

RESUMEN EJECUTIVO LIBRO BLANCO

SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL N° 6 PARA LA VENTA DE LAS TIERRAS DEL PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC – 5,903 HA

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 Sophia 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° 5 se ofreció un total de 3,213 ha netas distribuidas en trece lotes; de los cuales se logró adjudicar una superficie de 1,092 ha distribuidas en seis lotes, quedando en consecuencia 2,121 ha disponibles para próximas subastas, a las que se añadió lotes no vendidos en las subastas anteriores.

3. Descripción de los lotes

El Proyecto Especial CHAVIMOCHIC es titular de las áreas de terreno subastadas, las cuales se encuentran ubicadas en 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, en el departamento de La Libertad.

Se trata de una superficie total de 7,910 ha y un área neta de 5,903.14 ha, subdivididas en 09 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	2	1,161.44	493.41
Chao	II	7-A	2,241.76	1,206.49
Chao	II	7-I	60.40	29.50
Chao	II	7-II	403.98	243.79
Virú	IV	10.3-I	79.08	59.15
Virú	IV	10.3-II	81.20	60.25
Virú	IV	10.5-VII	38.28	38.11
Virú	IV	10.5-VIII	41.04	40.70
Moche	V	11-D	3,803.23	3,731.74
TOTAL		9	7,910.41	5,903.14

Los lotes antes mencionados están totalmente identificados, inscritos en los Registros Públicos de Trujillo a nombre del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, saneados en cuanto a propiedad, cargas, gravámenes, y libre de invasores o poseedores precarios de cualquier tipo. El Proyecto Especial CHAVIMOCHIC suministrará a los inversionistas la cantidad de 10,000 metros cúbicos de agua por hectárea, por año. Dicho suministro de agua tendrá un precio inicial de US\$ 0.025/ metro cúbico.

En esta subasta se continuó ofreciendo lotes comprendidos dentro de las 14,121 ha aprobadas por COPRI en 1998, y que habían sido ofrecidos también en las subastas 3, 4 y 5, en las que se tuvo éxitos relativos de venta. También se incluyó algunos lotes que fueron recuperados por acciones legales; por lo que dentro de la dinámica de ventas aprobada se continuó ofertando los lotes que ya fueron subastados y no transferidos, o los lotes que aún no habían sido ofertados; e inclusive se retiró algunos que a criterio del Comité no tenían posibilidades de ser adquiridos por los postores dada la calidad y características del suelo y su correspondiente ubicación con respecto a la fuente de agua; por ello las condiciones de venta, precios y tamaño de lote fueron modificadas para ser incluidos en las bases que normaron esta subasta N° 6.

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

Como consecuencia del Fenómeno del Niño que afectó algunos lotes, así como por la recuperación de otros que estaban en litigio y no se habían considerado en subastas anteriores, se efectuó un saneamiento físico legal en cuanto a modificación de áreas por subastar y la modificación en las fichas de inscripción en los Registros Públicos; lo cual se planteó a COPRI por parte del Comité, ante un requerimiento y evaluación de los trabajos presentados por el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC.

Para que el Proyecto pudiera realizar los trabajos de campo y gabinete en los terrenos de los Sectores I y II que deberían incluirse en esta Subasta y en las futuras, el Comité presentó ante COPRI una propuesta de Saneamiento Físico Legal, con comunicación N° C-762-99-CEPRI TIERRAS del 7 de julio de 1999.

Con fecha 10 de agosto de 1999 y mediante Oficio N° 2099/99/DE/COPRI, se comunicó al CEPRI TIERRAS la aprobación del Programa de Saneamiento Técnico Legal en las áreas remanentes de las Etapas I y II del Proyecto especial CHAVIMOCHIC por un monto de US\$ 75,000 a ser financiado con un préstamo de FOPRI.

Culminado el trabajo de saneamiento, se contó con la información precisa sobre número y tamaño de lotes que fueron incorporados para la subasta, complementando la información que sobre superficie y lotes disponibles se había presentado a COPRI en 1998 dentro de las 14,121 ha. Esta nueva información permitió al Comité preparar la sustentación técnico legal que se elevó a COPRI para modificar las Bases aprobadas en 1998 y que habían regido hasta la Subasta N° 5. Mediante comunicación N° C-1147-99-CEPRI TIERRAS, se elevó a COPRI el acuerdo del Comité y su correspondiente Resumen Ejecutivo que sustentaba el pedido de modificación de Bases.

En el **ANEXO N° 2** se consigna todo la documentación referida al saneamiento físico-legal de los lotes.

5. Plan de Promoción de la Inversión Privada

Mediante Oficio N° C-754-98-CEPRI TIERRAS del 11 de setiembre de 1998 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 pertenecientes a la Primera y Segunda Etapa 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, que en total sumaron 14,121 ha. Con el saldo de lotes no vendidos y redimensionados, así como los dos nuevos lotes, se sumó los 09 lotes ofrecidos en esta Subasta N° 6.

En síntesis, con este Plan de Promoción se llevó a cabo el proceso de subasta, el cual está contenido como Anexo N° 2 del Libro Blanco de CHAVIMOCHIC N° 3.

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 ante el número de veces que se habían subastado algunos lotes así como por las obras para irrigarlos que son necesarias construir para habilitarlos, y la inclusión de dos nuevos lotes, se propuso a COPRI, mediante carta N° C-1147-99-CEPRI TIERRAS, los nuevos precios base por hectárea de algunos lotes, los cuales fueron aprobados y comunicados al Comité con Oficio N° 3097A/99/DE/COPRI del 10 de diciembre de 1999; manteniéndose en los otros casos los mismos precios de subastas anteriores. Estos documentos se incluyen en el **ANEXO N° 3**.

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

Estrategia de Venta: Se planteó dividir la totalidad de hectáreas disponibles para subasta, 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. En esta oportunidad la promoción en el exterior se realizó basándose en comunicación con empresas y personas que habían demostrado interés en adquirir tierras irrigadas de los proyectos.

En la Subasta N° 5 de tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, se adjudicó 06 lotes por un total de 1,092 ha, que fueron deducidos para esta Subasta N° 6.

Esto significó que el CEPRI TIERRAS dirigiera el proceso de esta subasta, con lo aprobado por COPRI en 1998 a la cual se añadió dos nuevos lotes y se redujo las áreas de lotes afectados por el Fenómeno del Niño que fueron motivo de saneamiento.

La estrategia de ventas también consideró las modificaciones a las bases en cuanto a condiciones y precios, aprobados por COPRI y mencionados en párrafos anteriores.

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

El CEPRI TIERRAS consideró innecesaria la contratación de empresas para que asesoren 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, Majes, Jequetepeque-Zaña, etc., permitió asumir directamente la labor de Promoción que se complementó adecuadamente con el mismo Proyecto.

7. Sala de Datos

Basándose en la experiencia obtenida en otros procesos y en la abundante documentación existente en el Proyecto, se procedió a actualizar la información e incrementar la Sala de Datos instalada en las Oficinas 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 un día después de la fecha de inicio de la venta de las Bases y funcionó hasta 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 temas socio-agro-económicos, de producción de la zona, agrológico, edafológico, complementado con planos agrológicos, topográficos y perimétricos. También se incluyó resultados de análisis químico de suelos, referidos a las tierras ganadas por el Proyecto en la Primera y Segunda Etapa de construcción del Canal Principal, incluido la del Canal Lateral Pur Pur, a fin de facilitar el proceso de identificación, ubicación y análisis. 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, la evolución del sector agricultura y su relación con otros sectores, 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 de los interesados. Complementando la información, se programó visitas a los lotes con la presencia de técnicos del proyecto, quienes proporcionaron la información y explicación requerida por los interesados sobre 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 sobre la base de la experiencia obtenida en subastas anteriores, y las vinculaciones con la prensa y la Cámara de Comercio e Industrias de La Libertad, para lo cual utilizaron 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 del inicio de 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 elaboraron folletos que eran entregados a todas aquellas personas interesadas que se acercaban a preguntar por la subasta y/o que eran remitidos a potenciales compradores de tierras previamente identificados; o 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 Especial CHAVIMOCHIC se elaboró una guía de información básica para los inversionistas y personas interesadas; guía que contenía la dirección de las personas a quienes se les debían 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 específicamente ningún publireportaje; sin embargo, el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC elaboró información sobre la subasta y la entregó para su publicación a las revistas AGRONOTICIAS, AGROENFOQUE Y PULSO NORTEÑO, cuyo alcance es regional y nacional.

d) Conferencia de prensa

Se realizó el 10 de febrero de 2000 en la Cámara de Comercio e Industria de La Libertad, en Trujillo y fue ofrecida por el Director Ejecutivo del Proyecto. En esta conferencia se difundió las nuevas condiciones de venta, por lo que invitó a los asistentes a participar en esta subasta, la cual se llevaría a cabo los días 16 y 17 del marzo de 2000. También se hizo un recuento de la importancia de la transferencia de tierras al sector privado, destacando tanto la superficie transferida como la superficie que estaba ya cultivada, para lo cual los adjudicatarios realizaron significativa inversión y que consecuentemente generaron puestos de trabajo directo e indirecto que dinamizará la economía de la región.

En el **ANEXO N° 4** se incluye la Guía de Información para los interesados, el folleto ilustrativo, la publicación realizada en la revista Pulso Norteño, y tanto lo expuesto en la conferencia de prensa, como los comentarios periodísticos derivados de ella.

9. Bases

Las Bases fueron elaboradas por el CEPRI TIERRAS basándose en la información proporcionada por el Proyecto Especial y de acuerdo con las normas establecidas por COPRI; y fueron aprobadas en diciembre del año 1999, razón por lo que se incorporaron los acuerdos tomados por COPRI en su sesión del 01 de diciembre de 1999, y que fue comunicado al Comité con el Oficio N° 3097 A /99/DE/COPRI, de fecha 2 de diciembre de 1999, incluido en el Anexo N° 3.

Estas Bases son similares a las que se emplearon en la Subasta N° 5; sin embargo se tomó en cuenta el pedido del CEPRI TIERRAS y se incorporó las siguientes consideraciones:

Lotes: Se incluyó, además de los lotes remanentes de subastas anteriores, como objeto de venta, los lotes 10.5-VII y 10.5-VIII del Sector IV que anteriormente no habían sido considerados en ninguna subasta porque se encontraban en litigio.

Oferta mínima: La suma del valor de la tierra mínimo o precio base y el compromiso de inversión; considerándose en esta oportunidad que los lotes 7 A y 11 D se exigió la construcción de obras de conducción, como compromiso de inversión y por lo tanto la oferta mínima para estos casos sólo tomó en cuenta el precio de la tierra.

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; y sobre todo en función al precio base de la subasta anterior en el caso de los lotes recién incorporados al proceso. En esta oportunidad se obtuvo la aprobación para reducir el precio de los Lotes 7 A y 11 D, los cuales aparecen en las Bases. 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 y aprobó en un monto de US \$ 1000/ha, tomando en consideración las mínimas 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, entre otros rubros, incluyen infraestructura menor para el riego, adquisición de equipo para riego presurizado, instalación de cultivos, etc.

Para el caso específico de los Lotes 7 A y 11D, se modificó las condiciones del compromiso de inversión consistente en construir sistemas de conducción de agua del canal madre al lote en un plazo de dos años, y adicionalmente subdividir y vender un área no menor del 20% del área neta en lotes no menores a 20 ha en el plazo de cuatro años. Se estipuló asimismo que la ejecución del compromiso de inversión debe estar garantizado con dos Cartas Fianza de US\$ 250,000 cada una, de tal manera que garanticen cada una de las obras antes mencionadas.

Contratos de compraventa al contado y con pago diferido: En las Bases se incluyó, 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. En este último caso, los que cumplieron con las exigencias

contenidas en estas Bases, se incluyeron dentro del Programa de Promoción Empresarial que administra COFIDE.

Con el Oficio N° 2062A/98/DE/COPRI del 9 de octubre de 1998, se transcribe el acuerdo tomado en la sesión COPRI el día 29 de setiembre de 1998 en donde se aprueban las Bases que incluyen los modelos de contrato, los precios mínimos y el compromiso de inversión para 29 lotes ubicados en los sectores I, II, IV y V del proyecto Especial CHAVIMOCHIC, que en total constituyen 14,121 hectáreas; con el compromiso que el Comité Especial deberá determinar la oportunidad de venta de los lotes antes mencionados. Desde la fecha de aprobación se efectuó tres subastas, por lo que se ofertó sólo los lotes no vendidos y en esta oportunidad se incorporaron dentro de las Bases 2 nuevos lotes. Al mismo tiempo que se consignan los nuevos lotes, se incorpora la modificación en precio, condiciones de venta y exigencias del compromiso de inversión aprobadas por COPRI.

En el **ANEXO N° 5** se incluyen las Bases aprobadas, así como las modificaciones aceptadas por COPRI, que incluyen los modelos de contrato de compraventa, y las condiciones de venta y de compromiso de inversión para los lotes incluidos para ser subastados en esta oportunidad.

10. Circulares

Durante todo el proceso el CEPRI TIERRAS emitió 12 circulares; 9 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; incluyendo una para la absolución de consultas. Las tres circulares restantes fueron emitidas después del otorgamiento de la buena pro.

El **ANEXO N° 6**, 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. 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, inscritos en los Registros Públicos 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 debió precisar que la suma de la cuota inicial más la carta fianza e hipoteca extranegocio no debe ser inferior al 50% del precio.

Las garantías hipotecarias podrán 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 explicitadas 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 entre el 09 y 10 de enero de 2000 a

la Subasta Pública Internacional N° 6 para la venta de 09 lotes con un total de 5,903 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 oficial El Peruano, y además en los diarios El Comercio y La Industria de Trujillo.

13. Venta de Bases

La venta de Bases se inició el 10 de enero de 2000 hasta el día 14 de marzo de 2000.

El valor de las Bases establecido fue de cien dólares de los Estados Unidos de América (US \$ 100.00) 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° 7** se incluye los avisos de convocatoria a subasta publicados en los diferentes medios, así como la relación y los datos relevantes de todas las personas naturales y jurídicas que adquirieron las Bases. Se vendió un total de 28 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 otra 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 cinco consultas sobre las Bases y el proceso de subasta, por parte de los interesados Tendidos y Telecomunicaciones Perú S. A., Agro Las Dunas E. I. R. L., Jorge Luis Dávila Cabrejos, José Neyra Vega y Ada Margarita Andía Argote.

16. Distribución del orden de los lotes a subastarse

Mediante la Circular N° 6 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 N° 142/00 del 06 de marzo de 2000, se nombró la Comisión de Evaluación y Adjudicación de la Buena Pro, como responsable de llevar adelante el proceso de subasta. Este acuerdo se encuentra en el **ANEXO N° 8**.

18. Acto de la Subasta

La subasta se realizó de acuerdo a lo estipulado en las Bases y específicamente en la Circular N° 5 del 10 de marzo de 2000, en la ciudad de Trujillo, en las Oficinas del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC en presencia 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 16 de marzo de 2000 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 Notario 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 por las personas jurídicas y continuando con personas naturales.

Se constató la asistencia de nueve postores, quienes, previa identificación, entregaron el Sobre N° 1 con sus respectivas copias.

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

Personas Jurídicas:

- Arzobispado Metropolitano de Trujillo
- Centro Renal del Callao
- Data Electronic Corp. E.I.R.L

Personas Naturales:

- Andía Argote, Ada Margarita
- Dávila Cabrejos, Jorge Luis
- Durán García, René Ernesto
- Martínez Maldonado, Francisco
- Mendieta Fernández, Daniel
- Salvador Ricra, Celso Arturo

La Comisión de Evaluación hizo entrega a cada uno de los postores presentes, las Circulares N° 7, 8 y 9, de lo cual se dejó constancia en el Acta.

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.

La Comisión de Evaluación observó que la Carta Fianza presentada por el Arzobispado Metropolitano de Trujillo no guardaba la formalidad exigida en las Bases por lo que procedió a devolverla para las subsanaciones que permiten las Bases dándole el plazo correspondiente.

Con la observación anterior, la Comisión de Evaluación y Adjudicación encontró que la documentación de los otros postores estaba completa y conforme, por lo que 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 viernes 17 de marzo a las 10 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 declarara 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 día viernes 17 de marzo de 2000 a partir de 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 Notario 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 precisó en la Circular N° 6 se inició el Acto con la Subasta del Lote N° 10.5-VII, y después de dar lectura a las propuestas presentadas y de acuerdo a las Bases, la Comisión otorgó la Buena Pro a Ada Margarita Andía Argote y/o Chávez Gómez Manuel Asunción quienes hicieron una Oferta Económica ascendente a US \$ 161,967.50 que superó la oferta mínima establecida en las Bases.

Después de los 5 minutos establecidos, el procedimiento anteriormente detallado se repitió para el Lote 10.5-VIII; y después de leídas las ofertas el Presidente de la Comisión de Adjudicación y Evaluación otorgó la Buena Pro al Arzobispado Metropolitano de Trujillo cuyo representante presentó la suma de US\$ 174,250.00; cifra que superó la oferta mínima establecida en las Bases.

A continuación, y siguiendo el orden establecido en la Circular N° 6, se subastó el Lote N° 7-II; que fue declarada desierta por el Presidente de la Comisión de evaluación luego de que pasaran los 5 minutos de tiempo de espera y al no presentarse postores.

Siguiendo con el procedimiento establecido en las Bases, y el orden estipulado en la Circular N° 6, se ofertó el Lote 10.3-II; y después de recibir y leer las ofertas, el Presidente de la Comisión de Evaluación otorgó la Buena Pro al Sr. Jorge Dávila Cabrejos, quien ofertó US\$ 152,000.00 por el Lote por ser esta oferta económica mayor a la de los otros postores y superior a la establecida en las Bases.

Siguiendo con el procedimiento establecido en las Bases, y de acuerdo a la Circular N° 6, se ofertó el Lote 10.3-I; y después de recibir y leer las ofertas, el Presidente de la Comisión de Evaluación otorgó la Buena Pro a la empresa Data Electronic Corp. E.I.R.L., cuyo representante legal ofertó US \$ 155,000.00 por el Lote por ser esta Oferta Económica mayor a la de los otros postores y superior a la establecida en las Bases.

Continuando con el procedimiento establecido se ofertó el Lote N° 7-I, al cual postularon dos postores, y después de leer las Ofertas Económicas el Presidente de la Comisión de Evaluación otorgó la Buena Pro al Sr. Celso Arturo Salvador Ricra, quien ofreció la cantidad de US\$ 50,000; que superó la oferta mínima contenida en las Bases.

Seguidamente y de acuerdo al procedimiento establecido en las Bases y al orden estipulado en la Circular N° 6, se ofreció el Lote N° 2, que fue declarado desierto por el Presidente de la Comisión, por no contar con postores.

Seguidamente y de acuerdo al procedimiento establecido en las Bases y al orden estipulado en la Circular N° 6, se ofertó el Lote N° 7 A, que fue declarado desierto

por el Presidente de la Comisión, al verificarse que ningún postor cubría la Fianza de Validez y Vigencia de la Oferta Económica.

Después de cinco minutos, de acuerdo al procedimiento establecido en las Bases y al orden estipulado en la Circular N° 6, se ofreció el Lote N° 11 D, que fue declarado desierto por el Presidente de la Comisión, al verificarse que ningún postor cubría la Fianza de Validez y Vigencia de la oferta económica.

Con la subasta de este Lote, se dio por culminada la primera parte de la apertura del Sobre N° 2; por lo que de acuerdo a la Circular N° 9, tuvo que esperarse 30 minutos para reiniciar la subasta de los lotes que fueron declarados desiertos y cuyos postores hábiles contaban con la correspondiente Garantía de Validez y Vigencia de la Oferta Económica y que obraban en poder de la Comisión de Evaluación.

Siguiendo con el procedimiento establecido en las Bases, y de acuerdo a la Circular N° 9 se ofreció nuevamente el Lote N° 7-II, que fue declarado desierto por el Presidente de la Comisión, por no contar con postores

Transcurridos los 5 minutos establecidos para convocar a una nueva subasta de lotes, y de acuerdo al procedimiento establecido en las Bases y la Circular correspondiente, la Comisión subastó el Lote N° 2, que fue declarado desierto por no contar con ofertas económicas de parte de los postores hábiles.

Después de la subasta del último lote, siendo las 11.50 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 cinco, por un total de 299.49 hectáreas netas.

En el **ANEXO N° 9** incluye las actas de apertura del Sobre N° 1 y del Sobre N° 2, así como el detalle de los adjudicatarios, el o los lotes adjudicados, la oferta económica y el precio promedio pagado por hectárea.

22. Cesión de Derechos

Antes de la suscripción del contrato de compraventa con el señor Celso Salvador Ricra, este adjudicatario acordó una cesión de derechos del Lote N°71 a la empresa Agroindustrias y Comercio Virgen de Lourdes S. R. L.

Posteriormente y después de haber sido aceptada esta cesión de derechos, el señor Celso Salvador Ricra comunicó que la empresa Agroindustrias y Comercio Virgen de Lourdes habían desistido y al mismo tiempo solicitó que se le ejecute la

Garantía de Validez y Vigencia de la Oferta Económica porque él como persona natural ganador de la Buena Pro también se desistía.

Posteriormente el CEPRI TIERRAS ofertó el Lote N° 7-I al que quedó en segundo lugar en la Subasta; este postor agradeció la oferta pero declinó la adjudicación y reclamó su cheque de gerencia dejado en garantía. Esta documentación se consigna como **ANEXO N° 10**.

23. 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.

Dentro de las fechas límite establecidas en las circulares como fecha de cierre se suscribieron los contratos de compraventa.

El **ANEXO N° 11** contiene todos los contratos de compraventa suscritos entre el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, COPRI y los adjudicatarios.

24. Transferencia 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 tres sesiones, distribuir los fondos provenientes de la venta de los lotes adjudicados en la subasta de tierras realizada los días 16 y 17 de marzo de 2000:

- Sesión de fecha 10 de abril de 2000

En esta sesión el Comité aprobó distribuir los fondos provenientes de la Cuota Inicial recibida por la venta del Lote 10.3-II, adjudicado a Jorge Luis Dávila Cabrejos, ascendente a US \$ 31,750.00

Este acuerdo se comunicó a COPRI mediante Oficios N° C-386-2000-CEPRI TIERRAS del 10 de abril de 2000.

- Sesión de fecha 09 de junio de 2000

En esta sesión el Comité aprobó distribuir los fondos provenientes de la cuota inicial recibida por la venta del Lote 10.5-VIII, adjudicado al Arzobispado Metropolitano de Trujillo, ascendente a US\$ 13,355.00

Este acuerdo se comunicó a COPRI mediante Oficio N° C-665-2000-CEPRI TIERRAS del 09 de junio de 2000.

Sesión de fecha 10 de julio de 2000

En esta sesión el Comité aprobó distribuir los fondos provenientes de las cuotas iniciales recibidas por la venta del Lote N° 10.3 -I, adjudicado a Data Electronic Corp E. I. R. L, ascendente a US \$ 9,585.00; y del Lote N° 10.5-VII adjudicado a Manuel Asunción Chávez Gómez y Ada Margarita Andía Argote, ascendente a US \$ 12,386.00.

Este acuerdo se comunicó a COPRI mediante Oficios N° C-783 y 784-2000-CEPRI TIERRAS del 11 de julio de 2000.

En el **ANEXO N° 12** se consignan todos los acuerdos tomados por el CEPRI TIERRAS, así como las comunicaciones cursadas por la COPRI y al Proyecto Especial CHAVIMOCHIC referidas a transferencias de fondos y mencionadas en este punto.

25. Información periodística y comentarios publicados en los medios de prensa respecto al proceso

El **ANEXO N° 13** contiene las notas y comentarios publicados en diferentes medios de prensa de Trujillo y Lima sobre el proceso y resultados de la subasta.