

**RESUMEN EJECUTIVO LIBRO BLANCO****SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL N° 1 DEL PROYECTO ESPECIAL  
CHAVIMOCHIC - 12,580 HA<sup>1</sup>****1. Descripción de la Subasta**

El Proyecto Especial CHAVIMOCHIC se encuentra situado en la costa del departamento de La Libertad. Se creó el 5 de setiembre de 1985 por Decreto Supremo N° 072-85-PCM. La obra principal es una bocatoma en el río Santa y un canal de derivación que beneficia a los valles e intervalles de Chao, Virú y Moche. La Etapa I corresponde a las obras y áreas desde el río Santa hasta el valle de Virú.

El Proyecto es titular de las áreas de terreno de la Primera Etapa del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC denominadas Sectores I, II, III y IV localizadas en las márgenes derecha e izquierda de los Valles de Chao y de Virú, pertenecientes a la Provincia de Virú, Departamento de La Libertad.

Las 12,580 ha subastadas entre el 13 y 20 de agosto de 1997 se encuentran localizadas en la Etapa I, dividida en los cuatro grandes sectores mencionados de acuerdo a condiciones topográficas y ubicación respecto a la fuente de agua, y cuyas áreas se detallan a continuación:

Sector	Valle	Área bruta	Área neta	No. Lotes	Tamaño Prom.
I	Chao	7,806 ha	3,356 ha	05 lotes	671 ha
II	Chao	2,896 ha	2,068 ha	03 lotes	689 ha
III	Virú	3,496 ha	3,143 ha	04 lotes	786 ha
IV	Virú	4,499 ha	4,184 ha	64 lotes	65 ha
<b>Total</b>		<b>18,698 ha</b>	<b>12,751 ha *</b>	<b>76 lotes</b>	<b>246 ha</b>

\* El incremento se debe a ajustes posteriores efectuados por el Proyecto Especial.

**2. Subastas realizadas anteriormente por la Comisión Especial anterior al CEPRI CHAVIMOCHIC**

Fuera del ámbito de la COPRI se había constituido anteriormente una Comisión Especial encargada de convocar a Subasta Pública, bajo la modalidad de sobre cerrado, la venta de terrenos rústicos bajo riego ubicados en los valles de Chao y Virú (Resolución Suprema N° 161-93-PCM del 7.5.93) del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC.

<sup>1</sup> Los aspectos comunes a todas las subastas: antecedentes de la creación del Comité Especial, Plan de Trabajo, Presupuesto, etc, aparecen en el Libro Blanco Matriz.

Esta Comisión Especial sacó a la venta aproximadamente 14,000 ha en tres subastas en el año 1994, donde se adjudicaron cerca de 3,000 ha. Las subastas fueron divididas en 63 lotes:

- Una primera, el 11 de abril de 1994, donde se recibieron ofertas por 1,463.20 ha netas por un valor de US\$ 1'034,000.00. De ellas, sólo se concretó la venta de 69.3 ha, por un valor de US\$ 58,000.00 habiéndose ejecutado garantías por un valor de US\$ 60,000.00.
- Una segunda, el 17 de junio, donde se vendieron 680.30 ha netas, a un valor de US\$ 1,030,370.00.
- Una tercera, el 16 de setiembre, donde se vendieron 2,092.50 ha. netas, a un valor de US\$ 2,673.003.

En resumen se vendieron 2,842 ha hasta el 16 de setiembre de 1994 con un valor total US\$ 3,771.373 ha. El área vendida fue el 19 % del total comprendido en la subasta. En los años 1995 y 1996 no se realizaron subastas.

El saldo de estas 14,000 ha más algunos ajustes que efectuó el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, totalizaron una superficie total de 12,751 ha divididas en 76 lotes.

### **3. Saneamiento Físico Legal de los lotes materia de subasta**

Los 76 lotes subastados se encontraban legalmente saneados en su totalidad en cuanto a la propiedad, dominio, cargas y gravámenes, así como libre de poseedores y/o invasores de cualquier tipo. El Proyecto Especial CHAVIMOCHIC garantiza el suministro de 10,000 m<sup>3</sup> de agua por hectárea, por año. Dicho suministro de agua tiene un precio inicial de US\$ 0.025 m<sup>3</sup>.

En el **ANEXO N° 1** se muestra un mapa en donde se señalan los lotes arriba descritos.

Se detectaron concesiones mineras superpuestas a algunos lotes a subastar. Se negoció con los concesionarios con el fin de lograr la reducción del área de concesión, liberar los lotes y facilitar la subasta de las tierras, todo lo cual se solucionó favorablemente.

Se apoyó al Proyecto Especial CHAVIMOCHIC para que transfiriera de manera directa la tierra a los poseedores que tenían elementos de derecho con el fin de sanear el área, acelerar la incorporación de las tierras ocupadas a la actividad económica, detener la eventualidad de invasiones posteriores en las tierras susceptibles de subastar y generar un ingreso importante para el presupuesto del Proyecto Especial, entre otros.

La venta directa se efectuó sobre la base del Artículo 15° del Decreto Supremo N° 011-97-AG (publicado el 13.06.97), Reglamento de la Ley N° 26505 (publicada el 18.07.95).

El Proyecto Especial CHAVIMOCHIC llegó a vender más de 4,000 ha por venta directa según se detalla en el Oficio N° 1069-98-INADE/8301 que aparece en el **ANEXO N° 2**.

#### **4. Plan de Promoción de la Inversión Privada de las tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC**

Mediante oficio N° 020/97/CEPRI CHAVIMOCHIC del 22 de enero de 1997 se solicitó aprobación del Plan de Promoción de la Inversión Privada de las tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC en el cual se propone lo siguiente:

**Modalidad:** Venta de activos (tierra)

**Mecanismo de venta:** Subasta Pública Internacional en sobre cerrado

**Precio de venta:** Por fijarse

**Valorización:** Costo de oportunidad o alternativas de precio de compra de tierras similares.

**Estrategia :** Enfatizar las posibilidades de identificar interesar a todo potencial inversionista nacional, ya sea persona jurídica o natural. Se plantea hacer la promoción en el exterior una vez agotada la promoción en el país. Se propone subastar cada uno de los lotes de manera individual y en un ordenamiento secuencial que permita al inversionista y al país en general visualizar de manera transparente las opciones y contrastes que se presenta en el mercado de tierras.

Mediante Resolución Suprema N° 062-97-PCM del 14 de febrero de 1997 se aprobó dicho Plan de Promoción.

El **ANEXO N° 3** contiene el Plan de Promoción discutido y aprobado.

#### **5. Contratación de empresa Especializada en Promoción de Inversiones y Asesoría Para el Proceso de Privatización de las Tierras de la Primera Etapa del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC**

La Comisión Especial anterior al CEPRI, nombrada por Resolución Suprema N° 161-93-PCM del 07.05.93, convocó el Concurso de méritos por invitación N° 001/95 CEPRI CHAVIMOCHIC para seleccionar una Empresa Especializada en promoción de inversiones y asesoría para el proceso de privatización de las tierras de la primera etapa del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC.

Dicho comité preparó las Bases, lista corta, términos de referencia y contrato.

En el referido concurso se presentaron los siguientes asesores: Apoyo e INTERINVEST, evaluándose sus propuestas técnicas y económicas, y otorgándose la buen pro a INTERINVEST el 7 de agosto de 1995.

El contrato con INTERINVEST fue firmado el 11 de agosto de 1995 por la Comisión anterior al CEPRI.

El nuevo Comité (Resolución N° 485-96-PCM) mediante acuerdo CEPRI acordó proseguir con el contrato. El 19 de enero de 1997 se firmó el Addendum N° 1 al contrato de Locación de Servicios en donde se determinó la forma de cálculo de los honorarios por éxito.

El 20 de enero de 1997 se firmó el Addendum N° 2 en donde se precisa al agente financiero del contrato determinándose que el PER/97/003 sustituye al PER 93/034.

El 16 de julio de 1997, INTERINVEST entregó una carta fianza por US\$ 30,000 con fecha de vencimiento del 19 de octubre de 1997 a fin de garantizar el cumplimiento del contrato suscrito. Dicha carta fianza fue renovada reiteradas veces de acuerdo a lo estipulado en el Contrato.

El 28 de noviembre, INTERINVEST entregó al Comité el informe final sobre los servicios de asesoría prestados al proceso, en él presentaron un resumen de las diversas labores realizadas como:

- Recopilación de información
- Valorización de las tierras en Chavimochic.
- Determinación Compromiso de Inversión
- Estructuración de los mecanismos de privatización y negociación
- Identificación de los inversionistas y promoción de la transferencia
- Preparación de la información para los posibles inversionistas.
- Asesoría en el proceso de transferencia y cierre de la venta.

Además adjuntó una relación de los inversionistas nacionales y extranjeros contactados.

Mediante carta 009-98/INVEST del 7 de enero de 1998 INTERINVEST remitió la factura para el pago de sus honorarios por éxito, los cuales ascendieron a la suma de US\$ 104,065.08 determinados de acuerdo a los cálculos del Addendum al Contrato.

Mediante C-045 del 13 de enero de 1998 se solicitó al PNUD el pago de los referidos honorarios por éxito.

El **ANEXO N° 4** contiene las comunicaciones que se citan en este punto, contrato suscrito, addendas y el informe final presentado por el banco de inversión.

## **6. Sala de datos**

Se implementó una Sala de Datos en las oficinas del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC en Trujillo a efecto de permitir a los Interesados hacer una evaluación y diagnóstico sobre la situación actual de los lotes. Fue abierta un día posterior al inicio de la venta de las Bases y funcionó durante todo el proceso hasta un día antes de la fecha para la presentación del Sobre No. 1.

Se desarrolló una base de datos computarizada de estudios, trabajos, planos y otros, así como sobre temas socio-agroeconómicos, producción, técnico - económicos, agrológico, edafológico, complementando con planos agrológicos, topográficos y perimétricos, así como análisis físico - químicos de los suelos y del agua, referidos a las tierras con el fin de facilitar su identificación, ubicación y análisis.

Adicionalmente se desarrollaron fichas descriptivas de cada uno de los lotes en donde en forma sintética se describió aspectos referidos a la ubicación, límites, extensión, perímetro, vías de acceso, infraestructura de servicios, ficha de inscripción, características climatológicas, disponibilidad de agua, calidad de agua para el riego, y sistema de riego a implementar, características de los suelos y aptitud agronómica, además se adjuntaron los planos de ubicación y perimétricos.

Para acceder a la información contenida en la Sala de Datos, los interesados acreditaban a sus representantes con una carta de presentación y recibían el apoyo de un técnico del Proyecto Especial con el fin de absolver las inquietudes del interesado.

Las visitas a las tierras también se coordinaban de la misma manera y en compañía de un técnico especialista.

El **ANEXO N° 5** detalla la relación de los interesados que tuvieron acceso a la sala de datos y/o realizaron visitas a las tierras.

## **7. Promoción y Publicidad**

### **a) Brochures y folletos**

Se diseñó un brochure titulado **CHAVIMOCHIC Inversión y Desarrollo** en donde se desarrolló tres temas fundamentales:

**Perspectivas de la economía peruana:** Indicadores económicos, transformación de la economía peruana, programa de reforma económica, retorno a la inversión y el sector agrario.

**CHAVIMOCHIC:** Proyecto CHAVIMOCHIC, tierras, características de las tierras, cultivos potenciales, facilidades de infraestructura de transporte y apoyo.

**Privatización:** Objetivos de la privatización de tierras, generalidades, mecánica de la subasta.

Dicho documento fue difundido entre todos los interesados junto a un tríptico desarrollado por técnicos del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC en donde se describe el Proyecto en sí, obras, objetivos, primera y segunda etapa, inversiones, beneficios y rentabilidad, Complejo Agroindustrial de Chao, operación y mantenimiento de la infraestructura hidráulica mayor de riego, transferencia de tecnología e investigación, entre otros. El **ANEXO N° 6** muestra el brochure elaborado para esta subasta.

### **b) Documental Institucional de las tierras a subastarse**

INTERINVEST, encargó a la empresa CONTEMPO STUDIOS la realización de un vídeo documental en donde se mostró entre otras cosas la ubicación de las tierras a subastarse, infraestructura del Proyecto, testimonios de agricultores lugareños, la parcela demostrativa, etc. Dicho vídeo fue utilizado en diferentes conferencias y reuniones de promoción.

**c) Publireportajes**

Entre los principales publireportajes que ayudaron a la promoción de la venta de tierras a subastarse tenemos:

**Agro Noticias** en su edición N° 206 del 25 de febrero de 1997 promocionó la venta de las tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, en una entrevista al Ingeniero. Arturo Woodman (2 carillas en blanco y negro).

**Presencia** (revista de CONFIEP) en su edición internacional de mayo 1997 promocionó la venta de las tierras de la Primera Etapa del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, en reportaje (3 carillas a todo color).

**Caretas** en su edición N° 1468 del 5 de junio 1997 promocionó la venta de las tierras de la Primera Etapa del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, en un reportaje (6 carillas), también se publicó un anuncio de promoción a todo color.

**Negocios Internacionales** en su edición de setiembre de 1997 informan sobre los compradores de las tierras de la primera Etapa del Proyecto CHAVIMOCHIC (2 carillas a todo color).

**Avance Agrario** (revista de la Asociación de Empresarios Agrarios) en su número N° 1 de diciembre 1997- enero 1998, publicó un reportaje sobre la exposición del Ing. Arturo Woodman en el Encuentro Empresarial Agrario organizado por la Fundación Perú y la Universidad Agraria de la Molina.

**Presencia** (revista de CONFIEP) en su edición internacional de diciembre 1997 promocionó la venta de las tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, en una entrevista al Ing. Arturo Woodman (2 carillas a todo color).

En el **ANEXO N° 7** adjuntamos copia de las publicaciones arriba descritas.

**d) Viajes de promoción**

Viaje del presidente del CEPRI a España del 22 al 25 de mayo de 1997 con motivo de participar en reuniones con la Cámara de Comercio e Industria Navarra, el Presidente del Gobierno de Navarra, La Cámara de Comercio Industria Peruana-Catalana y otros interesados en la venta de las tierras de CHAVIMOCHIC.

**e) Eventos**

2do Almuerzo Agroindustrial realizado por Fundación Perú en donde se trató el tema "El Tomate Industrial, oportunidades para su agroindustria y agroexportación" llevado a cabo el 24 de enero de 1997.

4to Almuerzo Agroindustrial realizado por Fundación Perú en donde se trató el tema: "La privatización de CHAVIMOCHIC, oportunidades de inversión y desarrollo" llevado a cabo el 14 de mayo de 1997.

**f) Conferencias de prensa**

El 15 de mayo de 1997 se realizó una conferencia de prensa en Trujillo en donde se expuso toda la mecánica de la subasta.

El 17 de julio de 1997 se realizó una conferencia de prensa en la sala de conferencias del edificio Petroperu en Lima.

**8. Bases**

Las Bases fueron elaboradas en un primer borrador por INTERINVEST en coordinación con el CEPRI y la COPRI.

Mediante comunicación C-028 CEPRI CHAVIMOCHIC del 30 de enero de 1997 se remitió a COPRI para su revisión las Bases de la subasta de las tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC y los modelos de contrato de compraventa al contado y a plazos, elaborados por este Comité Especial con asesoría de INTERINVEST.

Mediante las comunicaciones C-057/ CEPRI CHAVIMOCHIC del 6 de febrero de 1997 y C-081 CEPRI CHAVIMOCHIC del 25 de febrero de 1997 se solicitó la aprobación de las Bases de la Subasta Pública Internacional de 12,580 ha de la Etapa I del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC. Dichas versiones fueron reformuladas.

Finalmente, mediante carta C-096 del 13 marzo de 1997 se solicitó aprobación de las Bases de la Subasta Pública Internacional en su versión final.

Dichas Bases fueron elaboradas sobre la base de las siguientes consideraciones:

**Oferta mínima:**

La suma del valor de la tierra mínimo o precio base y el compromiso de inversión.

**Valor de la Tierra Mínimo o precio base:**

Calculado por el Comité Especial en función al costo de oportunidad o alternativa de precio de compra de tierras similares en coordinación con INTERINVEST. La puja sobre la oferta mínima es sobre el componente precio de la tierra, el otro es fijo .

**Compromiso de inversión agrícola mínimo:**

Calculado sobre la base de presupuesto de lote tipo representativo de grupo de lotes con características similares. Este monto es fijo. En los sectores I, II y III con lotes de gran tamaño y sin agua en la cabecera incluye inversión agrícola en gastos de infraestructura menor de riego, desarrollo físico de la tierra e instalación de riego presurizado que se debería ejecutar en un máximo de tres años para asegurar el desarrollo de por lo menos el 20%-30% de la extensión del lote, considerando que en el primer año se ejecutará el 50% del costo fijo en infraestructura de riego independientemente de la extensión de tierra que se pretenda desarrollar. En el sector IV con lotes menores de 50 – 100 ha, se excluye el gasto en infraestructura menor de riego porque los lotes ya tienen agua en la cabecera, reduciendo a dos años el período máximo de ejecución del compromiso y ampliando el área a desarrollar al 25% aproximadamente.

Mediante oficio N° 1099/97/DE/COPRI se nos transcribe el acuerdo tomado en la sesión COPRI el día 29 de abril de 1997 en donde se aprueba las Bases que incluyen los contratos y se indica incluir la utilización del Programa de Promoción Empresarial, debiéndose reformular para tal efecto las Bases de la subasta. Asimismo se aprobó los pagos mínimos y los compromisos de inversión agrícolas mínimos, tal como se señala en el **ANEXO N° 8**.

Mediante comunicación C-219/CEPRI CHAVIMOCHIC del 03 de junio de 1997 se informa a COPRI sobre algunas modificaciones acordadas como: reducción de la carta fianza del compromiso de inversión en un 50%, introducción de la utilización del Programa de Promoción Empresarial, el reemplazo del FOPRI como organismo supervisor y verificador del compromiso de inversión, entre las más relevantes. Todos estos documentos mencionados forman el **ANEXO N° 9**.

Al momento de adquirir las Bases, se indicó a cada comprador que los modelos de contrato estaban siendo revisados por COPRI, por lo que la versión final se les haría llegar posteriormente. El **ANEXO N° 10** contiene las Bases.

#### **9. Programa de Promoción Empresarial**

Mediante comunicación C-139 CEPRI CHAVIMOCHIC del 14 de abril de 1997 se remitió a COPRI un esquema que muestra las características del Programa discutido el 11 de abril de 1997 con INTERINVEST. Posteriormente, a través de la comunicación C-167 CEPRI CHAVIMOCHIC del 9 de mayo de 1997 se solicitó se mejore las condiciones para la utilización del Programa de Promoción Empresarial, como tasas de interés, periodo de gracia, etc. Finalmente se remitió a COPRI mediante C-176 del 14 de mayo de 1997 un esquema que muestra las características del Programa. Estos documentos forman el **ANEXO N° 11**.

Mediante oficio N° 1099/97/DE COPRI del 16 de mayo (incluido en el Anexo N° 8), se transcribe el acuerdo tomado en la sesión de la COPRI celebrada el día 29 de abril de 1997 en donde aprueban las Bases y describen las características del Programa de Promoción Empresarial las cuales detallamos a continuación:

**Sujetos de financiamiento**

Personas naturales o jurídicas

**Condiciones de pago**

Cuota Inicial: 20% o más de la porción de la oferta que corresponda al pago contado

**Monto a financiar**

Hasta el 80% de la porción de la oferta que corresponda al pago contado

**Plazo de financiamiento**

7 años, incluido 2 años de gracia

**Pago de las cuotas**

14 pagos semestrales de interés y 10 pagos semestrales de principal a partir del tercer año



**Tasa de interés**

Interés compensatorio: Libor a 180 días más 2%

Interés moratorio: Se aplicarán intereses moratorios a las tasas prevalecientes en el sistema bancario

**Garantías**

Fianza bancaria y/o garantías hipotecarias por un monto equivalente al 115% del monto a financiar. La fianza deberá tener vigencia por todo el periodo de financiamiento.

La garantía hipotecaria será sobre bienes inmuebles propios. Sólo se aceptará primera hipoteca sobre inmuebles inscritos en el Perú, a nombre del beneficiario o de sus accionistas si es persona jurídica, calificados al 75% de su valor comercial, según tasación independiente.

La liberación parcial de garantías es permisible a condición que sea en forma prorata en relación a los repagos de principal efectivamente recibidos.

**a) Nueva alternativa de financiamiento**

Mediante carta C-625/97 CEPRI CHAVIMOCHIC del 29 de setiembre de 1997 se somete a consideración de la COPRI el acuerdo del CEPRI CHAVIMOCHIC tomado en la sesión N° 27 de fecha 26 de setiembre de 1997 en donde se establece una nueva alternativa de financiamiento.

Mediante oficio N° 2114A/97DE/COPRI del 02 de octubre de 1997 se transcribe el acuerdo tomado en la sesión de la COPRI celebrada el día 30 de setiembre de 1997 en donde conforme a lo solicitado en la comunicación anterior, se aprueba incluir como alternativa al plazo de financiamiento del Programa de Promoción Empresarial lo siguiente:

**Sujetos de financiamiento:** Adjudicatarios de la subasta

**Plazo de financiamiento:** 10 años incluidos 4 años de gracia

**Condición de la alternativa:** La obligación de incrementar el monto del compromiso de inversión en 300%

Mediante comunicación C-734-B/97 CEPRI CHAVIMOCHIC del 12 de noviembre de 1997 se solicita aprobación de la circular N° 11 en donde se pone en conocimiento a los adjudicatarios de la nueva alternativa de financiamiento y las condiciones que se deben cumplir para acceder a ella (incremento del monto del compromiso de inversión garantizado mediante carta fianza).

Mediante oficio N° 2544A/97/DE/COPRI del 26 de noviembre de 1997 transcriben el acuerdo tomado en la sesión de la COPRI celebrada el día 18 de noviembre de 1997 mediante el cual se ratifica la aprobación de la circular N° 11.

El ANEXO N° 12 contiene todas las comunicaciones detalladas en este punto.

**b) COFIDE**

Se determinó que la entidad encargada de la supervisión, administración y cobranza de los contratos de compra y venta de las tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC sería la Corporación Financiera de Desarrollo-COFIDE, para lo cual COPRI efectuó las coordinaciones necesarias.

Mediante oficio N° 1496/97/DE/COPRI del 07 de julio de 1997 se informó que luego de las coordinaciones efectuadas se consideró conveniente establecer comisiones para la ejecución de dicha labor, las cuales fueron incluidas en el contrato.

Mediante oficio N° 2106/97/DE/COPRI se transcribe el acuerdo tomado en la sesión de la COPRI celebrada el día 16 de setiembre de 1997 en donde aprueban la comisión de COFIDE para la supervisión de los compromisos de inversión de los adjudicatarios.

Recogiendo lo establecido en los dos oficios antes descritos se procedió a la suscripción de los contratos siguientes:

- Contrato de supervisión, administración y cobranza de los contratos de compraventa de tierras.
- Contrato de supervisión del compromiso de inversión asumido por los adjudicatarios de tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC

Las comisiones que se establecieron en los referidos contratos fueron las siguientes:

**Comisión por Supervisión del Compromiso de inversión**

0.75% anual que se calculará sobre los saldos anuales pendientes de inversión

**Comisión por supervisión y administración**

0.25% semestral sobre el saldo del precio financiado pendiente de cancelación

**Comisión por cobranza**

0.15% semestral sobre el monto de la cuota efectivamente cobrada

**Comisión por ejecución de garantías hipotecarias**

4% sobre el monto obtenido en la ejecución de garantías reales.

Mediante oficios de COPRI, uno por cada lote vendido, se instruyó al Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, para que con los fondos recibidos por la venta de las tierras (lotes pagados al contado y pago de cuota inicial), realice el pago de las comisiones a COFIDE de acuerdo a los contratos suscritos.

Mediante comunicación C-185 CEPRI CHAVIMOCHIC del 16 de febrero de 1998 se remitió a COFIDE el oficio N° 363/98/DE/COPRI en donde se determinó la forma de pago a COFIDE de la comisión por supervisión del compromiso de inversión en aquellos casos en los que el compromiso de inversión original fue incrementado en 300%. Para dichos casos se estableció que la comisión en el primer año se pagaría el 0.75% sobre el incremento del compromiso de inversión, más el correspondiente IGV deduciéndose de la cuota de cobranza más próxima que corresponda.

Mediante comunicación C-148/98 CEPRI CHAVIMOCHIC del 2 de febrero de 1997 se remitió a COFIDE el oficio N°261/98/DE/COPRI en donde se instruye la manera de distribuir los saldos pendientes de pago provenientes de las ventas de tierras correspondiente a esta subasta.

El **ANEXO N° 13** contiene los contratos antes mencionados y todas las comunicaciones referidas en este numeral.

#### **10. Convocatoria**

El Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de las tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC convocó el 09 julio de 1997 a Subasta Pública Internacional para la venta de los Lotes, que se encontraban en los Sectores I, II, III y IV ubicados en la Región La Libertad, Departamento de La Libertad, Provincia de Virú, Distrito de Virú y Chao.

Conforme ley, el aviso de la convocatoria se publicó el 9 de julio de 1997 en los diarios El Peruano, El Comercio, Gestión y la Industria de Trujillo.

El **ANEXO N° 14** contiene los avisos de convocatoria publicados.

#### **11. Venta de Bases**

El 21 de mayo de 1997 se inició la venta de Bases, a un precio de US \$ 100.00 (Cien y 00/100 dólares americanos) y estuvieron a la venta inicialmente hasta el 6 de julio de 1997 en las oficinas del CEPRI CHAVIMOCHIC y en las Oficinas del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC. El 6 de julio se amplió el plazo de venta de Bases hasta el 22 de julio de 1997 realizándose las publicaciones en los diarios La Industria, Gestión y El Peruano, según puede apreciarse en el **ANEXO N° 15**.

Al momento de adquirir las Bases, se solicitó a cada comprador sus datos completos como nombre y/o representante, dirección, teléfono y fax, con la finalidad de poder mantener una comunicación fluida. La relación de personas que adquirieron bases se detalla en el **ANEXO N° 16**.

#### **12. Modelo de contratos**

Se elaboraron dos modelos de contratos de compra y venta para las dos modalidades de pago: contado y diferido, los cuales fueron repartidos entre todos los compradores de Bases y forman el **ANEXO N° 17**.

#### **13. Consultas y Sugerencias**

A partir de la fecha del inicio de venta de Bases, los interesados estaban facultados a realizar todas las consultas que estimaran conveniente sobre asuntos relacionados con el proceso, de acuerdo al Cronograma establecido.

Estas consultas se formularon por escrito, y se dieron respuesta a través de Circulares enviadas a todos los compradores de Bases, sin indicar la identidad del solicitante.

#### **14. Circulares**

Se envió 12 circulares, las cuales están detalladas en el **ANEXO N° 18**.

#### **15. Formación de consorcios**

Cumpliendo el cronograma se envió a los compradores de Bases la lista de los inversionistas interesados en formar consorcios el 14 de julio de 1997, los que nombramos a continuación:

- Inversiones Beitjala S.A
- Roger Palza Llaury
- VLM Consultora EIRL

Posteriormente se recibió comunicaciones en donde se nos informaba sobre la formación de consorcios para participar en la subasta:

- Egúsqiza y Sra. - J. Tejada y Sra.
- Alfredo Rivera Arispe - Negociaciones ARA del Norte
- Celso Domingo Urquiza Bazán - Víctor F. Rodríguez Sevillano

Cabe destacar que de los consorcios anteriormente mencionados, sólo el primero se adjudicó un lote pero posteriormente desistió de la compra por problemas de liquidez.

El **ANEXO N° 19** contiene las comunicaciones de personas y/o empresas que manifestaron su interés en formar consorcios, así como las que comunican la formación de consorcios

#### **16. Distribución del orden de los lotes a subastarse**

El 23 y 30 de julio de 1997 se publicaron en los diarios El Peruano, Gestión, La Industria y El Comercio, la distribución del orden de los lotes a subastarse, según se puede apreciar en el **ANEXO N° 20**.

#### **17. Recepción y apertura del Sobre N° 1**

Se efectuó el 6 de agosto de 1997 a las 10.30 a.m. en la ciudad de Trujillo en presencia de la Comisión de Evaluación y Adjudicación de la buena pro<sup>2</sup>, de los lotes a subastarse, el Director del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC Hubert Vergara Díaz, la notario Lina Amayo Martínez, postores y público en general.

---

<sup>2</sup> Presidente Dr. Augusto Millones; Vicepresidente Luis Dibos; Segundo Vicepresidente, Rafael Com; miembros Hubert Vergara, Arturo Woodman, Alejandro Seminario.

El presidente de la Comisión dio inicio al Acto de la Subasta solicitando la presentación del Sobre N° 1, para lo cual procedió a llamar a los compradores de Bases de acuerdo a orden alfabético empezando por las personas naturales, personas jurídicas y finalmente los Consorcios, los mismos que se presentaron a la mesa y entregaron el Sobre N° 1 con sus respectivas copias e identificándose con su libreta electoral. La relación de postores que presentaron el Sobre N° 1 se detalla en el **ANEXO N° 21**.

La Comisión, después de proceder a la apertura de los Sobres N° 1, revisó los documentos presentados para efectos de verificar si el contenido de los mismos se encontraba conforme, informando a los postores que tenían un plazo de hasta dos días antes de la presentación de la oferta económica para subsanar los errores y/u omisiones que hayan tenido en el Sobre N° 1.

Efectuado lo anterior se dio por concluido el acto, dejándose constancia de todo lo actuado en acta levantada por Notario Público, la cual fue firmada por los miembros de la Comisión y por los postores que desearon hacerlo. El acta respectiva forma el **ANEXO N° 22**.

### **18. Evaluación del Sobre N° 1**

Inmediatamente después del acto de recepción y apertura del Sobre N° 1 se prosiguió a realizar su evaluación, constatándose que los documentos que formaban parte del referido sobre estén completos y conformes a lo requerido en las Bases.

Mediante comunicación escrita se informó a los postores sobre si se encontraban aptos, debían subsanar o estaban impedidos de participar en la apertura del Sobre N° 2.

Al respecto, se encontraron aptos para participar en la apertura del segundo sobre, sin necesidad de subsanar ningún documento los siguientes postores:

#### **Personas naturales:**

- Arias Vargas Jesús Arturo
- Aron Acosta Omar Ariel
- Casis Kattan Adolfo
- De Picker Lewis René Alejandro
- Escalante Sánchez Amador
- Marquina Pisconte Augusto
- Marquina Ciuffardi Gilberto
- Ochi Tamai Yoritoshi
- Valero Montesinos Lino
- Vallejo Huaman José Antonio
- Villacorta Pinedo Carlos Manuel

#### **Empresas:**

- Inversiones Jordie S.A
- Ismo S.R.L
- Trillium Agro del Perú
- Agrícola BPM S.A

- Agrícola El Tunal S.A
- Agropecuaria Río Santa
- APC Corporacion S.A
- Camposol S.A
- Cissa
- Conductores Electricos Peruanos s.A
- Constructora Metro S.A
- Cultivos Internacionales S.A
- Danper Trujillo S.A
- Tal S.A
- Frutícola del Perú S.A
- Gloria S.A
- Ganadería Graciela Rubio S.A
- Multicopia S.R.LTDA
- PEEA Costa Del Sur S.R.LTDA.
- Sociedad Agrícola Virú
- Sergelco S.R.L

Tuvieron que subsanar algunos errores y/u omisiones, teniendo como último día el 11 de agosto de 1997, las siguientes personas y empresas:

**Personas naturales:**

**Márquez Lostanau Fortunato**

Se le solicitó mediante carta N° 374 del 7 de agosto de 1997 presentar la declaración jurada. Subsanaada esta omisión, mediante carta C-384 del 11 de agosto de 1997, se le declaró apto para participar en la apertura del sobre N° 2.

**León Parra Juan A.**

Se le solicitó mediante carta N° 374 del 7 de agosto de 1997 presentar el original de la carta fianza de validez y vigencia de la oferta económica y de celebración y suscripción de contrato. Subsanaada esta omisión, mediante carta C-384 del 11 de agosto de 1997, se le declaró apto para participar en la apertura del sobre N° 2.

**Santa Cruz Bendezú Carlos**

Se le solicitó mediante carta N° 374 del 7 de agosto de 1997 reemplazar su carta fianza de validez y vigencia de la oferta económica y de celebración y suscripción de contrato por otra cuyo vencimiento sea como mínimo el 03 de noviembre de 1997 y no el 05 de octubre de 1997 como figura en la carta entregada. Subsanaado lo expuesto (8 de agosto de 1998), se le declaró apto para participar en la apertura del sobre N° 2, mediante carta C-384 del 11 de agosto de 1997.

**Mamani Cancino César Zacarias**

Se solicitó mediante carta N° 374 del 7 de agosto de 1997 presentar el original de la carta fianza de validez y vigencia de la oferta económica y de celebración y suscripción de contrato. Subsanaada esta omisión mediante carta C-384 del 11 de agosto de 1997, se le declaró apto para participar en la apertura del sobre N° 2.

**Empresas:****Aquaexsa S.A**

Se le solicitó mediante carta N° 374 del 7 de agosto de 1997 presentar el original de la carta fianza. Subsanada esta omisión (11 de agosto de 1998) se le declaró apto para participar en la apertura del Sobre N° 2 mediante carta C-384 del 11 de agosto de 1997.

**Jisa Plásticos S.A**

Se le solicitó sustituir la carta fianza emitida por el Banco del Progreso por otra, que sea otorgada por uno de los bancos que figuran en el anexo VIII-B de las Bases. Asimismo entregar un poder por escritura pública al presidente del directorio para que los represente o en su defecto deberá ser representada por su Gerente General si posee los poderes necesarios. Subsanado lo expuesto mediante carta C-384 del 11 de agosto de 1997, se le declaró apto para participar en la apertura del sobre N° 2.

**J.K.L. S.A**

Se le solicitó sustituir el cheque personal presentado como garantía de validez y vigencia de la oferta económica y de celebración y suscripción de contrato por un cheque de gerencia o fianza de acuerdo a las Bases. Subsanado lo expuesto mediante carta C-384 del 11 de agosto de 1997, se le declaró apto para participar en la apertura del sobre N° 2.

**Inversiones Santa Agustina**

Se le solicitó presentar la documentación como consorcio otorgando poder por escritura pública a uno de sus miembros, debido a que la Empresa Inversiones Santa Agustina no se encuentra inscrita en registros públicos. Asimismo adecuar la carta fianza de validez y vigencia de la oferta económica y de celebración y suscripción de contrato al modelo de las Bases. Subsanado lo expuesto mediante carta C-384 del 11 de agosto de 1997, se le declaró apto para participar en la apertura del sobre N° 2.

**Consortios:****Egúsquiza y Sra. - Tejada J. Y Sra.**

Se le solicitó presentar por escritura pública el poder presentado. Subsanado lo expuesto mediante carta C-384 del 11 de agosto de 1997, se le declaró apto para participar en la apertura del sobre N° 2.

**Rivera A. Alfredo - Negociaciones Ara del Norte**

Se le solicitó adecuar la carta fianza al modelo de las Bases. Subsanado lo expuesto mediante carta C-384 del 11 de agosto de 1997, se le declaró apto para participar en la apertura del sobre N° 2.

Fueron declarados no aptos, por no haber subsanado los documentos presentados en el sobre N° 1 los siguientes:

**Consortios:**

**Ramos Navarro Oscar**

Se le solicitó presentar su libreta electoral legalizada, declaración jurada de no tener impedimento para contratar con el Estado y el original de su carta fianza de validez y vigencia de la oferta económica y de celebración y suscripción de contrato. No cumpliendo con lo requerido, el Comité lo declaró no apto para participar en la apertura del sobre N° 2

**Urquiza B. Celso D - Rodríguez S. Víctor F.**

Se le solicitó presentar la fianza o cheque de gerencia y el poder del representante legal. No cumpliendo con lo requerido, el Comité lo declaró no apto para participar en la apertura del sobre N° 2

Es necesario precisar que la empresa Aquaexsa mediante comunicación escrita recibida el 12 de agosto de 1997 nos informó sobre su decisión de no continuar como postor, solicitándonos la devolución del cheque de gerencia entregado como garantía de validez y vigencia de la oferta económica y de celebración y suscripción de contrato. La razón de la decisión era evitar una posible situación de conflicto de interés en la que podría verse uno de sus accionistas. Mediante carta C-396 CEPRI CHAVIMOCHIC se le devolvió el cheque de gerencia del banco Sudamericano N° 00036117 por US\$ 20,000.

El 20 de agosto de 1997, sin haberse adjudicado ningún lote la empresa APC Corporación S.A mediante comunicación DOPD-00184/97 nos informó su decisión de retirarse del proceso de subasta, solicitando la devolución de los documentos presentados en el sobre N° 1.

**19. Recepción y apertura del sobre N° 2**

El 13 de agosto de 1997 se inició el acto de recepción del Sobre N° 2 y adjudicación de la buena pro de manera individual por cada lote. En presencia de la Comisión de Evaluación y Adjudicación de la buena pro de los lotes a subastarse, el Presidente del Comité: Ing. Arturo Woodman, Miembro del Comité: Ing. Alejandro Seminario, el Director del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC: Ing. Hubert Vergara Díaz y la notaria: Dra. Lina Amayo Martínez, postores y público en general, el presidente de la Comisión anunció la subasta del lote de acuerdo al orden de distribución de los lotes publicado anteriormente, se otorgó 10 minutos a los postores para la presentación de sus ofertas económicas, invitándolos a depositar su sobre N° 2 en el ánfora especialmente acondicionada para ello.

La comisión, previa verificación, determinó si los postores eran hábiles y el Notario procedió a abrir los sobres conteniendo la oferta económica, la retiró, firmó, selló y entregó al Presidente para dar lectura a las ofertas presentadas. La comisión otorgó la buena pro a la oferta económica más elevada. En el **ANEXO N° 23** se detalla todas las ofertas económicas recibidas por cada uno de los lotes.

El procedimiento anteriormente detallado se repitió para cada uno de los lotes según lo programado, los días 13, 14, 15 y 19 de agosto, redactándose un acta por cada lote subastado. Estas actas se encuentran en el **ANEXO N° 24**.

Otorgada la Buena Pro de un lote, la comisión llamó a la presentación de Sobres N° 2 para el siguiente lote. El funcionamiento de la subasta puede apreciarse en el **ANEXO N° 25**.



El 20 de agosto se redactó un acta resumen de lo anterior, indicándose los postores aptos, procedimiento, recomendaciones, los postores que se habían adjudicado lotes y los lotes que no habían tenido propuestas. Asimismo se procedió a volver a subastar los lotes declarados desiertos, bajo el procedimiento anterior. Esta acta resumen se puede ver en el **ANEXO N° 26**.

## **20. Resultados**

En total se subastó 76 lotes, de los cuales se vendió 59 y 17 fueron declarados desiertos. En términos de hectáreas se adjudicó 6,673.42 has quedando pendientes de venta 6,070.24 has.

En el **ANEXO N° 27** se detalla los adjudicatarios de cada lote subastado, la oferta económica presentada, el precio pagado por la tierra, y el precio pagado por hectárea.

## **21. Desistimientos**

Posteriormente cuatro adjudicatarios desistieron de comprar los lotes adjudicados, lo que varió los resultados totales indicados en el **Anexo N° 27**.

A continuación detallamos cada caso.

### **Lote 10.5-I:**

El señor Arturo Arias adjudicatario del lote 10.5-I comunicó al Comité su decisión de declinar su participación en la compra del referido lote, por lo cual se le ejecutó la carta fianza.

Ante tal desistimiento y en aplicación del numeral 7.3 de las Bases se propuso mediante carta N° C-573-CEPRI CHAVIMOCHIC la venta del referido lote a la empresa Agrícola El Tunal, postor que quedó en segundo lugar, dándole un plazo de tres días contados a partir de la recepción de la referida comunicación para presentar una carta fianza de validez y vigencia de la oferta económica hecha por ellos en dicho lote. La empresa Agrícola El Tunal nos comunicó telefónicamente su negativa de adquirir el referido lote.

### **Lote 7B-1:**

Mediante Carta ASES LEG 050/97 de fecha 5 de setiembre de 1997 la empresa Gloria SA. adjudicataria del lote 7B-1 comunicó al comité su decisión de declinar su participación en la compra del referido lote, procediéndose a ejecutar la fianza.

Ante tal desistimiento y en aplicación del numeral 7.3 de las Bases se propuso mediante carta N° C-602/97 CEPRI CHAVIMOCHIC la venta del referido lote a la empresa Camposol, postor que quedó en segundo lugar, dándole un plazo de tres días contados a partir de la recepción de la referida comunicación para presentar una carta fianza de validez y vigencia de la oferta económica hecha por ellos en dicho lote.

La empresa Camposol aceptó la propuesta de adquirir el referido lote, no hubo necesidad de presentar una nueva fianza, debido a que inicialmente ellos presentaron garantías superiores a las exigidas.

**Lote 10.5-II**

Mediante CS-019/97-AEC el consorcio A. Egusquiza y Sra. J. Tejada y Sra., ahora Agroinversiones El Crucero nos comunica su decisión de no adquirir el Lote 10.5-II, procediéndose a ejecutar la fianza.

Ante tal desistimiento y en aplicación del numeral 7.3 de las Bases se propuso mediante carta N° C-946/97 CEPRI CHAVIMOCHIC la venta del referido lote al señor José Vallejo Huamán, postor que quedo en segundo lugar, dándole un plazo de tres días contados a partir de la recepción de la referida comunicación para presentar una carta fianza de validez y vigencia de la oferta económica hecha por ellos en dicho lote. El señor Vallejo nos comunicó telefónicamente su negativa de adquirir el referido lote

**Lote 10.2-II**

Mediante carta DTSA de fecha 01 de diciembre de 1997 Danper Trujillo nos informa que se está remitiendo a COFIDE la documentación requerida para acogerse al Programa de Promoción Empresarial y se comprometen a renovar la carta fianza de vigencia y validez de la oferta económica, hasta el 15 de diciembre de 1997, fecha en la que cumplirían en entregar el cheque de la cuota inicial y las cartas fianzas necesarias para la firma del contrato.

Mediante carta notarial 117/97 FIN solicitan deducir la suma US\$ 100,000 de la oferta económica del lote 10.2-II en virtud de un compromiso del Gobierno Peruano (oficio N° 063-96-AG-DM) y la no ejecución de la carta fianza presentada como garantía de la validez y vigencia de la oferta económica. Asimismo establecen que en caso de no aceptarse esta deducción desistirían de la compra del referido lote.

En respuesta el CEPRI mediante carta C-936/97 CEPRI CHAVIMOCHIC reiteró lo indicado en la carta C-528-97 CEPRI CHAVIMOCHIC y les comunicó que ante el plazo vencido para la suscripción del contrato se procedería a la ejecución de la carta fianza presentada como garantía.

Mediante comunicación N°938-97 CEPRI CHAVIMOCHIC del 17 de diciembre de 1997 se solicitó al Proyecto Especial CHAVIMOCHIC ejecutar la carta fianza de vigencia y validez de la oferta económica, cosa que hizo de forma inmediata, procediéndose a transferir los fondos recibidos al FOPRI y al Tesoro Público.

Posteriormente por oficio N° 00456/98/DE/COPRI se transcribe el acuerdo tomado en la sesión de la COPRI celebrada el día 24 de febrero de 1998, en donde aceptan la solicitud presentada por la empresa Danper Trujillo para que se proceda a la devolución del monto de la carta fianza ascendente a US\$20,000, ejecutada por el CEPRI-CHAVIMOCHIC en la subasta pública internacional con fondos FOPRI.

Mediante la orden de pago C-274 del 11 de marzo de 1998 se solicita la emisión de un cheque de gerencia a nombre de la empresa DANPER TRUJILLO S.A dando cumplimiento al acuerdo COPRI antes mencionado.

El señor Erik Kolind Hansen Nordly fue autorizado por la empresa Danper para recoger el cheque mediante carta DTSA 038/98 del 23 de marzo de 1998.

El **ANEXO N° 28** incluye todas las comunicaciones arriba citadas.

## **22. Firma de contratos**

Se estableció inicialmente la fecha de cierre para el 18 de setiembre de 1997 para pago al contado y 31 de octubre de 1997 para pago diferido. Posteriormente se amplió el plazo de fecha de cierre al 30 de noviembre de 1997.

Dentro de las fechas límites se fueron suscribiendo los contratos de compra y venta en sus dos modalidades, conforme iban cumpliendo con los requerimientos establecidos en las Bases como:

### **Pago al contado**

Cheque de gerencia a favor del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC por el total del precio de la tierra ofrecido.

Carta fianza que garantiza al cumplimiento del compromiso de inversión.

### **Pago Diferido**

Cheque de gerencia a favor del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC por el 20% o más de la oferta que corresponda al pago contado del precio de la tierra ofrecido.

Carta fianza que garantiza al cumplimiento del compromiso de inversión.

Carta fianza que garantiza el pago del saldo del precio y cada una de las obligaciones contenidas en el contrato de compraventa.

El **ANEXO Nº 29** incluye todos los contratos de compraventa suscritos con los adjudicatarios.

## **23. Nueva alternativa de financiamiento**

Mediante carta recibida el 5 de diciembre de 1997 la empresa Negociación Agrícola Ganadería Graciela Rubio nos comunicó su intención de acogerse a la modificación del plazo de financiamiento del Programa de Promoción Empresarial a 10 años, incluyendo 4 años de gracia.

Mediante carta recibida el 16 de diciembre de 1997 el señor Gilberto Marquina nos comunicó su intención de acogerse a la modificación del plazo de financiamiento del Programa de Promoción Empresarial a 10 años, incluyendo 4 años de gracia.

Mediante carta recibida el 13 de enero de 1998 el señor Augusto Marquina Pisconte nos comunicó su intención de acogerse a la modificación del plazo de financiamiento del Programa de Promoción Empresarial a 10 años, incluyendo 4 años de gracia.

Mediante carta recibida el 16 de enero de 1998 la empresa Multicopia S.R.L nos comunicó su intención de acogerse a la modificación del plazo de financiamiento del Programa de Promoción Empresarial a 10 años, incluyendo 4 años de gracia.

Mediante carta recibida el 16 de enero de 1998 el señor Carlos Santa Cruz nos comunicó su intención de acogerse a la modificación del plazo de financiamiento del Programa de Promoción Empresarial a 10 años, incluyendo 4 años de gracia.

Para cada caso descrito fue necesario suscribir una addenda al contrato en donde se incorporaron los nuevos términos y requerimientos.

La empresa Camposol se acogió a la nueva alternativa para la compra de los lotes 7C y 7B-I. Los nuevos términos y requerimientos se incorporaron en el contrato de compra y venta suscrito para ambos lotes.

Todas las comunicaciones mencionadas en este punto se encuentra en el **ANEXO N° 30**.

#### **24. Transferencias de fondos**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo N° 33 del Decreto Supremo N° 070-92-PCM, el Comité mediante acuerdo N° 2 de la sesión del directorio N° 23/97 de fecha 2 de setiembre de 1997 estableció la siguiente distribución:

- 2% sobre el producto bruto a FOPRI (art. 27 del DS 070-92-PCM)
- 0.25% semestral sobre el saldo pendiente de pago a COFIDE por comisión de supervisión y administración en caso de pago diferido.
- 0.75% sobre el monto total del compromiso de inversión a COFIDE por comisión de supervisión de compromiso de inversión.
- US\$ 328,000 a FOPRI por devolución del préstamo otorgado al Proyecto Especial CHAVIMOCHIC (contrato de mutuo, 24 de junio 1997). Se deducirán de los primeros fondos que se obtengan.
- Honorarios por éxito (cláusulas N° 3 y N° 4 del adendum del 19 de enero 1997 al contrato de locación de servicios suscritos con INTERINVEST). Para su cobertura, se efectuarán provisiones con cargo a los fondos que se obtengan.
- Tesoro Público: saldo neto (inciso 2, Artículo 33 del DS 070-92-PCM)

Se informó a COPRI mediante diversas comunicaciones, una por cada lote adjudicado, la distribución de los fondos provenientes de la venta de cada uno de estos lotes y a la vez se solicitó los números de las cuentas bancarias para realizar las transferencias.

En respuesta COPRI envió diversos oficios, uno por cada lote adjudicado, con las instrucciones necesarias para llevar a cabo las transferencias. Dichos oficios COPRI fueron enviados al Proyecto Especial CHAVIMOCHIC para que ejecute lo dispuesto en ellos.

Mediante comunicación C-009 CEPRI CHAVIMOCHIC del 7 de enero de 1998 y C-112 CEPRI CHAVIMOCHIC del 27 de enero de 1998 se informó a COPRI sobre la distribución de fondos provenientes del saldo pendiente de pago de las tierras del PROYECTO Especial CHAVIMOCHIC Primera Etapa, en virtud a los contratos de compraventa suscritos. En ella se especifica los porcentajes y la forma de pago a COFIDE de las comisiones arriba mencionadas, así como el pago de los honorarios de los auditores de inversión. Dichos pagos se deducirán por adelantado de las cuotas de cobranza. En respuesta COPRI nos remitió el oficio N°

261/98/DE/COPRI del 28 de enero en donde toman conocimiento de lo expuesto. El referido oficio COPRI fue remitido a COFIDE mediante la comunicación C-148-98-CEPRI CHAVIMOCHIC del 02 de febrero de 1998.

Mediante comunicación C-166 CEPRI CHAVIMOCHIC del 9 de febrero de 1998 se precisó la forma de pago a COFIDE (comisión por supervisión del Compromiso de Inversión) en los casos en que los adjudicatarios hayan optado por la alternativa que contempla un plan de financiamiento de 10 años incluidos 4 de gracia teniendo como condición la obligación de incrementar el monto del compromiso de inversión en 300% del establecido en las Bases. En respuesta COPRI nos remitió el oficio N° 363/98/DE/COPRI del 12 de febrero en donde toman conocimiento de lo expuesto. El referido oficio COPRI fue remitido a COFIDE mediante carta C-185-98-CEPRI CHAVIMOCHIC.

Mediante comunicación C-223B del 25 de febrero se remitió a COPRI la información referente al Proceso de Recepción y Transferencia de Recursos Provenientes de la venta de los terrenos conforme a lo solicitado en su oficio N° 235/98/DE/COPRI.

En respuesta mediante oficio N° 599/98/DE/COPRI nos comunican que observan que existe un incumplimiento en la transferencia oportuna de los recursos tanto al Tesoro Público como a FOPRI y nos solicitan restituir los intereses dejados de percibir por la demora producida.

El Comité mediante comunicación N°336 CEPRI CHAVIMOCHIC del 03 de abril de 1998 solicitó al Proyecto información sobre las razones de las demoras incurridas y si éstas habían generado intereses.

Mediante oficio N° 838-98-INADE/8301 el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC nos informa sobre las causas que han originado la demora de las transferencias como el trámite documentario regular, restricciones de personal y el recargo de actividades. Asimismo, nos comunica que dichas demoras han originado intereses en la cuenta corriente.

En respuesta mediante comunicación N°618-98 CEPRI TIERRAS del 23 de julio de 1988 se solicitó al proyecto transferir los intereses generados a la cuenta especial del Tesoro Público informando de ello a la Dirección General del Tesoro Público y a la Dirección Ejecutiva COPRI.

El **ANEXO N° 31** contiene todas las comunicaciones arriba citadas.

#### **25. Información Periodística y Comentarios publicados en los medios de Prensa respecto al proceso.**

El **ANEXO N° 32** contiene las notas publicadas en los diferentes periódicos sobre la referida subasta.

#### **26. Post-privatización**

Se presentaron dos solicitudes de ampliación posteriores a la privatización:

- Ampliación del plazo de ejecución del Compromiso de Inversión correspondiente al Contrato de Compra Venta del Lote 10.7-I del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC. El Sr. Arturo Arias Vargas solicitó la ampliación debido a los daños ocasionados por la evacuación de las aguas del Canal Lateral N° 10 Pur Pur a su lote por la construcción de las obras de encauzamiento de la Quebrada Honda a donde se canalizarán y evacuarán los caudales excedentes. El Sr. Arias no pudo continuar sus inversiones por el riesgo de hacerlas peligrar por las grietas resultantes de la erosión ocasionada por las aguas. La solicitud fue presentada y aprobada por la COPRI a través del Resumen Ejecutivo N° 026-99 del 29 de noviembre de 1999.
- Ampliación del plazo de ejecución del Compromiso de Inversión correspondiente al Contrato de Compra Venta del Lote 10.7-IV del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC. El Sr. Gilberto Marquina Ciuffardi solicitó la ampliación porque el Proyecto no pudo efectuar la entrega física del Lote debido a la presencia de un posesionario precario dentro de los límites del lote adquirido. Mediante una Addenda aprobada por COPRI se modificó el Contrato referente al Cronograma de Pagos, más no así en lo relacionado a los plazos del cumplimiento del Compromiso de Inversión. El Sr. Marquina sustentó su pedido mencionando que no era de su responsabilidad el que no se le hubiera entregado el lote. La solicitud fue presentada y aprobada por la COPRI a través del Resumen Ejecutivo N° 028-99 del 29 de noviembre de 1999.

El **ANEXO N° 33** contiene los Resúmenes Ejecutivos y documentación sobre los dos casos de post-privatización mencionados.

Asimismo, se realizaron los siguientes eventos post-privatización:

**a) Reunión de trabajo**

Se realizó el 8 de setiembre de 1997 una reunión de trabajo entre el Servicio Nacional de Sanidad Agraria - SENASA, el CEPRI CHAVIMOCHIC y los inversionistas adjudicatarios de los lotes del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC con el fin de conformar una alianza estratégica entre el Ministerio de agricultura- SENASA y el sector privado que permita asegurar niveles de rentabilidad adecuados a la inversión privada en las tierras del proyecto especial CHAVIMOCHIC.

**b) Formación de asociaciones**

Mediante carta recibida el 17 de noviembre se informó que el 13 de noviembre se había constituido la Asociación de Propietarios de CHAVIMOCHIC para el periodo 1997-1999 la misma que estaba conformada de la manera siguiente:

Presidente	:	Jaime Miranda Sousa
Vicepresidente	:	Rafael Quevedo Flores
Tesorero	:	Juan León Parra
Vocal	:	Miguel Nicolini de la Puente
Vocal	:	Alberto Venero Garrido

Además manifestaron que habían formado una Comisión Especial con la finalidad de materializar el anhelo de que se forme una Asociación de Esparragueros conformada por:

Presidente : Juan Esteban Ganoza Temple  
Vicepresidente : Miguel Nicolini de la Puente  
Tesorero : Marco Aurelio Peschiera Alfaro  
Vocal : Rafael Quevedo Flores  
Vocal : Alejandro Eugusquiza Moretti  
Vocal : José Antonio Vallejo Huamán

De igual manera se formó otra Comisión Especial con la finalidad de formar la junta de regantes de CHAVIMOCHIC conformada por:

Presidente : Rafael Quevedo Flores  
Vicepresidente : Jaime Miranda Sousa  
Vocal : Juan Miguel Rosell  
Vocal : Saúl Orrego Puelles  
Vocal : Fortunato Marquez Lostaunau  
Vocal : José Antonio Vallejo Huamán