

Declaración de interés de la iniciativa privada denominada "Adquisición de 1,234.4353 hectáreas de tierras eriazas del Proyecto Especial Jequetepeque - Zaña" presentada por la empresa GANDULES INC. S.A.C.

Conforme a la delegación de facultades aprobada por el Consejo Directivo de PROINVERSIÓN en su Acuerdo N° 146-06-2006, el Comité de PROINVERSIÓN de Saneamiento y Proyectos del Estado mediante Acuerdo N° 485-04-2007-Agrarios de fecha 27 de noviembre de 2007 ha declarado de interés la iniciativa privada denominada "Adquisición de 1,234.4353 hectáreas de tierras eriazas del Proyecto Especial Jequetepeque - Zaña" presentada por la empresa GANDULES INC. S.A.C., debiéndose tomar en cuenta la siguiente información:

1. Elementos esenciales del proyecto de contrato a suscribirse para formalizar la ejecución de la iniciativa privada

Modalidad de contratación:	Compraventa.
Vendedor:	Proyecto Especial Jequetepeque - Zaña.
Comprador:	Adjudicatario.
Área a adjudicar:	1,234.4353 hectáreas (mil doscientas treinta y cuatro hectáreas y cuatro mil trescientos cincuenta y tres metros cuadrados).
Ubicación de las tierras:	Las tierras se encuentran dentro del ámbito del Proyecto Especial Jequetepeque – Zaña, en el distrito de San Pedro de Lloc, provincia de Pacasmayo, departamento de La Libertad.
Valor de las tierras:	US\$ 92,582.65 (noventa y dos mil quinientos ochenta y dos con 65/100 dólares de los Estados Unidos de América).

Obligaciones principales del comprador:

- Se pagará el precio de venta al contado mediante cheque de gerencia, a la firma del contrato de compraventa.
- Las tierras se transferirán "ad-corpus" y en la condición de "como están".
- Las tierras se transferirán sin ningún tipo de derecho de uso de agua, ni reservas hídricas.
- El comprador adquirirá las tierras con las siguientes contingencias:
 - i. Sobre el área mayor de la cual forman parte las 1,234.4353 hectáreas, existe en trámite un proceso judicial promovido contra el Proyecto Especial Jequetepeque - Zaña por la Comunidad Campesina de San Pedro de Lloc, sobre nulidad de asientos registrales y otros, seguido ante el Juzgado Civil de la Provincia de Pacasmayo – San Pedro de Lloc (Expediente N° 490-2005); y corre inscrito en Registros Públicos como medida cautelar la anotación de la demanda.
 - ii. Dentro de la extensión superficial materia de transferencia, existen ocupaciones de terceros.



- iii. Se tiene proyectado el desarrollo de una calzada adicional en la Carretera Panamericana Norte, lo cual podría reducir el área neta disponible para la ejecución del proyecto de inversión.
 - iv. Asumirá el riesgo de que dichas tierras no sean idóneas para ser destinadas a la actividad para la que tiene planificado darle uso.
- Se transferirán las tierras con las contingencias antes indicadas, renunciando el adjudicatario, en lo que se refiere específicamente a la adquisición misma de las tierras, a interponer cualquier reclamo judicial o extrajudicial conducentes a declarar la resolución o rescisión del contrato; el pago de indemnización por daños y perjuicios, daño emergente o lucro cesante; devolución parcial o total del precio de venta; así como el reconocimiento, reembolso o pago de los montos incurridos con ocasión de las mejoras o inversiones realizadas en las tierras.
 - Ejecutar en un plazo máximo de cinco (5) años un compromiso de inversión mínimo de US\$ 5'526,787.00 (cinco millones quinientos veinte y seis mil setecientos ochenta y siete con 00/100 dólares de los Estados Unidos de América).
 - El compromiso de inversión constituirá una obligación esencial y principal del contrato. Se entiende por compromiso de inversión el monto que el postor está dispuesto a invertir en las tierras eriazas a subastar. Para tal efecto, se considerarán inversiones todas aquellas que beneficien directamente a las tierras, tales como construcción de infraestructura de riego, maquinaria y equipo para riego tecnificado, infraestructura e instalaciones eléctricas para bombeo de agua, cercado del lote, habilitación de tierras, etc.
 - El compromiso de inversión se ejecutará en un 60% en los 2 primeros años y el 40% restante en forma prorrateada durante los 3 años siguientes.
 - El adjudicatario asumirá los honorarios, costos y gastos que implicará la supervisión del compromiso de inversión.
 - El adjudicatario contratará preferentemente a los pobladores de la localidad de San Pedro de Lloc y alrededores, que hayan sido previamente empadronados por la empresa, para las labores a desarrollarse en las tierras del proyecto.

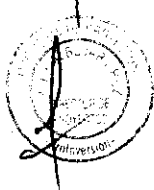
2. Garantías de fiel cumplimiento de las obligaciones contractuales

Carta fianza bancaria, solidaria, irrevocable, incondicionada, renovable y de realización automática sin beneficio de excusión, por un monto equivalente al 10% del total del compromiso de inversión. Dicha garantía será entregada a la firma del contrato.

3. Requisitos de precalificación

Para el mismo proyecto de inversión

- a) Solicitud de Declaración de Interés, según modelo al que se refiere el numeral 5 de la presente Declaración de Interés.
- b) Presentación de carta fianza bancaria de seriedad de expresión de interés, a que se refiere el numeral 6 de la presente Declaración de Interés.
- c) El tercero interesado deberá acreditar un patrimonio mínimo equivalente a US\$ 3'320,000.00 (tres millones trescientos veinte mil con 00/100 dólares de los Estados Unidos de América). Para tal efecto, se deberá presentar copia legalizada de los estados financieros al 31 de diciembre de 2006 debidamente refrendados por su



representante legal y Contador Público Colegiado y/o la declaración de pago anual del impuesto a la renta del ejercicio 2006.

Para un proyecto de inversión alternativo

- a) Nueva propuesta de iniciativa privada, conforme al Numeral 14.2 del Artículo 14° del Reglamento de la Ley Marco de Promoción de la Inversión Descentralizada.
- b) Presentación de carta fianza bancaria de seriedad de expresión de interés, a que se refiere el numeral 6 de la presente Declaración de Interés.
- c) El tercero interesado deberá acreditar un patrimonio mínimo equivalente al sesenta por ciento (60%) del monto de su compromiso de inversión. Para tal efecto, se deberá presentar copia legalizada de los estados financieros al 31 de diciembre de 2006 debidamente refrendados por su representante legal y Contador Público Colegiado y/o la declaración de pago anual del impuesto a la renta del ejercicio 2006.

4. Factor de Competencia

Se tomará en cuenta para su evaluación solamente aquellas ofertas cuyos precios y compromisos de inversión ofertados sean iguales o mayores a los precios y compromisos de inversión mínimos siguientes:

- Precio : US\$ 75.00 por hectárea.
- Compromiso de Inversión : US\$ 4,477.00 por hectárea.

Las Ofertas Económicas serán evaluadas tomando en cuenta el monto del precio ofertado (Po) y el monto del compromiso de inversión ofertado (Cio), conforme a la siguiente fórmula:

$$\text{OFERTA ECONÓMICA} = P_o \left(\frac{P_o}{P_{\max}} \right) \left(\frac{C_{I\max}}{P_{\max}} \right) + C_{Io} \left(\frac{C_{Io}}{C_{I\max}} \right)$$

Donde:

Po= Precio ofertado.

Cio= Compromiso de Inversión Ofertado.

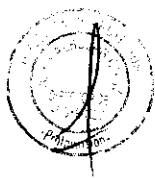
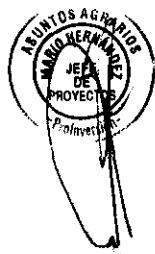
Pmax = Precio Máximo Ofertado por los postores

CImax = Compromiso de Inversión Máximo Ofertado por los postores

Se procederá a otorgar la buena pro al postor que hubiere presentado la oferta económica más alta.

En caso de empate de ofertas económicas, se solicitará a los postores que empataron, presentar en el mismo acto público de apertura de los sobres que contienen dichas ofertas, 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 será realizado por el Notario Público presente en el acto.



5. Modelo de Solicitud de Expresión de Interés y Acreditación de los Requisitos de Precalificación e información general sobre la dependencia ante la cual se podrán presentar las Solicitudes de Declaración de Interés

Según el modelo del Anexo N° 2 de la Directiva N° 006-2006 – Tramitación y Evaluación de Iniciativas Privadas en Proyectos de Inversión. Ver página web de PROINVERSIÓN (<http://www.proinversion.gob.pe>).

Los interesados podrán presentar las referidas solicitudes en la mesa de partes de la Agencia de Promoción de la Inversión Privada – PROINVERSIÓN, sito en: Av. Paseo de la República N° 3361, Piso 1, Lima 27 (San Isidro), Perú.

6. Garantía de seriedad de expresión de interés

Por el monto de US\$ 55,270.00 (cincuenta y cinco mil doscientos setenta con 00/100 dólares de los Estados Unidos de América) y conforme al modelo, según corresponda, del Anexo 1 ó 2 de la presente Declaración de Interés, emitida por cualquiera de las entidades financieras que se indican a continuación:

- Banco Interamericano de Finanzas – BIF
- Citibank, N.A., Sucursal Lima
- Banco Continental
- Banco de Crédito del Perú
- Banco Financiero del Perú
- Banco Internacional del Perú S.A.A. – INTERBANK
- Scotiabank
- HSBC Bank Perú
- BNP Paribas - Andes

Dicha garantía deberá mantenerse vigente hasta que el tercero interesado cumpla con presentarse en el concurso público correspondiente, debiendo para ello además cumplir satisfactoriamente, con los requisitos que se establezcan en las bases respectivas.



ANEXO N° 1

**MODELO DE GARANTÍA DE SERIEDAD DE EXPRESIÓN DE INTERÉS
EN EL MISMO PROYECTO**

Lima,

Señores
Agencia de Promoción de la Inversión Privada
PROINVERSIÓN
Av. Paseo de la República N° 3361, Piso 9
Edificio PETROPERÚ
San Isidro.-

Referencia: Expresión de Interés de la Iniciativa Privada "Adquisición de 1,234.4353 hectáreas de tierras eriazas del Proyecto Especial Jequetepeque - Zaña"

De nuestra consideración:

Por la presente otorgamos fianza solidaria, irrevocable, sin beneficio de excusión, incondicional y de realización automática en favor de la Agencia de Promoción de la Inversión Privada - PROINVERSIÓN por el importe de US\$ 55,270.00 (cincuenta y cinco mil doscientos setenta con 00/100 dólares de los Estados Unidos de América), para garantizar la seriedad de la expresión de interés y la participación de nuestro cliente, señores en el concurso que se convoque para el proceso de promoción de la inversión privada del proyecto denominado "Adquisición de 1,234.4353 hectáreas de tierras eriazas del Proyecto Especial Jequetepeque - Zaña", conforme a lo regulado en el Reglamento de la Ley Marco de Promoción a la Inversión Descentralizada, aprobado mediante Decreto Supremo N° 015-2004-PCM, sus normas modificatorias y complementarias.

Esta fianza tendrá un plazo de vigencia de noventa días (90) calendario contados desde la fecha de emisión y se hará efectiva en el caso que nuestros afianzados no cumplan con presentarse en el concurso público que convoque la Agencia de Promoción de la Inversión Privada - PROINVERSIÓN.

Queda expresamente entendido por nosotros que esta fianza será ejecutada por PROINVERSIÓN, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1898° del Código Civil Peruano vigente.

Se conviene expresamente que, para que procedamos a honrar esta fianza, bastará un simple requerimiento del Director Ejecutivo de PROINVERSIÓN, o de quien haga sus veces, sin expresión de causa, realizado por conducto notarial en nuestras oficinas en la dirección indicada líneas abajo.

Nos comprometemos a pagarles el monto total de la fianza en un plazo máximo de veinticuatro (24) horas, contado a partir de la fecha de recepción de la carta notarial de requerimiento. Toda demora de nuestra parte en honrar el pago dará origen al pago de intereses compensatorios a favor de ustedes, los cuales se calcularán sobre la base de la mayor Tasa Activa en Moneda Extranjera (TAMEX) publicada por la Superintendencia de Banca y Seguros del Perú más un *spread* de 3.0%. Tales intereses se devengarán a partir de la fecha en que sea exigido el honramiento de esta fianza y hasta la fecha efectiva de pago.

Atentamente,

Nombre del banco que emite la garantía

Dirección del Banco



ANEXO N° 2

**MODELO DE GARANTÍA DE SERIEDAD DE EXPRESIÓN DE INTERÉS
PARA UN PROYECTO ALTERNATIVO**

Lima,

Señores

Agencia de Promoción de la Inversión Privada

PROINVERSIÓN

Av. Paseo de la República N° 3361, Piso 9

Edificio PETROPERÚ

San Isidro.-

Referencia: Expresión de Interés de la Iniciativa Privada "Adquisición de 1,234.4353 hectáreas de tierras eriazas del Proyecto Especial Jequetepeque - Zaña"

De nuestra consideración:

Por la presente otorgamos fianza solidaria, irrevocable, sin beneficio de excusión, incondicional y de realización automática en favor de la Agencia de Promoción de la Inversión Privada - PROINVERSIÓN por el importe de US\$ 55,270.00 (cincuenta y cinco mil doscientos setenta con 00/100 dólares de los Estados Unidos de América), para garantizar la seriedad de la propuesta de nuestro cliente, señores para la ejecución del proyecto denominado, conforme a lo regulado en el Reglamento de la Ley Marco de Promoción a la Inversión Descentralizada, aprobado mediante Decreto Supremo N° 015-2004-PCM, sus normas modificatorias y complementarias.

Esta fianza tendrá un plazo de vigencia de noventa días (90) calendario contados desde la fecha de emisión y se hará efectiva en el caso que nuestros afianzados no cumplan con presentarse en el concurso público que convoque la Agencia de Promoción de la Inversión Privada - PROINVERSIÓN o con suscribir el respectivo contrato de participación de la inversión privada, según corresponda.

Queda expresamente entendido por nosotros que esta fianza será ejecutada por PROINVERSIÓN, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1898° del Código Civil Peruano vigente.

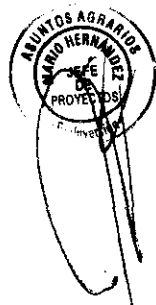
Se conviene expresamente que, para que procedamos a honrar esta fianza, bastará un simple requerimiento del Director Ejecutivo de PROINVERSIÓN, o de quien haga sus veces, sin expresión de causa, realizado por conducto notarial en nuestras oficinas en la dirección indicada líneas abajo.

Nos comprometemos a pagarles el monto total de la fianza en un plazo máximo de veinticuatro (24) horas, contado a partir de la fecha de recepción de la carta notarial de requerimiento. Toda demora de nuestra parte en honrar el pago dará origen al pago de intereses compensatorios a favor de ustedes, los cuales se calcularán sobre la base de la mayor Tasa Activa en Moneda Extranjera (TAMEX) publicada por la Superintendencia de Banca y Seguros del Perú más un *spread* de 3.0%. Tales intereses se devengarán a partir de la fecha en que sea exigido el honramiento de esta fianza y hasta la fecha efectiva de pago.

Atentamente,

Nombre del banco que emite la garantía

Dirección del Banco



Resumen Ejecutivo de la iniciativa privada denominada "Adquisición de 1,234.4353 hectáreas de tierras eriazas del Proyecto Especial Jequetepeque - Zaña" presentada por la empresa GANDULES INC. S.A.C.

Mediante Acuerdo N° 485-04-2007-Agrarios de fecha 27 de noviembre de 2007, el Comité de PROINVERSIÓN en Saneamiento y Proyectos del Estado declaró de interés la iniciativa privada denominada "Adquisición de 1,234.4353 hectáreas de tierras eriazas del Proyecto Especial Jequetepeque - Zaña", aprobándose asimismo el siguiente resumen ejecutivo:

Tema: Iniciativa Privada denominada "Adquisición de 1,234.4353 hectáreas de tierras eriazas del Proyecto Especial Jequetepeque - Zaña"

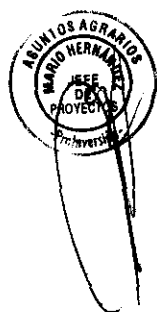
I. Objetivo y alcance del Proyecto de Inversión

El Proyecto consiste en la compra de 1,234.4353 hectáreas (mil doscientas treinta y cuatro hectáreas y cuatro mil trescientos cincuenta y tres metros cuadrados) de tierras eriazas de propiedad del Proyecto Especial Jequetepeque Zaña, para el desarrollo de un proyecto agroindustrial sustentado en el desarrollo de cultivos para exportación.

Para tal efecto, la empresa GANDULES INC. S.A.C. se compromete a efectuar una inversión de US\$ 5'526,787.00 (cinco millones quinientos veinte y seis mil setecientos ochenta y siete con 00/100 dólares de los Estados Unidos de América).

Asimismo, la empresa GANDULES INC. S.A.C. asumirá los siguientes compromisos en caso se adjudique directamente las tierras materia del proyecto:

- Pagar el precio de venta al contado mediante cheque de gerencia, a la firma del contrato de compraventa.
- Las tierras se transferirán "ad-corpus" y en la condición de "como están".
- Las tierras se transferirán sin ningún tipo de derecho de uso de agua, ni reservas hídricas.
- Adquirirá las tierras con el pleno conocimiento de las siguientes contingencias:
 - i. Sobre el área mayor de la cual forman parte las 1,234.4353 hectáreas, existe en trámite un proceso judicial promovido contra el Proyecto Especial Jequetepeque - Zaña por la Comunidad Campesina de San Pedro de Lloc, sobre nulidad de asientos registrales y otros, seguido ante el Juzgado Civil de la Provincia de Pacasmayo – San Pedro de Lloc (Expediente N° 490-2005); y corre inscrito en Registros Públicos como medida cautelar la anotación de la demanda.
 - ii. Dentro de la extensión superficial materia de transferencia, existen ocupaciones de terceros.
 - iii. Se tiene proyectado el desarrollo de una calzada adicional en la Carretera Panamericana Norte, lo cual podría reducir el área neta disponible para la ejecución del proyecto de inversión.
 - iv. Asumirá el riesgo de que dichas tierras no sean idóneas para ser destinadas a la actividad para la que tiene planificado darle uso.
- Adquirirá las tierras con las contingencias antes indicadas, renunciando en lo que se refiere específicamente a la adquisición misma de las tierras, a interponer cualquier reclamo judicial o extrajudicial conducentes a declarar la resolución o rescisión del contrato; el pago de indemnización por daños y perjuicios, daño emergente o lucro cesante; devolución parcial o total del precio de venta; así como



el reconocimiento, reembolso o pago de los montos incurridos con ocasión de las mejoras o inversiones realizadas en las tierras.

- Ejecutará en cinco (5) años el compromiso de inversión ascendente a US\$ 5'526,787.00 (cinco millones quinientos veinte y seis mil setecientos ochenta y siete con 00/100 dólares de los Estados Unidos de América).
- El compromiso de inversión constituirá una obligación esencial y principal del contrato.
- El plazo del compromiso de inversión se computará a partir de los noventa (90) días calendarios siguientes de suscrito el contrato.
- El compromiso de inversión de US\$ 5'526,787.00 se ejecutará en un 60% en los 2 primeros años (con un monto anual de US\$ 1'658,036.00) y el 40% restante en forma prorrateada durante los 3 años siguientes (con un monto anual de US\$ 736,905.00).
- Asumirá los honorarios, costos y gastos que implicará la supervisión del compromiso de inversión.
- Realizará sus mejores esfuerzos para cumplir con los compromisos asumidos frente a la Comunidad Campesina de San Pedro de Lloc, que se encuentran consignados en el Acta de Entendimiento de fecha 23 de agosto de 2007.
- Contratará preferentemente a los pobladores de la localidad de San Pedro de Lloc y alrededores, que hayan sido previamente empadronados por la empresa, para las labores a desarrollarse en las tierras del proyecto.

II. Ámbito de influencia del Proyecto

Las tierras se encuentran dentro del ámbito del Proyecto Especial Jequetepeque – Zaña, en el distrito de San Pedro de Lloc, provincia de Pacasmayo, departamento de La Libertad.

III. Bienes y/o servicios públicos sobre los cuales se desarrollará el proyecto

El proyecto de inversión se desarrollará sobre los terrenos eriazos de propiedad del Proyecto Especial Jequetepeque – Zaña a que se refiere el acápite anterior.

IV. Modalidad contractual de participación de la inversión privada

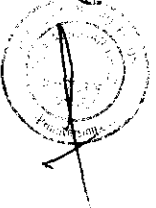
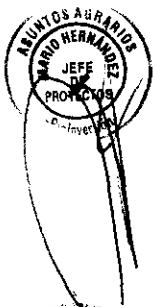
Venta de Activos.

V. Monto referencial de la inversión

- Precio de venta: US\$ 92,582.65 (noventa y dos mil quinientos ochenta y dos con 65/100 dólares de los Estados Unidos de América).
- Compromiso de Inversión: US\$ 5'526,787.00 (cinco millones quinientos veinte y seis mil setecientos ochenta y siete con 00/100 dólares americanos).

VI. Cronograma tentativo del proceso de inversión

El compromiso de inversión de US\$ 5'526,787.00 se ejecutará en el lapso de 5 años, contados a partir de los 90 días calendarios siguientes de suscrito el contrato.



Dicho compromiso de inversión se ejecutará en un 60% en los 2 primeros años (con un monto anual de US\$ 1'658,036.00) y el 40% restante en forma prorrateada durante los 3 años siguientes (con un monto anual de US\$ 736,905.00).

VII. Forma de Retribución

No aplicable.

VIII. Sede central donde atenderá los requerimientos del privado, referente a estudios existentes y otra información disponible en la Sala de Datos

Previamente se suscribirá un Acuerdo de Confidencialidad, según el modelo del Anexo N° 3 de la Directiva N° 006-2006 – Tramitación y Evaluación de Iniciativas Privadas en Proyectos de Inversión. Ver página web de PROINVERSIÓN (<http://www.proinversion.gob.pe>).

Dirección de PROINVERSIÓN: Av. Paseo de la República N° 3361, Piso 9, San Isidro, Lima – Perú.

IX. Horario de atención

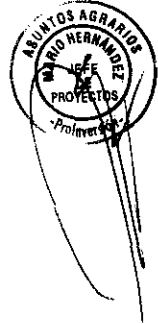
De lunes a viernes en los siguientes horarios: De 09:30 a 13:00 horas y de 15:00 a 17:00 horas.

X. Requisitos de Precalificación

Para el mismo proyecto de inversión

- 
- 
- a) Solicitud de Declaración de Interés, según modelo al que se refiere el numeral 5 de la Declaración de Interés.
 - b) Presentación de carta fianza bancaria de seriedad de expresión de interés, a que se refiere el numeral 6 de la Declaración de Interés.
 - c) El tercero interesado deberá acreditar un patrimonio mínimo equivalente a US\$ 3'320,000.00 (tres millones trescientos veinte mil con 00/100 dólares de los Estados Unidos de América). Para tal efecto, se deberá presentar copia legalizada de los estados financieros al 31 de diciembre de 2006 debidamente refrendados por su representante legal y Contador Público Colegiado y/o la declaración de pago anual del impuesto a la renta del ejercicio 2006.

Para un proyecto de inversión alternativo

- 
- 
- a) Nueva propuesta de iniciativa privada, conforme al Numeral 14.2 del Artículo 14° del Reglamento de la Ley Marco de Promoción de la Inversión Descentralizada.
 - b) Presentación de carta fianza bancaria de seriedad de expresión de interés, a que se refiere el numeral 6 de la Declaración de Interés.
 - c) El tercero interesado deberá acreditar un patrimonio mínimo equivalente al sesenta por ciento (60%) del monto de su compromiso de inversión. Para tal efecto, se deberá presentar copia legalizada de los estados financieros al 31 de diciembre de 2006 debidamente refrendados por su representante legal y Contador Público Colegiado y/o la declaración de pago anual del impuesto a la renta del ejercicio 2006.

XI. Solicitud de Declaración de Interés y Acreditación de Requisitos de Precalificación

Según el modelo del Anexo N° 2 de la Directiva N° 006-2006 – Tramitación y Evaluación de Iniciativas Privadas en Proyectos de Inversión. Ver página web de PROINVERSIÓN (<http://www.proinversion.gob.pe>).

