

Declaración de interés de la iniciativa privada denominada "Desarrollo Agroexportador en Tierras Eriazas de Supe" de la empresa CORPORACIÓN AGROPECUARIA SANTA MARIA 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° 580-06-2008-Agrarios de fecha 30 de setiembre de 2008, ha declarado de interés la iniciativa privada denominada "Desarrollo Agroexportador en Tierras Eriazas de Supe" de la empresa CORPORACIÓN AGROPECUARIA SANTA MARIA S.A.C., debiéndose tomar en cuenta la siguiente información:

A) Resumen del proyecto contenido en la iniciativa privada

I. Objetivo y alcance del Proyecto de Inversión

El Proyecto consiste en la compra de aproximadamente 1,509 hectáreas de tierras eriazas de propiedad del Ministerio de Agricultura, para el desarrollo de un proyecto agroexportador y pecuario. Para tal efecto, la empresa CORPORACIÓN AGROPECUARIA SANTA MARIA S.A.C se compromete a efectuar una inversión de US\$ 5'528,792.00 en un plazo máximo de cuatro (4) años.

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

Las tierras eriazas donde se desarrollará el proyecto de inversión, se encuentran ubicadas en el sector denominado Medio Mundo, distrito de Végueta, provincia de Huaura, departamento de Lima, dentro de los linderos de la Unidad Catastral N° 90401.

III. Modalidad contractual y plazo del contrato

Contrato de compraventa. El inversionista se compromete a ejecutar el compromiso de inversión de US\$ 5'528,792.00 en un plazo máximo de 4 años, computados a partir de que las tierras se encuentren independizadas e inscritas a su nombre en los Registros Públicos.

IV. Monto referencial de la inversión

- Precio de venta: US\$ 455,777.20.
- Compromiso de Inversión: US\$ 5'528,792.00.

V. Cronograma tentativo del proceso de inversión

El compromiso de inversión se ejecutará en el lapso de 4 años, de la siguiente manera:

- Año 1: US\$ 1'599,296.00
- Año 2: US\$ 975,863.00
- Año 3: US\$ 1'456,765.00
- Año 4: US\$ 1'496,868.00

VI. Forma de retribución propuesta (con indicación de si el proyecto requiere de incremento de tarifa)

No aplicable.



B) Indicadores de calidad del servicio a prestarse, de ser el caso

No aplicable.

C) Elementos esenciales del proyecto de contrato, de acuerdo a los criterios que establezca el Organismo Promotor de la Inversión Privada

- Las aproximadamente 1,509 hectáreas de tierras eriazas se transferirán sin ningún tipo de derecho de uso de agua, ni reservas hídricas.
- El comprador asumirá el saneamiento registral del lote, gestionándolo y tramitándolo bajo su propia cuenta, costo y riesgo.
- Las tierras se transferirán "ad-corpus" y en la condición de "como están".
- El comprador asumirá el riesgo de que dichas tierras no sean idóneas para ser destinadas a las actividades para las que tiene planificado darle uso.
- Dentro de la extensión superficial materia de transferencia, existen ocupaciones de terceros.
- Existen solicitudes presentadas ante el PETT (hoy COFOPRI) por parte de terceros interesados en adquirir áreas de tierras eriazas ubicadas en la Unidad Catastral N° 90401.
- El compromiso de inversión mínimo ascenderá a US\$ 5'528,792.00 y constituirá una obligación esencial y principal del contrato.
- El compromiso de inversión deberá ejecutarse en un plazo máximo de 4 años, computados a partir de que el lote se encuentre independizado e inscrito a nombre del comprador en los Registros Públicos.
- Las inversiones realizadas en el periodo de saneamiento registral (entre la fecha de suscripción del contrato de compraventa y la inscripción del lote a nombre del comprador en los Registros Públicos) podrán acreditarse como compromiso de inversión.
- El monto total del compromiso de inversión podrá reajustarse en función al número de hectáreas inscritas efectivamente en los Registros Públicos, siempre y cuando el compromiso de inversión por hectárea se mantenga como mínimo en US\$ 3,662.74.
- El compromiso de inversión podrá también ejecutarse y cumplirse con las inversiones que se realicen fuera de los límites del área de terreno a adquirir, siempre que guarden relación directa con el desarrollo del proyecto de inversión.
- El adjudicatario asumirá los honorarios, costos y gastos que implicará la supervisión del compromiso de inversión.
- El precio de venta se pagará al contado mediante cheque de gerencia, a la firma del contrato de compraventa.



D) Garantías de fiel cumplimiento de las obligaciones contractuales

La garantía del compromiso de inversión consistirá en dos cartas fianza bancarias, solidarias, irrevocables, incondicionadas, renovables y de realización automática sin beneficio de excusión, extendidas a favor del Ministerio de Agricultura, las cuales deberán emitirse con una vigencia de un año y ser renovadas anualmente hasta el cumplimiento total de las obligaciones a su cargo, de acuerdo a las siguientes condiciones:

- i. Carta fianza 1: por un monto equivalente al 5% del compromiso de inversión, esto es, por la suma de US\$ 276,439.60.

Dicha garantía deberá ser entregada a la firma del contrato de compraventa y será devuelta contra la presentación de la carta fianza 2.

No obstante, si en el plazo de 1 año contado a partir de la fecha de suscripción del contrato, no se hubiera inscrito el lote a nombre del comprador, éste deberá reemplazar la carta fianza 1 por la carta fianza 2.

- ii. Carta fianza 2: vencido el plazo de 1 año al que alude el acápite (i) precedente o inscrito el lote a nombre del comprador antes de dicho plazo, éste deberá entregar una carta fianza bancaria por un monto equivalente al 10% del compromiso de inversión, esto es, por la suma de US\$ 552,879.20.

Dicha garantía deberá ser entregada dentro de los 15 días útiles siguientes de vencido el plazo de 1 año antes referido o en su caso, dentro de los 15 días útiles siguientes de la fecha de inscripción del lote a nombre del comprador en los Registros Públicos, lo que ocurra primero.

E) Requisitos de precalificación de la Oferta Pública, Licitación Pública o Concurso de Proyectos Integrales que se convoque

Para el mismo proyecto de inversión

- a) Solicitud de Declaración de Interés, según modelo al que se refiere el literal G) de la presente Declaración de Interés.
- b) Presentación de una carta fianza bancaria de seriedad de expresión de interés, por el monto de US\$ 55,287.92, conforme al modelo adjunto (ANEXO N° 1).
- c) El tercero interesado deberá acreditar que él individualmente o en forma conjunta con sus accionistas o sus integrantes (en caso de consorcio) tienen un patrimonio mínimo (en el caso de las personas jurídicas) o activos reales o monetarios (en el caso de personas naturales) igual o superior a US\$ 3'317,275.20. Para tal efecto, se deberá presentar copia legalizada de los estados financieros al 31 de diciembre de 2007 debidamente refrendados por su representante legal y Contador Público Colegiado y/o la declaración de pago anual del impuesto a la renta del ejercicio 2007 o con la documentación adicional que PROINVERSIÓN considere necesario solicitar.

Para un proyecto de inversión alternativo

- a) Nueva propuesta de iniciativa privada, cumpliendo los requisitos establecidos en el Numeral 14.2 del Artículo 14° del Reglamento de la Ley Marco de Promoción de la Inversión Descentralizada.
- b) Presentación de una carta fianza bancaria de seriedad de expresión de interés, por el monto de US\$ 55,287.92, conforme al modelo adjunto (ANEXO N° 2).
- c) El tercero interesado deberá acreditar que él individualmente o en forma conjunta con sus accionistas o sus integrantes (en caso de consorcio) tienen un patrimonio mínimo (en el caso de las personas jurídicas) o activos reales o monetarios (en el caso de personas naturales) igual o superior al 60% del monto del compromiso de inversión. Para tal efecto, se deberá presentar copia legalizada de los estados financieros al 31 de diciembre de 2007 debidamente refrendados por su representante legal y Contador Público Colegiado y/o la declaración de pago anual del impuesto a la renta del ejercicio 2007 o con la documentación adicional que PROINVERSIÓN considere necesario solicitar.



F) Factor de competencia de la Oferta Pública, Licitación Pública o Concurso de Proyectos Integrales que se convoque

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\$ 301.95 por hectárea.
- Compromiso de Inversión : US\$ 3,662.75 por hectárea.

Las Ofertas Económicas serán evaluadas tomando en cuenta el monto del precio ofertado (P_o) y el monto del compromiso de inversión ofertado (C_{Io}), conforme a la siguiente fórmula:

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

Donde:

P_o = Precio ofertado.

C_{Io} = Compromiso de Inversión Ofertado.

P_{max} = Precio Máximo Ofertado por los postores

$C_{I\text{max}}$ = Compromiso de Inversión Máximo Ofertado por los postores

G) Modelo de carta de expresión de interés y modelo de carta fianza a presentar por terceros interesados



Modelo de carta de expresión 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>).

Modelo de cartas fianza: según ANEXOS N° 1 y N° 2 de la presente Declaración de Interés, según corresponda.

Las cartas fianza deberán ser emitidas 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



H) Sede central donde se atenderán los requerimientos del privado, referente a estudios existentes y otra información disponible en la Sala de Datos; y la acreditación de los requisitos de precalificación

Dirección de PROINVERSIÓN: Av. Paseo de la República N° 3361, Piso 8, San Isidro, Lima – Perú.

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.

Para acceder a 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>).



ANEXO Nº 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 8
Edificio PETROPERÚ
San Isidro.-

Referencia: Declaración de interés de la iniciativa privada denominada "Desarrollo Agroexportador en Tierras Eriazas de Supe"

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\$ 55,287.92 (cincuenta y cinco mil doscientos ochenta y siete con 92/100 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 "Desarrollo Agroexportador en Tierras Eriazas de Supe", 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 ciento ochenta días (180) 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.

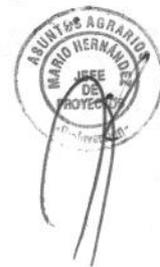
Se conviene expresamente que, para que procedamos a honrar esta fianza, bastará un simple requerimiento del Director Ejecutivo de PROINVERSIÓN, o de quien haga sus veces, sin expresión de causa, realizado por conducto notarial en nuestras oficinas en la dirección indicada líneas abajo.

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 8
Edificio PETROPERÚ
San Isidro.-

Referencia: Declaración de interés de la iniciativa privada denominada "Desarrollo Agroexportador en Tierras Eriazas de Supe"

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\$ 55,287.92 (cincuenta y cinco mil doscientos ochenta y siete con 92/100 dólares de los Estados Unidos de América), para garantizar la seriedad de la propuesta de nuestro cliente, señores para la ejecución del proyecto alternativo 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 ciento ochenta días (180) 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