

RESUMEN EJECUTIVO - LIBRO BLANCO

SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL N° 5 PARA LA VENTA DE LAS TIERRAS DEL PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC

1. Constitución del Comité Especial de Privatización de Tierras - CEPRI TIERRAS

Mediante Resolución Suprema N° 485-96-PCM del 17 de diciembre de 1996, se creó el Comité Especial de Privatización de Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, integrado por don Arturo Woodman Pollitt como Presidente, y por don Luis Dibós Vargas Prada, don Rafael Com Liu y don Alejandro Seminario Duany, como miembros. El 04 de diciembre de 1997 se aceptó la renuncia del señor Rafael Com Liu y el 28 de abril de 1998 la del señor Luis Dibós Vargas Prada.

Después de realizada la Subasta Pública Internacional N° 1 de tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, y considerándose exitosos los resultados alcanzados, se amplió a otros proyectos hidráulicos las actividades de promoción de la inversión privada, mediante Resolución Suprema N° 467-97-PCM del 18 de setiembre de 1997. Posteriormente el Comité Especial tomó el nombre de CEPRI TIERRAS.

El personal de apoyo desde la creación del Comité Especial hasta diciembre de 2000 estuvo formado por:

Cargo	Nombre	Fecha de Inicio	Fecha de Terminó
Asesor Legal	Dr. Augusto Millones Santa Gadea	01.01.97	31.03.00
Asistente Administ.	Ing. Roxana Noli Chávez	27.01.97	31.10.98.
Secretaria	Sra. Emperatriz Bardales Varallanos	27.01.97	06.11.97
Conserje Mensajero	Sr. Héctor Boderó Carrillo	27.01.97	Continua
Supervisor de Riego	Ing. Julio Guerra Tovar	01.04.97	30.11.00
Asistente Data Room	Srta. Catherine Chira Cabrera	16.05.97	31.12.99
Asesor Técnico	Eco. Julio Pesantes Rebaza	15.10.97	Continua
Secretaria	Srta. Sandra Arteaga Loayza	07.11.97	31.12.99
Secretaria	Srta. Martha Urrunaga Chaparro	01.01.98	Continua
Secretario Técnico	Eco. Mario Hernández Rubiños	01.12.97	Continua
Asesor Tierras Eriazas	Ing. Luis Gainza Botteri	11.03.99	Continua
Secretaria	Sra. Ana Sophía Castro Cáceres	03.01.00	Continua
Asesor Legal	Dr. Miguel Sánchez Moreno	10.01.00	01.09.00
Asesor Legal	Dr. Raúl Valera Zevallos	15.08.00	Continua

2. Subastas Anteriores

En la Subasta Pública Internacional N° 4 se ofreció un total de 4,405 hectáreas netas distribuidas en 08 lotes; de las cuales se adjudicó 260 has distribuidas en 05 lotes, quedando en consecuencia disponibles para siguientes subastas 4,145 hectáreas, a las que debemos añadir las correspondientes a lotes no vendidos en las subastas anteriores.

3. Descripción de los lotes de subasta

El Proyecto Especial CHAVIMOCHIC es titular de las áreas de terreno subastadas, las cuales se encuentran ubicadas en la provincia de Virú, Trujillo, departamento de La Libertad, sobre la margen izquierda del valle de Chao, y en los intervalles Chao - Virú - Moche, en los denominados Sectores I, II, IV y V pertenecientes a la Primera y Segunda Etapa del Proyecto, respectivamente.

Se trata de una superficie total de 4,818 hectáreas y un área neta de 3,331 hectáreas, subdivididas en 13 lotes, cuya ubicación y denominación, así como la correspondiente superficie se detallan en el siguiente cuadro:

LOTES DE SUBASTA

Valle	Sector	Lote	Área Total ha	Área Neta ha
Chao	I	1	780.17	392.40
Chao	I	2	1,166.15	503.89
Chao	II	7-I	88.32	64.64
Chao	II	7-II	409.86	245.18
Virú	IV	10.1-I	101.62	81.55
Virú	IV	10.1-II	145.31	81.90
Virú	IV	10.1 A-I	87.04	67.70
Virú	IV	10.1 A-II	84.17	72.42
Moche	V	1 A -I	536.60	481.27
Moche	V	11 A-II	505.73	484.07
Moche	V	12 B	263.04	253.92
Moche	V	B-2	327.14	303.40
Moche	V	B-5	323.28	298.77
TOTAL	13		4,818.43	3,331.11

Los lotes antes mencionados fueron previamente identificados, inscritos en los Registros Públicos de Trujillo a nombre del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, saneados en cuanto a propiedad, dominio, cargas, gravámenes, y se liberó de invasores o poseedores precarios. El Proyecto Especial CHAVIMOCHIC suministraría a los inversionistas la cantidad de 10,000 metros cúbicos de agua por hectárea, por año, a un precio inicial de US\$ 0.025/ metro cúbico.

En esta subasta se ofreció nuevamente lotes que estaban incluidos dentro de las 14,121 hectáreas aprobadas en el año 1998 por COPRI y que ya habían sido considerados en las subastas 3 y 4, con resultados relativos de venta, por lo que dentro de la dinámica de ventas aprobada se continuó ofreciéndolos lotes que ya habían sido subastados y no transferidos, o los lotes que aun no habían sido ofrecidos; incluso se retiró algunos que a criterio del Comité no tendrían posibilidades; por ello es que las condiciones de venta de la subasta N° 4 consignadas en las bases anteriores se mantuvieron para esta subasta.

En el **ANEXO N° 1** se consigna un plano general del Proyecto, donde se muestra la ubicación de los lotes que se subastaron.

4. Saneamiento físico legal de los lotes

Ninguno de los lotes que se subastaron necesitó trabajos de saneamiento.

5. Plan de Promoción

Mediante el oficio N° C-754-98-CEPRI TIERRAS del 11 de setiembre de 1998, incluido en el Anexo N° 2 del Libro Blanco de CHAVIMOCHIC 3, se solicitó a COPRI la aprobación del Plan de Promoción de la Inversión Privada de las tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, que incluyó las tierras de los Sectores I, II, IV y V de la Etapas Primera y Segunda del Proyecto, aptas para ser subastadas incluyendo tanto lotes que por primera vez se ponían a la venta, como los lotes no vendidos en subastas anteriores, y que en total sumaron 14,121 hectáreas. Dentro del saldo de lotes no vendidos, se subastaron los 13 lotes en esta Subasta N° 5. Con este Plan de Promoción se llevó a cabo el proceso de Subasta.

Modalidad: Venta de Activos (Tierra)

Mecanismo de Venta: Subasta Pública Internacional en Sobre Cerrado

Precio de Venta de la Tierra: Fue planteado para que se establezca sobre la base de los precios de mercado de tierras similares en la zona y principalmente se mantuvo los precios aprobados por COPRI en las dos subastas anteriores.

Valorización: Costo de oportunidad o alternativas de compra de tierras similares en la zona.

Estrategia de venta: Se planteó dividir las 14,121 hectáreas en tramos, según vaya comportándose la demanda por tierras. Se propuso la subasta individualizada de los lotes. Se enfatizó las posibilidades de

identificar e interesar a todo potencial inversionista nacional, ya sea persona natural o jurídica; planteándose hacer la promoción en el exterior una vez agotada la promoción en el país.

6. Contratación de empresa especializada en promoción de inversiones y asesoría

El CEPRI TIERRAS consideró innecesaria la contratación de empresas para que lo asesoren en esta subasta por cuanto ya se había realizado un gran esfuerzo técnico, económico y profesional para promocionar la subasta de tierras de la Primera Etapa del Proyecto CHAVIMOCHIC a través de INTERINVEST, y la experiencia ganada en las subastas anteriores, tanto para subastar las tierras del Proyecto CHAVIMOCHIC como la de otros Proyectos como CHINECAS, permitieron asumir directamente la labor de Promoción que se complementó adecuadamente con el mismo Proyecto.

7. Sala de Datos

Basándose en la experiencia adquirida en otros procesos y en la abundante documentación existente en el Proyecto, se procedió a actualizar la información e incrementarla dentro de la Sala de Datos instalada en la oficina del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, en el Parque Industrial de Trujillo; a fin de posibilitar que los interesados hagan una evaluación integral de las características del Proyecto de Irrigación y principalmente de la situación actual de los lotes materia de subasta.

La Sala de Datos fue abierta a los interesados el 22 de junio de 1999, un día después de la fecha de inicio de la venta de las Bases y funcionó hasta el 10 de agosto de 1999, un día antes de la presentación y apertura del Sobre N° 1.

Se desarrolló una base de datos computarizada que contenía la relación de estudios, trabajos específicos, planos y otros, así como sobre temas socio - agroeconómicos, de producción de la zona, agrológico, edafológico, complementando con planos agrológicos, topográficos y perimétricos. También se incluían resultados de análisis químicos de suelos y del agua, referidos a las tierras ganadas por el Proyecto en la Primera y Segunda Etapa de construcción del Canal Principal, incluso la del Canal Lateral Pur Pur, a fin de facilitar el proceso de identificación, ubicación y análisis. Gran parte de esta información está condensada en el Memorando de Información elaborado por el Proyecto sobre la base de un patrón aprobado por el CEPRI, donde incluso se muestra el comportamiento macroeconómico del Perú, las condiciones climáticas dominantes en el área de subasta, sugerencias sobre cultivos, etc.

Este Memorando de Información es el mismo que se utilizó para la Subasta N° 2 y está contenido en el Libro Blanco de dicha subasta.

En función al interés que demostraron los inversionistas, se elaboró y desarrolló fichas descriptivas de cada uno de los lotes, en las cuales en forma sintética se describió la ubicación, límites, extensión, perímetro, vías de acceso, áreas comunes, áreas intangibles, presencia de misceláneos, fuente de abastecimiento de agua que garantizaba la dotación y disponibilidad del agua, calidad del agua para riego, características de los suelos y su aptitud agronómica o uso específico, etc.

Se normó que para tener acceso a la Sala de Datos, los interesados deberían acreditarse o acreditar a sus representantes con una carta de presentación para así facilitar el proceso de consulta de la información que les permita una acertada toma de decisiones. En el mismo lugar de la Sala de datos, los interesados recibieron orientación de un técnico especialista encargado por el Proyecto para atender cualquier consulta y absolver las inquietudes que podría tener el interesado. Complementando la información, se programó visitas a los lotes con la presencia de técnicos del Proyecto, quienes proporcionaron la información y explicación sobre diferentes aspectos e inquietudes que tenían alrededor de los lotes.

8. Promoción y Publicidad

Las tareas de promoción y publicidad respondieron a un esfuerzo compartido entre CEPRI TIERRAS y el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, y se realizó sin recurrir a una empresa especializada, sino basándose en la experiencia obtenida en subastas anteriores, para lo cual se utilizó diversos medios y formas.

a) Memorando de Información

Documento elaborado por el Proyecto, que contiene información sobre la marcha de la economía peruana y del sector agrario en particular, así como las políticas y programas de reforma económica que favorecen y garantizan el proceso de privatización de tierras. Estuvo disponible en la Sala de Datos oficialmente desde un día después que se inició la venta de Bases.

b) Brochures y Folletos

Con la finalidad de proporcionar información específica sobre las condiciones que norman la Subasta, así como de las características de los lotes se elaboró folletos que eran entregados a todas aquellas personas interesadas en la subasta y/o remitidos a potenciales compradores de tierras previamente identificados, así como a las personas que asistían a las conferencias de prensa convocadas.

A fin de facilitar la utilización de la información contenida en las Bases de la Subasta, en coordinación con el Proyecto CHAVIMOCHIC se elaboró una guía de información básica para los inversionistas y personas interesadas; guía que contenía, además de la dirección de las personas a quienes se les

debía dirigir las consultas, un resumen de las condiciones de la subasta, el tamaño de los lotes, ejemplo sobre la forma en que se debe calcular el pago de la tierra, etc. Dicha guía se entregaba en las conferencias de prensa a los periodistas para facilitar su labor de difusión.

c) Publireportajes

Para esta subasta no se realizó ningún publireportaje; más bien se realizó dos Informes Periodísticos Especiales, uno sobre los espárragos de La Libertad, publicado en El Peruano el 17 de julio de 1999, y que si bien respondió a una entrevista concedida por el Padre José de Bernardi, Director del Centro de Transferencia Tecnológica a Universitarios-CTTU, destacó el tremendo potencial existente en las tierras del Proyecto CHAVIMOCHIC, donde también se pueden instalar pequeñas empresas de agro exportación como las fomentadas por el CTTU y que están ubicadas en los valles de Chao, Virú, Moche y Paiján; basándose en la producción de espárragos principalmente.

Del mismo modo, el 21 de junio de 1999, bajo el título de "Los Frutos de CHAVIMOCHIC" publicado por El Peruano, se hizo un recuento de todo el proceso de privatización de tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, destacándose la Subasta N° 5 de tierras que fue realizada el 12 de agosto de 1999.

d) Conferencia de Prensa

Se realizó en Trujillo y fue concedida por el Director Ejecutivo del Proyecto, al diario La Industria de Trujillo. En esta entrevista se hizo un recuento de la importancia de la transferencia de tierras al sector privado, destacando tanto la superficie transferida como la superficie ya cultivada y para lo cual los adjudicatarios habían realizado significativa inversión, generando consecuentemente plazas de trabajo directo e indirecto que dinamizaría la economía de la región. Todo esto como parte de la promoción de la Subasta N° 5 de tierras del Proyecto que se celebró en agosto de 1999.

El **ANEXO N° 2** contiene los documentos y artículos periodísticos que sirvieron para la promoción de esta subasta, incluyendo la relación de visitantes de la sala de datos y de los lotes.

9. Bases

Las Bases fueron elaboradas por el CEPRI sobre la base de la información proporcionada por el Proyecto Especial y de acuerdo a las normas establecidas por COPRI; y fueron aprobadas en el año 1998, razón por lo que sólo se incorporaron los acuerdos tomados por COPRI en sus sesiones del 23 de febrero de 1999, y del 1° de junio de 1999, y comunicadas mediante Oficio N° 00619/99/DE/COPRI y Oficio N° 1666/99/DE/COPRI.

Las mencionadas Bases se elaboraron tomando en cuenta 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: Calculada por el Comité Especial en función a los precios para tierras similares en el valle, o costo de oportunidad o alternativa de compra de tierras similares. El precio base es móvil y fluctúa en función a la puja que se dé entre los postores interesados en los correspondientes lotes.

Compromiso de Inversión: Se calculó tomando en consideración el mínimo de obras que deben realizarse para poder implementar el proyecto de desarrollo agrícola. Se consigna en las bases una relación de las inversiones que se reconocerán como acreditables, las cuales incluyen, entre otros rubros, infraestructura menor para el riego, adquisición de equipo para riego presurizado, instalación de cultivos etc.

Contratos de compraventa al contado y con pago diferido: En las Bases se incluye, además del precio base y las condiciones del Compromiso de Inversión, los modelos de Contrato de compraventa tanto en su modalidad de compra al contado, como para la compra con pago diferido. Estos últimos se pueden incluir dentro del Plan de Promoción Empresarial que administra COFIDE.

Como consecuencia de la verificación de la superficie de los lotes que se subastaron, y ante el incremento de dunas que restaron superficie neta a los lotes para subasta, el Proyecto comunicó al CEPRI TIERRAS de dichas modificaciones quedando en consecuencia los mismos 13 lotes para ser subastados pero se redujo el área neta a 3,213 hectáreas.

El **ANEXO N° 3** incluye la documentación referida en este punto, así como un ejemplar de las Bases, con los modelos de contrato de compraventa, y las condiciones para los nuevos lotes incluidos para ser subastados en esta oportunidad.

10. Circulares

Durante todo el proceso el CEPRI TIERRAS emitió 13 circulares; 6 de estas circulares fueron hechas antes de la subasta, para precisar algunos aspectos contenidos en las Bases así como para hacer conocer el orden de la subasta de los lotes y la confirmación de lugar fecha y hora de la subasta. Las siete restantes fueron emitidas después del otorgamiento de la Buena Pro.

El **ANEXO N° 4** contiene todas las circulares emitidas por el CEPRI TIERRAS.

11. Programa de Promoción Empresarial

Forma parte de las Bases, debiendo precisar que mantiene las condiciones y características que se aprobaron en la sesión COPRI del 29 de abril de 1997, así como todas las modificaciones posteriores a tal acuerdo y aplicadas a los que se adjudicaron lotes en las tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, fueron incorporadas para su aplicación en esta subasta están contenidas en el Anexo N° 13 de las Bases que rigieron la Subasta y que se resume en lo siguiente:

Sujetos de Financiamiento: Personas naturales o jurídicas ganadoras de la buena pro, y cuyo valor de las tierras adquiridas sea superior a los US\$ 50,000.

Condiciones de Pago: Cuota inicial: 10% o más de la porción que corresponde al Valor de la Tierra.

Monto a financiar: Hasta el 90% de la porción de la oferta que corresponde al valor de la tierra.

Plazo de financiamiento: 7 años, incluidos 2 de gracia; u opcionalmente 10 años incluidos 4 de gracia duplicando el compromiso de inversión.

Pago de Cuotas: En función al plazo de financiamiento elegido, serán 14 o 20 cuotas semestrales consecutivas

Tasa de Interés: Interés compensatorio: LIBOR a 180 días más 2%
Interés moratorio: Equivalente al 20% de la tasa TAMEX según publicación de la Superintendencia de Banca y Seguros.

Garantías: Están conformadas por fianza bancaria y garantía hipotecaria:

- Fianza Bancaria: Se entregará a la suscripción del contrato una carta fianza bancaria de cobertura anual, solidaria, irrevocable, incondicional, de ejecución inmediata por un monto equivalente como mínimo al 10% del saldo financiado.
- Garantías hipotecarias sobre bienes inmuebles propios. Se constituirá primera y preferente hipoteca por el equivalente a un mínimo del 10% del saldo financiado, sobre uno o más bienes de su propiedad ubicados en el territorio nacional, inscrito en los Registros Públicos de la República del Perú, a su nombre y con una antigüedad mayor a 1 año.
- Se consignó como garantía hipotecaria la Hipoteca Legal, por un monto equivalente al 125% del saldo financiado no cubierto con la Carta Fianza e hipoteca extra negocio.

- Se precisó que la suma de la cuota inicial más la carta fianza e hipoteca extranegocio no debía ser inferior al 50% del precio.

Las garantías hipotecarias podrían ser sustituidas después de un año de haberse suscrito el contrato de compraventa, por una carta fianza a favor de COFIDE por un monto equivalente al otorgado en hipoteca.

Estas condiciones están explicadas en el Anexo N° 13 de las Bases, dentro del esquema de utilización del Programa de Promoción Empresarial.

12. Convocatoria

El Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de las tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC convocó a partir del 20 de junio de 1999 a la Subasta Pública Internacional N° 5 para la venta de 13 Lotes con un total de 3,331 hectáreas netas ubicados en los Sectores I, II, IV y V de la Primera y Segunda Etapas del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC ubicadas en el valle de Chao, y en el intervalle Virú Moche del Departamento de La Libertad.

Esta convocatoria se hizo de acuerdo a Ley y se publicó en el diario El Comercio el 20 de junio de 1999, en el diario Oficial El Peruano el 21 de junio de 1999 y en el diario Gestión el 22 de junio de 1999.

13. Venta de Bases

La venta de Bases se inició el 21 de junio de 1999, prolongándose hasta el día 09 de agosto de 1999.

El valor de las Bases establecido fue de cien dólares de los Estados Unidos de América (US \$ 100) y se vendieron tanto en las oficinas del CEPRI, ubicadas en el Primer Piso del edificio de Petro Perú, sito en la esquina conformada por la Av. Canaval y Moreyra con Paseo de la República, en San Isidro, Lima; como en las Oficinas del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, en el Parque Industrial de Trujillo, en el distrito de La Esperanza.

Con la finalidad de tener un registro completo de los interesados en comprar tierras, al momento de adquirir las Bases, se solicitó a cada interesado que proporcione sus datos completos, tales como nombre, representante legal, dirección, teléfono, fax, con el propósito de facilitar la comunicación.

En el **ANEXO N° 5** se consigna los avisos de convocatoria a subasta, así como la relación y los datos relevantes de todas las personas naturales y jurídicas que adquirieron las Bases. Se vendió un total de 25 Bases.

14. Modelos de Contrato

En función al precio y tamaño de los lotes que se deberían subastar, se elaboró dos modelos de contrato de compraventa: uno para la venta al contado y otro para la venta con pago diferido; modelos que fueron entregados a todos los compradores de Bases, pues formaban parte de las mismas.

15. Consultas

Dentro del cronograma y en los plazos previstos en las Bases, se hizo llegar al CEPRI TIERRAS dos cartas con consultas sobre las Bases y el proceso de subasta; por parte de los interesados ALHIDRO S. A. C. y AGRONOR S. A., las cuales fueron absueltas mediante circular.

16. Distribución del orden de los lotes a subastar

Mediante la Circular N° 4 se dio a conocer a los interesados, el orden en que iban a subastarse los lotes.

17. Mecanismo de Subasta

De acuerdo a las normas de privatización, y a las Bases de la Subasta, el CEPRI TIERRAS nombró la Comisión que llevaría adelante la subasta.

Mediante acuerdo CEPRI, tomado en su Sesión de Directorio del 09 de agosto de 1999, se nombró la Comisión de Evaluación y Adjudicación de la Buena Pro, como responsable de llevar adelante el proceso de subasta. Este acuerdo se incluye en el **ANEXO N° 6**.

18. Acto de la Subasta

La Subasta se realizó, de acuerdo a lo estipulado en las Bases, los días 11 y 12 de agosto de 1999, en la ciudad de Trujillo, en las Oficinas del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, a cargo de la Comisión de Evaluación y Adjudicación y con la presencia de la Notario Público Lina Amayo Martínez, postores y público en general.

19. Recepción y apertura del Sobre N° 1

Se realizó el día miércoles 11 de agosto de 1999 a las 10.15 a.m. en la Sala de Actos del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, en presencia de la Comisión de Evaluación y Adjudicación de la Buena Pro, la Notaria de la provincia de Trujillo, Dra. Lina Amayo Martínez, postores, periodistas y público en general.

El Presidente de la Comisión procedió a pasar lista a los interesados o sus representantes legales, en orden alfabético, empezando con personas jurídicas, continuando con personas naturales.

Luego de pasar lista, se constató la asistencia de 10 postores, quienes se acercaron a la mesa y entregaron el correspondiente Sobre N° 1 con sus respectivas copias, previa identificación de las personas naturales con su Libreta Electoral y los representantes legales de personas jurídicas.

Los postores presentes de quienes se recibió el Sobre N° 1 fueron:

Personas Jurídicas

- LACARTUS S.A.
- AGROINDUSTRIAS DEL NORTE S.A.
- SEGUNDO HECTOR ACUÑA PERALTA

Personas Naturales

- Enrique Montoro Saldaña
- Angélica Loaiza Holgado
- Daniel Mendieta Fernández
- Theodoro Malamud
- Henry Boksenbaum Milcas
- Oscar Durán Molina
- Manuel Ugás de la Torre Ugarte

A medida que se recibían los Sobres N° 1 de los postores, se verificó que la documentación contenida estuviera conforme a lo solicitado en las Bases. Hecho lo anterior, la Comisión de Evaluación y Adjudicación encontró que la documentación estaba completa y conforme, por lo que los postores estaban aptos para presentar el Sobre N° 2, y por lo tanto continuar con el proceso.

El Presidente de la Comisión de Evaluación informó a los postores aptos que la presentación y apertura del Sobre N° 2 se realizará el día 12 de agosto a las 10:00 a.m. en el mismo local; asimismo, que si algún lote no tiene postores, después de realizada la subasta de todos los lotes, se volvería a subastar el lote que no tuvo postores, y de no existir nuevamente postores se declararía desierta la subasta de dicho lote.

Después de redactar la correspondiente Acta, y ser suscrita por los miembros de la Comisión de Evaluación y Adjudicación, los postores y certificada por la Notario, se dio por finalizado el Acto a las 10.55 a.m.

20. Recepción y Apertura del Sobre N° 2

Se realizó el jueves 12 de agosto de 1999 a partir de las 10.00 a.m. en la Sala de Actos del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, en presencia de la Comisión de Evaluación y Adjudicación de la Buena Pro, la Notaria de la Provincia de Trujillo Dra. Lina Amayo Martínez, postores, periodistas y público en general.

Este Acto de recepción y apertura del Sobre N° 2 se realizó por cada lote materia de la subasta, en el orden en que fuera comunicado a los interesados mediante circular. Se otorgó 05 minutos a los postores para la presentación de sus ofertas económicas, invitándolos a depositar sus Sobres N° 2 en el ánfora especialmente acondicionada para dicho fin.

Tal como se precisa en la Circular N° 4 se inició el Acto con la subasta del lote N° 10.1-I, y después de dar lectura a las propuestas presentadas y de acuerdo a las Bases, la Comisión otorgó la Buena Pro a la Empresa LACARTUS S.A. quien presentó una oferta económica ascendente a US\$ 137,020 que superó la oferta mínima establecida en las Bases.

El procedimiento anteriormente detallado se repitió para el Lote 2, que por falta de postores fue declarado desierto por el Presidente de la Comisión de Adjudicación y Evaluación.

A continuación, y siguiendo el orden establecido en la Circular N° 4, se subastó el Lote 10.1A -II, y después de leídas las ofertas, se otorgó la Buena Pro a la Empresa AGROINDUSTRIAL DEL NORTE S.A., cuyo representante presentó una oferta económica ascendente a US\$ 138,291.01, que superó la oferta mínima establecida en las Bases.

Siguiendo con el procedimiento establecido en las Bases, se ofertó el Lote 7-1, que fue declarado desierto por el Presidente de la Comisión, por no contar con postores. Igualmente fue declarado desierto el lote Lote B-2, por no contar con postores.

Posteriormente se subastó con el Lote N° 10.1-II, al cual postuló sólo la empresa AGROINDUSTRIAL DEL NORTE S.A. que a través de su representante legal ofertó la cantidad de US\$ 119,100; que superó la oferta mínima contenida en las Bases, por lo que el Presidente de la Comisión de Adjudicación y Evaluación procedió a otorgarle la Buena Pro.

Seguidamente se ofertó el Lote 11 A-II, que fue declarado desierto por el Presidente de la Comisión, por no contar con postores, situación que se repitió con el lote 1, que fue declarado desierto por el Presidente de la Comisión, por no contar con postores.

A continuación, la comisión subastó el Lote B-5 y después de recibir las ofertas de Segundo Héctor Acuña Peralta, y Manuel Ugás de La Torre Ugarte, se le otorgó la Buena Pro al señor Manuel Ugás, quien hizo la mejor oferta económica, superior a la oferta mínima establecida en las Bases.

Siguiendo con el procedimiento establecido en las Bases, y de acuerdo a la Circular N° 4 se ofertó el Lote 12-B, que fue declarado desierto por el Presidente de la Comisión, por no contar con postores.

Posteriormente se ofertó el Lote 10.1A-I y después de recibir las propuestas de Segundo Héctor Acuña Peralta, y Manuel Ugás de La Torre Ugarte, Enrique Montoro Saldaña, Daniel Mendieta Fernández y Angélica Loayza Holgado, se le otorgó la Buena Pro a la señora Angélica Loayza Holgado, quien hizo la mejor oferta económica, superior a la oferta mínima establecida en las Bases.

Seguidamente y de acuerdo al procedimiento establecido en las Bases y al orden estipulado en la Circular N° 4, se ofertó el Lote 7-II, que fue declarado desierto por el Presidente de la Comisión, por no contar con postores.

Continuando con el proceso se ofertó el Lote N° 11 A-1, al cual sólo postuló el señor Theodoro Malamud Sterental quien ofertó la cantidad de US\$ 721,909; que superó la Oferta Mínima contenida en las Bases por lo que el Presidente de la Comisión de Adjudicación y Evaluación procedió a otorgarle la Buena Pro.

Después de la subasta del último lote, siendo las 11.25 a.m. se dio por concluido el acto de presentación del Sobre N° 2 y con ello el de la subasta.

21. Resultados

De los trece lotes que fueron subastados, se adjudicó seis, por un total de 1,092 hectáreas netas.

En el **ANEXO N° 7** se consigna las Actas de recepción del Sobre N° 1, las Actas de la subasta individualizada de la presentación y apertura del sobre N° 2 y el otorgamiento de la Buena Pro a los seis (06) postores ganadores, así como los resultados de la subasta, incluyendo el nombre de los adjudicatarios, el o los lotes adjudicados, la oferta económica y el precio promedio pagado por hectárea.

22. Firma de Contratos

En función al tamaño de los lotes y los precios ofertados, se suscribieron contratos de compraventa en la modalidad de pago diferido y pago al contado.

Antes que se formalice la suscripción de los contratos de compraventa, se regularizó una cesión de derechos de personas naturales a personas jurídicas; del mismo modo, de acuerdo a un pedido de uno de los ganadores de la Buena Pro se aceptó Cartas Stand by emitidas en el extranjero y que deberían ser confirmadas por banco peruano, en lugar de Cartas Fianza, lo cual generó que se amplíen los plazos establecidos para la Fecha de Cierre.

El **ANEXO N° 8** contiene todos los contratos de compraventa suscritos entre el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, COPRI y los adjudicatarios.

23. Cesión de Derechos

Tal como se menciona en el punto anterior, los postores ganadores de la Buena Pro en la Subasta Pública Internacional N° 5, decidieron ceder sus derechos a otras personas jurídicas constituidas ex profeso para los fines de suscripción de los contratos de compraventa.

En el **ANEXO N° 9** se encuentran las solicitudes hechas por los ganadores de la Buena Pro para ceder sus derechos a las nuevas personas jurídicas constituidas para la suscripción de los contratos de compraventa.

24. Transferencias de fondos

De conformidad con lo dispuesto en el artículo N° 33 del Decreto Supremo N° 070-92-PCM el Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de las tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC acordó en una sesión, distribuir los fondos provenientes de la venta de los lotes adjudicados en la subasta de tierras realizada los días 11 y 12 de agosto de 1999:

- Sesión de fecha 18 de octubre de 1999

En esta sesión, se acordó distribuir los fondos provenientes de la venta al contado del Lote 10.1-II adjudicado a AGROINDUSTRIAL DEL NORTE S.A. por el monto de US\$ 34,030.

En esta misma sesión el Comité aprobó distribuir los fondos provenientes de las cuotas iniciales recibidas por la venta de los Lotes 10.1 A-I, adjudicado a Angélica Loayza Delgado, ascendente a US \$ 15,203.40; del Lote 11 A-I adjudicado a Theodoro Malamud, ascendente a US\$ 24,063.90; del Lote 10.1 A-II, adjudicado a AGROINDUSTRIAL DELNORTE S.A., ascendente a US\$

6,562.10; del Lote B5 adjudicado a Manuel Ugás de La Torre Ugarte, ascendente a US\$ 16,928.00; y del Lote 10.1-I adjudicado a la Empresa LACARTUS S.A., ascendente a US\$ 5,010.00.

Este acuerdo se comunicó a COPRI mediante Oficios N° C-1198, 1199, 1200, 1201, 1202 y 1203 - CEPRI TIERRAS del 19 de octubre de 1999.

En el **ANEXO N° 10** se consignan tanto el acuerdo tomado por el CEPRI TIERRAS, así como las comunicaciones cursadas por la COPRI y al Proyecto Especial CHAVIMOCHIC derivadas de este acuerdo.

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

El **ANEXO N° 11** contiene las notas y comentarios publicados en diferentes medios de prensa de Trujillo y Lima sobre el proceso y resultados de la subasta.