

RESUMEN EJECUTIVO LIBRO BLANCO

SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL N° 7 PARA LA VENTA DE LAS TIERRAS DEL PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC – 3,707 HA

1. Constitución del CEPRI Tierras y del CEPRI Activos y Empresas del Estado-Proyecto 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:

Nombre	Cargo	Fecha de Inicio	Fecha de Terminó
Dr. Augusto Millones Santa Gadea	Asesor Legal	01.01.97	31.03.00
Ing. Roxana Noli Chávez	Asistente Administrativo	27.01.97	31.10.98
Sra. Emperatriz Bardales Varallanos	Secretaria	27.01.97	06.11.97
Sr. Héctor Boderó Carrillo	Conserje Mensajero	27.01.97	31.08.01
Ing. Julio Guerra Tovar	Supervisor de Riego	01.04.97	30.11.00
Srta. Catherine Chira Cabrera	Asistente Data Room	16.05.97	31.12.99
Eco. Julio Pesantes Rebaza	Asesor Técnico	15.10.97	30.09.01
Srta. Sandra Arteaga Loayza	Secretaria	07.11.97	31.12.99
Srta. Martha Urrunaga Chaparro	Secretaria	01.01.98	31.08.01
Eco. Mario Hernández Rubiños	Secretario Técnico Asesor	01.12.97	Continua
Ing. Luis Gainza Botteri	Asesor Tierras Eriazas	11.03.99	31.08.01
Sra. Ana Sophía Castro Cáceres	Secretaria Asistente Administrativo	03.01.00	Continua
Dr. Miguel Sánchez Moreno Cisneros	Asesor Legal	10.01.00	14.08.00
Dr. Raúl Valera Zevallos	Asesor Legal	15.08.00	31.08.01

Mediante Resolución Suprema N° 444-2001-EF, del 14 de setiembre de 2001, se constituyó los Comités Especiales de Promoción de la Inversión Privada en Activos, Proyectos y Empresas del Estado y en Proyectos de Infraestructura y Servicios Públicos, así como se dieron por concluidas las funciones de todos los Comités Especiales a los que se hubiera encargado llevar adelante procesos de promoción de la inversión privada previos a esta resolución.

Así quedó establecido el nombramiento de los señores Diego Lozada Ghirardi como presidente, Raúl Musso Vento y José Chueca Romero como miembros permanentes del CEPRI Activos y Empresas del Estado, y Alejandro Seminario Duany como miembro especializado para el proceso de promoción en tierras de titularidad del Estado.

2. Subastas anteriores

En la Subasta Pública Internacional N° 6 se ofreció un total de 6,211.16 ha netas distribuidas en nueve lotes; de los cuales se adjudicó 227.71 ha distribuidas en cinco lotes, quedando en consecuencia 5,983.45 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 y Virú-Moche, en los denominados Sectores I, II y V pertenecientes a la Primera y Segunda Etapa del Proyecto, respectivamente.

Se trata de una superficie total de 6,229.44 hectáreas y un área neta de 3,707 hectáreas, subdivididas en 10 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	781.44	303.33
Chao	II	1A	1,847.88	1,134.35
Chao	II	1B	1,693.22	625.99
Chao	II	7-I	60.40	29.50
Chao	II	7-II	403.98	243.79
Virú-Moche	V	B-2	326.12	303.40
Virú-Moche	V	B-7	92.77	89.07
Virú-Moche	V	11 A	505.73	484.07
Virú-Moche	V	12 A	255.37	239.93
Virú-Moche	V	12 B	262.53	253.92
TOTAL		10	6,229.44	3,707.35

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, dominio, cargas, gravámenes, y libre de invasores o poseesionarios precarios de cualquier tipo. El Proyecto Especial CHAVIMOCHIC suministrará a los inversionistas que se hayan adjudicado los lotes, la cantidad de 10,000 m³ de agua por hectárea, por año. Dicho suministro de agua tendrá un precio inicial de US \$ 0.025/ m³

En esta subasta se continuó ofreciendo lotes que fueron aprobados dentro de las 14,121 hectáreas aprobadas en el año 1998 por COPRI, los cuales se fueron vendiendo en las subastas N° 3, 4, 5 y 6, en las que se tuvo éxitos relativos de venta. Incluso se retiró algunos lotes que a criterio del Comité no tenían posibilidades de ser adquiridos por los postores, debido a la calidad y características del suelo y su correspondiente ubicación con respecto a la fuente de agua; por ello es que las condiciones de venta, precios y tamaño de lote fueron modificadas para ser incluidas en las bases que normaron esta subasta N° 7.

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

Como la superficie de algunos lotes que fuera consignada originalmente en las Bases había sido levantada por el Proyecto Especial varios años antes de la subasta, no se tomó en consideración el avance de dunas, los márgenes de seguridad de las quebradas, además de las obligatorias servidumbres de líneas de alta tensión y de los caminos de acceso a los lotes y de mantenimiento del canal principal. Ello no permitió consignar modificaciones producidas en la superficie de algunos lotes materia de subasta.

Después del acto de subasta, cuando uno de los adjudicatarios verificó en campo la superficie de los lotes, planteó modificaciones que técnicamente fueron aceptadas por el Proyecto Especial, y en consecuencia la superficie de algunos lotes tuvo que ser modificada. Estas modificaciones fueron sustentadas por el Proyecto mediante Informe N° 06-2001-INADE/8303; remitido al CEPRI TIERRAS con oficio N° 1951-2001-INADE/8301. En consecuencia, se tuvo que efectuar una actualización del saneamiento físico legal en cuanto a modificación de áreas subastadas y la modificación en las fichas de inscripción en los Registros Públicos; lo cual fue planteado a COPRI por parte del Comité antes de la suscripción de los respectivos contratos de compraventa.

Cabe resaltar que mediante acuerdo COPRI del 16 de noviembre de 2001, se convino la modificación de las áreas brutas y netas de los lotes, motivo por el cual se produjo una variación en los montos de los compromisos de inversión, en virtud de lo cual el comprador se vio obligado a cambiar las cartas fianza que

garantizaban dichos compromisos de inversión, y que oportunamente había entregado con arreglo al cronograma de la subasta.

Esta documentación se encuentra en el **ANEXO N° 2**.

5. Plan de promoción

Mediante el oficio N° C-754-98-CEPRI TIERRAS del 11 de setiembre de 1998 se solicitó a la 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 lotes no vendidos en subastas anteriores, y que en total sumaron 14,121 hectáreas. Este Plan de Promoción fue aprobado mediante R.S N° 086-98-TR del 01/10/1998. Esta subasta N° 7 incluyó diez lotes entre los que no fueron vendidos y se redimensionaron, así como lotes nuevos.

Este mismo Plan de Promoción, incluido en el ANEXO N° 2 del Libro Blanco de la Subasta Pública N° 3 de CHAVIMOCHIC, es el que se utilizó para la subasta N° 7, y que incluye, entre los aspectos más importantes, los siguientes:

- **Modalidad:** Venta de activos (Tierra)
- **Mecanismo de venta:** Subasta Pública Internacional en sobre cerrado
- **Precio de venta de la tierra:** Al contado, tomando en cuenta la política de venta de activos, la cual no debe hacerse a plazos. También se tomó en consideración el número de veces que se había subastado algunos lotes así como la demanda de recursos para construir las obras de cabecera para irrigarlos -imprescindibles para su habilitación- y principalmente la calidad y características limitativas de los suelos para la inmediata instalación de cultivos.

Con estos antecedentes, además de una evaluación de la demanda por tierras en otros proyectos de irrigación, se propuso a COPRI los nuevos precios base por hectárea de todos los lotes de los diferentes proyectos de irrigación, incluidos los de esta subasta, que tenían aprobado su plan de promoción y consecuentemente se les había incorporado al proceso. Los nuevos precios y modalidades de venta fueron planteados a COPRI por el Comité con la comunicación C-959-2000-CEPRI TIERRAS. La aprobación de estos lineamientos fue comunicada al Comité con el oficio N°2008/2000 /DE/COPRI del 12 de setiembre del 2000. Estos documentos se encuentran en el **ANEXO N° 3**.

- **Valorización:** Costo de oportunidad o alternativas de compra de tierras similares en la zona, y sobre la base de la demanda por tierras.

- **Estrategia de venta:** 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 sobre la base de comunicación con empresas y personas que habían demostrado interés en adquirir tierras irrigadas de los proyectos.

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

El CEPRI TIERRAS consideró innecesaria la contratación de una empresa para la asesoría de 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

Sobre la base de la experiencia obtenida de 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 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 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. Incluyó una base de datos computarizada con la relación de estudios, trabajos específicos, planos y otros, así como temas socio - agroeconómicos, de producción de la zona, agrológico, edafológico, complementando con planos agrológicos, topográficos y perimétricos. También se incluían 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. Gran parte de esta información está condensada en el memorando de Información elaborado por el Proyecto basándose en 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 que está contenido en el Libro Blanco de dicha subasta.

En función al interés que demostraron los inversionistas, se elaboraron y desarrollaron 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.

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 que requirieron los interesados.

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, basándose en la experiencia tenida en subastas anteriores, y contactos con la prensa y la Cámara de Comercio e Industrias de La Libertad, para lo cual se utilizó diversos medios y formas. Esta subasta, al realizarse con algunos cambios en las condiciones de pago, el compromiso de inversión y principalmente, en el precio, fue una de las más promocionadas tanto en avisos publicados en los principales diarios, como también en un comercial grabado para difusión radial en Radio Programas del Perú.

Entre las principales herramientas utilizadas para la difusión de la subasta están:

- 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 de 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, en coordinación con el Proyecto CHAVIMOCHIC una guía de información básica para los inversionistas y

personas interesadas y un folleto 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.

- c) **Avisos publicitarios:** Para esta subasta se publicó más de quince avisos de publicidad en los diarios "El Comercio" y "La Industria" de Trujillo, donde se resaltó el precio de las tierras y los lotes por subastar. Estos avisos despertaron amplio interés, de allí el gran número de bases vendidas. Las secretarías encargadas de brindar informes a los interesados, sondearon entre ellos cómo se enteraron de la subasta, concluyéndose que la mayoría lo había hecho a través de estas publicaciones. Se colocó también un aviso y un publibreportaje en la revista Presencia de CONFIEP.
- d) **Conferencia de prensa:** Para esta subasta no se realizó ninguna conferencia de prensa; recurriéndose más bien a declaraciones a periodistas por parte del Presidente del Comité o por el Director Ejecutivo del Proyecto, y a notas de prensa elaboradas en el Comité a través de las cuales se dio a conocer las nuevas condiciones de venta para la Subasta N° 7, el avance en la venta de bases, las características que tienen los lotes comprendidos en el proceso; destacando la importancia que tiene la transferencia de tierras al sector privado tanto por la obligatoria inversión que deben realizar, como por la generación de empleo tanto directo como indirecto por la implementación de proyectos agrícolas y agroindustriales para la exportación.

Todo el material de apoyo para la promoción de la subasta se encuentra en el **ANEXO N° 4**.

9. Bases de la subasta

Mediante carta C-11465-2002 del 25 de octubre de 2000, el CEPRI Tierras solicitó la aprobación de las bases de la subasta, las que 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. La Dirección Ejecutiva COPRI aprobó las bases en su sesión del 11 de setiembre de 2000, incorporando los acuerdos tomados por COPRI y que fue comunicado al Comité con el oficio N°02388 /2000/DE/COPRI, de fecha 25 de octubre de 2000.

Estas bases fueron similares a las empleadas en subastas anteriores, atendiendo, sin embargo el pedido del CEPRI TIERRAS, para incorporar las siguientes consideraciones:

- **Lotes:** Se consideraron sólo diez de los lotes remanentes de subastas anteriores como objeto de venta. En este punto debemos mencionar que de los lotes subastados se adjudicaron cinco, sin embargo debe precisarse que dos lotes tuvieron una variación en el área neta, cuya modificación fue presentada a COPRI para su conocimiento y aprobación toda vez que se presentó, tal como se menciona en el punto 4 de este informe, después del acto de la subasta. Por ello es que después de la verificación por parte del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC y de las nuevas dimensiones y aceptación por parte del adjudicatario, que era el mismo para los dos lotes modificados, se procedió a redimensionarlos e inscribirlos en los Registros Públicos de La Libertad.
- **Precalificación financiera de postores:** Por primera vez se incluyó la precalificación financiera de los postores con la finalidad de exigir la demostración de poseer la liquidez y/o los activos suficientes que garanticen la capacidad para afrontar los compromisos que demanda la adjudicación del lote por el que postula.
- **Oferta económica:** Esta constituida por la suma del valor de la tierra mínimo o precio base y el 30% del compromiso de inversión ofertado, con un mínimo de US \$ 1000/ha como compromiso de inversión; bajo la siguiente ecuación:
$$\text{Oferta Económica} = \text{Precio Ofertado} + (0.3 \times \text{Inversión Ofertada})$$
- **Valor de la tierra mínimo o precio base:** Calculado 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; principalmente en función a los resultados de subastas anteriores y al comportamiento de la demanda. En esta oportunidad se obtuvo la aprobación para reducir el precio de todos los lotes; siendo que los precios variaron entre US \$ 70/ha, US \$ 100/ha y US \$ 200/ha, dependiendo de las características topográficas, edafológicas y de ubicación de los lotes, y las exigencias de inversión. 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 para la subasta que el compromiso de inversión sería móvil, y el monto mínimo de dicho compromiso sería de US \$ 1000/ha, tomando en consideración las mínimas obras que deberían realizarse para poder implementar el proyecto de desarrollo agrícola. Se consignó en las bases una relación de las inversiones que se reconocerán como acreditables, las cuales incluían infraestructura menor para el riego, adquisición de equipo para riego presurizado, instalación de cultivos, etc.

- **Garantías:** Se incorporó la garantía mixta y escalonada de la inversión, la misma que manteniendo la exigencia mínima de una fianza, permita utilizar inmuebles para garantizar inversiones por encima del mínimo establecido por el Comité. Esto significó lo siguiente:
 - Carta Fianza al 25% sobre los primeros US \$ 1000/ha del compromiso de inversión
 - Carta Fianza o Hipoteca al 30% sobre el exceso de los US\$ 1000 hasta los US\$ 3000/ha del compromiso de inversión
 - Carta Fianza o Hipoteca al 40% sobre el exceso de los US \$3000/ha del compromiso de inversión

- **Contratos de compraventa al contado:** En las bases se incluyó, además del precio base y las condiciones del compromiso de inversión , los modelos de contrato de compraventa en su modalidad de compra al contado.

Todas las comunicaciones mencionadas en este punto, así como un ejemplar de las bases, se encuentran en el **ANEXO N° 5**.

10. Circulares

Durante todo el proceso el CEPRI TIERRAS emitió 21 circulares; 11 de estas circulares fueron hechas antes de la adjudicación de la buena pro, 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. De estas circulares, la N° 7 fue entregada en el acto de presentación y apertura del Sobre N° 1 a los postores ue participaron en dicho act. Las 10 restantes fueron emitidas después del otorgamiento de la buena pro, y todas ellas estaban relacionadas con la modificación de la fecha de cierre atendiendo la solicitud de los adjudicatarios por un lado, y en otros porque se presentaron problemas para la valorización de inmuebles y por redefinición de áreas en dos lotes que retrasaron su inscripción en los Registros Públicos.

El **ANEXO N° 6**, contiene todas las circulares emitidas por el CEPRI TIERRAS.

11. Programa de promoción empresarial

A partir de esta subasta no se tomó en cuenta el plan de promoción empresarial teniendo en consideración que toda la venta de activos del Estado debería hacerse al contado

12. Convocatoria

El Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de las tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC convocó entre el 26 y 28 de octubre de 2000 a la Subasta Pública Internacional N° 7 para la venta de diez lotes con un total de 3,707 hectáreas netas ubicados en los Sectores I, II y V de la Primera y Segunda Etapas del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC en la margen izquierda del valle de Chao, y en los intervalles Chao-Virú, y 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 26 de octubre de 2000, prolongándose hasta el 15 de diciembre de 2000; sin embargo ante innumerables pedidos para ampliar el periodo de venta de bases, el Comité acordó en su sesión del 11/12/2000 ampliar el periodo de venta de bases hasta el 29 de diciembre de 2000, lo cual fue comunicado a través de avisos publicados en los diarios entre el 19 y el 28 de diciembre de 2000.

El valor de las bases establecido fue de cien dólares americanos (US \$ 100.00) y se vendieron tanto en las oficinas del CEPRI, ubicadas en el Primer Piso del edificio de Petroperú, 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 sus datos completos 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, así como la relación de las personas naturales y jurídicas que adquirieron las bases. La ampliación del periodo de venta de bases estaba incluida en los avisos de publicidad mencionados en el punto N° 8, letra c) de este informe, e incluidos en el Anexo N° 4. Se vendió un total de 82 bases: 16 en Trujillo y 66 en Lima.

14. Modelo de Contrato

Dadas las condiciones de venta, se elaboró un modelo de contrato de compraventa al contado, el cual fue entregado a todos los compradores de Bases, mediante circular.

15. Consultas

Dentro del cronograma y en los plazos previstos en las bases, se hizo llegar al CEPRI TIERRAS varias consultas sobre las bases y el proceso de subasta, las cuales se incluyen en el **ANEXO N° 8**.

16. Distribución del orden de los lotes a subastarse

Mediante la Circular N° 10 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° 185 /01 del 02 de Enero de 2001, se nombró la Comisión de Evaluación y Adjudicación de la Buena Pro, como responsable de llevar adelante el proceso de subasta.

18. Presentación y Apertura del Sobre N° 1

El acto de presentación y apertura del Sobre N° 1 se llevó a cabo el 09 de enero de 2001 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 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 naturales, continuando con personas jurídicas.

Luego de pasar lista, se constató la asistencia de trece postores, quienes se acercaron a la mesa y entregaron el correspondiente Sobre N° 1 con sus respectivas copias según lo estipulado en las bases.

Estos postores fueron:

Personas Jurídicas

- GE.GU.SA

Personas Naturales

- Arbizú Avellaneda Carlos Ignacio
- Chávez León Heman
- Encarnación Rojas Froilán
- Mongrut Muñoz Manuel
- Puma de Chapoñán Sila
- Quevedo Manrique Jorge Enrique
- Salas Bellido Enrique
- Tello Delgado Jorge
- Velarde Junes Otto Fernando
- Vizcarra Cabrera Germán
- Yupanqui Siccha Máximo
- Ugás De La Torre Ugarte Manuel

Recibidos los sobres por la Notaria, fueron entregados al Presidente de la Comisión de Evaluación para verificar su contenido. En el acto de subasta se observó dos casos que fueron incorporados al acta para ser vistos por la Comisión de Evaluación, el primero de ellos referido a Agro Las Dunas E.I.R.L. cuya documentación fue presentada por una persona natural, y el segundo de estos casos, el del señor Encarnación Rojas quien presentó información incompleta.

Con las observaciones anteriores incorporadas al Acta, y la comunicación a los postores por parte del Presidente de la Comisión que la presentación y apertura del Sobre N° 2 se realizaría el 22 de enero de 2001, a las 10 a.m. y en el mismo lugar, se levanto el acta respectiva, dando por finalizado el acto de apertura del Sobre N° 1.

19. Precalificación de postores

Conforme a lo establecido en el numeral 6.2 de las bases, la Comisión de Evaluación se reunió para analizar y evaluar tanto la documentación presentada en el Sobre N° 1 , así como los casos consignados en el acta de la subasta. Las conclusiones a las que llegó la Comisión fueron las siguientes:

- El señor Froilán Encarnación Rojas no cumplió dentro del plazo estipulado por las bases con presentar la documentación que acreditara su patrimonio, en consecuencia no calificó para continuar con el proceso.
- Al revisar la documentación sustentatoria de su patrimonio, se determinó que el señor Heman Chávez debería alcanzar información complementaria. Una vez cumplido con dicho requisito para salvar las observaciones y en función al patrimonio presentado, fue declarado apto para postular por el Lote 7-1 , y consecuentemente para presentar los sobres N° 2 y 3
- El señor Manuel Ugás de la Torre Ugarte, en función al patrimonio presentado, fue declarado apto para postular por cualquiera de los lotes en subasta , o una

- combinación de ellos hasta por la suma de US \$ 900,000.00; y por lo tanto para presentar los Sobres N° 2 y 3.
- El señor Jorge Tello Delgado fue declarado apto para participar indistintamente en los lotes 7-I y/o B 7 , y presentar los Sobres N° 2 y 3 .
 - El señor Carlos Ignacio Arbizú Avellaneda, fue declarado apto para presentar los sobres N° 2 y 3 pero sólo para los lotes 7-I y/o B-7, dada la restricción de su patrimonio.
 - GE.GU.SA Contratistas Generales S.A.C. presentó documentación patrimonial que le permitió participar de la subasta de los Lotes 7-I y/o B-7 y en consecuencia para presentar los Sobres N° 2 y 3 .
 - El señor Máximo Yupanqui Siccha presentó un patrimonio sustentado que le permitió postular por los Lotes 1, 7-I, 7-II, B-2, B-7 y 11-A , o una combinación de tales lotes hasta por la suma de US\$ 200,000; por lo tanto se le declaró apto para presentar los sobres N° 2 y 3.
 - Al revisar la documentación patrimonial del señor Otto Fernando Velarde Junes, se determinó que estaba apto para postular por cualquiera de los lotes en subasta, o una combinación de ellos hasta por la suma de US\$ 550,000.00 ; y por lo tanto para presentar los Sobres N° 2 y 3.
 - Al revisar la documentación patrimonial presentada por el señor Enrique Salas Bellido, se determinó que estaba apto para postular por cualquiera de los lotes en subasta , o una combinación de ellos hasta por la suma de US\$ 550,000.00; y por lo tanto para presentar los Sobres N° 2 y 3.
 - El señor Jorge Enrique Quevedo Martínez , fue declarado apto para postular a la adjudicación de los Lotes 1, 7-I, 7-II, B-2, B-7 o una combinación de ellos hasta por un monto de US\$ 190,000.00; y por lo tanto para presentar los Sobres N° 2 y 3 .
 - Al revisar la documentación patrimonial del señor Manuel Mongrut Muñoz fue declarado apto para postular a la adjudicación de los Lotes 1, 7-I, 7-II, B-2, B-7 o una combinación de ellos hasta por un monto de US\$ 190,000.00 ; y por lo tanto para presentar los Sobres N° 2 y 3 .
 - Con la documentación patrimonial presentada por el señor Germán Vizcarra Cabrera , la Comisión lo declaró apto para postular a la adjudicación de los lotes 7-I y/o B-7, o 7-II ,, y por lo tanto para presentar los Sobres N° 2 y 3 .
 - Con la documentación patrimonial presentada por la señora Sila Puma de Chapoñán, la Comisión la declaró apta para postular a la adjudicación de los lotes 7-I y/o B-7, o 7-II , y por lo tanto para presentar los Sobres N° 2 y 3 .

El cuadro con los resultados de la precalificación, así como las cartas dirigidas a los postores, se encuentran en el **ANEXO N° 9**.

20. Presentación y Apertura del Sobre N° 2

La presentación y apertura del Sobre N° 2 se realizó el 29 de enero de 2001 a las 10:20 a.m., en presencia de los Miembros de la Comisión de Evaluación, de la Notaria, de los postores y público en general. El Presidente procedió a pasar lista a los postores calificados para la presentación del Sobre N° 2 y diez minutos

después invitó a depositar los Sobres N° 2 en el ánfora correspondiente, de acuerdo al siguiente orden:

- CHÁVEZ LEON HEMAN
- SALAS BELLIDO ENRIQUE
- UGÁS DE LATORRE UGARTE MANUEL
- VELARDE JUNES OTTO FERNANDO
- VIZCARRA CABRERA GERMÁN
- GE.GU.SA

Verificada la conformidad de la documentación contenida en el Sobre N° 2 , el Presidente de la Comisión pidió un cuarto intermedio para que, de acuerdo con las Bases y al no existir correcciones por hacer, proceder inmediatamente después a la presentación del Sobre N° 3. Siendo las 10:40 a.m se dio por concluido el acto de presentación del Sobre N° 2.

La recepción y apertura del Sobre N° 3 se realizó el 29 de enero de 2001 a partir de las 11.00 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° 3 se realizó por cada lote materia de la subasta según el procedimiento estipulado en las bases, en el orden en que fuera comunicado a los interesados mediante la Circular N° 10.

El Presidente procedió a pasar lista a los postores calificados, y se otorgó diez minutos a los postores antes de iniciar el acto de la presentación de sus ofertas económicas.

Se dio inicio al acto con la subasta del lote N° 12-A, otorgando la buena pro a Víctor Manuel Ugás de la Torre Ugarte, único postor, quien hizo una oferta económica ascendente a US \$ 121,332.60

Posteriormente se subastó el Lote N° 7-I; otorgando la buena pro a Heman Chávez León, quien hizo una oferta económica ascendente a US\$ 17,710.00 . en segundo lugar quedó el postor Germán Vizcarra Cabrera, quien ofreció US \$ 14,100.00.

A continuación, siendo las 11:25 a.m. se subastó el Lote N° B-7; otorgándose la Buena Pro al señor Enrique Salas Bellido por una oferta económica ascendente de US \$ 48,976.00. En segundo lugar quedó e postor GE.GU.SA, quien ofreció US \$ 36,000.00.

Seguidamente se ofreció el Lote N° 12B, el cual fue declarado desierto por el Presidente de la Comisión de evaluación luego de verificar que la propuesta presentada por el señor Manuel Ugás de la Torre Ugarte , por US \$ 50,000.14 fuera menor al precio base de US \$ 50,784.00

A las 11:45 a.m. se ofreció el Lote N° 11A, el cual fue declarado desierto por el Presidente de la Comisión de Evaluación luego de transcurridos los cinco minutos para que se presenten los Sobres N° 3, sin que se presentara ningún postor interesado en este lote.

A las 11:55 a.m. se subastó el Lote N° 1; otorgándose la buena pro al señor Otto Fernando Velarde Junes, único postor, quien ofreció US\$ 135,000.00

Posteriormente, y siendo las 12:05 horas del día, se ofreció el Lote N° B-2; el cual fue adjudicado al señor Manuel Ugás de la Torre Ugarte, único postor, cuya oferta económica ascendió a US\$ 121,700.00

Seguidamente se ofreció el Lote N° 1B, que fue declarado desierto por el Presidente de la Comisión, después de transcurridos los cinco minutos para la presentación del Sobre N° 3, y verificarse que no contaba con postores.

Siendo las 12:15 se subastó Lote N° 1 A, que fue declarado desierto por el Presidente de la Comisión, al verificarse que ningún postor había presentado su Sobre N° 3.

Continuando con el proceso se subastó el Lote N° 7-II, que fue declarado desierto por el Presidente de la Comisión, al haber transcurrido los cinco minutos de plazo, y verificarse que ningún postor presentó el Sobre N° 3 Oferta Económica.

Cumpliendo el procedimiento establecido en las bases, y de acuerdo a la Circular N° 11 se ofreció nuevamente el Lote N° 12-B. Transcurrido el tiempo para la presentación del Sobre N° 3, sólo lo hizo el señor Manuel Ugás de la Torre Ugarte. Al verificarse el contenido por parte del Presidente de la Comisión de Evaluación, este le otorgó la buena pro pues la oferta económica presentada ascendente a US\$ 126,985.00 superó la oferta mínima establecida en las bases.

No se continuó con la segunda ronda de subasta porque los potenciales postores habían agotado todas sus fianzas o garantías para poder ofertar por los lotes restantes.

Después de la subasta del último lote, siendo las 12.25 horas se dio por concluido el acto de presentación del Sobre N° 3 y con ello el de la Subasta.

En el **ANEXO N° 10** se incluye todas las actas de la subasta.

21. Resultados

De los diez lotes ofrecidos en subasta, se adjudicó seis, por un total de 1219.15 hectáreas netas.

En el **ANEXO N° 11**, se detalla el nombre de los adjudicatarios, del o los lotes adjudicados, la oferta económica y el precio promedio pagado por hectárea.

22. Cesión de Derechos

Para esta subasta, se presentaron tres cesiones de derechos por parte de los adquirentes de bases:

- Agro Las Dunas EIRL , cedió sus derechos a nombre del señor Manuel Ugás de la Torre Ugarte.
- Gerardo Gutiérrez Dávila, cedió sus derecho para participar a la persona jurídica GE-GU-S.A.
- Quevedo Martínez & Asociados S.R.L. cedió sus derechos al señor Jorge Quevedo Martínez

En el **ANEXO N° 12** se consignan las correspondientes comunicaciones que formalizan estas cesiones.

23. Firma de Contratos

De acuerdo a las condiciones estipuladas en las bases, todos los contratos de compraventa fueron al contado; y dentro de los plazos establecidos por el Comité como fecha de cierre.

El **ANEXO N° 13** contiene los contratos de compraventa suscritos entre el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, COPRI y los adjudicatarios

El señor Otto Fernando Velarde Junes y su cónyuge Laura Barrantes de Velarde, comunicaron al Comité, mediante carta notarial recibida el 05 de febrero de 2001, su desistimiento de la adjudicación del lote N° 1, así como su solicitud para la devolución de la garantía de US \$ 5,000.00 otorgada por la validez y vigencia de la oferta económica. Esta misma comunicación fue remitida notarialmente al Presidente de la República, al Ministerio de la Presidencia y al Ministerio de Agricultura, quienes a su vez la derivaron al CEPRI Tierras.

El 30 de marzo de 2001 se recibió una nueva comunicación notarial suscrita por la señora Laura Barrantes de Velarde, acompañada de copia de cartas similares remitidas notarialmente al Ministerio de Agricultura, Ministerio de la Presidencia y Ministerio de Justicia.

Esta carta fue reiterada con otra comunicación enviada por vía notarial el 02 de mayo de 2001, la cual fue respondida mediante carta C-488-2001/CEPRI Tierras, comunicándole la imposibilidad de devolver la garantía e instándole a firmar el contrato, pues de lo contrario se tendría que ejecutar la garantía.

Vencida la fecha de cierre sin haber recibido ninguna comunicación del adjudicatario, se solicitó a COPRI, mediante carta C-332-2002-CEA/TRR, la ejecución de la garantía.

Todas estas comunicaciones entre el CEPRI y el señor Otto Fernando Velarde Junes y la señora Laura Barrantes de Velarde, así como la solicitud de ejecución de la garantía, se encuentran en el **ANEXO N° 14**.

24. Transferencia de fondos

De conformidad con lo dispuesto en el artículo N° 33 del Decreto Supremo N° 070-92-PCM el CEPRI Tierras acordó distribuir los fondos provenientes de la venta de los lotes adjudicados en la subasta de tierras realizada los días 09 y 29 de enero de 2001:

- Sesión de fecha 19 de marzo de 2001

En esta sesión el Comité aprobó distribuir los fondos provenientes del pago al contado recibidos por la venta del lote B-7, adjudicado a Enrique Salas Bellido, ascendente a US \$ 9,976.00. Este acuerdo se comunicó a COPRI mediante carta N° C-302-2001-CEPRI TIERRAS del 21 de marzo de 2001. COPRI manifestó su conformidad mediante el oficio N° 647/2001/DE/COPRI del 21 de marzo de 2001. Esta distribución fue comunicada al Proyecto Especial CHAVIMOCHIC mediante carta C-317-2001/CEPRI Tierras del 26 de marzo de 2001.

- Sesión de fecha 10 de setiembre de 2001

En esta sesión el Comité aprobó distribuir los fondos provenientes del pago al contado recibidos por la venta del lote N° 7-I, adjudicado al señor Heman Chávez León, ascendente a US \$ 2,950.00. Este acuerdo se comunicó a COPRI mediante carta C-1053-2001-CEPRI TIERRAS del 13 de setiembre de 2001. COPRI comunicó la aprobación de esta distribución de fondos mediante oficio N° 2250/2001/DE/COPRI del 14 de setiembre de 2001. Se comunicó al Proyecto Especial CHAVIMOCHIC con carta N° 343/2002/COPRI/Proyecto Tierras del 05 de marzo de 2002.

De conformidad con las nuevas disposiciones emanadas de la Ley de Presupuesto N° 27573, el CEPRI Activos y Empresas del Estado acordó distribuir los fondos provenientes de la venta de los lotes B2, 12A y 12B, toda vez que los referidos contratos fueron suscritos en febrero de 2002:

- Sesión de fecha 27 de marzo de 2002

En esta sesión el Comité aprobó distribuir los fondos provenientes del pago al contado recibido por la venta del lote N° B-2, adjudicado a Agro Las Dunas E. I. R. L., ascendente a US \$ 30,500.00, comunicándolo al Proyecto Tierras mediante acuerdo N° 44-04-2002 del CEPRI Activos y Empresas del Estado del 03 de abril de 2002. El Proyecto Tierras, a su

vez, comunicó esta distribución de fondos al Proyecto Especial CHAVIMOCHIC mediante carta N° 476/2002/CEA/TRR del 05 de abril de 2002.

En esta misma sesión el Comité aprobó distribuir los fondos provenientes del pago al contado recibido por la venta del lote N° 12A, adjudicado a Agro Las Dunas E. I. R. L., ascendente a US \$ 48,345.89, comunicándolo al Proyecto Tierras mediante acuerdo N° 44-03-2002 del CEPRI Activos y Empresas del Estado del 03 de abril de 2002. El Proyecto Tierras, a su vez, comunicó esta distribución de fondos al Proyecto Especial CHAVIMOCHIC mediante carta N° 477/2002/CEA/TRR del 05 de abril de 2002.

Asimismo, en esta sesión el Comité aprobó distribuir los fondos provenientes del pago al contado recibido por la venta del lote N° 12B, adjudicado a Agro Las Dunas E. I. R. L., ascendente a US \$ 50,800.00, comunicándolo al Proyecto Tierras mediante acuerdo N° 44-02-2002 del CEPRI Activos y Empresas del Estado del 03 de abril de 2002. El Proyecto Tierras, a su vez, comunicó esta distribución de fondos al Proyecto Especial CHAVIMOCHIC mediante carta N° 478/2002/CEA/TRR del 05 de abril de 2002.

El **ANEXO N° 15** incluye todas las comunicaciones derivadas de este proceso.

25. Información periodística sobre el proceso

El **ANEXO N° 16** contiene las notas y comentarios publicados en diferentes medios de prensa de Trujillo y Lima sobre el proceso y resultados de la subasta.