionar la transferencia y constituir las garantías.
- 7.1.10 Suscribir la escritura pública que esta Minuta origine.
- 7.1.11 Aceptar que COFIDE es la entidad encargada de la supervisión, administración y cobranza de las obligaciones previstas en el presente Contrato; conforme a las facultades y obligaciones emanadas del Contrato de Supervisión, Administración y Cobranza suscrito con LA VENDEDORA.
- 7.1.12 Asegurar los bienes sobre los cuales se hubiere constituido hipoteca y entregar debidamente endosada la póliza en favor de COFIDE dentro de los diez días hábiles posteriores a la Fecha de Cierre.

## OCTAVO. CARGAS Y GRAVÁMENES

8.1 LA VENDEDORA declara que, a la firma del contrato, LA PARCELA se encuentra libre de toda carga, gravamen, medida judicial, medida extrajudicial o medida cautelar, que puedan limitar o restringir su dominio y/o su libre disposición, obligándose en todo caso a la evicción y saneamiento que manda la ley.

- 8.2 LA VENDEDORA declara que, a la Fecha de firma del presente contrato, a su leal saber y entender, no existe orden judicial, coactiva, administrativa, municipal, regional o de cualquier otra índole que pueda afectar a LA PARCELA que ha dado en venta a EL COMPRADOR. Igualmente, declara LA VENDEDORA, también a su leal saber y entender, que no conoce existan hechos que puedan ocasionar órdenes como las mencionadas en este punto. En todo caso, EL COMPRADOR declara conocer toda la información relativa a LA PARCELA que es objeto del presente Contrato que estuvo a su disposición en la Sala de Datos. Si no hizo uso de la Sala de Datos, EL COMPRADOR declara que tuvo acceso a ella y que si no accedió a la misma lo fue por propia voluntad.
- 8.3. EL COMPRADOR declara conocer y acepta que LA VENDEDORA no se hace responsable en caso que dicho inmueble no sea idóneo para ser destinado a la actividad para la que EL COMPRADOR le dará uso.
- 8.4. LA VENDEDORA declara que toda información relacionada con LA PARCELA es cierta y válida, acordando las partes hacerse mutua y recíproca concesión por cualquier diferencia, ya que se encuentran de acuerdo en la cosa y el precio de compra pactado.

### NOVENO. DECLARACIONES Y GARANTÍAS DEL COMPRADOR

EL COMPRADOR reconoce que celebra el presente Contrato sobre la base de las declaraciones y garantías que a continuación se señalan :

- 9.1 Que acepta todos los términos y condiciones de las Bases para la Subasta Pública las circulares expedidas por el CEPRI y la resolución de Adjudicación de la Buena Pro por parte del CEPRI en favor de **EL COMPRADOR.**
- 9.2. Que la compra de LA PARCELA es una decisión libre de toda influencia de EL COMPRADOR.
- 9.3 EL COMPRADOR declara y garantiza a LA VENDEDORA que es responsable de todas las obligaciones a su cargo contenidas en el presente Contrato.
- 9.4. EL COMPRADOR reconoce haber efectuado por si mismo o a través de personas autorizadas por él para tal efecto, la revisión de los libros, títulos de propiedad, certificados de gravámenes y de propiedad, registro, activos, propiedades, y documentos relativos a procesos judiciales y procedimientos administrativos que pudieran existir con la diligencia considerada necesaria con el objeto de determinar la real y verdadera situación de LA PARCELA que está adquiriendo.

- 9.5 De ser el caso, **EL COMPRADOR** garantiza que ha recibido todas las autorizaciones societarias necesarias con el objeto de suscribir el presente Contrato. La suscripción y entrega del presente contrato por parte de **EL COMPRADOR**, la ejecución de todos los términos y condiciones contenidos en el mismo y todas las obligaciones aquí contempladas, han sido debidamente autorizadas mediante los actos societarios exigidos, de ser el caso, por los estatutos sociales de **EL COMPRADOR** y por las leyes y normas del país de su constitución.
- 9.6 **EL COMPRADOR** declara y garantiza que se encuentra plenamente autorizado y en capacidad de asumir las obligaciones usuales en el ejercicio de sus actividades mercantiles en todas las jurisdicciones en que dicha autorización sea necesaria, ya sea por la naturaleza de las actividades y por propiedad de los bienes.
- 9.7 EL COMPRADOR declara y garantiza que en el país en que se encuentra constituido o donde tenga su sede principal de negocios, no existen exigencias legales que le obligue a obtener autorizaciones adicionales a aquellas presentadas con su oferta, para la celebración de este contrato y su ejecución.
- 9.8 **EL COMPRADOR** declara y garantiza que no existen disposiciones legales, judiciales, estatutarias, convencionales, sentencias no ejecutadas o disposiciones de otro tipo que le impidan celebrar y /o ejecutar el presente Contrato.
- 9.9 **EL COMPRADOR** se encuentra en capacidad de asumir todas las obligaciones que se deriven de la suscripción de este contrato. Por tanto, una vez que éste entre en vigencia, las obligaciones contenidas en el mismo le serán legalmente exigibles.
- 9.10 EL COMPRADOR asume la responsabilidad por la exactitud y veracidad de las declaraciones y garantías que han formulado en esta cláusula.

# DÉCIMO .- DECLARACIONES Y GARANTÍAS DE LA VENDEDORA

### LA VENDEDORA declara que :

- 10.1 LA PARCELA es de su absoluta propiedad y de su libre disponibilidad.
- 10.2 Ha cumplido las leyes y reglamentos del Perú, incluyendo de manera enunciativa y no taxativa los referidos a la Promoción de la Inversión Privada en la Actividad Empresarial del Estado, Decreto Legislativo No. 674 y sus normas ampliatorias, modificatorias y reglamentarias.

- 10.3 No existe en relación a LA PARCELA 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 LA PARCELA que ha transferido a EL COMPRADOR.
- 10.8 Que no existe ley, reglamento, decreto, norma, dictamen, sentencia o disposición societaria que afecte la libre transmisión de LA PARCELA 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.

# <u>DÉCIMO PRIMERO</u>.- 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 1997, por LA PARCELA que ha enajenado.
- 11.2 Conforme al artículo 10 del Decreto Legislativo No. 776, EL COMPRADOR asumirá la condición de contribuyente para el efecto del Impuesto Predial, a partir del 01 de enero de 1998.
- 11.3 Es obligación de LA VENDEDORA comunicar a la Municipalidad dentro de cuya jurisdicción se encuentre LA PARCELA que ha vendido a EL COMPRADOR y a que se refiere la Cláusula Tercera del presente Contrato, la transferencia que ha efectuado. En tal sentido, LA VENDEDORA está obligada a presentar la declaración jurada a que se refiere el artículo 14 del Decreto Legislativo No. 776.

- 11.4 Es también obligación de **EL COMPRADOR** comunicar a la Municipalidad dentro de cuya jurisdicción se encuentra **LA PARCELA**, 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 LA PARCELA que el COMPRADOR ha adquirido, serán de cargo de EL COMPRADOR.

# <u>DÉCIMO SEGUNDO</u>. - 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 LA PARCELA que ha adquirido de acuerdo a la Cláusula Cuarta del presente Contrato,

### **DECIMO TERCERO .- COMPROMISO DE INVERSION**

Se considera inversión de capital fijo al empleo de recursos financieros destinados a la adquisición y/o construcción de bienes y servicios de capital (maquinaria y equipos, obras civiles, gastos de preinversión etc), a su instalación y montaje y que han de ser utilizados en más de un proceso productivo anual de una explotación agroindustrial o agroexportadora. En lo relativo a inversión en sistemas de riego sólo se aceptarán aquellas que se destinen a sistemas de riego presurizado. En el anexo N° 7 del presente contrato se detallan los rubros de las inversiones de capital fijo y desarrollo de tierras a ser considerados para la ejecución del compromiso de inversión.

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

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

Las partes reconocen que **EL COMPRADOR** mantiene registros para fines contables y tributarios y que el Auditor de Inversión no deberá considerar ninguna posición adoptada por aquel para tal fin y sólo deberá considera los criterios de elegibilidad establecidos en el numeral 13.1 de la cláusula Décimo Tercera en conexión con su revisión y examen del Registro de Inversiones Acreditables que mantenga EL COMPRADOR.

13.3 Auditor de Inversión: LA VENDEDORA o la entidad encargada de la supervisión del compromiso de inversión, convocará a un Concurso Público para designar 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 LA PARCELA adjudicado. 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 LA PARCELA adjudicada, determinando así además del monto total y definitivo de Inversiones Acreditables la venta de 10 lotes en que se parcelaron las 200 has. 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**.

Supervisora del compromiso 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 la Entidad Supervisora notificará por vía notarial a EL COMPRADOR para cumplir, si ese fuera el caso, dentro de los siguientes 30 días calendario con el Compromiso de Inversión asumido en el presente Contrato.

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

Si **EL COMPRADOR** completa el total de la inversión comprometida en un plazo menor al ofertado y la ejecución es acreditada por el Auditor de Inversión, el Compromiso de Inversión se dará por cumplido.

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

- 13.6 <u>CLAUSULA PENAL.</u>- En caso que EL COMPRADOR no cumpla con la obligación prevista en la Cláusula 13.5 la Entidad Supervisora podrá ejecutar como penalidad la garantía señalada en el acápite 13.7 siguiente, en cuyo caso la ejecución operará en forma automática mediante carta notarial y sin menoscabo de los daños y perjuicios ulteriores que sean ocasionados a LA VENDEDORA o surjan por el incumplimiento de EL COMPRADOR.
- 13.7 EL COMPRADOR entrega a la firma de este Contrato, en garantía de fiel cumplimiento del Compromiso de Inversión en LA PARCELA que es objeto del presente Contrato, una Carta Fianza bancaria, solidaria, irrevocable, incondicionada, renovable y de realización automática por un plazo de vigencia suficiente hasta el total y satisfactorio cumplimiento del Compromiso de Inversión, emitida por un monto equivalente al 50% del monto total del Compromiso de inversión asumido por EL COMPRADOR por LA PARCELA 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 hasta completar el 75% el monto total del compromiso de inversión y solo al final de cada período anual o semestral según sea el caso; la carta fianza renovada deberá tener vigencia mientras el Compromiso de Inversión no haya sido cumplido en su totalidad en el monto, término y condiciones pactadas. El texto de la carta fianza antes referida deber ser igual al modelo que como Anexo N° 6 se adjunta al presente contrato y forma parte del mismo.

## **DÉCIMO CUARTO .- DISPOSICIONES VARIAS**

- 14.1 EL COMPRADOR reconoce y acepta que LA VENDEDORA ha puesto a su disposición los documentos respectivos para que los revise (y así lo ha hecho) a fin de poder tomar una decisión con previo conocimiento de LA PARCELA que es objeto del presente Contrato. Asimismo, EL COMPRADOR reconoce y acepta que LA VENDEDORA le ha concedido la oportunidad de realizar (y así lo ha hecho) visitas, inspecciones, estudios y demás verificaciones del bien antes mencionado, y que considere necesario y apropiado para poder tomar una decisión con previo conocimiento de dicho bien. El COMPRADOR reconoce y acepta que su decisión de celebrar el presente Contrato se basa exclusivamente en su propia revisión e investigación del bien inmueble en mención. EL COMPRADOR reconoce y acepta que no ha confiado en las declaraciones o garantías (ya sean expresas o implícitas) que no consten en el presente Contrato, renunciando en forma expresa a cualquier derecho que pueda tener en virtud de tales declaraciones o garantías, si existieran algunas.
- 14.2 Queda expresamente acordado que el pago del precio de venta, de los intereses moratorios y compensatorios pactados, de las penalidades estipuladas en los numerales 5.1.8 y 13.6 del presente contrato y de todas las obligaciones expresadas en moneda extranjera estipuladas en el presente Contrato, deberán ser pagadas en Dólares de los Estados Unidos de América, de acuerdo al Articulo 1237 del Código Civil del Perú.

## **DÉCIMO QUINTO .- INCUMPLIMIENTO**

- 15.1 **EL COMPRADOR** renuncia irrevocablemente a invocar hechos de terceros o causas no imputables a él, en caso de incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones asumidas en este Contrato.
- 15.2 En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones derivadas del presente contrato por parte de **EL COMPRADOR**, COFIDE podrá ejecutar la Carta-Fianza y/o las garantías hipotecarias otorgadas a su favor, sin perjuicio de lo dispuesto en el numeral 5.9 del presente Contrato.

### **DÉCIMO SEXTO .- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS**

- Toda controversia o discrepancia respecto a la ejecución, interpretación o cumplimiento del presente Contrato que no pueda ser resuelta por las partes después de su negociación en buena fe, por un período no mayor de treinta (30) días calendario, será llevada a un arbitraje de derecho con la notificación escrita por una parte a la otra para acogerse a la presente Cláusula. Cada parte tiene la obligación de nombrar a su árbitro dentro de los diez (10) días calendario siguientes de recibida la notificación de la otra parte. En caso de que cualquiera de las partes no designe a su árbitro, el nombramiento de los árbitros recaerá en la Cámara de Comercio de Lima con arreglo al reglamento aprobado por dicha Cámara para el Centro de Arbitraje Nacional e Internacional de la Cámara de Comercio de Lima.
- 16.2 Luego del nombramiento de los dos árbitros, estos deberán designar a un tercer árbitro, el cual será el Presidente del Tribunal Arbitral. En caso no se pongan de acuerdo, en un plazo de quince (15) días calendario con respecto al nombramiento del tercer árbitro, éste será nombrado por la Cámara de Comercio de Lima. El tribunal arbitral tendrá un plazo de noventa (90) días calendario desde su instalación para llegar a un acuerdo del laudo arbitral, el cual será inapelable y definitivo.
- 16.3 El arbitraje se llevará a cabo de acuerdo a las estipulaciones que los árbitros crean convenientes y, en su defecto, por las normas señaladas en la Ley General de Arbitraje Ley No. 26572.
- 16.4 El laudo arbitral deberá señalar a quien le corresponde los gastos y costos correspondientes al arbitraje.
- 16.5 El lugar del arbitraje será en la ciudad de Lima, Perú, y el idioma que se utilizara en el procedimiento arbitral será el castellano.

## **DÉCIMO SÉTIMO .- ANEXOS**

Forman parte integrante del presente Contrato los siguientes Anexos :

- 17.1 ANEXO No. 1: Oferta Económica del Adjudicatario.
- 17.2 ANEXO No. 2: Acta Notarial de la Subasta.
- 17.3 ANEXO No. 3: Cronograma de Pagos.
- 17.4 ANEXO No. 4: Carta-Fianza que garantiza el pago del saldo del precio.
- 17.5 ANEXO No. 5: Descripción de los Inmuebles Hipotecados.

- 17.6 ANEXO No. 6 : Carta Fianza de Garantía de Cumplimiento de Compromiso de Inversión.
- 17.7 ANEXO No. 7: Rubros a ser tomados en cuenta como Inversiones Acreditables para el Compromiso de Inversión.

### DÉCIMO OCTAVO.- DE LOS DOMICILIOS DE LAS PARTES

- 18.1 Cada parte del presente Contrato acuerda mantener un domicilio en el Perú, para efectos derivados del mismo.
- 18.2 Toda comunicación a cualquiera de las partes será por escrito y se entenderá por bien realizada si es notificada a la otra parte en el domicilio que consta en la parte introductoria del presente contrato.
- 18.3 Cualquier cambio de domicilio deberá ser notificado por escrito a la otra parte y surtirá efecto a partir del tercer día de recibida la comunicación. De no hacerse tal comunicación, se entenderá que el o los domicilios consignados en este documento no han variado.
- 18.4 Cualquier notificación surgida de proceso legal o arbitral o de cualquier otra forma, se entenderá bien realizada en el domicilio señalado en el punto 18.2 de la presente Cláusula.

### **DECIMO-NOVENO: CONTRATO INTEGRAL Y MODIFICACIONES**

Este Contrato sustituye todos los acuerdos verbales o escritos entre las partes y constituye un convenio integral entre LA VENDEDORA y EL COMPRADOR, conteniendo todas las obligaciones asumidas por cada uno de ellos.

Las obligaciones pactadas en este Contrato podrán ser modificadas previa negociación y acuerdo entre **EL COMPRADOR** y **LA VENDEDORA**, siendo requisito indispensable para la validez de las modificaciones que éstas consten por escrito y estén debidamente firmadas por las partes.

### VIGÉSIMO: INVALIDEZ PARCIAL

En el caso de que algún término o disposición de este Contrato sea considerado inválido o no exigible por cualquier Tribunal competente, dicha decisión judicial deberá, en cuanto a dicha invalidez, ser interpretada estrictamente sin afectar la validez de cualquier otra disposición del presente Contrato.

### **VIGESIMO-PRIMERO:** GASTOS

Todos los gastos, costos, tributos, incluyendo el Impuesto de Alcabala, que pudiera originar la transferencia del inmueble objeto del presente Contrato, así como el

otorgamiento de la Escritura Pública a que dé lugar la presente Minuta, gastos notariales, registrales, incluyendo un Testimonio de la Escritura Pública para LA VENDEDORA, o cualquier otro, sin excepción alguna, son de cargo de EL COMPRADOR.

### VIGESIMO-SEGUNDO: LEGISLACIÓN Y JURISDICCIÓN APLICABLE

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

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

Las	partes	contratantes	suscriben	el	presente	Contrato	en	cuatro	ejemplares,
igualmente válidos, el día			del me	s d	e	de mil no	veci	entos no	oventiocho.

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 ECONÓMICA DEL ADJUDICATARIO

ANEXO No. 2: ACTA NOTARIAL DE LA SUBASTA

ANEXO No. 3: CRONOGRAMA DE PAGOS A QUE SE REFIERE EL ACAPITE b) DEL NUMERAL 5.1.2 DE LA CLAUSULA QUINTA DEL CONTRATO

ANEXO No. 4: CARTA FIANZA, SEGÚN EL NUMERAL 5.1.3.1 CLAUSULA QUINTA DEL CONTRATO

ANEXO No. 5 : DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES HIPOTECADOS, SEGÚN EL NUMERAL 5.1.3.2 DE LA CLÁUSULA QUINTA DEL CONTRATO

ANEXO No 6 : CARTA FIANZA, SEGÚN EL NUMERAL 13.7 CLÁUSULA DÉCIMO-TERCERA DEL CONTRATO

# ANEXO No. 7: RUBROS A SER TOMADOS EN CUENTA COMO INVERSIONES ACREDITABLES PARA EL COMPROMISO DE INVERSION

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

- Construcción de Infraestructura Menor de Riego (Tubería de Conducción desde el Vaso VP1 hasta La Parcela y tubería de distribución)
- 2. Lotización de parcelas con área no menor a 20 Has. El número de parcelas será no menos de diez (10) equivalente al 20% aproximadamente del área de La Parcela, la ubicación de la lotización queda a criterio del adjudicatario.
- 3. Maquinaria y Equipo para sistemas de riego tecnificado (Goteo, aspersión, micro-aspersión).
- 4. Desarrollo físico de las tierras (nivelación, despiedre, subsolado, aplicación de materia orgánica).
- 5. Plantas de Procesamiento Agroindustrial, hasta el 20% del monto del Compromiso de Inversión.

#### **ANEXO No. 13**

### ESQUEMA DE UTILIZACION DEL PROGRAMA DE PROMOCION EMPRESARIAL EN LA VENTA DE LOTES DEL PROYECTO ESPECIAL MAJES-SIGUAS

### SUJETOS DE FINANCIAMIENTO

Personas Naturales o Jurídicas (Empresas o Consorcios) que hayan resultado favorecidos con el otorgamiento de la Buena Pro.

#### CONDICIONES DE PAGO

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

- a) Cuota Inicial: 20 % o más de la porción que corresponde al Valor de la Tierra. El pago de la cuota inicial será efectuado a la firma del Contrato, en la fecha de cierre mediante un cheque de gerencia, cheque certificado, transferencia bancaria o cualquier otra forma que señale el CEPRI TIERRAS (ANTES CEPRI CHAVIMOCHIC).
- b) Monto a financiar : Hasta el 80% de la porción de la oferta que corresponde al Valor de la Tierra.
- c) Plazo de financiamiento: 7 años, incluidos 2 años de gracia.
- d) Pago de las cuotas: 14 cuotas semestrales consecutivas. Las 04 primeras cuotas correspondientes al período de gracia, únicamente incluirán los intereses devengados semestrales. El pago se efectuará mediante cheque de gerencia, cheque certificado o depósito en efectivo.

### e) Tasas de interés:

#### Interés Compensatorio

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

#### Interés Moratorio

Cualquier demora en que incurra al comprador, devengará adicionalmente al interés compensatorio indicado, un interés moratorio equivalente al 20% de la tasa TAMEX según publicación de la Superintendencia de Banca y

Seguros del Perú y que se aplicará por cada día de atraso. La aplicación de dicho interés será automática, no siendo necesana la intimación previa al deudor.

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

### 2.1 Alternativa a las Condiciones de Pago

Los Adjudicatarios podrán optar por lo siguiente:

- a) Plazo de Financiamiento: 10 años, incluidos 4 años de gracia. Pago de las cuotas: 20 cuotas semestrales consecutivas. Las 08 primeras cuotas correspondientes al período de gracia, únicamente incluirán los intereses devengados semestrales. El pago se efectuará mediante cheque de gerencia, cheque certificado o depósito en efectivo.
- b) Para aceptar esta alternativa deberán comprometerse a ejecutar el 300% del compromiso de inversión esto es US\$ 5'382,000 por Hectárea, presentando las garantías correspondientes, de acuerdo a estas Bases.

### GARANTÍAS DE LA OPERACIÓN

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

### 3.1 Fianza Bancaria

#### Constitución de Hipoteca

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

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

### Plazo y vigencia

La garantía bajo la modalidad, se deberá mantener vigente durante todo el período del financiamiento y mientras exista saldo del monto financiado. En todo caso, deberá ser renovada obligatoriamente cada año. La solicitud de renovación se efectuará por COFIDE dentro de los quince días anteriores a

la fecha de vencimiento de la carta fianza, de no presentarse el documento debidamente renovado se procederá a la ejecución conforme lo dispuesto en el artículo 1898 del Código Civil.

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

### Ejecución de la carta fianza

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

3.2 Garantías Hipotecarias sobre bienes inmuebles propios (distintos del objeto de financiamiento)

### Constitución

Deberá constituirse PRIMERA Y PREFERENTE HIPOTECA por el equivalente a un mínimo del 10% del saldo financiado, en favor de COFIDE, sobre uno o más bienes de su propiedad ubicados en el territorio nacional, distintos a los activos objeto de financiamiento (en caso de venta de activos), inscritos en los Registros Públicos de la República del Perú a su nombre con una antigüedad mayor de 2 años, que figuren descritos - en término de su área, linderos, medidas perimétricas, derecho de propiedad, monto de valorización, títulos de dominio, certificado de gravamen - en el contrato de compraventa.

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

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

### Calificación de la garantía

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

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

COFIDE dentro del plazo de 10 días útiles de presentada la propuesta, podrá aprobada, observada o rechazarla. Una vez aprobada, COFIDE informará al respecto al CEPRI TIERRAS (ANTES CEPRI CHAVIMOCHIC).

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

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

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

Plazo para inscripción en Registros Públicos y Bloqueo Registral El Adjudicatario se obliga a realizar la inscripción registral de la hipoteca en un plazo no mayor a 60 días naturales de la fecha de cierre.

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

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

#### Seguros

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

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

### Sustitución y reducción de la garantía

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

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

### Ejecución de la hipoteca

Es aplicable el proceso judicial de ejecución de garantías.

### 3.3 Lineamiento general del financiamiento

Los postores deberán tener en cuenta que la suma del valor de las garantías otorgadas (numeral 3.1. y 3.2.) no deberá ser inferior al 115% del saldo financiado.

### 4. INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES

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

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

### 5. SUPERVISION, ADMINISTRACION Y COBRANZA DEL CONTRATO

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