

## RESUMEN EJECUTIVO LIBRO BLANCO

### SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL N° 1 DE 1,097 HECTÁREAS DE TIERRAS DEL PROYECTO ESPECIAL CHINECAS

#### **1. Antecedentes**

El Proyecto Especial CHINECAS fue creado mediante D.S. N° 072-85-PCM del 05 de setiembre de 1985, para ejecutar obras de ingeniería que permitan derivar las aguas del Río Santa hacia la margen izquierda, con la finalidad de posibilitar un manejo racional de dicho recurso en el valle Santa Lacramarca y completar su disponibilidad en los deficitarios valles de Nepeña, Casma y Sechín. En mérito al mencionado dispositivo legal, se inscribieron a nombre del Proyecto un total de 136,768 hectáreas, de las cuales se estarían incorporando a la agricultura como tierras nuevas 14,450 hectáreas, y al mismo tiempo se mejoraría el riego de 29,770 hectáreas ubicada en los valles de Santa - Lacramarca, Nepeña y Casma- Sechín. En el **ANEXO N° 1** se puede apreciar el área total del proyecto.

El proceso de Subasta de las tierras del Proyecto Especial CHINECAS se inicia basándose en el Decreto Ley N° 26440, y se precisan los alcances de su inclusión, en las R. S. N° 485-96-PCM, y R.S. N° 467-97-PCM.

#### **2. 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

### 3. Descripción de los lotes

El Proyecto Especial CHINECAS es titular de las áreas de terreno que fueron subastadas las cuales se encuentran ubicadas en la margen izquierda del Valle Santa y Lacramarca, en los Sectores Ollantaytambo y Pampa del Toro.

Se trata de una superficie total de 1,177 ha y un área neta de 1,097.44 ha, subdivididas en 11 Lotes, cuya ubicación y denominación, así como la correspondiente superficie, se detallan en el siguiente cuadro:

#### LOTES DE SUBASTA

Valle	Sector	Lote	Área Neta	Área Total
Santa	Ollantaytambo	4 - I	34.74	41.68
Santa	Ollantaytambo	4 - II	23.64	28.12
Lacramarca	Pampa del Toro	5 - I	137.60	142.13
Lacramarca	Pampa del Toro	5 - II	109.70	111.14
Lacramarca	Pampa del Toro	5 A - I	107.50	109.53
Lacramarca	Pampa del Toro	5 A - II	112.13	122.55
Lacramarca	Pampa del Toro	6 - I	112.26	130.46
Lacramarca	Pampa del Toro	DB - I	116.11	127.38
Lacramarca	Pampa del Toro	DB - II	129.09	137.36
Lacramarca	Pampa del Toro	DB - III	109.89	121.40
Lacramarca	Pampa del Toro	DB - IV	104.78	105.25
<b>Total Has.</b>			<b>1,097.44</b>	<b>1,177.00</b>

Los lotes antes mencionados se encuentran ubicados debajo del Canal Principal Cascajal-Nepeña-Casma, en el tramo comprendido en los primeros 19 kilómetros construidos de canal. Fueron totalmente identificados, inscritos en los Registros Públicos de Chimbote a nombre del Proyecto Especial CHINECAS, saneados en cuanto a

propiedad, dominio, cargas, gravámenes, y libre de invasores o poseionarios precarios de cualquier tipo. El P.E. CHINECAS suministraría a los inversionistas la cantidad de 10,000 metros cúbicos de agua por hectárea, por año. Dicho suministro de agua tendría un precio inicial de US \$ 0.025/m<sup>3</sup>.

En el ANEXO N° 2 se consigna un plano de ubicación de los lotes materia de subasta.

#### **4. Saneamiento físico legal de los lotes**

En las áreas elegidas se desarrolló un intenso trabajo para sanear las tierras que serían subastadas, principalmente porque en zonas colindantes se identificó algunos poseionarios precarios a quienes se les inició juicio de desalojo.

Posteriormente, un grupo de poseionarios reclamó alrededor de 10 ha del lote 5-I del sector Pampa del Toro. A pesar de los esfuerzos realizados por el Proyecto Especial, la sentencia judicial no fue emitida oportunamente, por lo cual, y en vista de que el proceso de desalojo ya estaba encaminado, se consideró la totalidad de lotes y áreas a ser subastadas, tal como lo propuso el Proyecto Especial y que fuera elevado a COPRI para su aprobación dentro del Plan de Promoción.

#### **5. Plan de Promoción**

Mediante Oficio N° C-229-98-CEPRI TIERRAS del 03 de marzo de 1998 se solicitó a COPRI la aprobación del Plan de Promoción de la Inversión Privada de las tierras del Proyecto Especial CHINECAS en el cual se propuso entre los aspectos más relevantes lo siguiente:

**Modalidad:** Venta de Activos (Tierra)

**Mecanismo de Venta:** Subasta Pública Internacional en Sobre Cerrado

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

**Estrategia:** Enfatizó las posibilidades de identificar e interesar a todo potencial inversionista nacional, ya sea persona natural o jurídica. Se planteó asimismo la posibilidad de hacer la promoción en el exterior una vez agotada la promoción en el país.

COPRI aprobó el Plan de Promoción a ser ejecutado en 1097 hectáreas del Proyecto Especial CHINECAS: Sectores Pampa del Toro y Ollantaytambo, mediante acuerdo del 24 de marzo de 1998 el cual fue comunicado al CEPRI TIERRAS mediante Oficio N° 636/98/DE/COPRI.

Mediante Resolución Suprema N° 192-98-PCM del 08 de abril de 1998, se ratificó el Acuerdo COPRI que aprobó el mencionado Plan de Promoción.

El ANEXO N° 3 contiene todas las comunicaciones mencionadas en este punto.

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

El CEPRI TIERRAS consideró innecesaria la contratación de empresas para asesorar esta subasta por cuanto ya se había realizado un gran esfuerzo técnico, económico y profesional para promocionar la subasta de tierras del Proyecto CHAVIMOCHIC y la experiencia ganada permitía asumir directamente y complementar la labor de Promoción que debería hacer el CEPRI TIERRAS con el Proyecto Especial CHINECAS.

## 7. Sala de Datos

Basándose en la experiencia obtenida en otros procesos y en la abundante documentación existente en el Proyecto, se procedió a implementar una Sala de Datos en la Oficinas del Proyecto Especial CHINECAS en el Campamento Tangay; 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 a partir el martes 19 de mayo de 1998, un día después de la fecha de inicio de venta de Bases y funcionó hasta el jueves 09 de julio de 1998; 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 topográficos y perimétricos. También se incluían resultados de análisis químicos de suelos y agua, referidos a las tierras ganadas por el Proyecto en esta primera etapa de construcción del Canal Principal, 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 basándose en un patrón aprobado por el CEPRI, donde incluso se muestra el comportamiento y evolución de la economía del país medida a través de indicadores macroeconómicos del Perú, las condiciones climáticas dominantes en el área de subasta, sugerencias sobre cultivos, etc.

En función al interés que demostraron los inversionistas, se elaboró y desarrolló fichas descriptivas de cada uno de los lotes en las cuales 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 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 recibían orientación de un técnico responsabilizado por el Proyecto para atender cualquier consulta y absolver las inquietudes que podría tener el interesado. Complementando la información se programaba visitas a los lotes con la presencia de técnicos del Proyecto Especial,

quienes daban la información y explicación que requerían 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 CHINECAS, y se realizaron sin recurrir a una empresa especializada; sino sobre la base de la experiencia ganada en CHAVIMOCHIC, para lo cual se utilizó diversos medios de comunicación.

Las principales herramientas de publicidad para esta subasta fueron:

### **a) Memorando de Información**

Documento 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.

En este documento también se consigna información específica sobre características de clima, suelos, cultivos potenciales, etc. elaborado basándose en los estudios de factibilidad, y los estudios definitivos de obra así como los correspondientes al área de subasta. 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 normarían la subasta así como las características de los lotes, se elaboró folletos para ser entregados a todos los interesados y/o remitidos a potenciales compradores de tierras previamente identificados; o a las personas que asistían a las conferencias de prensa convocadas.

### **c) Vídeo**

Como un medio útil de difusión con amplia cobertura regional para mostrar la ubicación de las tierras, la infraestructura de riego que garantizaba el abastecimiento de agua a los lotes bajo subasta, las facilidades de acceso, los cultivos instalados en la parcela demostrativa que posee el proyecto, entre otros elementos destacables, se realizó un vídeo documental, el cual tiene una duración aproximada de 10 minutos.

### **d) Publireportajes**

No se hicieron específicamente para promocionar la venta de tierras del Proyecto Especial CHINECAS; sin embargo, sí se hizo promoción recurriendo a los artículos periodísticos y entrevistas concedidas a periodistas de los periódicos de Chimbote, como de Lima y Trujillo. Esta difusión periodística se inició prácticamente desde el mes de diciembre de 1997, y se continuó durante el año 1998 hasta la fecha de la subasta en julio de 1998; labor que fue desarrollada por el Presidente del CEPRI, como por funcionarios del Proyecto.

Un mecanismo interesante utilizado para promocionar la subasta así como difundir la importancia de las obras que conforman el Proyecto CHINECAS, fue la de invitar a los periodistas a que recorran la infraestructura de riego así como las tierras que serían subastadas.

#### e) Conferencia de Prensa

En la ciudad de Chimbote, el viernes 5 de julio a las 10 a.m. en el Hotel Chavín se realizó una conferencia de Prensa en la cual se explicó las características de la subasta así como las condiciones y exigencias que las bases planteaban a los interesados.

La relación de visitantes a la sala de datos, el Memorando de Información, y todo el material de publicidad utilizado, se encuentra en el **ANEXO N° 4**.

### 9. Bases

Las Bases fueron elaboradas por el CEPRI basándose en la información proporcionada por el Proyecto Especial y de acuerdo a las normas establecidas por COPRI.

Mediante comunicación C-404/98-CEPRI TIERRAS del 7 de mayo de 1998 se remitieron a COPRI el Resumen Ejecutivo, así como las Bases de la Subasta de las tierras del Proyecto Especial CHINECAS, para su aprobación, la cual se realizó en la sesión del 12 de mayo de 1998 con una modificación de la Oferta Económica propuesta por el CEPRI. Este acuerdo fue comunicado por COPRI mediante Oficio N° 1050/98/DE/COPRI.

Las mencionadas Bases se elaboraron tomando en cuenta las siguientes consideraciones:

#### **Oferta económica mínima**

La suma del valor de la tierra mínimo o precio base y el compromiso de inversión, que para este caso se aprobó en US \$ 1,700.00

#### **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 aprobado fue de US \$ 700/ha.

#### **Compromiso de inversión**

Se ha calculado tomando en consideración las obras mínimas que deben realizarse para poder implementar el proyecto de desarrollo agrícola. Se consigna en las bases una relación de las inversiones que se consideran acreditables, que van desde la infraestructura menor para el riego, adquisición de equipo para riego presurizado, hasta la instalación de cultivos. El compromiso de inversión aprobado fue de US \$ 1000/ha, el cual debe cumplirse en un período de tres años.

#### **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. Estos últimos se pueden incluir dentro del Programa de Promoción Empresarial que administra COFIDE.

En el ANEXO N° 5 se incluyen las Bases aprobadas con los modelos de contrato de compraventa, así como las comunicaciones mencionadas en este punto.

#### **10. Circulares**

Durante todo el proceso el CEPRI emitió 16 circulares; 3 de estas circulares fueron hechas antes de la Subasta, para precisar algunos aspectos contenidos en las Bases previas al Acto de Apertura de los Sobres N° 1 y N° 2. Las 13 circulares restantes fueron emitidas después del otorgamiento de la Buena Pro.

El ANEXO N° 6 consigna todas las circulares emitidas por el CEPRI TIERRAS.

#### **11. Programa de Promoción Empresarial**

Está contenido en las Bases, pero por su trascendencia se menciona en forma resumida para que sirva como un elemento explicativo.

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 adjudicatarios de lotes de las tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, fueron incorporadas para su aplicación en la subasta de tierras del Proyecto Especial CHINECAS; y que en términos generales son las siguientes:

##### **Sujetos de Financiamiento**

Personas naturales o jurídicas ganadoras de la buena pro, y que hayan adquirido tierras por un valor superior a los US \$ 50,000.

##### **Condiciones de Pago**

Cuota inicial: 20% o más de la porción que corresponde al Valor de la Tierra.

##### **Monto a financiar**

Hasua el 80% 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.

##### **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, entre las cuales deben representar un monto equivalente al 115% del monto a financiar:

Fianza bancaria o carta de crédito stand by por un monto equivalente como mínimo al 10% del saldo financiado; vigentes durante todo el plazo del financiamiento.

Garantías hipotecarias sobre bienes inmuebles propios. Se constituirá primera y preferente hipoteca por el equivalente a un mínimo del 10% del saldo financiado, a favor de COFIDE.

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.

**12. Convocatoria**

El Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de las tierras del Proyecto Especial CHINECAS convocó a partir del 18 de mayo de 1998 a Subasta Pública Internacional para la venta de 11 lotes con un total de 1,097 hectáreas ubicados en los sectores de Ollantaytambo y Pampa del Toro pertenecientes al valle Santa Lacramarca, distrito de Chimbote, provincia del Santa, departamento de Ancash.

Esta convocatoria se hizo de acuerdo a Ley y se publicó el 18 de mayo de 1988 en el diario oficial El Peruano, y además en los diarios Gestión, Expreso, La Industria de Chimbote, La Industria de Trujillo y Diario de Chimbote.

**13. Venta de Bases**

La venta de Bases se inició a partir del 20 de mayo de 1998, prolongándose hasta el 08 de julio de 1998.

El valor de las Bases establecido fue de Trescientos Nuevos Soles (S/. 300.00) 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 Moreyra con Paseo de la República, en San Isidro, Lima; como en las oficinas del Proyecto Especial CHINECAS, ubicada en el Campamento Tangay, en el distrito de Nuevo Chimbote.

Con la finalidad de tener un registro completo de los interesados en comprar tierras, al momento de adquirir las Bases, se solicitaba 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 consignan 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 33 Bases; 12 fueron vendidas en Lima, y 21 se vendieron en las oficinas del Proyecto en Tangay.



**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 y sugerencias**

Inmediatamente después del inicio de la venta de Bases, los interesados estaban facultados a realizar por escrito todas las consultas que consideraban convenientes sobre asuntos relacionados con el proceso de subasta, los modelos de contrato y otros aspectos contenidos en las mismas Bases, de acuerdo al Cronograma establecido.

El CEPRI TIERRAS no recibió sugerencias ni consultas a las Bases de la Subasta.

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

Mediante la Circular N° 2 se dio a conocer a los interesados, el orden en que iban a subastarse los lotes.

**17. Mecanismo de Subasta**

Mediante acuerdo tomado por el CEPRI TIERRAS en sesión del 06 de julio de 1998 se designó la Comisión de Evaluación y Adjudicación de la Buena Pro de la Subasta Pública Internacional, que será presidida por el Dr. Augusto Millones Santa Gadea.

El ANEXO N° 8 contiene el acuerdo CEPRI donde se consigna la relación de miembros de la Comisión aludida.

**18. Acto de la Subasta**

La Subasta se realizó en los días 10 y 15 de julio de 1998, en el Campamento de Tangay, en la Sala de Datos del Proyecto Especial CHINECAS, ante la Comisión de Evaluación y Adjudicación y con la presencia del Notario Público Dr. Ludovico Montañez Ángeles.

**19. Recepción y apertura del Sobre N° 1**

Se realizó el día viernes 10 de julio de 1998 a las 10.00 a.m. en la Sala de datos del P.E. CHINECAS, en el Campamento Tangay, en presencia de la Comisión de Evaluación y Adjudicación de la Buena Pro, el Notario de la Provincia del Santa Dr. Ludovico Montañez Ángeles, postores, periodistas y público en general.

El Presidente de la Comisión procedió a pasar lista a los interesados o sus representantes legales, de acuerdo al orden en que habían comprado las Bases. Se llamó en primer lugar a los que habían comprado Bases en Lima y seguidamente a los que habían adquirido las Bases en el Proyecto.

Luego de pasar lista, se constató la asistencia de sólo 4 Postores quienes se acercaron a la Mesa y entregaron sus correspondientes Sobre N° 1 con sus respectivas copias, previa identificación con su Libreta Electoral.

Los Postores presentes de quienes se recibió el Sobre N° 1 fueron: Helbert Ponce Paredes, Pesquera Leo S.R.L., Melchor Norberto Herrera y Corporación Inversiones Progreso.

A medida que se recibía el Sobre 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 los 4 postores estaban aptos para presentar el Sobre N° 2.

Después de redactar la correspondiente Acta, y ser suscrita por los Miembros de la Comisión de Evaluación y Adjudicación, los Postores y certificada por el Notario, se dio por finalizado el Acto a las 11.05 a.m.

## **20. Recepción y Apertura del Sobre N° 2**

El día 15 de julio de 1998, a las 10:10 a.m. en presencia de la Comisión de Evaluación y Adjudicación de la Buena Pro, de los Postores, del Notario, periodistas y público en general se inició el acto de recepción y apertura del Sobre N° 2, por cada Lote materia de la Subasta, en el Orden en que fuera comunicado a los interesados mediante la Circular N° 2.

Se otorgó 10 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° 2, se inició el Acto con la Subasta del Lote N° 5 -II, y después de dar lectura a las propuestas presentadas y de acuerdo a las Bases, la Comisión otorgó la Buena Pro a la Oferta Económica más elevada.

El procedimiento anteriormente detallado se repitió para cada uno de los siguientes 10 lotes que se subastaron, y al final se redactó el Acta correspondiente.

## **21. Resultados**

De los 11 lotes subastados, se adjudicaron todos, por un total de 1,057 hectáreas netas, como consecuencia de la modificación del área del Lote 5-I, según Circular N° 3.

En el **ANEXO N° 9** se incluyen las Actas de la Presentación y Apertura del Sobre N° 1 y del Sobre N° 2, los resultados de la subasta, con el detalle de los adjudicatarios, el o los lotes adjudicados, la Oferta Económica y el precio promedio pagado por hectárea.

Posteriormente, uno de los adjudicatarios, Pesquera Leo, desistió de comprar el Lote por razones de índole económica por lo cual se procedió conforme lo establecen las Bases, a la ejecución de su garantía.

## **22. Firma de contratos**

En función al tamaño de los lotes y los precios ofertados, se suscribieron 2 tipos de contratos de compraventa: al contado y con pago diferido.

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

El ANEXO N° 10 contiene todos los contratos de compraventa suscritos entre el Proyecto Especial CHINECAS, COPRI y los adjudicatarios.

## **23. Cesión de Derechos**

De acuerdo a las Bases y Circulares emitidas por CEPRI se produjo la cesión de derechos de persona natural a persona jurídica.

En esta Subasta, dos personas naturales solicitaron ceder los derechos adquiridos a una persona jurídica; tal como ocurrió en el caso de Helbert Ponce Paredes, que cedió sus derechos obtenidos al adjudicarse el Lote 5 A-I al Fundo Santa María S.A..

Igualmente el Señor Melchor Norberto Herrera Espinoza cedió los derechos que sobre los Lotes 6-I y DB-IV había adquirido al adjudicárselos en la Subasta, a la persona jurídica Fundo Santa María S.A.

En el ANEXO N° 11 se adjunta la Carta y Escritura de Cesión de Derechos; carta del 27 de enero de 1999.

## **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 CHINECAS acordó en dos sesiones realizadas el 15 de enero de 1999 y el 5 de febrero de 1999 respectivamente, la siguiente distribución de los fondos provenientes de la venta de los lotes adjudicados:

### **a) Distribución de fondos sesión de fecha 15 de enero de 1999.**

En esta sesión, se acordó distribuir los fondos ascendentes a US \$ 172,012.90, que provienen del pago al contado de los lotes 4-I y 4-II; y de la cuota inicial por la compra de los Lotes 5-II, 5 A-II, DB-I, DB-II y DB-III; todos ellos adjudicados a la Empresa Agroindustrias San Jacinto S. A. de la siguiente manera:

- 2% sobre el producto bruto a FOPRI (Art. 27 D. S. 070 -92-PCM)

- 0.25% semestral sobre el saldo pendiente de pago a COFIDE por comisión de supervisión y administración ( pago diferido) más I. G. V.
  - 0.75% anual sobre el monto total del Compromiso de Inversión a COFIDE por Comisión de Supervisión del Compromiso de Inversión, más I. G. V.
  - US \$ 90,000 Financiamiento del Convenio de Saneamiento Técnico Legal del Proyecto Especial CHINECAS, según Acuerdo COPRI del 3 de noviembre de 1998.
  - Tesoro Público, Saldo Neto ( inciso 2, Art. 33 del D. S. N° 070-92- PCM)
- **Distribución de Fondos Sesión de fecha 5 de febrero de 1999.**
- En esta, sesión se acordó distribuir el total de fondos ascendentes a la suma de US \$ 107,260.60 que provienen del pago de la cuota inicial por la compra de 3 lotes: 5 A-I, 6-I, y DB-IV, adjudicados al Fundo Santa María S. A. de la siguiente manera:
- 2% sobre el producto bruto a FOPRI ( art. 27 del D. S. N° 070- 92- PCM)
  - 0.25% sobre el saldo pendiente de pago a COFIDE por comisión de supervisión y administración ( pago diferido), más I. G. V.
  - 0.75% sobre el monto total del Compromiso de Inversión a COFIDE por Comisión de Supervisión de Compromiso de Inversión, más I. G. V.
  - Tesoro Público Saldo neto (inciso 2 Art. 33 del D S N° 070-92 -PCM)

De todos estos actos se informó a COPRI mediante las comunicaciones C- 096-CEPRI TIERRAS del 9 de febrero de 1999, y C-109-CEPRI TIERRAS del 11 de febrero de 1999, respectivamente, según consta en el ANEXO N° 12.

**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 la localidad y de Lima sobre el proceso y resultados de la subasta.