

REPUBLICA DEL PERÚ

COMISIÓN DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN PRIVADA
- COPRI -

COMITÉ ESPECIAL DE PRIVATIZACION DE TIERRAS ERIAZAS
- CEPRI TIERRAS ERIAZAS -

BASES

PRIMERA ETAPA

SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL PARA LA VENTA
DE TERRENOS ERIAZOS EN LOS DEPARTAMENTOS
DE LIMA E ICA

LIMA, OCTUBRE 1998

INDICE

595

CAPITULO I
SUBASTA PUBLICA - GENERALIDADES

- 1.1 INTRODUCCION
- 1.2 OBJETO DE LA SUBASTA
- 1.3 MECANISMOS DE VENTA Y CONDICION DE LOS LOTES
- 1.4 DEFINICIONES
- 1.5 MARCO LEGAL
- 1.6 SOMETIMIENTO A LAS BASES
- 1.7 IDIOMA
- 1.8 FACULTADES DEL CEPRI TIERRAS ERIAZAS
- 1.9 EVALUACION DE INFORMACION

CAPITULO II
DE LOS POSTORES

- 2.1 REQUISITOS PARA SER POSTOR
- 2.2 REGLAS PARA LA FORMACION DE CONSORCIOS
- 2.3 REPRESENTANTE LEGAL

CAPITULO III
INFORMACION

- 3.1 CONSULTAS SOBRE LAS BASES
- 3.2 ORDEN DE PRELACION DE DOCUMENTOS

CAPITULO IV
CONTATOS DE COMPRA-VENTA

- 4.1 CONTRATOS DE COMPRA-VENTA DE LOS LOTES
- 4.2 VERSION FINAL DE LOS CONTRATOS
- 4.3 INDEPENDIZACION DE LOS LOTES

CAPITULO V
PRESENTACION DE SOBRES

- 5.1 PRESENTACION
- 5.2 CONTENIDO DEL SOBRE N° 1
- 5.3 FIANZA DE VALIDEZ Y VIGENCIA DE LA OFERTA ECONOMICA
- 5.4 CONTENIDO DELSOBRE N° 2
- 5.5 VALOR DE LA TIERRA
- 5.6 COMPROMISO DE INVERSION
- 5.7 OFERTA ECONOMICA
- 5.8 SUPERVISIÓN DEL COMPROMISO DE INVERSIÓN
- 5.9 GARANTÍAS A LA EJECUCIÓN DEL COMPROMISO DE INVERSIÓN

CAPITULO VI
PROCEDIMIENTO DE LA SUBASTA

- 6.1 APERTURA DE LOS SOBRES N° 1
- 6.2 SUBSANACION
- 6.3 PRESENTACION Y APERTURA DE LOS SOBRES N° 2
- 6.4 EVALUACION DE OFERTAS
- 6.5 ADJUDICACION DE LA BUENA PRO
- 6.6 EMPATE DE OFERTAS ECONOMICAS
- 6.7 SUBASTA DESIERTA
- 6.8 PROCEDIMIENTO DE IMPUGNACION
- 6.9 FIANZA DE IMPUGNACION

CAPITULO VII
PAGO DEL VALOR DE LA TIERRA Y TRANSFERENCIA DE ACTIVOS

- 7.1 PAGO DEL VALOR DE LA TIERRA
- 7.2 TRANSFERENCIA DE ACTIVOS
- 7.3 INCUMPLIMIENTO

CAPITULO VIII
DISPOSICIONES FINALES

- 8.1 PLAZOS
- 8.2 LEY PERUANA
- 8.3 JURISDICCION
- 8.4 TRANSFERENCIA DE DERECHOS

ANEXOS

597

1. Cronograma de Actividades
2. Facultades mínimas que debe contener el Poder otorgado al Represente Legal del Postor
3. Modelo de Declaración Jurada de no tener impedimento para contratar con el Estado Peruano.
4. Garantías:
 - a) Modelo de Fianza de Validez y Vigencia de la Oferta Económica y de la Celebración y Suscripción del Contrato.
 - b) Carta de Crédito Stand-By
 - c) Modelo de Carta Fianza de Cumplimiento del Compromiso de Inversión
5. Modelo de Consorcio.
6. Modelo de Presentación de Oferta Económica
7. Modelo de Fianza de Impugnación
8. Oferta Mínima, Precio Base de la Tierra y Compromiso Mínimo de Inversión por Lote.
9. Rubros a ser tomados en cuenta para la evaluación del Compromiso de Inversión
10.
 - a) Contrato de Compra – Venta: Modalidad Pago al Contado (Lotes mayores a 20 hectáreas) (04 Anexos)
 - b) Contrato de Compra – Venta: Modalidad Pago Diferido (07 Anexos)
 - c) Contrato de Compra – Venta: Modalidad Pago al Contado (Lotes menores a 20 hectáreas) (02 Anexos)
11. Ubicación, Área Total y Área Neta de los Lotes
12. Condiciones de Pago Diferido del Programa de Promoción Empresarial
13.
 - (a) Relación de Bancos Extranjeros
 - (b) Relación de Bancos Nacionales

CAPITULO I**DISPOSICIONES GENERALES****1.1 INTRODUCCION**

Por R.S.Nro.082-98-TR, del 30 de setiembre de 1,998, se ratificó el acuerdo COPRI de Aprobación del Plan de Promoción a la Inversión Privada en los Lotes ubicados en las provincias de Barranca, Cañete, Huaura, Lima del Departamento de Lima, y en las provincias de Pisco, Ica y Nasca del Departamento de Ica, de propiedad del Ministerio de Agricultura y que fueran incorporadas al Proceso de Promoción de la Inversión Privada por las Resoluciones Supremas N° 035-98-AG y N° 036-98-AG del 18 de junio de 1998. Las tierras eriazas mencionadas se agrupan en 7 sectores a saber:

Sector I	:	Provincia de Barranca
Sector II	:	Provincia de Huaura
Sector III	:	Provincia de Lima
Sector IV	:	Provincia de Cañete
Sector V	:	Provincia de Pisco
Sector VI	:	Provincia de Ica
Sector VII	:	Provincia de Nasca

De acuerdo a la ubicación de los Lotes se han establecido los Sectores I, II, III, IV, V, VI y VII cuyas áreas se detallan a continuación:

SECTOR	PROVINCIA	Nº LOTES	AREA TOTALHAS	AREA NETA HAS
I	Barranca	05	3,756.03	2,424.79
II	Huaura	02	70.05	63.04
III	Lima	04	168.92	154.48
IV	Cañete	01	64.08	51.26
V	Pisco	03	936.69	749.35
VI	Ica	03	114.23	92.34
VII	Nasca	01	11.75	11.75
TOTAL		19	5,121.75	3,547.01

Todos los Lotes están independizados e inscritos en Registros Públicos y/o Registro Predial a nombre del Ministerio de Agricultura.

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 eriazas del Estado, en adelante EL CEPRI TIERRAS ERIAZAS ha convocado a Subasta Pública para la venta de las unidades inmobiliarias identificadas e independizadas, denominadas en

adelante Los Lotes, que se encuentran en los Sectores I , II, III, y IV ubicados en las provincias de Barranca, Lima, Cañete, Huaura del Departamento de Lima, y en los Sectores V , VI y VII ubicados en las provincias de Pisco, Ica y Nazca del Departamento de Ica, según se detalla en el Anexo N° 8.

1.2.2 Etapas de la Subasta

Esta Subasta Pública se compone de las siguientes etapas:

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

1.3 MECANISMOS DE VENTA Y CONDICION DE LOS LOTES

El mecanismo adoptado para llevar a cabo el proceso de venta de Los Lotes referidos en el numeral 1.1 anterior es la Subasta Pública que se llevará a cabo con arreglo a las normas previstas en estas Bases.

Los Lotes antes mencionados se encuentran legalmente saneados en su totalidad en cuanto a la propiedad, cargas y gravámenes, así como libre de poseedores y/o invasores de cualquier tipo y se venden donde están y como están.

1.4 DEFINICIONES

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

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 N° 1 y termina con la Adjudicación de la Buena Pro.

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

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

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

Carta de Crédito Stand-by: Es la garantía de un banco extranjero, solidaria, irrevocable e incondicionada y de realización automática, sin beneficio de excusión efectiva a simple solicitud, sin explicación de causa, presentada por el Postor o Adjudicatario según sea el caso de acuerdo al modelo contenido en el Anexo N° 4(b).

CEPRI TIERRAS ERIAZAS: Es el Comité Especial encargado de conducir el proceso de promoción de la inversión privada y ventas de las tierras eriazas del Estado, designado mediante Resolución Suprema N° 009-98-TR, 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 ERIAZAS, ya sea referida a aspectos generales o particulares, cuya finalidad es la de absolver una consulta o la de aclarar, interpretar o modificar el contenido de estas Bases.

Compromiso de Inversión: Es el monto a invertirse en el o los Lotes, mayores a 20 hectáreas, (entiéndase: de área total), que se oferten en la Subasta, en bienes o servicios relacionados con la explotación agroindustrial o agropecuaria, preferentemente, que se indican en el Anexo N° 9. Está compuesto por el Compromiso Mínimo de Inversión mas el 70% del Monto Excedente de la Oferta Mínima.

Compromiso Mínimo de Inversión: Es la inversión mínima requerida para cada Lote, establecida en el Anexo N° 8

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

Contrato de Compra-Venta de Lote: Es el contrato a ser celebrado entre el Adjudicatario y el Ministerio de Agricultura, en virtud del cual se le vende y transfiere al Adjudicatario la propiedad de un Lote adjudicado. Se celebrará y suscribirá un Contrato de Compra-Venta por cada Lote adjudicado.

COPRI: Es la Comisión de Promoción de la Inversión Privada establecida por el Decreto Legislativo N° 674

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

Fianza de Validez y Vigencia de la Oferta Económica: Es la fianza bancaria, solidaria, irrevocable e incondicionada y de realización automática sin beneficio de excusión, efectiva a simple solicitud, sin explicación de causa, presentada por el Postor y emitida a favor de la Dirección Ejecutiva FOPRI, de acuerdo al modelo contenido en el Anexo N° 4 (a).

Fianza del Compromiso de Inversión: Es la fianza bancaria, solidaria, irrevocable, incondicionada y de realización automática sin beneficio de excusión, efectiva a simple solicitud, sin explicación de causa, a favor de la Dirección Ejecutiva FOPRI y extendida por el 50% del Compromiso de Inversión, presentada por el Adjudicatario de acuerdo al modelo contenido en el Anexo N° 4(c), a mas tardar en la fecha de cierre establecida en el Anexo N° 1.

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

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

Lote: Son las áreas de terreno, con una superficie definida, que constituyen cada una de las unidades inmobiliarias identificadas e independizadas, localizadas en los Sectores I, II, III, IV, V y VI de propiedad del Ministerio de Agricultura y que son objeto de la Subasta.

Ministerio de Agricultura: Organismo Público propietario de las tierras que constituyen el objeto de la Subasta.

Monto Excedente de la Oferta Mínima: Es la diferencia entre la Oferta Económica del Postor y la Oferta Mínima establecida para cada caso.

En el caso de los Lotes mayores a 20 hectáreas este monto excedente se distribuye de la siguiente forma:

- a) 70% al componente Compromiso de Inversión
- b) 30% al componente Precio de la Tierra

En el caso de los Lotes menores a 20 hectáreas este monto excedente se destinará única y exclusivamente al pago del Precio de la Tierra.

Oferta Económica: Es la declaración de voluntad incondicional, irrevocable y unilateral por la cual el Postor ofrece pagar el Precio de la Tierra y asume el Compromiso de Inversión correspondiente a cada uno de los Lotes que pretenda comprar. En el caso de los lotes menores a 20 has, la oferta económica es el precio de la tierra.

Oferta Mínima: Es el monto de referencia para la Adjudicación de cada Lote. Dicha Oferta Mínima se compone del Precio Base de la Tierra y un Compromiso Mínimo de Inversión. En el caso de los Lotes menores a 20 hectáreas, la oferta mínima está constituida por el precio Base de la tierra (Anexo N° 8).

Precio Base de la Tierra: Es el costo de la Tierra predeterminado en el Anexo N° 8.

Precio de la Tierra: Es el costo de la tierra que se pagará al contado o a plazos a través de la utilización del Programa de Promoción Empresarial. Está compuesto del Precio Base de la Tierra mas:

- a) En el caso de los Lotes mayores a 20 hectáreas: el 30% del Monto Excedente de la Oferta Mínima.
- b) En el caso de los Lotes menores a 20 hectáreas: la totalidad del Monto Excedente de la Oferta Mínima.

Postor: Los interesados que hayan presentado el Sobre N° 1.

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

Sobre N° 2: Es el Sobre a ser presentado por cada Postor conteniendo su oferta económica según lo señalado en el numeral 5.5 para cada lote.

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

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.

En la Segunda Disposición Complementaria de la Ley Nro. 26505, modificada por Ley Nro. 26681 se estableció que el Estado procederá a la venta o concesión de las tierras eriazas de su dominio en Subasta Pública.

Mediante Decreto Supremo Nro. 011-97-AG se aprobó el "Reglamento de la Ley Nro. 26681", en el cual se establece que será la COPRI, la encargada de llevar a cabo el proceso de transferencia de las tierras eriazas a los particulares. Posteriormente se aprobó por Resolución Ministerial Nro. 0518-97-AG, "Procedimiento de Identificación de Libre Disponibilidad de Tierras Eriazas".

Por Resolución Suprema N° 009-98-TR, se constituyó el Comité Especial de Privatización de Tierras Eriazas que llevará adelante el proceso de promoción de la inversión privada en las tierras eriazas del Estado. Asimismo por las Resoluciones Supremas N° 035-98-AG y N° 036-98-AG del 18 de junio de 1998, se transfieren a la COPRI los actuados de diversos predios de terrenos eriazos para su venta mediante Subasta Pública.

Mediante Resolución Suprema N° 082-98-TR, de fecha 30 de setiembre de 1,998, se ratifica el acuerdo COPRI de aprobación del Plan de Promoción de las tierras eriazas de propiedad del Ministerio de Agricultura antes mencionada.

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 del Lote o los Lotes, fuera un inversionista extranjero éste, de acuerdo al Decreto Legislativo 757, podrá, si lo considera conveniente, tramitar ante CONITE un convenio de estabilidad jurídica cumpliendo los requisitos de Ley.

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

1.6 SOMETIMIENTO A LAS BASES

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

Asimismo, el Postor renuncia irrevocable e incondicionalmente a iniciar cualquier acción, reclamo, demanda o solicitud de indemnización contra el Ministerio de Agricultura, COPRI, CEPRI TIERRAS ERIAZAS, DIRECCION EJECUTIVA FOPRI o cualquier entidad, organismo o funcionario de la República del Perú, incluyendo sus funcionarios, miembros integrantes y/o asesores por la aplicación de esta disposición.

1.7 IDIOMA

Todo documento proporcionado por el CEPRI TIERRAS ERIAZAS 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.

1.8 FACULTADES DEL CEPRI TIERRAS ERIAZAS

La presentación de los sobres N° 1 y N° 2 por parte de un Postor al CEPRI TIERRAS ERIAZAS no obliga a éste último a aceptar la oferta económica presentada por dicho Postor.

El CEPRI TIERRAS ERIAZAS 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 ERIAZAS 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.

1.9 EVALUACION DE INFORMACION

A efecto de permitirles a los interesados hacer una evaluación y diagnóstico sobre la situación de los Lotes, la Sala de Datos conteniendo información privilegiada de los Lotes será abierta al día siguiente del inicio de la venta de las Bases y se mantendrá así durante todo el proceso hasta un día antes de la fecha para la presentación del Sobre N° 1.

Los interesados que deseen visitar la Sala de Datos deberán solicitarlo previamente al CEPRI TIERRAS ERIAZAS.

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 Ministerio de Agricultura, el CEPRI TIERRAS ERIAZAS, COPRI, DIRECCION EJECUTIVA FOPRI, el Estado Peruano y sus respectivos asesores, no garantizan de manera expresa o implícita la veracidad, confiabilidad o integridad de la información que se suministre con relación a los Lotes, por lo que ninguna de las partes mencionadas o sus representantes, son responsables por el uso que se pueda dar a la referida información.

CAPITULO II

DE LOS POSTORES

2.1 REQUISITOS PARA SER POSTOR

Para ser considerados como Postores, los interesados deberán adquirir las Bases y presentar el Sobre No. 1 en la fecha indicada en el Cronograma contenido en el Anexo N° 1. Los postores tendrán a su disposición toda la información que el CEPRI TIERRAS ERIAZAS 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 N° 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, Precio de la Tierra ofertado, compromiso de Inversión y todas las demás que se deriven de estas Bases.

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

En caso un Consorcio resulte favorecido con la Adjudicación de la Buena Pro, éste se obliga a que el Contrato de Compra-Venta de cada uno de los Lotes adjudicados sea suscrito con una persona jurídica que deberá ser constituida por sus integrantes y a quien el Consorcio deberá ceder sus derechos de adjudicatario. La cesión antes mencionada deberá efectuarse mediante documento privado suscrito por los representantes de cada uno de

los miembros del Consorcio y deberá ser presentada al CEPRI TIERRAS ERIAZAS antes de la fecha de cierre.

Para los efectos del Contrato de Compra-Venta de los Lotes a la fecha de cierre esta persona jurídica deberá estar inscrita en los Registros Públicos, lo que se acreditará con certificación de Notario Público o copia del testimonio de la escritura pública correspondiente en el que deberá aparecer indicada la constancia notarial de inscripción en los Registros Públicos.

2.3 REPRESENTANTE LEGAL

Para efectos de la presentación de sobres, cada Postor, de ser el caso, deberá cumplir con presentar el documento en que nombra a su Representante Legal y le confiere las facultades de representación mínimas a que se refiere el Anexo N° 2. Es factible que en el documento antes mencionado se designe a un Representante Legal alternativo, quien será investido con las mismas facultades conferidas al Representante Legal, pudiendo ejercitarlas en ausencia de éste último. La sola firma del Representante Legal alternativo 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 la empresa a contratar, conforme lo indica el numeral 2.4.

El Representante Legal debidamente designado será la única persona facultada por el Postor para tratar con el CEPRI TIERRAS ERIAZAS todos los asuntos, sin excepción, que pudieran suscitarse en relación con la suscripción del Contrato de Compra-Venta de los Lotes o con la presentación de los sobres N° 1 y N°2 y, en general, todos los documentos y trámites relacionados con la Subasta.

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 ERIAZAS le pueda formular en relación al Postor, siendo además, el encargado de recibir todas las notificaciones en representación del Postor.

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

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

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

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

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

En todos los casos los poderes respectivos deberán estar inscritos en los Registros Públicos de Lima o en los de Ica a la fecha de cierre.

El nombramiento de un nuevo Representante Legal sólo producirá efectos a partir de la fecha en que CEPRI TIERRAS ERIAZAS 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 de la fecha de emisión 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 N° 1.

Estas consultas deberán ser formuladas por escrito y dirigidas a:

Señora
Cristina Rizo Patrón
Presidenta
CEPRI TIERRAS ERIAZAS
Dirección : Paseo de la República 3361, piso 2, San Isidro
Teléfonos: (51-1) 442-5000 / 4425033 anexos 4967
Fax : (51-1) 221-7035.

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

Todas las circulares emitidas por el CEPRI TIERRAS ERIAZAS formarán parte integrante de estas Bases.

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

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 la siguiente orden de prelación:

1. Circulares.
2. Bases.

CAPITULO IV

CONTRATOS DE COMPRA-VENTA

4.1 CONTRATOS DE COMPRA-VENTA DE LOS LOTES

Los interesados recibirán una copia de la versión preliminar de los Contratos de Compraventa de los Lotes, correspondientes al Contrato de Pago al Contado y al Contrato de pago Diferido a través del Programa de Promoción Empresarial: (Anexos 10 a), b) y c)

El CEPRI TIERRAS ERIAZAS recibirá todas las recomendaciones, propuestas y sugerencias que deseen realizar los Interesados a los proyectos de Contratos a que se refiere el presente numeral 4.1, dentro del plazo estipulado en el Cronograma contenido en el Anexo N° 1.

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

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

4.2 VERSION FINAL DE LOS CONTRATOS

Los Contratos 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 INDEPENDIZACION DE LOS LOTES

El Ministerio de Agricultura efectuó los trámites de ley para obtener la independización de cada uno de los Lotes pertenecientes a los Sectores I, II, III, IV, V, VI y VII de manera que cada uno de dichos Lotes constituyen unidades inmobiliarias independizadas y cuentan con su partida registral respectiva.

En las respectivas fechas de Cierre, el CEPRI TIERRAS ERIAZAS entregará a los Adjudicatarios copia certificada por los Registros Públicos de las independizaciones correspondientes a los Lotes que les hayan sido adjudicados.

CAPITULO V**PRESENTACION DE SOBRES****5.1 PRESENTACION**

La presentación de los Sobres N°. 1 y N°.2 se llevará a cabo ante Notario Público, en las fechas señaladas en el Cronograma. El lugar y la hora serán dadas a conocer oportunamente por CEPRI TIERRAS ERIAZAS a todos los Postores.

Los Sobres N° 1 y N° 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 N°.1 y N°. 2 deberán estar debidamente foliados y rubricados por el Representante Legal del Postor.

La documentación contenida en el Sobre N°.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 N°. 2, deberá ser presentada sólo en original.

En el exterior de cada Sobre deberá indicarse: (i) el objeto de la Subasta, es decir, la Subasta Pública para la Venta de las Tierras Eriazas del Estado, (ii) el nombre o denominación social del Postor , (iii) el número del Sobre de que se trata y (iv) Número del Lote.

5.2 CONTENIDO DEL SOBRE N° 1

Cada Postor deberá cumplir con presentar al CEPRI TIERRAS ERIAZAS dentro del Sobre N°. 1, toda la documentación que a continuación se detalla, según sea su condición:

Persona Natural

- a) Fotocopia legalizada de la Libreta Electoral o documento de identidad.
- b) Declaración Jurada, declarando entre otras cosas, de no tener impedimento para contratar con el Estado Peruano, según modelo contenido en el Anexo N°3.

- c) Fianza(s) de Validez y Vigencia de la oferta Económica, según modelo contenido en el Anexo N°.4(a) o en su defecto, depósito en efectivo, pagado mediante cheque de gerencia a nombre de Dirección Ejecutiva FOPRI. Es preciso señalar que el ofertante presentará tantas Fianzas o depósitos como Lotes de determinados sectores desee adquirir. Los montos de dichas Fianzas varían de Lote a Lote, tal como se indica en el numeral 5.4.
- d) De ser el caso, documento que acredite el poder del Representante Legal del Postor con las facultades mínimas estipuladas en el Anexo N°.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 N°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 el caso de sociedades constituidas en el extranjero, la constancia de existencia de la persona jurídica con legalización consular y autenticación del Ministerio de Relaciones Exteriores del Perú. Para los efectos de los Contratos de Compra -Venta de los Lotes, a la fecha de cierre, esta persona jurídica deberá estar inscrita en los Registros Públicos, lo que se acreditará con la respectiva certificación de Notario Público y copia del testimonio de la escritura pública correspondiente.
- c) Declaración Jurada, declarando, entre otras cosas, de no tener impedimento para contratar con el Estado Peruano, según modelo contenido en el Anexo N°3.
- d) Fianza(s) de validez y vigencia de la oferta económica, según modelo contenido en el Anexo N° 4(a) o depósito en efectivo mediante cheque de gerencia a nombre de Dirección Ejecutiva FOPRI. Es preciso señalar que el ofertante presentará tantas fianzas o depósitos como Lotes desee adquirir. Los montos de dichas fianzas varían de Lote a Lote, tal como se indica en el numeral 5.4.

Consorticios

- a) Documento que acredite el poder del Representante común acreditado con las facultades mínimas estipuladas en el Anexo N°2, por Escritura Pública o, si se emite en el extranjero, legalización consular y con auténticas del Ministerio de Relaciones Exteriores del Perú.
- b) Testimonio de Escritura Pública de constitución social de las persona(s) jurídica(s) integrantes del Consorcio o en el caso de sociedades constituidas en el extranjero, la constancia de existencia de la persona jurídica con legalización consular y autenticación del Ministerio de Relaciones Exteriores del Perú. Para los efectos de los Contratos de Compra-Venta de los Lotes, a la Fecha de Cierre, esta persona jurídica deberá estar inscrita en los Registros Públicos, lo que se acreditará con la respectiva certificación de Notario Público o copia del testimonio de la escritura pública correspondiente en la que conste su inscripción.
- c) Compromiso de Asociación legalizado notarialmente en Lima o, si se emite en el extranjero, legalizado consularmente con autenticación del Ministerio de Relaciones Exteriores del Perú. Asimismo, deberá presentarse el documento a que hace referencia el numeral 2.3, con legalización de firmas, en virtud del cual los integrantes del Consorcio asumen solidariamente toda obligación inherente a su Oferta Económica.
- d) Declaración Jurada, declarando, entre otras cosas, el no tener impedimento para contratar con el Estado Peruano, según modelo contenido en el Anexo N°. 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 N°4 (a) o depósito en efectivo pagado mediante Cheque de Gerencia a nombre de Dirección Ejecutiva FOPRI. Es preciso señalar que el ofertante presentará tantas Fianzas o depósitos como Lotes desee adquirir. Los montos de dichas Fianzas varían de Lote a Lote, tal como se indica en el numeral 5.4.

5.3 FIANZA DE VALIDEZ Y VIGENCIA DE LA OFERTA ECONOMICA

Para garantizar la validez y vigencia de la Oferta Económica, cada Postor deberá cumplir con presentar, dentro del Sobre N°1, carta fianza bancaria(s) solidaria(s), irrevocables(s) e incondicionadas(s) y de realización automática, sin beneficio de excusión efectiva(s) a simple solicitud, sin explicación de causa, a favor de la Dirección Ejecutiva FOPRI, por cada Lote que se desee adquirir, bajo la forma de Carta Fianza de Validez y Vigencia de la Oferta Económica, según modelo contenido en el Anexo No. 4(a), emitida por un banco peruano incluido en la relación contenida en el Anexo N° 13 (b), o de

Carta de Crédito Stand-by según Anexo N° 4(b), emitida por un banco extranjero de primera categoría incluido en la relación contenida en el Anexo N° 13 (a) y avisada por un banco peruano incluido en la relación contenida en el Anexo N° 13 (b) Los montos de la(s) Carta(s) Fianza, varían dependiendo del sector y tamaño de los Lotes que se quiera ofertar, de la siguiente manera:

I SECTOR BARRANCA (DISTRITO)	LOTES	AREA TOTAL Has	MONTO DE LA CARTA FIANZA POR CADA LOTE US \$
PARAMONGA	B-1	1,408.25	15,000.00
SUPE	B-2	1,347.53	27,000.00
BARRANCA	B-3	803.92	15,000.00
PATIVILCA	B-4	153.67	1,500.00
BARRANCA	B-5	42.66	300.00

II SECTOR HUAURA (DISTRITO)	LOTES	AREA TOTAL Has	MONTO DE LA CARTA FIANZA POR CADA LOTE
SANTA MARIA	H-1	41.18	1,000.00
SAYAN	H-2	28.87	600.00

III SECTOR LIMA (DISTRITO)	LOTES	AREA TOTAL Has	MONTO DE LA CARTA FIANZA POR CADA LOTE
PACHACAMAC	L-1	77.60	1,300.00
PACHACAMAC	L-2	66.76	1,000.00
PACHACAMAC	L-3	17.46	400.00
PACHACAMAC	L-4	7.10	200.00

IV SECTOR CAÑETE (DISTRITO)	LOTES	AREA TOTAL Has	MONTO DE LA CARTA FIANZA POR CADA LOTE
ZUNIGA	C-1	64.08	700.00

V SECTOR PISCO (DISTRITO)	LOTES	AREA TOTAL Has	MONTO DE LA CARTA FIANZA POR CADA LOTE USA \$
HUMAY	P-1	735.35	7,500.00
SAN CLEMENTE	P-2	150.00	1,500.00

SAN CLEMENTE	P-3	51.34	500.00
--------------	-----	-------	--------

VI SECTOR ICA (DISTRITO)	LOTES	AREA TOTAL Has	MONTO DE LA CARTA FIANZA POR CADA LOTE
SALAS	I-1	87.07	1,800.00
SAN JOSE	I-2	22.35	400.00
SALAS	I-3	4.81	200.00

VII SECTOR NAZCA (DISTRITO)	LOTES	AREA TOTAL Has	MONTO DE LA CARTA FIANZA POR CADA LOTE
NAZCA	N-1	11.75	100.00

La vigencia de la fianza de validez y vigencia de la oferta económica deberá ser de noventa (90) días calendario contados a partir de la fecha de presentación del Sobre N° 1, de acuerdo al cronograma del Anexo N° 1. El CEPRI Tierras Eriazas devolverá las fianzas de validez y vigencia de la oferta económica a mas tardar luego de siete (7) días de la suscripción del contrato de compraventa.

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

La ejecución de la garantía es sin perjuicio del derecho que le asiste a la Dirección Ejecutiva FOPRI y al Ministerio de Agricultura de iniciar las correspondientes acciones legales por daños y perjuicios que ocasione el incumplimiento del Postor.

5.4 CONTENIDO DEL SOBRE N° 2

El Sobre N° 2 debe contener la oferta económica expresada, en dólares de los Estados Unidos de América, según modelo contenido en el Anexo N° 6. **Se presentará un Sobre N° 2 conteniendo una oferta económica por cada Lote que se pretenda adquirir.** En la oferta económica deberá identificarse con claridad y precisión el Lote que es objeto de dicha oferta.

Cada Postor sólo podrá presentar una oferta económica por cada Lote al CEPRI TIERRAS ERIAZAS, 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, de los Lotes mayores de 20 hectáreas, se consignará únicamente la cifra que corresponde a la sumatoria del Precio de la Tierra más el Compromiso de Inversión, entendiéndose que el Monto Excedente de la Oferta Mínima según Anexo N° 8, se destinará a:

- a) 70% al componente Compromiso de Inversión y
- b) 30% al componente Precio de la Tierra.

En la Oferta Económica de los lotes menores de 20 Has de área total, se consignará únicamente la cifra que corresponde al precio de la tierra ya que en estos casos no se exige Compromiso de Inversión.

5.5 PRECIO DE LA TIERRA

Es el costo de la tierra que se pagara al contado o a plazos a través de la utilización del Programa de Promoción Empresarial. Está compuesto del Precio Base de la Tierra mas:

- a) En el caso de los Lotes mayores a 20 hectáreas de área total: el 30% del Monto Excedente de la Oferta Mínima.
- b) En el caso de los Lotes menores a 20 hectáreas de área total: la totalidad del Monto Excedente de la Oferta Mínima.

En el caso de los lotes mayores de 20 Has de área total, el precio de la tierra se determina sobre el área neta (cuadro pág. 25).

En el caso de los lotes menores de 20 Has de área total, el precio de la tierra se determina sobre el área total.

5.6 COMPROMISO DE INVERSION

En el caso de los lotes mayores de 20 Has de área total, el Compromiso de Inversión de la tierra se determina sobre el área neta (cuadro pág. 25).

El Compromiso de Inversión de los Lotes mayores a 20 hectareas se define como el Compromiso Mínimo de inversión establecido en el Anexo N° 8 más la inversión ofrecida en la Subasta, correspondiente al 70% del Monto Excedente de la Oferta Económica a ser ejecutado en un período máximo de 2 años.

La relación de los Lotes que deberán tener Compromiso de Inversión es la siguiente:

I SECTOR BARRANCA (DISTRITO)	LOTES	AREA TOTAL Has	AREA NETA Has
PARAMONGA	B-1	1,408.25	668.25
SUPE	B-2	1,347.53	1,078.03
BARRANCA	B-3	803.92	589.83
PATIVILCA	B-4	153.67	73.41
BARRANCA	B-5	42.66	15.27

II SECTOR HUAURA (DISTRITO)	LOTES	AREA TOTAL Has	AREA NETA Has
SANTA MARIA	H-1	41.18	37.06
SAYAN	H-2	28.87	25.98

III SECTOR LIMA (DISTRITO)	LOTES	AREA TOTAL Has	AREA NETA Has
PACHACAMAC	L-1	77.60	69.84
PACHACAMAC	L-2	66.76	60.08

IV SECTOR CAÑETE (DISTRITO)	LOTES	AREA TOTAL Has	AREA NETA Has
ZUNIGA	C-1	64.08	51.26

V SECTOR PISCO (DISTRITO)	LOTES	AREA TOTAL Has	AREA NETA Has
HUMAY	P-1	735.80	588.28
SAN CLEMENTE	P-2	150.00	120.00
SAN CLEMENTE	P-3	51.34	41.07

VI SECTOR ICA (DISTRITO)	LOTES	AREA TOTAL Has	AREA NETA Has
SALAS	I-1	87.07	69.65
SAN JOSE	I-2	22.35	17.88

La relación de los Lotes que no tienen Compromiso de Inversión es la siguiente:

III SECTOR LIMA (DISTRITO)	LOTES	AREA TOTAL Has
PACHACAMAC	L-3	17.46
PACHACAMAC	L-4	7.10

VI SECTOR ICA (DISTRITO)	LOTES	AREA TOTAL Has
SALAS	I-3	4.81

VII SECTOR NAZCA (DISTRITO)	LOTES	AREA TOTAL Has
NASCA	N-1	11.75

5.7 OFERTA ECONÓMICA

La mayor Oferta Económica determinará al Postor ganador.

a) En el caso de los Lotes Mayores a 20 hectáreas del área total, el excedente sobre la Oferta Mínima irá a acrecentar el Compromiso de Inversión en un 70% y acrecentará el Precio de la Tierra en un 30%.

La Oferta Mínima por cada Lote se detalla en el Anexo N° 8 de estas Bases. Dicha Oferta Mínima está constituida por el Precio Base de la Tierra y el Compromiso Mínimo de Inversión. Los rubros a ser considerados como inversión acreditable para fines del cumplimiento del compromiso de inversión se encuentran detallados en el Anexo N° 9.

Las inversiones ofertadas deberán ser efectuadas durante los plazos estipulados, que correrán a partir de la fecha de firma del Contrato de Compra-Venta respectivo y serán destinadas preferentemente a inversiones en bienes y/o servicios relacionados con la explotación agropecuaria, agroindustrial o agroexportadora, los mismos que se encuentran consignados en el Anexo N° 9 antes referido.

b) En el caso de los Lotes menores a 20 hectáreas de área total, la Oferta Económica del Postor, se destinará única y exclusivamente al componente Precio de la Tierra ya que en estos casos no se exige compromiso de inversión. La Oferta Económica esta compuesto por el Precio Base de la Tierra mas la totalidad del Monto Excedente de la Oferta Mínima.

5.8 SUPERVISIÓN DEL COMPROMISO DE INVERSIÓN

El cumplimiento del compromiso de inversión, será supervisado y verificado por la entidad supervisora, este 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 de la Dirección Ejecutiva FOPRI, o de la entidad supervisora, el Auditor de Inversión preparará anualmente un informe sobre el cumplimiento del Compromiso de Inversión, el mismo que deberá expresarse en términos porcentuales, y será utilizado para autorizar la reducción proporcional del monto de la carta fianza de garantía de cumplimiento del compromiso de inversión. La reducción proporcional se aplicará a partir del cumplimiento del 50% del Compromiso de Inversión.

El Adjudicatario podrá destinar preferentemente el o los Lotes de su propiedad a actividades agrícolas, agroindustriales y pecuarias. Incluso podrá parcelar la tierra y venderla o alquilarla para fomentar el desarrollo de agricultura tecnificada, para lo cual deberá contar con la autorización de la entidad supervisora. En todo momento será el Adjudicatario quien garantice el cumplimiento del compromiso de inversión.

5.9 GARANTÍAS AL COMPROMISO DE INVERSIÓN

El Adjudicatario deberá garantizar a la Dirección Ejecutiva FOPRI el fiel cumplimiento del compromiso de inversión en cada Lote mediante una Carta Fianza bancaria. La Carta-Fianza bancaria se extenderá por el 50% del monto al que ascienda el Compromiso de Inversión correspondiente, en términos de solidaria, irrevocable e incondicionada y de realización automática, efectiva a simple solicitud, sin explicación de causa, a favor de la Dirección Ejecutiva FOPRI o COFIDE según el modelo contenido en el Anexo N° 4(c) emitida por un banco peruano incluido en la relación contenida en el Anexo N° 13(b) o de Carta de Crédito Stand-By según Anexo N° 4(b) emitida por un banco extranjero de primera categoría incluido en la relación contenida en el Anexo N° 13(a) y avisada por un banco peruano incluido en la relación contenida en el Anexo N° 13 (b).

La Carta-Fianza de cumplimiento de Compromiso de Inversión deberá ser entregada en la fecha de cierre como condición previa para la suscripción del Contrato de Compra-Venta de Lote. Se entregará una Carta-Fianza por cada Lote adquirido, que garantiza el Compromiso de Inversión con respecto al Lote que corresponda.

CAPITULO VI

PROCEDIMIENTO DE LA SUBASTA

6.1 PRESENTACION Y APERTURA DE LOS SOBRES N°1

La presentación del Sobre N°1 se llevará a cabo en el lugar y hora indicados oportunamente mediante circular que se remitirá a todos los Postores y se realizará en presencia de los Representantes del CEPRI TIERRAS ERIAZAS y de un Notario Público.

Habrà tolerancia de diez (10) minutos.

El Presidente del CEPRI TIERRAS ERIAZAS darà inicio al Acto de la Subasta solicitando la presentación del Sobre N°1, el mismo que deberà ser presentado por el Postor o su Representante Legal.

Una vez recibidos todos los Sobres Nos. 1 de los Postores, el CEPRI TIERRAS ERIAZAS procederà a su apertura para efectos de dejar constancia, en acta levantada por Notario Público, de la existencia de los documentos presentados por cada Postor en dicho Sobre de acuerdo a las Bases.

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

Posteriormente, el CEPRI TIERRAS ERIAZAS revisarà todos los documentos presentados en el Sobre No. 1 por cada Postor para efectos de verificar si el contenido de los mismos se encuentra conforme.

A todos los Postores que hayan cumplido con presentar el Sobre No. 1, el CEPRI TIERRAS ERIAZAS les comunicarà por Fax si se encuentran aptos, no aptos para presentar el sobre N° 2, o si requieren subsanar defectos u omisiones.

6.2 SUBSANACION

La subsanación de los defectos u omisiones contenidos en la documentación presentada en el Sobre N°1, deberà presentarse hasta dos días útiles antes de la fecha de Apertura del Sobre No. 2, tal como se indica en el Cronograma del Anexo N° 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 N°1, dentro del plazo establecido para

6.3 PRESENTACION Y APERTURA DE LOS SOBRES No. 2

6.3.1 La presentación y apertura de los Sobres N° 2, se llevará a cabo en la fecha señalada en el Cronograma del Anexo N°1, y se realizará en presencia de los representantes del CEPRI TIERRAS ERIAZAS y de un Notario Público. El lugar y hora serán comunicados oportunamente por el CEPRI TIERRAS ERIAZAS mediante Circular a todos los Postores. Habrá una tolerancia de diez (10) minutos para el inicio de la presentación y apertura de los Sobres N°2.

6.3.2 Se efectuará una Subasta individual por cada Lote, según orden establecido mediante Circular que será distribuida a los Postores en la fecha señalada en el Cronograma del Anexo N°1. El Presidente del CEPRI TIERRAS ERIAZAS o quien lo represente llamará a la presentación de Sobres N° 2 para el Lote que se va a subastar en ese momento. Los Postores tendrán diez minutos para presentar su Sobre N°2. Vencido este plazo, el Notario Público procederá a abrir los Sobres N°2 conteniendo la Oferta Económica de cada uno de los Postores que se hubiesen presentado a la Subasta del Lote correspondiente, la retirará, la firmará, sellará y entregará al Presidente del CEPRI TIERRAS ERIAZAS o quien lo represente.

El Presidente del CEPRI TIERRAS ERIAZAS 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 ERIAZAS procederá a otorgar la Buena Pro al Postor cuya Oferta Económica sea la más elevada.

Otorgada la Buena Pro de un Lote el Presidente del CEPRI TIERRAS ERIAZAS o quien lo represente, llamará a la presentación de Sobres N°2 para el siguiente Lote, siguiendo el orden establecido en la Circular antes referida. Para la Subasta de cada Lote se seguirá el procedimiento establecido en este numeral.

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

6.4 EVALUACION DE OFERTAS

La mayor Oferta Económica presentada será la ganadora según lo señalado en el numeral 5.8.

6.5 ADJUDICACION DE LA BUENA PRO

En el respectivo acto de la apertura de Sobres N°2, por cada Lote ofertado, CEPRI TIERRAS ERIAZAS otorgará la Buena Pro al Postor cuya Oferta Económica sea la más elevada.

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

6.6 EMPATE DE OFERTAS ECONOMICAS

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

6.8 PROCEDIMIENTO DE IMPUGNACION

Cualquier Postor que considere tener suficientes argumentos podrá interponer un recurso de impugnación ante el CEPRI TIERRAS ERIAZAS respecto al acto de otorgamiento de la Buena Pro, dentro del día hábil siguiente al mismo, acompañando al recurso una garantía en forma de carta fianza de acuerdo a lo establecido en el numeral 6.9, sin cuyo requisito no se tendrá por presentado el recurso. Para que proceda el recurso de impugnación el Postor deberá haber hecho constar su observación en el Acta de otorgamiento de la Buena Pro.

CEPRI TIERRAS ERIAZAS 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 ERIAZAS será notificada mediante carta a todos los Postores. Contra tal decisión emitida por el CEPRI TIERRAS ERIAZAS, cabe apelación ante la COPRI dentro de las 48 horas de efectuada la notificación.

6.9 FIANZA DE IMPUGNACION

Para que un recurso de impugnación sea válidamente presentado, deberá estar acompañado por una garantía en forma de carta fianza bancaria, solidaria, irrevocable e incondicionada y de realización automática, efectiva a simple solicitud, sin explicación de causa, a favor de la Dirección Ejecutiva FOPRI con una vigencia de treinta (30) días calendario, otorgada por un banco peruano por la suma de TREINTA MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$ 30,000.00), según modelo contenido en el Anexo N°7.

Esta garantía será ejecutada por la Dirección Ejecutiva FOPRI en caso la decisión sobre el recurso de apelación presentado sea declarado infundado.

Si el recurso de impugnación se refiere al proceso y es declarado fundado, se declarará sin efecto el proceso. Si el recurso de impugnación se refiere al otorgamiento de la Buena Pro y 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 recurso de impugnación, en caso este se declare fundado. La Dirección Ejecutiva FOPRI no reconocerá los intereses que hubieran podido generarse.

Es obligación del titular de la impugnación mantener vigente la fianza en tanto no culmine el proceso de impugnación.

6.10 Las Normas contenidas en los numerales 6.3 a 6.9 del presente Capítulo, serán cumplidas dentro de cada una de las subastas individuales que por cada Lote se realicen, de acuerdo a las presentes Bases.

CAPITULO VII

PAGO DEL PRECIO DE LA TIERRA Y TRANSFERENCIA DE ACTIVOS

7.1 PAGO DEL PRECIO DE LA TIERRA

En la respectiva Fecha de Cierre, según el Cronograma mostrado en el Anexo N°1, el Adjudicatario de la Buena Pro de cada Lote deberá celebrar y suscribir el Contrato de Compra - Venta respectivo y pagar el Precio 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 ERIAZAS al Adjudicatario.

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

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

Las condiciones de pago para aquellos Adjudicatarios que hayan optado por el programa de Promoción Empresarial se encuentran detallados en el Anexo N° 12

7.2 TRANSFERENCIA DE ACTIVOS

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

7.3 INCUMPLIMIENTO

En caso que el Adjudicatario incumpla con su obligación de pago, o cualquier otra obligación derivada del Contrato de Compra-Venta del Lote, la Dirección Ejecutiva FOPRI, 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, el CEPRI TIERRAS ERIAZAS 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 ERIAZAS procederá a la adjudicación de la Buena Pro al Postor titular de la siguiente Oferta Económica más alta, notificándole tal determinación por escrito, así

como la nueva fecha de Cierre en la que se celebrará y suscribirá el contrato de Compra-Venta correspondiente, y se hará efectivo el Pago del Precio de la Tierra ofertado, en su totalidad o lo correspondiente a la cuota inicial, por parte del nuevo Adjudicatario de la Buena Pro.

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

CAPITULO VIII**DISPOSICIONES FINALES****8.1 PLAZOS**

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

8.2 LEY APLICABLE

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

8.3 JURISDICCION

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

8.4 TRANSFERENCIA DE LOS DERECHOS GANADOS POR EL ADJUDICATARIO

El Postor ganador de la Buena Pro de la Subasta, puede vender parcialmente en unidades menores los Lotes comprados, siempre y cuando el adjudicatario asuma todas las obligaciones establecidas en el contrato y cuente con la autorización de la entidad supervisora. En caso contrario se considerará como incumplimiento y se procederá a la ejecución de las garantías.

ANEXOS N° 1**CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES**

1. Periodo de Venta de Bases de Subasta Pública: Del martes 06 de Octubre al viernes 13 de Noviembre de 1998.
2. Recepción de Consultas a las Bases y Sugerencias a los Contratos: Del miércoles 07 de Octubre al viernes 13 de noviembre de 1998.
3. Periodo de Funcionamiento de la Sala de Datos: Del miércoles 07 de Octubre al miércoles 18 de noviembre de 1998.
4. Último día para que el Interesado comunique su intención de conformar Consorcio: lunes 02 de Noviembre de 1998.
5. Distribución de la lista de Postores interesados en formar Consorcios: miércoles 04 de Noviembre de 1998.
6. Respuestas a Consultas: Se dará respuesta a más tardar el martes 17 de Noviembre de 1998.
7. Distribución del Orden de Venta de los Lotes: lunes 16 de Noviembre de 1998.
8. Acto de Presentación y Apertura de los Sobres No. 1: jueves 19 de Noviembre de 1998.
9. Acto de Presentación y Apertura de los Sobres No. 2 y Adjudicación de la Buena Pro: jueves 26 de Noviembre de 1998.
10. Fecha de Cierre: hasta el viernes 15 de enero de 1999.

Cualquier alteración del Cronograma será comunicada oportunamente por el CEPRI TIERRAS ERIAZAS mediante circular.

ANEXO Nº 2**FACULTADES MÍNIMAS QUE DEBE CONTENER EL PODER
OTORGADO AL REPRESENTANTE LEGAL DEL POSTOR**

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

- a) Actuar como Representante(s) Legal (s) del Postor en todos los actos relativos a la Subasta Pública de inmuebles y constitución de garantía.
- b) Presentar oferta económica.
- c) Firmar en representación del Postor Contratos de Compra Venta y Garantías.

ANEXO No. 3

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

Lima, de de 1998

Señores
Comisión Especial de Promoción de la Inversión
Privada en las Tierras Eriazas del Estado
CEPRI TIERRAS ERIAZAS
Presente.-

Por medio de la presente,, en mi calidad de Representante Legal de, declaro que mi representada * no se encuentra incurso en incompatibilidad alguna, para efectos de negociar o celebrar Contratos con el Estado Peruano ni mantiene diferencia, reclamo o litigio con el Ministerio de Agricultura, COPRI, DIRECCION EJECUTIVA FOPRI de acuerdo a lo establecido en la legislación peruana vigente.

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

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

Nombres y Apellidos completos del Suscriptor
Documento de identidad

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

ANEXO N° 4 (a)

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

Lima, de de 1998

Señores
Dirección Ejecutiva FOPRI
Presente.-

Ref.: Subasta Pública para la
Venta de las Tierras eriazas del Estado

De nuestra consideración:

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

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

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 cualquier de los eventos afianzados por nosotros a lo descrito en los literales a), b) y c) anteriores, bastando para el efecto únicamente una simple solicitud de la Dirección Ejecutiva FOPRI.

El plazo de vigencia de esta fianza es del de de 1998 al de de 1999.

Para honrar la presente fianza a favor de ustedes, bastará un simple requerimiento de la Dirección Ejecutiva FOPRI sin expresión de causa, efectuando 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 am., debiendo devengarse los intereses a partir de la fecha en que sea exigido el honramiento de esa fianza.

Los términos utilizados en esta fianza tiene 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 N° 1, de acuerdo al cronograma del Anexo N° 1.

ANEXO N° 4 (b)**CARTA DE CRÉDITO STAND - BY**

A opción de los Postores, la garantía a que se refiere 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 a favor de la Dirección Ejecutiva FOPRI por un banco del exterior de primera categoría y avisada por un banco establecido en el Perú y que aparezca en el Anexo N° 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 del exterior emisor de tal Carta. Los eventos garantizados por la Carta de Crédito Stand-By ("Stand-By Letter of Credit") y los eventos que acarrearán la ejecución de la misma, serán exactamente aquellos que se detallan en el modelo de la Carta Fianza de Validez y Vigencia de la Oferta Económica y de celebración y suscripción de contrato, según el Anexo N° 4 (a) de las Bases y en el modelo de Carta Fianza de Garantía de Cumplimiento del Compromiso de Inversión, según el Anexo N° 4 (c) de las Bases, según corresponda en cada caso.

ANEXO N° 4 (c)

MODELO DE CARTA FIANZA DE CUMPLIMIENTO DE
COMPROMISO DE INVERSIÓN

CARTA FIANZA N°

Vencimiento:

Lima, de

Señores

Dirección Ejecutiva FOPRI

Presente.-

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, nos constituimos a favor de la Dirección Ejecutiva FOPRI o de la entidad supervisora como fiadores solidarios en nombre de (nombre del COMPRADOR), con la finalidad de garantizar la validez, vigencia del cumplimiento del compromiso de inversión, referido en la Cláusula Décimo Tercero, del Contrato de Compra-Venta de Lote de Tierras, celebrando en la Ciudad de Lima, el de de 1998.

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

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

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

Para que esta fianza sea exigible, bastará que la Dirección Ejecutiva FOPRI o entidad supervisora nos envíe antes del vencimiento del plazo señalado en el Artículo 1898 del Código Civil, una carta notarial requiriéndonos el pago y en la cual manifieste simplemente que nuestro fiado no ha cumplido con las obligaciones garantizadas por esa fianza.

De producirse la notificación a que se refiere el párrafo anterior, cumpliremos con la obligación a nuestro cargo dentro del plazo máximo de 24 horas, computados desde la recepción de la respectiva comunicación. En su defecto, nos comprometemos a abonar Sobre el monto de la presente, un interés equivalente a la tasa LIBOR vigente a 180 días más 3% (tres por ciento). La tasa LIBOR vigente aplicable, será la establecida por el cable REUTERS recibido en Lima a las 11:00 horas de cada día de retraso. La tasa señalada se devengará por todo el tiempo que nuestra obligación permanezca impaga, sin perjuicio de las demás responsabilidades que nuestra demora pueda ocasionar.

Sin otro particular nos reiteramos de ustedes

Atentamente

BANCO FIADOR

ANEXO N° 5

MODELO DE CONSORCIO

Señores
CEPRI TIERRAS ERIAZAS
Subasta Pública para la Venta de Terrenos Eriazos del Estado
Presente

Estimados señores:

Los aquí suscritos comunicamos lo siguiente:

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

..... debidamente representado por el Sr.
.....debidamente representado por el Sr.....
.....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 que cada uno de los componentes del Consorcio nos responsabilizamos de manera expresa y solidaria entre sí y ante ustedes, respecto a todas las obligaciones asumidas para nuestra participación en el proceso de Subasta Pública, la adjudicación de la buena pro y su posterior ejecución y cumplimiento de acuerdo a lo establecido en las Bases que rigen la presente Subasta, asimismo para cualquier incumplimiento que ocurriese.

- 4. Para los efectos de nuestra participación y representación, según los términos que establecen las Bases de la Subasta, ratificamos al Sr. como Representante Legal del Consorcio.

Sin otro particular, legalizamos nuestras firmas:

.....
Representante Legal Representante Legal Representante Legal

ANEXO N ° 6

MODELO DE PRESENTACIÓN DE OFERTA ECONÓMICA
(Un Sobre para cada Lote)

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

Señores
CEPRI TIERRAS ERIAZAS
Presente.-

Ref.: Subasta Pública para la Venta
de las Tierras Eriazas del Estado

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, para efectos de la Subasta y la compra. Asimismo, queda establecido que mediante la presente Oferta Económica asumimos el Compromiso de Inversión correspondiente de acuerdo a lo señalado en el Anexo N° 8 de las Bases de la Subasta.

LOTE N° _____ Sector _____

OFERTA ECONÓMICA:

EN LETRAS :..... DÓLARES USA

EN NÚMERO : US \$ DÓLARES USA

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

Atentamente,

(Firma del Representante Legal)

ANEXO N° 7

MODELO DE FIANZA DE IMPUGNACION

Lima, de de 1998

Señores
Dirección Ejecutiva FOPRI
Presente.-

Ref.: Subasta Pública para la Venta de las
Tierras Eriazas del Estado

De nuestra consideración:

Por medio de la presente y a solicitud de nuestros clientes, constituimos fianza solidaria, irrevocable, incodicionada y de realización automática sin beneficio de excusión, efectiva a simple solicitud, sin explicación de causa, por la suma de treinta mil dólares de los Estados Unidos de América (US \$ 30,000.00), para efectos de garantizar el pago de la indemnización por daños y perjuicios en caso sea declarado infundado, por cualquier motivo, el recurso de impugnación presentado de acuerdo al numeral 6.8 de las Bases de la Subasta Pública convocada por el Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada en las tierras del Estado (CEPRI TIERRAS ERIAZAS)

El plazo de vigencia de esta fianza será del * de de 1998, al de de 1998. Sin embargo esta Carta Fianza será renovada hasta cumplidos 15 días desde que culmine el procedimiento de impugnación.

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

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

Atentamente,

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

ANEXO N° 8

OFERTA MINIMA, PRECIO BASE DE LA TIERRA
Y COMPROMISO MÍNIMO DE INVERSIÓN

SECTOR PROVINCIA	LOTE	PRECIO DE LA TIERRA (US \$)	COMPROMISO MINIMO DE INVERSIÓN (US \$)	OFERTA MÍNIMA (US\$)
I BARRANCA	B-1	76,849.00	467,775.00	544,624.00
	B-2	137,988.00	754,621.00	892,609.00
	B-3	75,498.00	412,881.00	488,379.00
	B-4	7,488.00	51,387.00	58,875.00
	B-5	1,466.00	10,689.00	12,155.00
II HUAURA	H-1	4,744.00	25,942.00	30,686.00
	H-2	3,325.00	18,186.00	21,511.00
III LIMA	L-1	6,705.00	48,888.00	55,593.00
	L-2	5,768.00	42,056.00	47,824.00
	L-3	2,095.00	00.00	2,095.00
	L-4	852.00	00.00	852.00
IV CAÑETE	C-1	3,281.00	35,882.00	39,163.00
V PISCO	P-1	37,650.00	411,796.00	449,446.00
	P-2	7,680.00	84,000.00	91,680.00
	P-3	2,628.00	28,749.00	31,377.00
VI SECTOR ICA	I-1	8,915.00	48,755.00	57,670.00
	I-2	1,824.00	12,516.00	14,340.00
	I-3	353.00	00.00	353.00
VII NASCA	N-1	770.00	00.00	770.00

ANEXO N° 9

**RUBROS A SER TOMADOS EN CUENTA PARA LA EVALUACIÓN
COMPROMISO DE INVERSION**

- Estudios (hasta 10% del Compromiso de Inversión)
 - De aguas (fuentes, calidad, etc)
 - De suelos (topográficos, calidad, etc)
- Obras de infraestructura:
 - Vías de acceso (caminos, puentes, etc)
 - Cercado de terreno
 - Casetas de bombeo, guardiania
 - Almacenes para maquinaria y equipo
 - Viviendas
- Habilitación sistema de irrigación:
 - Motores
 - Bombas
 - Maquinaria y equipo para sistemas de riego tecnificado (goteo, microaspersión, aspersión, Pivot central, mangas y otros similares)
 - Construcción de infraestructura menor de riego, obras de cabecera, sedimentación, reservorios, redes o canales de distribución
 - Sistemas de drenaje
- Costo servicios para habilitación:
 - Alquiler maquinaria: excavadoras, tractores, volquetes
- Desarrollo físico de las tierras
 - Despiedre
 - Nivelación
 - Subsulado, gradeo, arado
- Electrificación:
 - Tendido de redes, instalación de transformadores y equipos
- Mejoramiento de suelos (hasta 20% del Compromiso de Inversión)
 - Materia orgánica, abonos orgánicos

ANEXO No. 10 (a)**CONTRATO DE COMPRA-VENTA
MODALIDAD PAGO AL CONTADO
(Lotes Mayores de 20 Hectáreas)**

Señor Notario :

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas, una en la que conste el presente Contrato de Compra - Venta, el mismo que se suscribe en seis (6) ejemplares, que celebran de una parte y como **EL VENDEDOR** al PROYECTO ESPECIAL DE TITULACION DE TIERRAS Y CATASTRO RURAL -PETT, debidamente representado por su Director Ejecutivo Ing. Angel Becerra Pajuelo, con L.E. N° 06702091, conforme Resolución Suprema N° 015-98-AG, con domicilio para los efectos de este Contrato en el Jirón Cahuide Nro. 807, Distrito de Jesús María, Provincia y Departamento de Lima ; y de la otra parte y como **EL COMPRADOR** - _____ con RUC No. _____ debidamente representado por don _____, con L.E. No. _____, con domicilio para los efectos de este Contrato en _____, distrito de _____, Provincia y Departamento de _____.

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

PRIMERO .- ANTECEDENTES

- 1.1 Mediante el Decreto Legislativo 674, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 27 de Setiembre de 1991, el Gobierno Peruano promulgó la Ley de Promoción de la Inversión Privada de las Empresas del Estado. En mérito de dicho Decreto Legislativo, se declaró de interés nacional la promoción de la inversión privada y se establecieron las modalidades bajo las cuales se promueve el crecimiento de la inversión privada y los órganos promotores de dicha inversión.
- 1.2 Por Resoluciones Supremas No. 035-98-AG y No. 036-98-AG del 18 de junio de 1998 se remiten los actuados a la COPRI para que proceda a su venta o concesión, en Subasta pública de diversos lotes de propiedad del Ministerio de Agricultura
- 1.3 Mediante Resolución Suprema No. 009-98-TR publicada en el Diario Oficial "El Peruano", el 23 de Junio de 1998, se constituyó el Comité Especial que llevará adelante el proceso de promoción de la inversión privada en las tierras eriazas del Estado.
- 1.4 De conformidad con las Bases de la Subasta Pública para la venta de las Tierras Eriazas del Estado en adelante LAS BASES, EL COMPRADOR entregó una propuesta u oferta económica al CEPRI TIERRAS ERIAZAS, 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.

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

- 2.1 Para los efectos de este Contrato, los términos que aparecen dentro del mismo tendrán los significados que se determinen clara e indubitadamente del contexto en que se encuentren.
- 2.2 Sin perjuicio de lo establecido en el punto 2.1 de esta Cláusula, el presente Contrato se ejecutará de buena fe, según los términos redactados en este documento, sin tergiversar con interpretaciones arbitrarias el sentido recto, propio y usual de las palabras escritas, ni restringir los efectos que naturalmente se deriven del modo con que las partes han 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 **EL VENDEDOR** y **EL COMPRADOR** y sus Anexos.
- 2.4.2 Las Circulares emitidas por EL CEPRI hasta la suscripción del Contrato.
- 2.4.3 Las Bases para la Subasta Pública para la venta de tierras eriazas del Estado
- 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 aquel lote de terreno independizado denominado **EL LOTE** perteneciente al denominado Sector _____ del Ministerio de Agricultura localizado en el Departamento de, Provincia de, Distrito de..... _____, de propiedad de **EL VENDEDOR**, que constituye una unidad inmobiliaria independiente que corre inscrita en los Registros Públicos.

El inmueble objeto del presente Contrato, tiene un área de _____ y su medida perimétrica es de metros.

- 3.2 El bien inmueble objeto del presente Contrato, de aquí en adelante denominado **EL LOTE** se vende y transfiere con todo cuanto de hecho o por derecho le corresponde, inclusive sus usos, costumbres, derechos de paso, servidumbres, entradas, salidas, aires, edificaciones, estructuras, instalaciones, accesorios y mejoras.
- 3.3 **EL COMPRADOR** reconoce y acuerda que **EL VENDEDOR** 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 eriazas del Estado, realizó su propia investigación para la evaluación de compra, directamente o a través de terceros, por lo que no serán admisibles ajustes posteriores al precio de venta acordado en la Cláusula Quinta de este Contrato, por cualquier causa inclusive por desconocimiento de información relativa a la situación, condiciones y realidad del inmueble objeto de venta. En tal virtud, **EL COMPRADOR** reconoce que no podrá reclamar responsabilidad a **EL CEPRI TIERRAS ERIAZAS**, al Estado Peruano, a **COPRI**, a **EL VENDEDOR** y/o a los asesores y funcionarios de éstos por la decisión de compra adoptada, toda vez que ésta fue de exclusiva competencia y riesgo de **EL COMPRADOR**.

CUARTO .- DEL OTORGAMIENTO DE LA BUENA PRO AL COMPRADOR

Conforme a LAS BASES, en el acto de la Subasta se otorgó a **EL COMPRADOR** la Buena Pro para la adquisición de **EL LOTE** que aparece en el Acta Notarial de la Subasta cuya copia 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 **EL VENDEDOR** 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 eriazas del Estado. Dicha Buena Pro le fue otorgada a **EL COMPRADOR** al haber sido su Oferta Económica la que le dio derecho a adquirir el inmueble a que se ha hecho mención en el punto 3.1 de la Cláusula Tercera de este Contrato. En consecuencia, es necesario formalizar por escrito las obligaciones que se han generado entre **EL VENDEDOR** y **EL COMPRADOR** como consecuencia de la compra-venta que han efectuado, lo que se verifica de conformidad con los siguientes términos :
- 5.1.1 **Precio de Compra.** El precio de compra a cargo de **EL COMPRADOR** por **EL LOTE** que ha adquirido, es el monto en efectivo, expresado en Dólares de los Estados Unidos de América, que esta compuesto del Precio Base de la Tierra mas el 30% del Monto Excedente de la Oferta Mínima. El precio de compra asciende a US\$ _____
(_____ Dólares de Estados Unidos de América).

- 5.1.2. **Pago del Precio de Compra.** El precio de compra a que se refiere el punto 5.1.1 de la presente Cláusula 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 la Dirección Ejecutiva FOPRI, el mismo que producirá los efectos de la cancelación del precio de compra. Están prohibidos los pagos parciales. Cualquier tipo de gasto que se genere para lograr el pago serán de cargo de **EL COMPRADOR**, incluidos los gastos y comisiones bancarias.
- 5.1.3 **Fecha de Cierre.** Esto es, el día y hora acordado para el pago del precio a cargo de **EL COMPRADOR** por **EL LOTE** que ha adquirido, se producirá la suscripción del presente Contrato.
- 5.1.4 **Entrega de EL LOTE.** EL LOTE que el **COMPRADOR** ha adquirido conforme a los términos del presente contrato, le será entregado en el lugar, día y hora a determinarse y comunicarse por escrito por el PROYECTO ESPECIAL DE TITULACIÓN DE TIERRAS Y CATASTRO RURAL - PETT, según cronograma establecido en forma conjunta, a más tardar dentro de las 72 horas siguientes a la Fecha de Cierre. La entrega se realizará mediante Acta de Entrega con intervención de Notario Público o Juez de Paz o autoridad policial, a opción y por cuenta de **EL COMPRADOR**, en la cual se especificará el bien inmueble que se está entregando.

SEXTO.- OBLIGACIONES DE EL VENDEDOR

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

SETIMO.- OBLIGACIONES DE EL COMPRADOR

- 7.1 Son obligaciones de el **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 del Compromiso de Inversión, con arreglo a lo dispuesto por el numeral 5.4 del Capítulo V de LAS BASES.

- 7.1.3 Gestionar y obtener las correspondientes licencias de funcionamiento, registros ante las autoridades pertinentes, permisos en general, etc., para lograr que la actividad agropecuaria y/o agroindustrial que va a desarrollar en relación a **EL LOTE** que ha adquirido pueda operar normalmente y sin interrupción alguna.
- 7.1.4 En función al Compromiso de Inversión señalado en la Cláusula Décimo Tercera del presente Contrato, invertir las sumas de dinero a que se ha obligado en los plazos indicados en dicha Cláusula.
- 7.1.5 Suscribir, de ser el caso, cuanto documento, minuta, contrato o escritura pública sean necesarios para lograr la inscripción registral a su nombre de los bienes muebles e inmuebles que está adquiriendo.
- 7.1.6 Recibir de **EL VENDEDOR** el bien que ha adquirido, debiendo para tal efecto suscribir el Acta a que se refiere el numeral 5.1.4 de la Cláusula Quinta de este Contrato.
- 7.1.7 Suscribir la escritura pública que esta Minuta origine.
- 7.1.8 Las demás obligaciones que se deriven de este contrato.

OCTAVO.- CARGAS Y GRAVAMENES

- 8.1 **EL VENDEDOR** declara que, a la Fecha de Cierre, **EL LOTE** se encuentra libre de toda carga, gravamen, medida judicial, medida extrajudicial o medida cautelar, que puedan limitar o restringir su dominio y/o su libre disposición, obligándose en todo caso a saneamiento que manda la ley.
- 8.2 **EL VENDEDOR** declara que, a la Fecha de Cierre, a su leal saber y entender, no existe orden judicial, coactiva, administrativa, municipal, regional o de cualquier otra índole que pueda afectar a **EL LOTE** que ha dado en venta a **EL COMPRADOR**. Igualmente, declara **EL VENDEDOR**, también a su leal saber y entender, que no conoce existen hechos que puedan ocasionar ordenes como las mencionadas en este punto. En todo caso, **EL COMPRADOR** declara conocer toda la información relativa a **EL LOTE** que es objeto del presente Contrato que estuvo a su disposición en la Sala de Datos. Si no hizo uso de la Sala de Datos, **EL COMPRADOR** declara que tuvo acceso a ella y que si no accedió a la misma lo fue por propia voluntad.
- 8.3. **EL COMPRADOR** declara conocer que **EL LOTE**, le ha sido transferido ad-corpus y "en donde está y como está", y que **EL VENDEDOR** no se hace responsable en caso que dicho inmueble no sea idóneo para ser destinado a la actividad para la que **EL COMPRADOR** le dará uso.
- 8.4. Las partes acuerdan 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 eriazas, las circulares expedidas por el CEPRI y la resolución de adjudicación de la Buena-Pro por parte del CEPRI en favor de **EL COMPRADOR**.
- 9.2. Que la compra de **EL LOTE** es una decisión libre de toda influencia de **EL COMPRADOR**.
- 9.3 **EL COMPRADOR** declara y garantiza a **EL VENDEDOR** que es responsable de todas y cada una de las obligaciones a su cargo contenidas en el presente Contrato.
- 9.4. **EL COMPRADOR** reconoce haber efectuado por si mismo o a través de personas autorizadas por él para tal efecto, la revisión de los libros, títulos de propiedad, certificados de gravámenes y de propiedad, registro, activos, propiedades, y documentos relativos a procesos judiciales y procedimientos administrativos que pudieran, existir con la diligencia considerada necesaria con el objeto de determinar la real y verdadera situación de **EL LOTE** que está adquiriendo.
- 9.5 De ser el caso, **EL COMPRADOR** garantiza que ha recibido todas las autorizaciones societarias necesarias con el objeto de suscribir el presente Contrato. La suscripción y entrega del presente contrato por parte de **EL COMPRADOR**, la ejecución de todos los términos y condiciones contenidos en el mismo y todas las obligaciones aquí contempladas, han sido debidamente autorizadas mediante los actos societarios exigidos, de ser el caso, por los estatutos sociales de **EL COMPRADOR** y por las leyes y normas del país de su constitución.
- 9.6 **EL COMPRADOR** declara y garantiza que se encuentra plenamente autorizado y en capacidad de asumir las obligaciones usuales en el ejercicio de sus actividades mercantiles en todas las jurisdicciones en que dicha autorización sea necesaria, ya sea por la naturaleza de las actividades y por propiedad de los bienes.
- 9.7 **EL COMPRADOR** declara y garantiza que en el país en que se encuentra constituido o donde tenga su sede principal de negocios, no existen exigencias legales que le obligue a obtener autorizaciones adicionales a aquellas presentadas con su oferta, para la celebración de este contrato y su ejecución.
- 9.8 **EL COMPRADOR** declara y garantiza que no existen disposiciones legales, judiciales, estatutarias, convencionales, sentencias no ejecutadas o disposiciones de otro tipo que le impidan celebrar y /o ejecutar el presente Contrato.
- 9.9 **EL COMPRADOR** se encuentra en capacidad de asumir todas las obligaciones que se deriven de la suscripción de este Contrato. Por tanto, una vez que éste

entre en vigencia, las obligaciones contenidas en el mismo le serán legalmente exigibles.

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

DECIMO .- DECLARACIONES Y GARANTIAS DE EL VENDEDOR

EL VENDEDOR declara que :

- 10.1 **EL LOTE** es de su absoluta propiedad y de libre disponibilidad.
- 10.2 Ha cumplido las leyes y reglamentos del Perú, incluyendo de manera enunciativa y no taxativa los referidos a la Promoción de la Inversión Privada en la Actividad Empresarial del Estado, Decreto Legislativo No. 674 y sus normas ampliatorias, modificatorias y reglamentarias.
- 10.3 No existe en relación a **EL LOTE** que ha transferido a **EL COMPRADOR**, acción, litigio, proceso ante los órganos jurisdiccionales o proceso arbitral, o procedimientos administrativos que prohíban, se opongan o impidan la celebración del presente Contrato y/o el cumplimiento de las obligaciones que de él emanen.
- 10.4 Se encuentra debidamente 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 **EL VENDEDOR** a obtener autorizaciones adicionales a las que ya tiene para celebrar este Contrato y/o para cumplir con sus obligaciones.
- 10.7 No ha otorgado opciones, derechos y/o preferencias a persona alguna para adquirir **EL LOTE** que ha transferido a **EL COMPRADOR**.
- 10.8 No existe ley, reglamento, decreto, norma, dictamen, sentencia, disposición solidaria, que afecte la libre transmisión de **EL LOTE** que ha enajenado en favor de **EL COMPRADOR**.
- 10.9 Garantiza a **EL COMPRADOR** que es responsable por la ejecución de todas las obligaciones a su cargo, contenidas en el presente Contrato.

DECIMO PRIMERO.- DISPOSICIONES TRIBUTARIAS

- 11.1. 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**.

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

DECIMO SEGUNDO.- DE LA FORMALIDAD A QUE ESTA SUJETO ESTE CONTRATO

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

DECIMO TERCERO .- COMPROMISO DE INVERSION

- 13.1 Con sujeción a lo dispuesto en este Contrato, **EL COMPRADOR** se obliga irrevocablemente a ejecutar en el lote adquirido y en un plazo no mayor a 2 años contados desde la fecha de suscripción del presente contrato, Inversiones en capital fijo, bienes y/o servicios relacionados con la explotación agropecuaria, agroindustrial o agroexportadora, preferentemente, 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 del capítulo 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. En el anexo N° 4 del presente contrato se detallan los rubros de las inversiones a ser considerados para la ejecución del compromiso de inversión.

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

- 13.2 **EL COMPRADOR** ejecuta la inversión comprometida y asienta debidamente las partidas de inversión en un Registro de Inversiones Acreditables legalizado que para tal efecto se obliga a mantener en su local social, consignando en dicho registro las facturas de adquisición, construcción, instalación y montaje y que forman parte del costo de la inversión. Sin perjuicio de lo anterior **EL**

COMPRADOR se obliga a sustentar las partidas de inversión con facturas, boletas de pago o comprobantes de pago, según sea el caso, documentos estos que deberán estar convenientemente registrados en los libros de contabilidad normales de EL COMPRADOR, de acuerdo a principios de contabilidad generalmente aceptados.

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

- 13.3 **Auditor de Inversión : EL VENDEDOR o la entidad encargada de la supervisión del compromiso de inversión,** designará a la entidad auditora que actuará como Auditor del Compromiso de Inversión asumido por **EL COMPRADOR.** **EL VENDEDOR,** asumirá el costo de los honorarios del Auditor de Inversión.

El Auditor de Inversión revisará en detalle el Registro de Inversiones Acreditables y verificará que las partidas asentadas en dicho Registro corresponden a inversiones realmente ejecutadas en **EL LOTE** 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 **EL VENDEDOR** y/o la entidad encargada de la supervisión y verificar el avance de las Inversiones, sin restricciones ni limitaciones de ningún tipo. El proceso de verificación de las inversiones ejecutadas con el Registro de Inversión Acreditables, se podrá efectuar semestralmente a solicitud de **EL COMPRADOR.** El Auditor de Inversión entregará a la Entidad Supervisora del compromiso de inversión un informe de sus exámenes y revisiones anuales.

- 13.4 Al término del plazo del compromiso de inversión el Auditor de Inversión efectuará una revisión y examen final, verificando que las inversiones asentadas en el Registro de Inversiones Acreditables correspondan con lo realmente ejecutado en el lote adjudicado, determinando así el monto total y definitivo de Inversiones Acreditables. El Auditor de Inversión procederá entonces a comparar este último monto con el monto total de inversión comprometido que aparece en el numeral 13.1 del presente contrato para pronunciarse sobre el cumplimiento del compromiso de inversión. El Auditor de Inversión deberá emitir un Informe de este examen y revisión final dentro de los 30 días de haber completado dicha revisión, cuyo dictamen debe consignar de manera fehaciente, el cumplimiento o incumplimiento para el período, según sea el caso, del compromiso de inversión por parte de **EL COMPRADOR.**
- 13.5 El informe con su dictamen será entregado por el Auditor 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 **CLAUSULA PENAL.-** En caso que **EL COMPRADOR** no cumpla con la obligación prevista en la Cláusula 13.5 la Entidad Supervisora podrá ejecutar como penalidad la garantía señalada en el acápite 13.7 siguiente, en cuyo caso la ejecución operará en forma automática mediante carta notarial y sin menoscabo de los daños y perjuicios ulteriores que sean ocasionados a **EL VENDEDOR** o surjan por el incumplimiento de **EL COMPRADOR**.

13.7 **EL COMPRADOR** entrega a la firma de este Contrato, en garantía de fiel cumplimiento del Compromiso de Inversión en **EL LOTE** que es objeto del presente Contrato, una Carta Fianza bancaria, solidaria, irrevocable, incondicionada, renovable y de realización automática por un plazo de vigencia suficiente hasta el total y satisfactorio cumplimiento del Compromiso de Inversión, emitida por un monto equivalente al 50% del monto total del Compromiso de inversión asumido por **EL COMPRADOR** por **EL LOTE** que es objeto del presente Contrato, de acuerdo al numeral 5.8 del Capítulo V de las Bases a que se ha hecho referencia en el numeral 1.11 de la Cláusula Primera del presente Contrato.

Una vez que se haya cumplido con el 50% del monto total del Compromiso de Inversión y verificado por el Auditor, el monto de la carta-fianza podrá reducirse "pari passu" con los montos que se inviertan y 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 deberá ser igual al modelo que como Anexo N° 3 se adjunta al presente contrato y forma parte del mismo.

DECIMO CUARTO.- DISPOSICIONES VARIAS

EL COMPRADOR reconoce y acepta que **EL VENDEDOR** ha puesto a su disposición los documentos respectivos para que los revise (y así lo ha hecho) a fin de poder tomar una decisión con previo conocimiento de **EL LOTE** que es objeto del presente Contrato. Asimismo **EL COMPRADOR** reconoce y acepta que **EL VENDEDOR** le ha

concedido la oportunidad de realizar (y así lo ha hecho) visitas, inspecciones, estudios y demás verificaciones del bien antes mencionado, y que considere necesario y apropiado para poder tomar una decisión con previo conocimiento de dicho bien. **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 árbitro dentro de los diez (10) días calendario siguientes de recibida la notificación de la otra parte. En caso que cualquiera de las partes no designe a su árbitro, el nombramiento de los árbitros recaerá en la Cámara de Comercio de Lima con arreglo al reglamento aprobado por dicha Cámara para el Centro de Arbitraje Nacional e Internacional de la Cámara de Comercio de Lima.
- 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 :

EL VENDEDOR :

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 **EL VENDEDOR** y **EL COMPRADOR**, conteniendo todas las obligaciones asumidas por cada uno de ellos.

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

DECIMO-NOVENO : INVALIDEZ PARCIAL

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

VIGESIMO : GASTOS

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

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

VIGESIMO – PRIMERO : LEGISLACION Y JURISDICCION APLICABLE

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

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

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

Agregue usted señor Notario lo que fuere de ley, haga los insertos correspondientes eleve la presente a Escritura Pública y pase partes a los Registros Públicos de Propiedad Inmueble respectivos.

EL VENDEDOR

EL COMPRADOR

**CONTRATO DE COMPRA – VENTA
MODALIDAD DE PAGO AL CONTADO
(LOTES MAYORES A 20 HAS)**

ANEXO Nº 1

(OFERTA ECONOMICA DEL ADJUDICATARIO)

**CONTRATO DE COMPRA – VENTA
MODALIDAD DE PAGO AL CONTADO
(LOTES MAYORES A 20 HAS)**

ANEXO N° 2

(ACTA NOTARIAL DE LA SUBASTA PUBLICA)

**CONTRATO DE COMPRA - VENTA
MODALIDAD DE PAGO AL CONTADO
(LOTES MAYORES A 20 HAS)**

**ANEXO N° 3
(MODELO DE CARTA FIANZA DEL COMPROMISO DE INVERSION)**

CARTA FIANZA N°

Vencimiento:

Lima, de

Señores

Dirección Ejecutiva FOPRI

Presente.-

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, nos constituimos a favor de la Dirección Ejecutiva FOPRI o de la entidad supervisora como fiadores solidarios en nombre de (nombre del COMPRADOR), con la finalidad de garantizar la validez, vigencia del cumplimiento del compromiso de inversión, referido en la Cláusula Décimo Tercero, del Contrato de Compra-Venta de Lote de Tierras, celebrando en la Ciudad de Lima, el de de 1998.

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

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

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

Para que esta fianza sea exigible, bastará que la Dirección Ejecutiva FOPRI o entidad supervisora nos envíe antes del vencimiento del plazo señalado en el Artículo 1898 del Código Civil, una carta notarial requiriéndonos el pago y en la cual manifieste simplemente que nuestro fiado no ha cumplido con las obligaciones garantizadas por esa 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

**CONTRATO DE COMPRA – VENTA
MODALIDAD DE PAGO AL CONTADO
(LOTES MAYORES A 20 HAS)**

ANEXO N° 4

**(RUBROS A SER TOMADOS EN CUENTA PARA LA EVALUACION DEL
COMPROMISO DE INVERSION)**

- Estudios (hasta 10% del Compromiso de Inversión)
 - De aguas (fuentes, calidad, etc)
 - De suelos (topográficos, calidad, etc)
- Obras de infraestructura:
 - Vías de acceso (caminos, puentes, etc)
 - Cercado de terreno
 - Casetas de bombeo, guardiania
 - Almacenes para maquinaria y equipo
 - Viviendas
- Habilitación sistema de irrigación:
 - Motores
 - Bombas
 - Maquinaria y equipo para sistemas de riego tecnificado (goteo, microaspersión, aspersión, Pivot central, mangas y otros similares
 - Construcción de infraestructura menor de riego, obras de cabecera, sedimentación, reservorios, redes o canales de distribución
 - Sistemas de drenaje
- Costo servicios para habilitación:
 - Alquiler maquinaria: excavadoras, tractores, volquetes
- Desarrollo físico de las tierras
 - Despiedre
 - Nivelación
 - Subsulado, gradeo, arado
- Electrificación:
 - Tendido de redes, instalación de transformadores y equipos
- Mejoramiento de suelos (hasta 20% del Compromiso de Inversión)
 - Materia orgánica, abonos orgánicos

ANEXO No.10 (b)

**CONTRATO DE COMPRA-VENTA
MODALIDAD DE PAGO DIFERIDO**

Señor Notario :

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas, una en la que conste el presente Contrato de Compra - Venta, el mismo que se suscribe en seis (6) ejemplares, que celebran de una parte y como **EL VENDEDOR** el PROYECTO ESPECIAL DE TITULACION DE TIERRAS Y CATASTRO RURAL -PETT, debidamente representado por su Director Ejecutivo Ing. Angel Becerra Pajuelo, con L.E. N° 06702091, conforme Resolución Suprema N° 015-98-AG, con domicilio para los efectos de este Contrato en la calle Jirón Cahuide 807, Distrito de Jesús María, Provincia y Departamento de Lima ; y de la otra parte y como **EL COMPRADOR** - _____ con RUC No. _____ debidamente representado por don _____, con L.E. No. _____, con domicilio para los efectos de este Contrato en _____, distrito de _____, Provincia y Departamento de _____.

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

PRIMERO.- ANTECEDENTES

- 1.1 Mediante el Decreto Legislativo 674, publicado en el Diario Oficial El Peruano el 27 de Setiembre de 1991, el Gobierno Peruano promulgó la Ley de Promoción de la Inversión Privada de las Empresas del Estado. En mérito de dicho Decreto Legislativo, se declaró de interés nacional la promoción de la inversión privada y se establecieron las modalidades bajo las cuales se promueve el crecimiento de la inversión privada y los órganos promotores de dicha inversión.
- 1.2 Por Resoluciones Supremas No. 035-98-AG y No. 036-98-AG del 18 de junio de 1998 se remiten los actuados a la COPRI para que proceda a su venta o concesión, en Subasta pública de diversos lotes de propiedad del Ministerio de Agricultura
- 1.3 Mediante Resolución Suprema No. 009-98-TR publicada en el Diario Oficial "El Peruano", el 23 de Junio de 1998, se constituyó el Comité Especial que llevará adelante el proceso de promoción de la inversión privada en las tierras eriazas del Estado.
- 1.4 De conformidad con las Bases de la Subasta Pública para la venta de las Tierras Eriazas del Estado en adelante LAS BASES, EL COMPRADOR entregó una propuesta u oferta económica al CEPRI TIERRAS ERIAZAS, 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.

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

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

TERCERO .- DEL OBJETO DE LA SUBASTA.

- 3.1 El bien inmueble que **EL COMPRADOR** adquiere conforme a lo establecido en el punto 5.1 de la Cláusula Quinta del presente Contrato, es aquel lote de terreno independizado denominado **EL LOTE** perteneciente al denominado Sector _____ del Ministerio de Agricultura localizado en el Departamento de _____, Provincia de _____, Distrito de _____, de propiedad de **EL VENDEDOR**, que constituye una unidad inmobiliaria independiente que corre inscrita en los Registros Públicos.

El inmueble objeto del presente Contrato, tiene un área de _____ y su medida perimétrica es de _____ metros.
- 3.2 El bien inmueble objeto del presente Contrato, de aquí en adelante denominado **EL LOTE** se vende y transfiere con todo cuanto de hecho o por derecho le corresponde, inclusive sus usos, costumbres, derechos de paso, servidumbres, entradas, salidas, aires, edificaciones, estructuras, instalaciones, accesorios y mejoras.

- 3.3 **EL COMPRADOR** reconoce y acuerda que **EL VENDEDOR** 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 eriazas del Estado, realizó su propia investigación para la evaluación de compra, directamente o a través de terceros, por lo que no serán admisibles ajustes posteriores al precio de venta acordado en la Cláusula Quinta de este Contrato, por cualquier causa inclusive por desconocimiento de información relativa a la situación, condiciones y realidad del inmueble objeto de venta. En tal virtud, **EL COMPRADOR** reconoce que no podrá reclamar responsabilidad a **EL CEPRI TIERRAS ERIAZAS**, al Estado Peruano, a **COPRI**, a **EL VENDEDOR** y/o a los asesores y funcionarios de éstos por la decisión de compra adoptada, toda vez que ésta fue de exclusiva competencia y riesgo de **EL COMPRADOR**.

CUARTO .- DEL OTORGAMIENTO DE LA BUENA PRO AL COMPRADOR

Conforme a LAS BASES, en el acto de la Subasta se otorgó a **EL COMPRADOR** la Buena Pro para la adquisición de **EL LOTE** que aparece en el Acta Notarial de la Subasta cuya copia 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 **EL VENDEDOR** 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 eriazas del Estado. Dicha Buena Pro le fue otorgada a **EL COMPRADOR** al haber sido su Oferta Económica la que le dio derecho a adquirir el inmueble a que se ha hecho mención en el punto 3.1 de la Cláusula Tercera de este Contrato. En consecuencia, es necesario formalizar por escrito las obligaciones que se han generado entre **EL VENDEDOR** y **EL COMPRADOR** como consecuencia de la compra-venta que han efectuado, lo que se verifica de conformidad con los siguientes términos :

5.1.1 **Precio de Compra**. El precio de compra a cargo de **EL COMPRADOR** por **EL LOTE** que ha adquirido, es el monto en efectivo, expresado en Dólares de los Estados Unidos de América, que está compuesto del Precio Base de la Tierra mas el 30% del Monto Excedente de la Oferta Económica Mínima. El precio de compra asciende a US\$ _____ (_____ Dólares de Estados Unidos de América)

5.1.2. **Pago del Precio de Compra**. El precio de compra a que se refiere el punto 5.1.1. de la presente Cláusula se paga en la forma siguiente :

a) Una suma equivalente al 30% (treinta por ciento) del precio de compra, es decir, la cantidad de US\$ _____, pagado como cuota inicial por **EL COMPRADOR** a la Fecha de Suscripción de Contrato. El pago de la cuota inicial será efectuado mediante cheque de gerencia No. _____ expedido por el Banco _____, girado a la orden de la Dirección Ejecutiva FOPRI, el mismo que producirá los efectos de la cancelación de la cuota inicial. Cualquier tipo de gasto que se genere para lograr dicho pago serán de cargo de **EL COMPRADOR**, incluidos los gastos y comisiones bancarias.

b) El saldo del precio de compra, ascendente a la suma de US\$ _____, será financiado bajo la modalidad de pago diferido, mediante el pago de cuatro (04) cuotas semestrales consecutivas, con un período adicional de gracia de un (01) año (dos 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 03 (tres) años antes mencionado, intereses compensatorios a la tasa de interés anual de Libor a seis meses más dos puntos porcentuales en términos efectivos. La tasa Libor será la establecida por cable de REUTERS a las 11:00 horas del día correspondiente al inicio del semestre en que debe **EL COMPRADOR** efectuar el pago de los intereses compensatorios pactados. Los intereses se calculan al rebatir y son pagaderos al vencimiento de cada cuota.

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

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

El pago de las cuotas será efectuado por **EL COMPRADOR** mediante cheque de gerencia o cheque certificado a ser depositado en la cuenta Bancaria de la entidad supervisora, y que será comunicada a la suscripción del contrato. En caso de modificación respecto a la cuenta o Banco, la entidad supervisora 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 es por 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 **EL VENDEDOR** 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 de la Dirección Ejecutiva FOPRI y/o entidad supervisora, 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 **EL VENDEDOR**, y deberá mantenerse su vigencia hasta que la totalidad de las obligaciones por ella garantizadas hayan sido cumplidas, a satisfacción de **EL VENDEDOR**. 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 entidad supervisora 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 precio con los mismos parámetros que fueron utilizados para la constitución de la Carta-Fianza inicial. La reducción de la Carta-Fianza será aprobada por entidad supervisora.

5.1.3.2 **GARANTÍAS HIPOTECARIAS :** **EL COMPRADOR** (o sus accionistas identificándolos expresamente) constituyen en favor de la Dirección Ejecutiva FOPRI y/o entidad supervisora **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 varios según la propuesta de **EL COMPRADOR**).

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

EL COMPRADOR declara que 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 la entidad supervisora. 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 la entidad

supervisora 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) hipotecario (s) que reemplace luego de un año de suscrito el presente Contrato, previa autorización de la entidad supervisora.

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

La reducción de 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 precio con los mismos parámetros que fueron utilizados para la constitución de las garantías hipotecarias iniciales. La reducción de las garantías será aprobada por la entidad supervisora.

- 5.1.3.3 **EL VENDEDOR** 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. **Pre-Pago** : Durante el plazo de 03 (tres) años previsto en el acápite b) del numeral 5.1.2 del presente Contrato, **EL COMPRADOR** podrá efectuar en cualquier momento el pre-pago del total o de parte del saldo de precio adeudado. Este pago será destinado (i) en primer lugar, a los gastos (ii) en segundo lugar, al pago de los intereses compensatorios devengados hasta la fecha en que se efectúe el pago; y, (iii) en tercer lugar, a la amortización del capital hasta el día del pago, inclusive.
- 5.1.5 **Intereses Moratorios** : Queda expresamente pactado que cualquier demora en que incurra **EL COMPRADOR** en el pago del saldo del precio de venta, devengará adicionalmente al interés compensatorio establecido en el párrafo anterior, un interés moratorio, el cual será equivalente al 20% de la Tasa Tamex que publica la Superintendencia de Banca y Seguros y será aplicado a **EL COMPRADOR** por cada día de atraso en el pago de la respectiva cuota semestral.

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

En todo caso, la demora en el pago del saldo del precio por parte de **EL COMPRADOR** constituye incumplimiento y la entidad supervisora

quedará plenamente facultado a ejecutar la Carta Fianza bancaria conforme a lo indicado en el numeral 5.1.8.

- 5.1.6 **Fecha de Cierre.** En la Fecha de Cierre, esto es, el día y hora acordado para el pago de la cuota inicial a cargo de **EL COMPRADOR** por **EL LOTE** que ha adquirido, se producirá la suscripción del presente Contrato.
- 5.1.7 **Entrega de EL LOTE :** **EL LOTE** que **EL COMPRADOR** ha adquirido conforme a los términos del presente contrato, le será entregado en el lugar, día y hora a determinarse y comunicarse por escrito por el Proyecto Especial de Titulación de Tierras y Catastro Rural, a más tardar dentro de las 72 horas siguientes a la Fecha de Cierre. La entrega se realizará mediante Acta de Entrega con intervención de Notario Público, Juez de Paz o Autoridad Policial opción y por cuenta de **EL COMPRADOR**, en la cual se especificará el bien inmueble que se está entregando

La transferencia del riesgo de **EL LOTE** se entenderá válidamente producida a **EL COMPRADOR** si habiendo sido notificado éste por el CEPRI TIERRAS ERIAZAS 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, la entidad supervisora podrá ejecutar las garantías hipotecarias y/o la Carta-Fianza indicada en el numeral 5.1.3.1, bastando para ello un requerimiento efectuado por conducto notarial, expresando simplemente que **EL COMPRADOR** no ha cumplido con las obligaciones asumidas en virtud del presente Contrato, cuyo cumplimiento garantiza la referida Carta-Fianza.

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

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

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

SEXTO.- OBLIGACIONES DE EL VENDEDOR

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

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

SÉTIMO.- OBLIGACIONES DE EL 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, **EL VENDEDOR** 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 del Compromiso de Inversión, con arreglo a lo dispuesto por el numeral 5.7 del Capítulo V de LAS BASES.
- 7.1.4 Gestionar y obtener las correspondientes licencias, autorizaciones, permisos, registros y demás documentos ante las autoridades pertinentes, para lograr que la actividad a desarrollar en relación a **EL LOTE** que ha adquirido pueda realizarla dentro del marco legal vigente.
- 7.1.5 En función al Compromiso de Inversión señalado en la Cláusula Décimo Tercera del presente Contrato, invertir las sumas de dinero a que se ha obligado en los plazos indicados en dicha Cláusula.
- 7.1.6 Suscribir, de ser el caso, cuanto documento, minuta, contrato o escritura pública sean necesarios para lograr la inscripción registral a su nombre, de los bienes muebles e inmuebles que está adquiriendo.

- 7.1.7 Recibir de **EL VENDEDOR** el bien que ha adquirido, debiendo para tal efecto suscribir el acta a que se refiere el numeral 5.1.7 de la Cláusula Quinta de este Contrato.
- 7.1.8 Suscribir los documentos, contratos y escrituras públicas que sean necesarios para perfeccionar la transferencia y constituir las garantías.
- 7.1.9 Suscribir la escritura pública que esta Minuta origine.
- 7.1.10 Aceptar que la entidad supervisora es la 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 **EL VENDEDOR**.
- 7.1.11 Asegurar los bienes sobre los cuales se hubiere constituido hipoteca y entregar debidamente endosada la póliza en favor de la entidad supervisora dentro de los diez días hábiles posteriores a la Fecha de Cierre.
- 7.1.12 Las demás obligaciones que se deriven de este contrato.

OCTAVO. CARGAS Y GRAVÁMENES

- 8.1 **EL VENDEDOR** declara que, a la firma del contrato, **EL LOTE** se encuentra libre de toda carga, gravamen, medida judicial, medida extrajudicial o medida cautelar, que puedan limitar o restringir su dominio y/o su libre disposición, obligándose en todo caso al saneamiento que manda la ley.
- 8.2 **EL VENDEDOR** declara que, a la Fecha de firma del presente contrato, a su leal saber y entender, no existe orden judicial, coactiva, administrativa, municipal, regional o de cualquier otra índole que pueda afectar a **EL LOTE** que ha dado en venta a **EL COMPRADOR**. Igualmente, declara **EL VENDEDOR**, también a su leal saber y entender, que no conoce existan hechos que puedan ocasionar órdenes como las mencionadas en este punto. En todo caso, **EL COMPRADOR** declara conocer toda la información relativa a **EL LOTE** que es objeto del presente Contrato que estuvo a su disposición en la Sala de Datos. Si no hizo uso de la Sala de Datos, **EL COMPRADOR** declara que tuvo acceso a ella y que si no accedió a la misma lo fue por propia voluntad.
- 8.3. **EL COMPRADOR** declara conocer y acepta que **EL VENDEDOR** no se hace responsable en caso que dicho inmueble no sea idóneo para ser destinado a la actividad para la que **EL COMPRADOR** le dará uso.
- 8.4. Las partes acuerdan hacerse mutua y recíproca concesión por cualquier diferencia, ya que se encuentran de acuerdo en la cosa y el precio de compra pactado.

NOVENO. DECLARACIONES Y GARANTÍAS DEL COMPRADOR

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

- 9.1 Que acepta todos los términos y condiciones de las Bases para la Subasta Pública, las Circulares expedidas por el CEPRI, y la Resolución de Adjudicación de la Buena Pro por parte del CEPRI en favor de **EL COMPRADOR**.
- 9.2. Que la compra de **EL LOTE** es una decisión libre de toda influencia de **EL COMPRADOR**.
- 9.3 **EL COMPRADOR** declara y garantiza a **EL VENDEDOR** que es responsable de todas las obligaciones a su cargo contenidas en el presente Contrato.
- 9.4. **EL COMPRADOR** reconoce haber efectuado por si mismo o a través de personas autorizadas por él para tal efecto, la revisión de los libros, títulos de propiedad, certificados de gravámenes y de propiedad, registro, activos, propiedades, y documentos relativos a procesos judiciales y procedimientos administrativos que pudieran existir con la diligencia considerada necesaria con el objeto de determinar la real y verdadera situación de **EL LOTE** que está adquiriendo.
- 9.5 De ser el caso, **EL COMPRADOR** garantiza que ha recibido todas las autorizaciones societarias necesarias con el objeto de suscribir el presente Contrato. La suscripción y entrega del presente contrato por parte de **EL COMPRADOR**, la ejecución de todos los términos y condiciones contenidos en el mismo y todas las obligaciones aquí contempladas, han sido debidamente autorizadas mediante los actos societarios exigidos, de ser el caso, por los estatutos sociales de **EL COMPRADOR** y por las leyes y normas del país de su constitución.
- 9.6 **EL COMPRADOR** declara y garantiza que se encuentra plenamente autorizado y en capacidad de asumir las obligaciones usuales en el ejercicio de sus actividades mercantiles en todas las jurisdicciones en que dicha autorización sea necesaria, ya sea por la naturaleza de las actividades y por propiedad de los bienes.
- 9.7 **EL COMPRADOR** declara y garantiza que en el país en que se encuentra constituido o donde tenga su sede principal de negocios, no existen exigencias legales que le obligue a obtener autorizaciones adicionales a aquellas presentadas con su oferta, para la celebración de este contrato y su ejecución.
- 9.8 **EL COMPRADOR** declara y garantiza que no existen disposiciones legales, judiciales, estatutarias, convencionales, sentencias no ejecutadas o disposiciones de otro tipo que le impidan celebrar y /o ejecutar el presente Contrato.

- 9.9 **EL COMPRADOR** se encuentra en capacidad de asumir todas las obligaciones que se deriven de la suscripción de este contrato. Por tanto, una vez que éste entre en vigencia, las obligaciones contenidas en el mismo le serán legalmente exigibles.
- 9.10 **EL COMPRADOR** asume la responsabilidad por la exactitud y veracidad de las declaraciones y garantías que han formulado en esta cláusula.

DÉCIMO .- DECLARACIONES Y GARANTÍAS DE EL VENDEDOR

EL VENDEDOR declara que :

- 10.1 **EL LOTE** es de su absoluta propiedad y de su libre disponibilidad.
- 10.2 Ha cumplido las leyes y reglamentos del Perú, incluyendo de manera enunciativa y no taxativa los referidos a la Promoción de la Inversión Privada en la Actividad Empresarial del Estado, Decreto Legislativo No. 674 y sus normas ampliatorias, modificatorias y reglamentarias.
- 10.3 No existe en relación a **EL LOTE** que ha transferido a **EL COMPRADOR** , acción, litigio, proceso ante los órganos jurisdiccionales o proceso arbitral, o procedimientos administrativos que prohíban, se opongan o impidan la celebración del presente Contrato y/o el cumplimiento de las obligaciones que de él emanen.
- 10.4 Se encuentra debidamente 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 **EL VENDEDOR** a obtener autorizaciones adicionales a las que ya tiene para celebrar este Contrato y/o para cumplir con sus obligaciones.
- 10.7 No ha otorgado opciones, derechos y/o preferencias a persona alguna para adquirir **EL LOTE** que ha transferido a **EL COMPRADOR**.
- 10.8 Que no existe ley, reglamento, decreto, norma, dictamen, sentencia o disposición societaria que afecte la libre transmisión de **EL LOTE** que ha enajenado en favor de **EL COMPRADOR**.
- 10.9 Garantiza a **EL COMPRADOR** que es responsable por la ejecución de todas las obligaciones a su cargo, contenidas en el presente Contrato.

DÉCIMO PRIMERO.- DISPOSICIONES TRIBUTARIAS

- 11.1 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**.

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

DÉCIMO SEGUNDO. - DE LA FORMALIDAD A QUE ESTA SUJETO ESTE CONTRATO

- 12.1 El presente Contrato deberá ser elevado a escritura pública. Los derechos notariales y cualquier otro gasto que demande su elevación a escritura pública, siempre serán de cargo de **EL COMPRADOR**.
- 12.2 A efecto de lograr la inscripción del dominio en favor de **EL COMPRADOR** de **EL LOTE** que ha adquirido de acuerdo a la Cláusula Cuarta del presente Contrato, ambas partes acuerdan suscribir las minutas y escrituras públicas resultantes. Todos los gastos que ello irrogue ya sean notariales o registrales, serán de cargo absoluto de **EL COMPRADOR**.

DECIMO TERCERO.- COMPROMISO DE INVERSION

- 13.1 Con sujeción a lo dispuesto en este Contrato, **EL COMPRADOR** se obliga irrevocablemente a ejecutar en el lote adquirido y en un plazo no mayor a 2 años contados desde la fecha de suscripción del presente contrato, Inversiones en capital fijo, bienes y/o servicios relacionados con la explotación agropecuaria, agroindustrial o agroexportadora, preferentemente, 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 5.4 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. 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 a ser considerados para la ejecución del compromiso de inversión.

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

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

contabilidad normales de EL COMPRADOR, de acuerdo a principios de contabilidad generalmente aceptados.

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

- 13.3 **Auditor de Inversión : EL VENDEDOR o la entidad encargada de la supervisión del compromiso de inversión**, designará a la entidad auditora que actuará como Auditor del Compromiso de Inversión asumido por **EL COMPRADOR**. **EL VENDEDOR**, o la entidad encargada de la supervisión del compromiso de inversión asumirá el costo de los honorarios del Auditor de Inversión.

El Auditor de Inversión revisará en detalle el Registro de Inversiones Acreditables y verificará que las partidas asentadas en dicho Registro corresponden a inversiones realmente ejecutadas en **EL LOTE** 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 **EL VENDEDOR** 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 Inversiones Acreditables, se podrá efectuar semestralmente a solicitud de **EL COMPRADOR**. El Auditor de Inversión entregará a la Entidad Supervisora del compromiso de inversión un informe de sus exámenes y revisiones anuales.

- 13.4 Al término del plazo del compromiso de inversión el Auditor de Inversión efectuará una revisión y examen final, verificando que las inversiones asentadas en el Registro de Inversiones Acreditables correspondan con lo realmente ejecutado en el lote adjudicado, determinando así el monto total y definitivo de Inversiones Acreditables. El Auditor de Inversión procederá entonces a comparar este último monto con el monto total de inversión comprometido que aparece en el numeral 13.1 del presente contrato para pronunciarse sobre el cumplimiento del compromiso de inversión. El Auditor de Inversión deberá emitir un Informe de este examen y revisión final dentro de los 30 días de haber completado dicha revisión, cuyo dictamen debe consignar de manera fehaciente, el cumplimiento o incumplimiento para el período, según sea el caso, del compromiso de inversión por parte de **EL COMPRADOR**.

- 13.5 El informe con su dictamen será entregado por el Auditor 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 **CLAUSULA PENAL.-** En caso que **EL COMPRADOR** no cumpla con la obligación prevista en la Cláusula 13.5 la Entidad Supervisora podrá ejecutar como penalidad la garantía señalada en el acápite 13.7 siguiente, en cuyo caso la ejecución operará en forma automática mediante carta notarial y sin menoscabo de los daños y perjuicios ulteriores que sean ocasionados a **EL VENDEDOR** o surjan por el incumplimiento de **EL COMPRADOR**.

13.7 **EL COMPRADOR** entrega a la firma de este Contrato, en garantía de fiel cumplimiento del Compromiso de Inversión en **EL LOTE** que es objeto del presente Contrato, una Carta Fianza bancaria, solidaria, irrevocable, incondicionada, renovable y de realización automática por un plazo de vigencia suficiente hasta el total y satisfactorio cumplimiento del Compromiso de Inversión, emitida por un monto equivalente al 50% del monto total del Compromiso de inversión asumido por **EL COMPRADOR** por **EL LOTE** que es objeto del presente Contrato, de acuerdo al numeral 5.8 del Capítulo V de las Bases a que se ha hecho referencia en el numeral 1.11 de la Cláusula Primera del presente Contrato.

Una vez que se haya cumplido con el 50% del monto total del Compromiso de Inversión y verificado por el Auditor, el monto de la carta-fianza podrá reducirse "pari passu" con los montos que se inviertan y 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 **EL VENDEDOR** ha puesto a su disposición los documentos respectivos para que los revise (y así lo ha hecho) a fin de poder tomar una decisión con previo conocimiento de **EL LOTE** que es objeto del presente Contrato. Asimismo, **EL COMPRADOR** reconoce y acepta que **EL VENDEDOR** le ha concedido la oportunidad de realizar (y así lo ha

hecho) visitas, inspecciones, estudios y demás verificaciones del bien antes mencionado, y que considere necesario y apropiado para poder tomar una decisión con previo conocimiento de dicho bien. **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 Artículo 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 5.10 del presente Contrato.

DÉCIMO SEXTO .- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

- 16.1 Toda controversia o discrepancia respecto a la ejecución, interpretación o cumplimiento del presente Contrato que no pueda ser resuelta por las partes después de su negociación en buena fe, por un período no mayor de treinta (30) días calendario, será llevada a un arbitraje de derecho con la notificación escrita por una parte a la otra para acogerse a la presente Cláusula. Cada parte tiene la obligación de nombrar a su árbitro dentro de los diez (10) días calendario siguientes de recibida la notificación de la otra parte. En caso de que cualquiera de las partes no designe a su árbitro, el nombramiento de los árbitros recaerá en la Cámara de Comercio de Lima con arreglo al reglamento aprobado por dicha Cámara para el Centro de Arbitraje Nacional e Internacional de la Cámara de Comercio de Lima.
- 16.2 Luego del nombramiento de los dos árbitros, estos deberán designar a un tercer árbitro, el cual será el Presidente del Tribunal Arbitral. En caso no se pongan de acuerdo, en un plazo de quince (15) días calendario con respecto al nombramiento del tercer árbitro, éste será nombrado por la Cámara de Comercio de Lima. El tribunal arbitral tendrá un plazo de noventa (90) días calendario desde su instalación para llegar a un acuerdo del laudo arbitral, el cual será inapelable y definitivo.

- 16.3 El arbitraje se llevará a cabo de acuerdo a las estipulaciones que los árbitros crean convenientes y, en su defecto, por las normas señaladas en la Ley General de Arbitraje Ley No. 26572.
- 16.4 El laudo arbitral deberá señalar a quien le corresponde los gastos y costos correspondientes al arbitraje.
- 16.5 El lugar del arbitraje será en la ciudad de Lima, Perú, y el idioma que se utilizara en el procedimiento arbitral será el castellano.

DÉCIMO SÉTIMO.- ANEXOS

Forman parte integrante del presente Contrato los siguientes Anexos :

- 17.1 Anexo No. 1 : Oferta Económica del Adjudicatario.
- 17.2 Anexo No. 2: Acta Notarial de la Subasta.
- 17.3 Anexo No. 3 : Cronograma de Pagos.
- 17.4 Anexo No. 4: Carta-Fianza que garantiza el pago del saldo del precio.
- 17.5 Anexo No. 5: Descripción de los Inmuebles Hipotecados.
- 17.6 Anexo No. 6 : Carta Fianza de Garantía de Cumplimiento de Compromiso de Inversión.
- 17.7 Anexo No. 7 : Rubros a ser tomados en cuenta como Inversiones Acreditables para el Compromiso de Inversión.

DÉCIMO OCTAVO.- DE LOS DOMICILIOS DE LAS PARTES

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

DECIMO-NOVENO : CONTRATO INTEGRAL Y MODIFICACIONES

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

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

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 **EL VENDEDOR**, 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 mes de _____ de mil novecientos noventa y ocho.

Agregue usted señor Notario lo que fuere de ley, haga los insertos correspondientes, eleve la presente a Escritura Pública y pase partes a los Registros Públicos de Propiedad Inmueble respectivos.

EL VENDEDOR**EL COMPRADOR**

**CONTRATO DE COMPRA – VENTA
MODALIDAD DE PAGO DIFERIDO**

ANEXO N° 1

(OFERTA ECONOMICA DEL ADJUDICATARIO)

**CONTRATO DE COMPRA – VENTA
MODALIDAD DE PAGO DIFERIDO**

ANEXO N° 2

(ACTA NOTARIAL DE SUBASTA)

**CONTRATO DE COMPRA – VENTA
MODALIDAD DE PAGO DIFERIDO**

ANEXO N° 3

(CRONOGRAMA DE PAGOS)

**CONTRATO DE COMPRA – VENTA
MODALIDAD DE PAGO DIFERIDO**

ANEXO Nº 4

(CARTA FIANZA QUE GARANTIZA EL PAGO DEL SALDO DEL PRECIO)

**CONTRATO DE COMPRA – VENTA
MODALIDAD DE PAGO DIFERIDO**

ANEXO Nº 5

(DESCRIPCION DE LOS MUEBLES HIPOTECADOS)

**CONTRATO DE COMPRA - VENTA
MODALIDAD DE PAGO DIFERIDO****ANEXO N° 6****(CARTA FIANZA DE GARANTIA DE CUMPLIMIENTO DE COMPROMISO DE
INVERSION)**

CARTA FIANZA N°

Vencimiento:

Lima, de

Señores

Dirección Ejecutiva FOPRI

Presente.-

De nuestra consideración:

Por medio de la presente, nos constituimos a favor de la Dirección Ejecutiva FOPRI o de la entidad supervisora como fiadores solidarios en nombre de (nombre del COMPRADOR), con la finalidad de garantizar la validez, vigencia del cumplimiento del compromiso de inversión, referido en la Cláusula Décimo Tercero, del Contrato de Compra-Venta de Lote de Tierras, celebrando en la Ciudad de Lima, el de de 1998.

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

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

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

Para que esta fianza sea exigible, bastará que la Dirección Ejecutiva FOPRI o entidad supervisora nos envíe antes del vencimiento del plazo señalado en el Artículo 1898 del Código Civil, una carta notarial requiriéndonos el pago y en la cual manifieste simplemente que nuestro fiado no ha cumplido con las obligaciones garantizadas por esa 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

**CONTRATO DE COMPRA – VENTA
MODALIDAD DE PAGO DIFERIDO****ANEXO N° 7****(RUBROS A SER TOMADOS EN CUENTA PARA LA EVALUACION DEL
COMPROMISO DE INVERSION)**

- Estudios (hasta 10% del Compromiso de Inversión)
 - De aguas (fuentes, calidad, etc)
 - De suelos (topográficos, calidad, etc)
- Obras de infraestructura:
 - Vías de acceso (caminos, puentes, etc)
 - Cercado de terreno
 - Casetas de bombeo, guardiania
 - Almacenes para maquinaria y equipo
 - Viviendas
- Habilitación sistema de irrigación:
 - Motores
 - Bombas
 - Maquinaria y equipo para sistemas de riego tecnificado (goteo, microaspersión, aspersión, Pivot central, mangas y otros similares)
 - Construcción de infraestructura menor de riego, obras de cabecera, sedimentación, reservorios, redes o canales de distribución
 - Sistemas de drenaje
- Costo servicios para habilitación:
 - Alquiler maquinaria: excavadoras, tractores, volquetes
- Desarrollo físico de las tierras
 - Despiedre
 - Nivelación
 - Subsulado, gradeo, arado
- Electrificación:
 - Tendido de redes, instalación de transformadores y equipos
- Mejoramiento de suelos (hasta 20% del Compromiso de Inversión)

Materia orgánica, abonos orgánicos

ANEXO No. 10 (c)**CONTRATO DE COMPRA-VENTA
MODALIDAD PAGO AL CONTADO
(Lotes Menores a 20 hectáreas)**

Señor Notario :

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas, una en la que conste el presente Contrato de Compra - Venta, el mismo que se suscribe en seis (6) ejemplares, que celebran de una parte y como **EL VENDEDOR** al PROYECTO ESPECIAL DE TITULACION DE TIERRAS Y CATASTRO RURAL -PETT, debidamente representado por su Director Ejecutivo Ing. Angel Becerra Pajuelo, con L.E. N° 06702091, conforme Resolución Suprema N° 015-98-AG, con domicilio para los efectos de este Contrato en la calle Jirón Cahuide 807, Distrito de Jesús María, Provincia y Departamento de Lima ; y de la otra parte y como **EL COMPRADOR** - _____ con RUC No. _____ debidamente representado por don _____, con L.E. No. _____, con domicilio para los efectos de este Contrato en _____, distrito de _____, Provincia y Departamento de _____.

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

PRIMERO .- ANTECEDENTES

- 1.5 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.
- 1.6 Por Resoluciones Supremas No. 035-98-AG y No. 036-98-AG del 18 de junio de 1998 se remiten los actuados a la COPRI para que proceda a su venta o concesión, en Subasta pública de diversos lotes de propiedad del Ministerio de Agricultura
- 1.7 Mediante Resolución Suprema No. 009-98-TR publicada en el Diario Oficial "El Peruano", el 23 de Junio de 1998, se constituyó el Comité Especial que llevara adelante el proceso de promoción de la inversión privada en las tierras eriazas del Estado.
- 1.8 De conformidad con las Bases de la Subasta Pública para la venta de las Tierras Eriazas del Estado en adelante LAS BASES, EL COMPRADOR entregó una propuesta u oferta económica al CEPRI TIERRAS ERIAZAS, 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.

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

- 2.1 Para los efectos de este Contrato, los términos que aparecen dentro del mismo tendrán los significados que se determinen clara e indubitadamente del contexto en que se encuentren.
- 2.2 Sin perjuicio de lo establecido en el punto 2.1 de esta Cláusula, el presente Contrato se ejecutará de buena fe, según los términos redactados en este documento, sin tergiversar con interpretaciones arbitrarias el sentido recto, propio y usual de las palabras escritas, ni restringir los efectos que naturalmente se deriven del modo con que las partes han 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 **EL VENDEDOR** y **EL COMPRADOR** y sus Anexos.
- 2.4.2 Las Circulares emitidas por **EL CEPRI** hasta la suscripción del Contrato.
- 2.4.3 Las Bases para la Subasta Pública para la venta de tierras eriazas del Estado
- 2.5 El presente Contrato se registrará e interpretará de conformidad con las leyes de la República del Perú.

TERCERO .- DEL OBJETO DE LA SUBASTA.

- 3.1 El bien inmueble que **EL COMPRADOR** adquiere conforme a lo establecido en el punto 5.1 de la Cláusula Quinta del presente Contrato, es aquel lote de terreno independizado denominado **EL LOTE** perteneciente al denominado Sector _____ del Ministerio de Agricultura localizado en el Departamento de _____, Provincia de _____, Distrito de _____, de propiedad de **EL VENDEDOR**, que constituye una unidad inmobiliaria independiente que corre inscrita en los Registros Públicos.

El inmueble objeto del presente Contrato, tiene un área de _____ y su medida perimétrica es de _____ metros.

- 3.2 El bien inmueble objeto del presente Contrato, de aquí en adelante denominado **EL LOTE** se vende y transfiere con todo cuanto de hecho o por derecho le corresponde, inclusive sus usos, costumbres, derechos de paso, servidumbres, entradas, salidas, aires, edificaciones, estructuras, instalaciones, accesorios y mejoras.
- 3.3 **EL COMPRADOR** reconoce y acuerda que **EL VENDEDOR** 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 eriazas del Estado, realizó su propia investigación para la evaluación de compra, directamente o a través de terceros, por lo que no serán admisibles ajustes posteriores al precio de venta acordado en la Cláusula Quinta de este Contrato, por cualquier causa inclusive por desconocimiento de información relativa a la situación, condiciones y realidad del inmueble objeto de venta. En tal virtud, **EL COMPRADOR** reconoce que no podrá reclamar responsabilidad a **EL CEPRI TIERRAS ERIAZAS**, al Estado Peruano, a **COPRI**, a **EL VENDEDOR** y/o a los asesores y funcionarios de éstos por la decisión de compra adoptada, toda vez que ésta fue de exclusiva competencia y riesgo de **EL COMPRADOR**.

CUARTO .- DEL OTORGAMIENTO DE LA BUENA PRO AL COMPRADOR

Conforme a LAS BASES, en el acto de la Subasta se otorgó a **EL COMPRADOR** la Buena Pro para la adquisición de **EL LOTE** que aparece en el Acta Notarial de la Subasta cuya copia 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 **EL VENDEDOR** 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 eriazas del Estado. Dicha Buena Pro le fue otorgada a **EL COMPRADOR** al haber sido su Oferta Económica la que le dio derecho a adquirir el inmueble a que se ha hecho mención en el punto 3.1 de la Cláusula Tercera de este Contrato. En consecuencia, es necesario formalizar por escrito las obligaciones que se han generado entre **EL VENDEDOR** y **EL COMPRADOR** como consecuencia de la compra-venta que han efectuado, lo que se verifica de conformidad con los siguientes términos :

- 5.1.1 **Precio de Compra**. El precio de compra a cargo de **EL COMPRADOR** por **EL LOTE** que ha adquirido, es el monto en efectivo, expresado en Dólares de los Estados Unidos de América, que esta compuesto del Precio Base de la Tierra mas la Totalidad del Monto Excedente de la Oferta Mínima. El precio de compra asciende a US\$ _____ (_____ Dólares de Estados Unidos de América).

- 5.1.2. **Pago del Precio de Compra.** El precio de compra a que se refiere el punto 5.1.1 de la presente Cláusula 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 la Dirección Ejecutiva FOPRI, el mismo que producirá los efectos de la cancelación del precio de compra. Están prohibidos los pagos parciales. Cualquier tipo de gasto que se genere para lograr el pago serán de cargo de **EL COMPRADOR**, incluidos los gastos y comisiones bancarias.
- 5.1.3 **Fecha de Cierre.** Esto es, el día y hora acordado para el pago del precio a cargo de **EL COMPRADOR** por **EL LOTE** que ha adquirido, se producirá la suscripción del presente Contrato.
- 5.1.4 **Entrega de EL LOTE.** EL LOTE que el **COMPRADOR** ha adquirido conforme a los términos del presente contrato, le será entregado en el lugar, día y hora a determinarse y comunicarse por escrito por el PROYECTO ESPECIAL DE TITULACIÓN DE TIERRAS Y CATASTRO RURAL - PETT, según cronograma establecido en forma conjunta, a más tardar dentro de las 72 horas siguientes a la Fecha de Cierre. La entrega se realizará mediante Acta de Entrega con intervención de Notario Público o Juez de Paz o autoridad policial, a opción y por cuenta de **EL COMPRADOR**, en la cual se especificará el bien inmueble que se está entregando.

SEXTO.- OBLIGACIONES DE EL VENDEDOR

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

SETIMO.- OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

- 7.1 Son obligaciones del **COMPRADOR** las siguientes:
- 7.1.1 Pagar el total del precio a su cargo, conforme a lo establecido en las cláusulas 5.1.1, 5.1.2 y 5.1.3.
- 7.1.2 Gestionar y obtener las correspondientes licencias de funcionamiento, registros ante las autoridades pertinentes, permisos en general, etc., para lograr que la actividad agropecuaria y/o agroindustrial que va a

desarrollar en relación a **EL LOTE** que ha adquirido pueda operar normalmente y sin interrupción alguna.

- 7.1.3 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.
- 7.1.4 Recibir de **EL VENDEDOR** 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.
- 7.1.6 Suscribir la escritura pública que esta Minuta origine.
- 7.1.7 Las demás obligaciones que se deriven de este contrato.

OCTAVO.- CARGAS Y GRAVAMENES

- 8.1 **EL VENDEDOR** declara que, a la Fecha de Cierre, **EL LOTE** se encuentra libre de toda carga, gravamen, medida judicial, medida extrajudicial o medida cautelar, que puedan limitar o restringir su dominio y/o su libre disposición, obligándose en todo caso al saneamiento que manda la ley.
- 8.2 **EL VENDEDOR** declara que, a la Fecha de Cierre, a su leal saber y entender, no existe orden judicial, coactiva, administrativa, municipal, regional o de cualquier otra índole que pueda afectar a **EL LOTE** que ha dado en venta a **EL COMPRADOR**. Igualmente, declara **EL VENDEDOR**, también a su leal saber y entender, que no conoce existan hechos que puedan ocasionar ordenes como las mencionadas en este punto. En todo caso, **EL COMPRADOR** declara conocer toda la información relativa a **EL LOTE** que es objeto del presente Contrato que estuvo a su disposición en la Sala de Datos. Si no hizo uso de la Sala de Datos, **EL COMPRADOR** declara que tuvo acceso a ella y que si no accedió a la misma lo fue por propia voluntad.
- 8.3. **EL COMPRADOR** declara conocer que **EL LOTE**, le ha sido transferido ad-corporus y "en donde está y como está", y que **EL VENDEDOR** no se hace responsable en caso que dicho inmueble no sea idóneo para ser destinado a la actividad para la que **EL COMPRADOR** le dará uso.
- 8.4. Las partes acuerdan 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 enrazas, las circulares expedidas por el CEPRI y

la resolución de adjudicación de la Buena-Pro por parte del CEPRI en favor de **EL COMPRADOR**.

- 9.3. Que la compra de **EL LOTE** es una decisión libre de toda influencia de **EL COMPRADOR**.
- 9.3 **EL COMPRADOR** declara y garantiza a **EL VENDEDOR** que es responsable de todas y cada una de las obligaciones a su cargo contenidas en el presente Contrato.
- 9.4. **EL COMPRADOR** reconoce haber efectuado por si mismo o a través de personas autorizadas por él para tal efecto, la revisión de los libros, títulos de propiedad, certificados de gravámenes y de propiedad, registro, activos, propiedades, y documentos relativos a procesos judiciales y procedimientos administrativos que pudieran, existir con la diligencia considerada necesaria con el objeto de determinar la real y verdadera situación de **EL LOTE** que está adquiriendo.
- 9.5 De ser el caso, **EL COMPRADOR** garantiza que ha recibido todas las autorizaciones societarias necesarias con el objeto de suscribir el presente Contrato. La suscripción y entrega del presente contrato por parte de **EL COMPRADOR**, la ejecución de todos los términos y condiciones contenidos en el mismo y todas las obligaciones aquí contempladas, han sido debidamente autorizadas mediante los actos societarios exigidos, de ser el caso, por los estatutos sociales de **EL COMPRADOR** y por las leyes y normas del país de su constitución.
- 9.6 **EL COMPRADOR** declara y garantiza que se encuentra plenamente autorizado y en capacidad de asumir las obligaciones usuales en el ejercicio de sus actividades mercantiles en todas las jurisdicciones en que dicha autorización sea necesaria, ya sea por la naturaleza de las actividades y por propiedad de los bienes.
- 9.7 **EL COMPRADOR** declara y garantiza que en el país en que se encuentra constituido o donde tenga su sede principal de negocios, no existen exigencias legales que le obligue a obtener autorizaciones adicionales a aquellas presentadas con su oferta, para la celebración de este contrato y su ejecución.
- 9.8 **EL COMPRADOR** declara y garantiza que no existen disposiciones legales, judiciales, estatutarias, convencionales, sentencias no ejecutadas o disposiciones de otro tipo que le impidan celebrar y /o ejecutar el presente Contrato.
- 9.9 **EL COMPRADOR** se encuentra en capacidad de asumir todas las obligaciones que se deriven de la suscripción de este Contrato. Por tanto, una vez que éste entre en vigencia, las obligaciones contenidas en el mismo le serán legalmente exigibles.
- 9.10 **EL COMPRADOR** asume la responsabilidad por la exactitud y veracidad de las declaraciones y garantías que han formulado en esta cláusula.

DECIMO .- DECLARACIONES Y GARANTIAS DE EL VENDEDOR

EL VENDEDOR declara que :

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

DECIMO PRIMERO.- DISPOSICIONES TRIBUTARIAS

- 11.3. 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**.
- 11.4. Cualquier otro tributo directo o indirecto que afecte la transferencia de **EL LOTE** que **EL COMPRADOR** ha adquirido serán de cargo de **EL COMPRADOR**.

DECIMO SEGUNDO.- DE LA FORMALIDAD A QUE ESTA SUJETO ESTE CONTRATO

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

DECIMO TERCERO .- DISPOSICIONES VARIAS

EL COMPRADOR reconoce y acepta que **EL VENDEDOR** ha puesto a su disposición los documentos respectivos para que los revise (y así lo ha hecho) a fin de poder tomar una decisión con previo conocimiento de **EL LOTE** que es objeto del presente Contrato. Asimismo **EL COMPRADOR** reconoce y acepta que **EL VENDEDOR** le ha concedido la oportunidad de realizar (y así lo ha hecho) visitas, inspecciones, estudios y demás verificaciones del bien antes mencionado, y que considere necesario y apropiado para poder tomar una decisión con previo conocimiento de dicho bien. **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 CUARTO .- SOLUCION DE CONTROVERSIAS

- 14.1 Toda controversia o discrepancia respecto a la ejecución, interpretación o cumplimiento del presente Contrato que no pueda ser resuelta por las partes después de su negociación en buena fe, por un período no mayor de treinta (30) días calendario, será llevada a un arbitraje de derecho con la notificación escrita por una parte a la otra para acogerse a la presente cláusula. Cada parte tiene la obligación de nombrar a su árbitro dentro de los diez (10) días calendario siguientes de recibida la notificación de la otra parte. En caso 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.

- 14.2 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.
- 14.3 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.
- 14.4 El laudo arbitral deberá señalar a quién le corresponde los gastos y costos correspondientes al arbitraje.
- 14.5 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 QUINTO.- ANEXOS

Forman parte integrante del presente Contrato los siguientes Anexos :

- 15.1 Anexo No. 1 : Oferta Económica del Adjudicatario.
- 15.2 Anexo No. 2 : Acta Notarial de la Subasta.

DECIMO SEXTO.- DE LOS DOMICILIOS DE LAS PARTES

- 16.1 Cada parte del presente Contrato acuerda mantener un domicilio en el Perú, para efectos derivados del mismo.
- 16.2 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 :

EL VENDEDOR :

EL COMPRADOR

- 16.3 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.
- 16.4 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-SÉPTIMO : CONTRATO INTEGRAL Y MODIFICACIONES

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

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

DECIMO-OCTAVO : 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.

DECIMO-NOVENO: 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 **EL VENDEDOR**, o cualquier otro, sin excepción alguna, son de cargo de **EL COMPRADOR**.

VIGESIMO: LEGISLACION Y JURISDICCION APLICABLE

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

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

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

Agregue usted señor Notario lo que fuere de ley, haga los insertos correspondientes eleve la presente a Escritura Pública y pase partes a los Registros Públicos de Propiedad Inmueble respectivos.

EL VENDEDOR**EL COMPRADOR**

**CONTRATO DE COMPRA - VENTA
MODALIDAD DE PAGO AL CONTADO
(LOTES MENORES A 20 HAS)**

ANEXO N° 1

(OFERTA ECONOMICA DEL ADJUDICATARIO)

**CONTRATO DE COMPRA – VENTA
MODALIDAD DE PAGO AL CONTADO
(LOTES MENORES A 20 HAS)**

ANEXO Nº 2

(ACTA NOTARIAL DE LA SUBASTA PUBLICA)

ANEXO N° 11

UBICACIÓN, AREA TOTAL Y AREA NETA DE LAS TIERRAS ERIAZAS DEL ESTADO

I SECTOR BARRANCA (DISTRITO)	LOTES	AREA TOTAL Has	AREA NETA Has
PARAMONGA	B-1	1,408.25	668.25
SUPE	B-2	1,347.53	1,078.03
BARRANCA	B-3	803.92	589.83
PATIVILCA	B-4	153.67	73.41
BARRANCA	B-5	42.66	15.27

II SECTOR HUAURA (DISTRITO)	LOTES	AREA TOTAL Has	AREA NETA Has
SANTA MARIA	H-1	41.18	37.06
SAYAN	H-2	28.87	25.98

III SECTOR LIMA (DISTRITO)	LOTES	AREA TOTAL Has	AREA NETA Has
PACHACAMAC	L-1	77.60	69.84
PACHACAMAC	L-2	66.76	60.08
PACHACAMAC	L-3	17.46	17.46
PACHACAMAC	L-4	7.10	7.10

IV SECTOR CAÑETE (DISTRITO)	LOTES	AREA TOTAL Has	AREA NETA Has
ZUÑIGA	C-1	64.08	51.26

V SECTOR PISCO (DISTRITO)	LOTES	AREA TOTAL Has	AREA NETA Has
HUMAY	P-1	735.35	588.28
SAN CLEMENTE	P-2	150.00	120.00
SAN CLEMENTE	P-3	51.34	41.07

VI SECTOR ICA (DISTRITO)	LOTES	AREA TOTAL Has	AREA NETA Has
SALAS	I-1	87.07	69.65
SAN JOSE	I-2	22.35	17.88
SALAS	I-3	4.81	4.81

VII SECTOR NAZCA (DISTRITO)	LOTES	AREA TOTAL Has	AREA NETA Has
NASCA	N-1	11.75	11.75

ANEXO N° 12

**CONDICIONES DE PAGO DIFERIDO DEL
PROGRAMA DE PROMOCION EMPRESARIAL****I. SUJETOS DE FINANCIAMIENTO**

Personas Naturales o Jurídicas (Empresas o Consorcios) que hayan resultado favorecidos con el otorgamiento de la Buena Pro y cuyo Valor de la Tierra sea superior a US\$ 50,000.00.-

II. CONDICIONES DE PAGO

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

- a) Cuota Inicial: Como mínimo, 30% del precio de la tierra ofertado por el adjudicatario.
- b) Monto a financiar: El saldo del precio de la tierra, ofrecido por el postor.
- c) Periodo de Pago: Tres años incluyendo un año de gracia.
- d) Periodo de Gracia: 02 semestres (contados a partir del día siguiente al pago de la cuota inicial) sólo pago de intereses compensatorios.
- e) Pago de las cuotas: 04 cuotas semestrales consecutivas para amortización del Capital más intereses.
- f) 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.
- g) Interés Moratorio: Cualquier demora en que incurra el COMPRADOR devengará, adicionalmente al interés compensatorio indicado, un interés moratorio equivalente al 20% de la Tasa TAMEX según publicación de la Superintendencia de Banca y Seguros del Perú y que se aplicará por cada día de atraso. La aplicación de dicho interés será automática, no siendo necesaria la intimación previa al deudor.

El pago de la cuota inicial será efectuado mediante cheque de gerencia o cheque certificado de bancos domiciliados en el Perú o transferencia bancaria en efectivo, siendo todo gasto por concepto de comisiones, portes o similares, por cuenta del adjudicatario.

El saldo financiado será pagado en un plazo de tres (3) años, mediante el poago de hasta seis (06) cuotas semestrales. Se deja constancia que se está concediendo un plazo de gracia, mediante el cual, en el primer año; o sea; en los dos (2) primeras cuotas semestrales, se cancelarán solo los intereses devengados durante ese período.

II. GARANTIAS DE LA OPERACION

El Adjudicatario y/o sus accionistas (según se identifique después) se obligan a constituir las garantías que se señalan a continuación, las mismas que garantizan el pago del saldo de precio y/o todas las obligaciones derivadas del Contrato de Compra Venta.

2.1 FIANZA BANCARIA

a) Constitución

El Adjudicatario, entregará a la suscripción del Contrato una fianza bancaria de cobertura anual, solidaria, irrevocable, incondicional, de ejecución inmediata y sin beneficio de excusión a favor de la entidad supervisora, 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 13 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 13 a) de las Bases, confirmada por un Banco Local, de acuerdo a los términos señalados en el Anexo 4 b) de las Bases.

b) Plazo y Vigencia

La garantía bajo esta modalidad, se deberá mantener vigente durante todo el período de financiamiento y mientras exista saldo de precio por pagar. En todo caso, deberá ser renovada obligatoriamente cada año. La solicitud de renovación del documento antes mencionado deberá efectuarse dentro de los quince días anteriores de 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 (o el porcentaje que represente la carta fianza que efectivamente entregue el adjudicatario) 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.

El inicio del periodo de vigencia de la fianza será la fecha de cierre de la operación de compra venta.

c) Ejecución de la Carta Fianza

La Carta Fianza será de ejecución inmediata, solidaria, incondicional, irrevocable y sin beneficio de excusión a simple requerimiento por la vía notarial, de alguno de los beneficiarios, o del incumplimiento del Adjudicatario, ya sea por falta de pago de una o más cuotas o incumplimiento de cualquiera de las obligaciones pactadas. En caso de ejecución de la carta fianza, el adjudicatario debe proceder a su sustitución en un plazo no mayor de 15 días de la ejecución, en caso contrario se procederá a la ejecución de las otras garantías. El modelo de Carta Fianza a utilizar se detalla en el Anexo 4 del Contrato de Compra - Venta, Modalidad de Pago Diferido (Anexo 10 b)) de las Bases de la Subasta Pública.

2.2 GARANTÍAS HIPOTECARIAS SOBRE BIENES INMUEBLES PROPIOS (distintos del objeto del financiamiento)

a) Constitución

Deberá constituirse PRIMERA Y PREFERENTE HIPOTECA por el equivalente a un mínimo del 10% del saldo financiado, a favor de la entidad supervisora, 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 02 años, que figuren descritos - en término de su área, linderos, medidas perimétricas, derecho de propiedad, monto de valorización, títulos de dominio, certificado de gravámen en el contrato de compraventa.

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

Los inmuebles entregados en hipoteca deberán encontrarse libres de gravámenes, cargas, derechos de terceros y cualquier obligación que limite o restrinja su dominio o libre disposición.

b) Calificación de la Garantía

El Adjudicatario, deberá presentar al CEPRI TIERRAS ERIAZAS al día siguiente de la fecha de adjudicación de la buena pro su propuesta de constitución de garantías.

La propuesta de constitución de garantías hipotecarias deberá ser evaluada por la entidad supervisora dentro del plazo de quince días naturales de presentada la que podrá observarla, aprobarla o rechazarla. Una vez aprobada, la entidad supervisora informará al respecto al CEPRI TIERRAS ERIAZAS.

En caso de que la propuesta sea observada por la entidad supervisora, el Postor tendrá un plazo adicional de diez días naturales contados a partir de la fecha en la que sea comunicada la observación para presentar los

documentos que sean requeridos por la entidad supervisora, subsanar las observaciones o sustituir en su caso los inmuebles que no hayan sido aceptados por la entidad supervisora para ser hipotecados.

De producirse una nueva observación o ser rechazada la propuesta de constitución de garantías quedará sin efecto el otorgamiento de la buena pro siendo de aplicación lo establecido en el numeral 7.3 de las Bases de la Subasta Pública.

La valorización de los inmuebles será reconocida al 75% del precio comercial, según tasación independiente.

c) Plazo para inscripción en Registros Públicos y Bloqueo Registral

El Adjudicatario (y/o los propietarios de los inmuebles hipotecados) se obligan a realizar la inscripción registral de la hipoteca en un plazo no mayor de 60 días naturales contados a partir de la fecha de cierre.

La entidad supervisora 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 será por un plazo no mayor de 60 días hábiles).

En caso de que dicho registro no sea formalizado dentro de ese 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.

d) Seguros

El Adjudicatario y/o los propietarios de el (los) inmueble (s) hipotecado (s), deberán asegurar dicho (s) inmueble (s) en una Compañía de Seguros cuya designación sea aprobada por la entidad supervisora 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 la entidad supervisora quien en definitiva determinará la extensión de la cobertura. La póliza será endosada en favor de la entidad supervisora

Si el Adjudicatario y/o los propietarios, no asegurasen el (los) inmueble(s) o diez días hábiles posteriores a la fecha de cierre, la entidad supervisora procederá a la contratación del seguro por cuenta del adjudicatario. A estos efectos, la entidad supervisora podrá proceder a la ejecución de la carta fianza y hacerse pago del gasto realizado.

5 e) Sustitución y Reducción de 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 la entidad supervisora, por un monto equivalente al otorgado en hipoteca, con las características y condiciones detalladas en el 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 la entidad supervisora.

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 precio con los mismos parámetros que fueron utilizados para la constitución de las garantías hipotecarias iniciales. La reducción de las garantías será aprobada por la entidad supervisora.

f) Ejecución de la Hipoteca

Es aplicable el proceso judicial de ejecución de garantías.

2.3 LINEAMIENTO GENERAL DEL FINANCIAMIENTO

Los postores deberán tener en cuenta que la suma del valor de las garantías otorgadas (2.1 – 2.2.), no deberá ser inferior al 115% del saldo financiado.

Esto es, el postor de acuerdo a lo establecido en los numerales 2.1 y 2.2, podrá dentro de los mínimos establecidos, adecuar el porcentaje de la cuota inicial y/o de las garantías de manera tal que se cumpla con lo indicado en el párrafo precedente.

2.4 INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES

En caso el adjudicatario de la buena pro deje de pagar una cuota correspondiente al saldo del precio, la entidad supervisora 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, la entidad supervisora procederá a dar vencidos los plazos y solicitar la ejecución de las garantías reales.

2.5 SUPERVISION, ADMINISTRACION Y COBRANZA DEL CONTRATO

La entidad supervisora es la entidad encargada de la supervisión, administración y cobranza del contrato de compra venta. Para tal efecto, el vendedor suscribirá un contrato con la entidad supervisora, a fin que los postores tomen conocimiento de los alcances del mismo.

**ANEXO 13 (a)
BANCOS EXTRANJEROS**

1.	Bankgesellschaft Berlin	Alemania
2.	Bayerische Hypotheken und Wechsel Bank Aktiengesellschaft (Hypo Bank)	Alemania
3.	Bayerische Landesbank Girozentrale	Alemania
4.	Bayerische Verensbank Aktiengesellschaft	Alemania
5.	BHF-Bank Aktiengesellschaft	Alemania
6.	Bremer Landesbank Kreditanstalt Oldenburg	Alemania
7.	Commerzbank Aktiengesellschaft	Alemania
8.	Deutsche Bank Aktiengesellschaft	Alemania
9.	Deutsche Pfandbrief und Hypothekenbank Aktiengesellschaft	Alemania
10.	Deutsche Siedlungs und Landensrentenbank	Alemania
11.	DG Bank Deutsche Genoessenchaftsbank	Alemania
12.	Dresdner Bank Aktiengesellschaft* Dresdner Bank Latenamerica Aktiengesellschaft	Alemania
13.	Landesbank Berlin Grozentrale	Alemania
14.	Landesbank Hessen Thüringen Girozentrale (Helaba)	Alemania
15.	Landesbank Rheinland Pfalz Girozentrale	Alemania
16.	Landesbank Schleswig Holstein Girozentrale	Alemania
17.	Landesgirokasse	Alemania
18.	Landeskreditbank Baden Württemberg	Alemania
19.	Landeswirtschaftliche Rentenbank	Alemania
20.	Nordeutsche Landesbank Girozentrale	Alemania
21.	SGZ Bank	Alemania
22.	Südwestdeutsche Landesbank Girozentrale (Westlb) Banque Europeenne Pour L' Amerique Latine	Alemania
23.	Westdeutsche Landesbank Girozentrale (Westlb) Banque Europeenne Pour L' Amerique Latine*	Alemania
24.	Advance Bank Australia Limited	Australia
25.	Australia and New Zealand Banking Group Limited	Australia
26.	Bankers Trust Australia Limited	Australia
27.	Citibank Limited	Australia
28.	Commonwealth Bank of Australia	Australia
29.	National Australia Bank Limited	Australia
30.	St- George Bank Limited	Australia
31.	Westpac Banking Corporation	Australia
32.	Bank Austria Aktiengesellschaft	Austria
33.	Creditanstal-Bankverein	Austria
34.	Girocredit Bank Aktiengesellschaft der Sparkassen	Austria
35.	Aslk-Cger Bank	Bélgica
36.	Bacob Bank Société en Commandite	Bélgica
37.	Bank Brussels Lambert	Bélgica

38	Cera Bank	Bélgica
39	Crédit Communal de Belgique Société Anonyme	Bélgica
40	Generale Bank	Bélgica
41	Kredietbank Naamloze Vennootschap	Bélgica
42	Bank of Montreal	Canadá
43	Canadian Imperial Bank of Commerce	Canadá
44	National Bank of Canada	Canadá
45	Royal Bank of Canada	Canadá
46	The Bank of Nova Scotia	Canadá
47	The Toronto-Dominion Bank	Canadá
48	Den Danske Bank Aktieselskab	Dinamarca
49	Unibank Aktieselskab	Dinamarca
50	American Express Centurion Bank	EE.UU
51	American National Bank and Trust Company of Chicago	EE.UU
52	Bank of America Illinois	EE.UU
53	Bank of America National Trust & Savings Assoc.	EE.UU
54	Bank of America NW	EE.UU
55	Bank of America Texas National Association	EE.UU
56	Bank of Boston	EE.UU
57	Bank of Hawaii	EE.UU
58	Bank One, Arizona National Association	EE.UU
59	Bank One, Columbus National Association	EE.UU
60	Bank One, Indianapolis National Association	EE.UU
61	Bank One, Texas National Association	EE.UU
62	Bankers Trust Company	EE.UU
63	Barnett Bank National Association	EE.UU
64	Boatmens First National Bank of Kansas City	EE.UU
65	Citibank National Association	EE.UU
66	Citibank (Nevada) National Association	EE.UU
67	Citibank (South Dakota) National Association	EE.UU
68	Comerica Bank	EE.UU
69	Corestates Bank National Association	EE.UU
70	Crestar Bank	EE.UU
71	European American Bank (EAB)	EE.UU
72	FCC National Bank	EE.UU
73	Fifth Third Bank	EE.UU
74	First Bank National Association	EE.UU
75	First Tennessee Bank National Assoc, Memphis	EE.UU
76	First Union National Bank of Florida	EE.UU
77	First Union National Bank of Georgia	EE.UU
78	First Union National Bank of North Carolina	EE.UU
79	First Union National Bank of Virginia	EE.UU
80	Fleet Bank of Maine	EE.UU
81	Fleet National Bank	EE.UU
82	Greenwood Trust Company	EE.UU
83	Harris Trust and Savings Bank	EE.UU

84	Huntington National Bank	EE.UU
85	Key bank of New York	EE.UU
86	Keybank National Association	EE.UU
87	Marine Midland Bank	EE.UU
88	Mbna America Bank National Association	EE.UU
89	Mellon Bank National Association	EE.UU
90	Michigan National Bank	EE.UU
91	Midlantic National Bank	EE.UU
92	Morgan Guaranty Trust Company of New York	EE.UU
93	National City Bank	EE.UU
94	Nationsbank National Association	EE.UU
95	Nationsbank National Association (South)	EE.UU
96	Nationsbank of Texas National Association	EE.UU
97	Nbd National Association	EE.UU
98	Norwest Bank Minnesota National Association	EE.UU
99	Pnc Bank National Association	EE.UU
100	Republica National Bank of New York	EE.UU
101	Southtrust Bank of Alabama National Association	EE.UU
102	State Street Bank and Trust Company	EE.UU
103	Suntrust Bank Atlanta	EE.UU
104	Texas Commerce Bank National Association	EE.UU
105	The Bank of New York	EE.UU
106	The Boatmens National Bank of St. Louis	EE.UU
107	The Chase Manhattan Bank National Association	EE.UU
108	The First National Bank of Chicago	EE.UU
109	The Northern Trust Company	EE.UU
110	Union Bank of California National Association	EE.UU
111	Unigted States National Bank of Oregon	EE.UU
112	U.S.Bank of Washington National Association	EE.UU
113	Wachovia Bank of Georgia National Association	EE.UU
114	Wachovia Bank of North Carolina National Assoc.	EE.UU
115	Wells Fargo Bank National Association	EE.UU
116	Banco Bilbao Vizcaya	España
117	Banco Central Hispano	España
118	Banco de Sabadell	España
119	Banco Español de Crédito Sociedad Anónima	España
120	Banco Exterior de España Sociedad Anónima	España
121	Banco Hipotecario de España	España
122	Banco Popular Español	España
123	Banco Santander	España
124	Bankinter Sociedad Anónima	España
125	Caja de Madrid	España
126	Corporación Bancaria de España (Argentaria)	España
127	Merita Bank Limited	Finlandia
128	Osuuspankkien Keskuspankki Oy (Okobank)	Finlandia
129	Postipankki Group	Finlandia
130	Banque Indosuez	Francia

131	Banque Nationale de Paris Société Anonyme	Francia
132	Banque Paribas	Francia
133	Caisse Centrale des Banques Populaires	Francia
134	Caisse Des Dépôts et Consignations	Francia
135	Caisse Nationale de Crédit Agricole	Francia
136	Compagnie Bancaire	Francia
137	Crédit Agricole D'ile-de-France	Francia
138	Crédit Agricole Du Nord-Est	Francia
139	Crédit Commerciale de France Société Anonyme	Francia
140	Crédit Local de France	Francia
141	Société Générale	Francia
142	Union Européenne de Cic	Francia
143	Abnamro Bank Naamloze Vennootschap	Holanda
144	Bank Nederlandse Gemeenten Naamloze Venotschap	Holanda
145	Cooperatieve Centrale Raffaisen-Boerenlenbank Buitengewone Annsprakellacheid (Rabobank Netherland)	Holanda
146	De Nationale Investeringsbank Naamloze Vennootschap	Holanda
147	Ing Bank Naamloze Vennootschap	Holanda
148	Nederlandse Waterschapsbank Naamloze Vennootschap	Holanda
149	The Hong Kong and Shanghai Banking Corporation Limited	Hong Kong
150	AIB Group	Irlanda
151	Bank of Ireland	Irlanda
152	Banca Carige Società Per Azioni Banca Cassa di Risparmio di Torino Società per Azioni Banca Commerciale Italiana Società Per Azioni Banca Commerciale Italiana (Suisse)* Banca Commerciale Italiana (France) Societe Anonyme* Banque Sudameris*	Italia Italia
155	Banca di Roma Banca Monte dei Paschi di Siena Società pere Azioni	Italia Italia
157	Banca Nazionale del Lavord Società per Azioni	Italia
158	Banca Popolare Dell'Emilia Romagna	Italia
159	Banca Popolare Di Milano Société Cooperativé á Responsabilité Limitée	Italia
160	Banco Ambrosiano Veneto Società per Azioni	Italia
161	Cassa di Risparmio delle Provincie Lombarde Società per Azioni (Cariplo)	Italia
162	Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo Società Per Azioni Cassa di Risparmio di Verona Vicenza Bellino e Ancona Banca Società per Azioni	Italia Italia

164	Cassa di Risparmio di Bologna Societa per Azioni	Italia
165	Credito Italiano Societa per Azioni	Italia
166	Istituto Bancario San Paolo di Torino Societa per Azioni	Italia
167	Istituto Mobiliare Italiano Societa per Azioni	Italia
168	Rolo Banca 1473 Societa per Azioni	Italia
169	The Bank of Tokyo-Mitsubishi Limited	Japón
170	The Dai-Ichi Kangyo Bank Limited	Japón
171	The Fuji Bank Limited	Japón
172	The Gunma Bank Limited	Japón
173	The Industrial Bank of Japan Limited	Japón
174	The Joyd Bank Limited	Japón
175	The Norinchukin Bank	Japón
176	The Sanwa Bank Limited	Japón
177	The Shizuoka Bank Limited	Japón
178	The Sumitomo Bank Limited	Japón
179	Industrial Bank of Korea	Korea
180	The Korea Development Bank	Korea
181	Banque et Caisse D'epargne de L'tat Luxembourg	Luxemburgo
182	Banque Generale du Luxembourg Societe Anonyme	Luxemburgo
183	Banque Internationale a Luxembourg Societe Anonyme	Luxemburgo
184	Commerzbank International Societe Anonyme	Luxemburgo
185	Malayan Banking Berhad	Malasia
186	Christiani a Bank og Kreditkasse	Noruega
187	Den Norske Bank Aksjeselskap	Noruega
188	Union Bank of Norway (Sparebanken Nor)	Noruega
189	Banco Espirito Santo e Comercial de Lisboa S.A.,	Portugal
190	Abbey National Bank Public Limited Company	Reino Unido
191	Bank of Scotland	Reino Unido
192	Barclays Bank Public Limite Company	Reino Unido
193	Citibank International Public Limited Company	Reino Unido
194	Lloyds Bank Public Limited Company	Reino Unido
195	Midland Bank Public Limited Company	Reino Unido
196	National Westminster Bank Public Limited Company	Reino Unido
197	Standard Chartered Bank	Reino Unido
198	The Royalk Bank of Scotland Public Limited Comp.	Reino Unido
199	Nordbanken Aktiebolag (publ)	Suecia
200	Skandinaviska Enskilda Banken Aktiebolag (publ)	Suecia
201	Svenska Handelsbanken Aktiebolag (publ)	Suecia
202	Credit Suisse	Suiza
203	Credit Suisse First Boston	Suiza
204	Swiss Bank Corporation	Suiza
	Swiss Bank Corporation (Overseas)*	
205	Union Bank of Switzerland	Suiza
206	Bank of Taiwan	Taiwan

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

Relación de organismos multinacionales Latinoamericanos

- | | | |
|---|--|-----------|
| 1 | Fondo Latinoamericano de Reservas (FLAR) | Colombia |
| 2 | Banco Latinoamericano de Exportaciones Sociedad Anónima (Bladex) | Panamá |
| 3 | Corporación Andina de Fomento (CAF) | Venezuela |

ANEXO 13(B)**RELACION DE BANCOS NACIONALES**

BANCO CITIBANK
BANCO CONTINENTAL
BANCO DE CREDITO DEL PERU
BANCO DE LIMA
BANCO DEL NUEVO MUNDO
BANCO DEL TRABAJO
BANCO EXTERIOR DE LOS ANDES Y ESPAÑA (EXTEBANDES)
BANCO INTERAMERICANO DE FINANZAS (BIF)
BANCO INTERNACIONAL DEL PERU (INTERBANK)
BANCO REGIONAL DEL NORTE (NORBANK)
BANCO SANTANDER
BANCO SUDAMERICANO
BANCOSUR
BANCO WIESE LTDO.
ORION CORPORACION DE CREDITO BANCO
SOLUCION FINANCIERA DE CREDITO DEL PERU

* Para los efectos de la presente Subasta Pública, los postores que deseen presentar fianzas emitidos por bancos que no se encuentren en las relaciones antes mencionadas, deberán solicitar por escrito su inclusión al CEPRI TIERRAS ERIAZAS con cinco días naturales de anticipación a la recepción de los sobres No. 1 y 2. La respuesta a dicha solicitud será comunicada a todos los postores.