

RESUMEN EJECUTIVO LIBRO BLANCO

SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL N° 2 PARA LA VENTA DE LAS TIERRAS DEL PROYECTO ESPECIAL CHINECAS - 3,145 HA

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 del Libro Blanco de CHINECAS N° 1 se incluye el plano del Proyecto y sus áreas de influencia, así como se identifica el trazo del Canal Principal que irrigará las tierras nuevas de los intervalles Santa-Lacramarca-Nepeña -Casma-Sechín.

El proceso de subasta de las tierras del Proyecto Especial CHINECAS se inicia con base 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 Sofía 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 la subasta

El Proyecto Especial CHINECAS es titular de las áreas de terreno que fueron subastadas en esta oportunidad, las cuales se encuentran ubicadas en la margen izquierda del Río Lacramarca, en el intervalo Lacramarca y Nepeña, en los sub-sectores Tangay y San Antonio.

Se trata de una superficie total de 5,122 hectáreas y un área neta de 3,145 hectáreas, subdivididas en 6 lotes, cuya ubicación y denominación, así como la correspondiente superficie se detallan en el siguiente cuadro:

LOTES DE SUBASTA

Valle	Sub Sector	Lote	Area Neta Has	Area Total Has
Lacramarca	Tangay	6 A - I	138.07	313.23
Lacramarca	Tangay	6 B - I	297.73	712.36
Lacramarca	Tangay	7 - I	411.45	602.85
Lacramarca	Tangay	7 - II	387.86	482.48
Lacramarca	San Antonio	8 - I	554.53	1,028.28
Lacramarca	San Antonio	9 - I	1,355.22	1,982.97
TOTAL		6	3,144.86	5,122.17

Estos lotes se encuentran ubicados debajo del Canal Principal Cascajal Nepeña Casma, en el tramo comprendido entre los 20 Km y 53 Km construidos de Canal. Fueron totalmente identificados, inscritos en los Registros Públicos de Chimbote a nombre del Proyecto Especial CHINECAS, saneados en propiedad, dominio, cargas, gravámenes, y libre de invasores o posesionarios precarios de cualquier tipo. El Proyecto Especial CHINECAS 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/ m³.

En el **ANEXO N° 1** se consigna un plano de ubicación de los lotes que se subastaron, así como los planos de cada lote en forma individual.

4. Saneamiento Físico Legal

Para desarrollar las tareas de Saneamiento Técnico Legal de las tierras que fueron subastadas, se suscribió un convenio entre el Proyecto Especial CHINECAS y la Dirección Ejecutiva FOPRI. El **ANEXO N° 2** consigna una copia del convenio antes mencionado.

En las áreas elegidas se desarrolló un intenso trabajo para sanear las tierras que posteriormente fueron subastadas así como para mantenerlas vigiladas e impedir que sean invadidos, lo cual se logró a satisfacción.

5. Plan de Promoción

Mediante Oficio N° C-387-99-CEPRI TIERRAS del 14 de abril de 1999 se solicitó a COPRI la aprobación del Plan de Promoción de la Inversión Privada de las tierras del Proyecto Especial CHINECAS. El **ANEXO N° 3** contiene la propuesta y acuerdos CEPRI TIERRAS pero además debe destacarse el hecho que el Plan propuesto consideró un área de 6,000 hectáreas, dentro de la cual se encontraba un lote de alrededor de 2000 ha del sector Pampa Carbonera; sin embargo, dado que el canal principal se continuaba construyendo y podría romper la homogeneidad de Pampa Carbonera, se optó por no considerar el mencionado lote ubicado en este sector, para que sea ofertado en la siguiente subasta. Por consiguiente, si bien se mantuvo la solicitud, la subasta sólo consideró un total de 3,145 has. En resumen, este Plan propuso entre los aspectos más relevantes lo siguiente:

Modalidad: Venta de Activos (Tierra)

Mecanismo de Venta: Subasta Pública Internacional en Sobre Cerrado

Valorización: Se basó en los resultados de la subasta anterior, y los de los otros proyectos hidráulicos de la costa; y al mismo tiempo se consideró el Costo de Oportunidad o alternativas de compra de tierras similares en la zona.

Programa de Promoción Empresarial: Solamente podrían acogerse a este Programa aquellos adjudicatarios de la Buena Pro, que adquieran tierras por un valor superior a los US\$ 50,000.

Lo más importante fue precisar que las personas que se acojan a este Programa podrían financiar la compra de tierras hasta en un plazo de 10 años con 4 de gracia, el cual era un plan de financiamiento adicional al que se aplicó en la primera subasta y que consideraba el plazo para pago en 7 años, con 2 de gracia.

El detalle de este programa está incluido en las Bases de la subasta como Anexo N° 13.

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 6,000 hectáreas del Proyecto especial CHINECAS: Sectores Tangay, Pampa de San Antonio y Pampa Carbonera, mediante acuerdo del 20 de abril de 1999 el cual fue comunicado al CEPRI CHAVIMPOCHIC mediante Oficio N° 1203/99/DE/COPRI del 3 de mayo de 1999, ratificado mediante Resolución Suprema N° 063-99-PE del 28 de abril de 1999. Estos documentos pueden apreciarse en el **ANEXO N° 4**.

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

El CEPRI TIERRAS consideró innecesaria la contratación de empresas de asesoría para esta subasta por cuanto ya se había realizado un gran esfuerzo técnico, económico y profesional para promocionar la subasta de tierras del Proyecto CHAVIMPOCHIC hasta en tres oportunidades y una en CHINECAS; por lo que la experiencia obtenida, permitió al CEPRI TIERRAS asumir directamente la función promotora que se complementó con la labor de promoción efectuada por 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 y actualizar la Sala de Datos en las 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 de los lotes materia de subasta.

La Sala de Datos fue puesta a disposición de los interesados desde el 21 de mayo de 1999, hasta el 20 de julio de 1999; un día antes de la presentación y apertura del Sobre N° 1.

Se desarrolló 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 topográficos y perimétricos. También se incluían resultados de análisis químico de suelos y del agua, referidos a las tierras ganadas por el Proyecto en esta segunda 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 sobre la base de un patrón aprobado por el CEPRI, donde inclusive se muestra el comportamiento macroeconómico del Perú, las condiciones climáticas dominantes en el área de subasta, sugerencias sobre cultivos, etc. y que se describe en el siguiente numeral de este Resumen Ejecutivo.

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 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 programó visitas a los lotes con la presencia de técnicos del Proyecto Especial, quienes brindaron toda la información y explicaciones requeridas sobre diferentes aspectos e inquietudes.

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 realizó sin recurrir a una empresa especializada; sino basándose en la experiencia ganada para promover la venta de tierras tanto de CHAVIMOCHIC como de CHINECAS y a la participación del área de publicidad del Proyecto, para lo cual utilizó diversos medios de comunicación.

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 3 días 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 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.

c) Vídeo

Para esta subasta no se elaboró video promocional, pues no existía información adicional a la mostrada en el video elaborado para la primera subasta. el contenido es el mismo que se hizo para la primera subasta de las tierras.

d) Publireportajes

En la revista Pulso Norteño publicada el 27 de junio de 1999 se hizo un publireportaje sobre las ventajas que ofrece el Proyecto de Irrigación CHINECAS para el desarrollo de una agricultura moderna. También se destacó en este

publirreportaje las nuevas condiciones de la subasta de tierras, los precios base de las tierras, el compromiso de inversión etc.

Adicionalmente a lo anterior, se hizo promoción recurriendo a los artículos periodísticos y entrevistas concedidas a periodistas de los medios de Chimbote, Lima y Trujillo. Esta difusión periodística se inició prácticamente desde mayo de 1999, y se continuó durante los meses de junio y julio, hasta la fecha de la subasta los días 21 y 22 mes de julio de 1999; labor que fue desarrollada por el Presidente del CEPRI, como por funcionarios del Proyecto.

e) Conferencia de Prensa

En la ciudad de Chimbote, en las instalaciones del Hotel Chimú se llevó a cabo una reunión informativa y de coordinación a cargo del Presidente del CEPRI TIERRAS, Ing. Arturo Woodman. En esta conferencia de prensa se explicó las características de la subasta así como las condiciones y exigencias que las bases planteaban a los interesados.

También se realizaron Conferencias de Prensa por parte del Director Ejecutivo del Proyecto, las cuales aparecieron publicadas los días 19 de junio y 6 de julio de 1999.

Todo el material utilizado con fines de promoción y publicidad indicados en este punto, así como la relación de personas y empresas que visitaron la Sala de Datos, se incluyen en el ANEXO N° 5.

9. Bases

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

Mediante comunicación C-456-99-CEPRI TIERRAS del 4 de mayo de 1999 se remitió a COPRI para su consideración el Resumen Ejecutivo, así como las Bases de la Subasta de las tierras del Proyecto Especial CHINECAS, para su aprobación.

Algunos datos contenidos en el primer tenor de las Bases aprobadas fueron modificados por el Proyecto Especial y estas modificaciones se comunicaron a quienes habían comprado bases mediante Circular N° 1.

Las Bases para subastar 4,652 hectáreas, así como los precios base de la Subasta fueron aprobados en la Sesión del 11 de mayo de 1999. Este acuerdo fue comunicado por COPRI mediante Oficio N° 1309/99/DE/COPRI, en el se dejaba a criterio del CEPRI TIERRAS determinar la oportunidad de venta de los lotes. Por razones técnicas el CEPRI TIERRAS decidió subastar sólo 3,144 ha en esta oportunidad.

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\$ \$ 1500/ ha

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\$ 500/ha.

Compromiso de inversión:

Se ha calculado 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 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 mismo que debe cumplirse en un periodo de 3 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 Plan de Promoción Empresarial que administra COFIDE.

En el **ANEXO N° 6** se incluyen las Bases aprobadas que incluyen los modelos de contrato de compraventa, tanto para el caso de ventas al contado, como para el caso de ventas con pago diferido, así como las comunicaciones mencionadas en este punto.

10. Circulares

Durante todo el proceso el CEPRI emitió 12 circulares; 6 de éstas 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, así como para dar respuesta a las consultas efectuadas. Las seis circulares restantes fueron emitidas después del otorgamiento de la Buena Pro.

Todas estas circulares están contenidas en el **ANEXO N° 7**.

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 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

Hasta 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.

Algunas condiciones fueron modificadas por COPRI y se hicieron extensivas a esta subasta; y se comunicaron a los interesados por medio de circulares.

12. Convocatoria

El Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de las tierras del Proyecto Especial CHINECAS convocó a partir del 14 de mayo de 1999 a Subasta Pública Internacional para la venta de 6 lotes con un total de 3,144 hectáreas ubicados en los sub-sectores de Tangay y San Antonio pertenecientes al Valle Lacramarca, distrito de Nuevo Chimbote, provincia del Santa, departamento de Ancash.

Esta convocatoria se hizo de acuerdo a Ley y se publicó a partir el 14 de mayo de 1999, en el diario oficial El Peruano y en los diarios Gestión, El Comercio, Expreso y La Industria de Chimbote.

13. Venta de Bases

La venta de Bases se inició el 17 de mayo de 1999, prolongándose hasta el 20 de julio de 1999.

El valor de las Bases 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 Petroperú, 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, ubicadas 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 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° 8** se incluye los avisos de convocatoria, así como la relación y los datos de las personas naturales y jurídicas que adquirieron las Bases. Se vendieron un total de 27 Bases; 18 en Lima, y 9 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 elaboraron 2 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 recibió tres consultas a las Bases de la Subasta, de parte de Grifos Continental S.A. Agroindustrial Solimana S.A. y Empresarios Unidos Región Chavín S.A.

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. Comisión de Evaluación y Adjudicación de la Buena Pro

Mediante acuerdo tomado por el CEPRI CHAVIMOCHIC en su sesión del 5 de julio de 1999 se designó la Comisión de Evaluación y Adjudicación de la Buena Pro de la Subasta Pública Internacional, que estaría presidida por el Dr. Augusto Millones Santa Gadea.

El **ANEXO N° 9** 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 21 y 22 de julio de 1999, 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 de Chimbote Dr. Eduardo Pastor La Rosa, postores y público en general

19. Recepción y apertura del Sobre N° 1

Se realizó el día miércoles 21 de julio de 1999 a las 10.00 a.m. en la Sala de datos del Proyecto Especial CHINECAS, en el Campamento Tangay, en presencia de la Comisión de Evaluación y Adjudicación de la Buena Pro, el Notario de Chimbote, Dr. Eduardo Pastor La Rosa, 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.

Luego de pasar lista, se invitó a los postores asistentes a presentar el Sobre N° 1, lo cual efectuaron cuatro 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:

- Agroindustrial Solimana S.A.
- Enrique Wong Luyo
- Empresarios Unidos Región Chavín S.A.
- Valle del Santa S.A.

A medida que se recibían los Sobres N° 1 de los postores, se verificó que la documentación contenida estuviera conforme a lo solicitado en las Bases. Hecho lo anterior, la Comisión de Evaluación y Adjudicación encontró que a excepción del postor Empresarios Unidos Región Chavín S.A., a quien le faltó la carta fianza de fiel cumplimiento, y a quien se le otorgó el plazo para subsanación contemplado en las Bases, todos los otros postores habían presentado la documentación completa y conforme a las exigidas para participar en la subasta, encontrándose por lo tanto aptos para la presentación del Sobre N° 2.

Después de redactar el Acta correspondiente 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 11.50 a.m.; en esta Acta se precisó que el inicio de la Presentación y Apertura del Sobre N° 2 sería a partir de las 11.00 a.m. del día siguiente

20. Recepción y Apertura del Sobre N° 2

El día jueves 22 de julio de 1999, a las 11:42 a.m. en presencia de la Comisión de Evaluación y Adjudicación de la Buena Pro, de los postores, del Notario de Chimbote Dr. Eduardo Pastor La Rosa, 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 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.

El acto se inició con la subasta del lote N° 7-I, y después de vencido el plazo para la presentación de las ofertas, se verificó el contenido de las dos ofertas presentadas que correspondieron a Valle del Santa S.A. y a Agroindustrial Solimana S. A. La Comisión otorgó la Buena Pro a Valle del Santa S.A., que superó la Oferta Económica presentada por Agroindustrial Solimana S.A. y la exigida por las Bases.

El procedimiento anteriormente detallado se repitió para cada uno de los siguientes cinco lotes que se subastaron con los siguientes resultados:

En la subasta del lote 7-II, se presentaron dos postores: Valle del Santa S.A. y Agroindustrial Solimana S.A.; adjudicándose la Buena Pro a Valle del Santa S.A. por haber presentado una oferta económica mayor que al mismo tiempo superaba a la exigida por las Bases.

A la subasta del lote 6B-I, se presentaron 3 postores: Valle del Santa S.A., Agroindustrial Solimana S.A. y Enrique Wong Luyo, y al verificar el contenido de los sobres se constató que la mayor oferta económica fue presentada por Valle del Santa S.A., por lo que la Comisión de Adjudicación y Evaluación le otorgó la Buena Pro.

En la subasta del lote 8-I se presentó un solo postor, Valle del Santa S.A. a quien la Comisión de Adjudicación y Evaluación, otorgó la Buena Pro por cuanto la oferta económica superaba la considerada en las Bases.

A la subasta del lote 6 A-I se presentaron 3 postores: Agroindustrial Solimana S.A., Empresarios Unidos Región Chavín S. A. y Valle del Santa S. A.; al verificarse el contenido del Sobre N° 2, se constató que la mayor oferta económica por este lote correspondió a Agroindustrial Solimana S.A. por lo que la Comisión de Adjudicación y Evaluación le otorgó la Buena Pro.

A la subasta del lote N° 9-I, el último para ser subastado, después de vencido el plazo para la presentación de las ofertas, se verificó el contenido de un solo sobre presentado por Valle del Santa S.A.; por lo que, la Comisión otorgó la Buena Pro a la oferta económica presentada por Valle del Santa S.A., que superaba la exigida por las Bases.

21. Resultados de la subasta

De los seis lotes subastados, se adjudicaron todos, por un total de 3,143 hectáreas netas.

En el **ANEXO N° 10** se incluye el Acta de Entrega y Apertura del Sobre N° 1 y del sobre N° 2, y los resultados de la subasta, donde se detalla el nombre de los adjudicatarios, el o los lotes adjudicados, la oferta económica y el precio promedio pagado por hectárea.

22. Firma de contratos

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

Dentro de las fechas límite establecidas en las circulares como fecha de cierre se fueron suscribiendo los contratos de compraventa. Cabe resaltar que en el caso del adjudicatario Valle del Santa, la fecha de cierre fue postergada en sucesivas oportunidades a solicitud de ellos mismos.

El **ANEXO N° 11** contiene todos los contratos de compraventa suscritos entre el Proyecto Especial CHINECAS, la Dirección Ejecutiva FOPRI y los adjudicatarios.

23. Cesión de derechos

Durante el proceso de cierre, no se produjo ninguna cesión de derechos.

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 2 sesiones realizadas el 4 de octubre de 1999 y el 27 de marzo de 2000 respectivamente, la siguiente distribución de los fondos provenientes de la venta de los lotes adjudicados:

- Distribución de fondos sesión de fecha 4 de octubre de 1999.

En esta sesión se acordó distribuir los fondos ascendentes a **US\$ 9,778.38** que provienen del pago de la cuota inicial del lote 6 A-I; adjudicado a la Empresa Agroindustrial Solimana 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.
- Tesoro Público, Saldo Neto (inciso 2 Art. 33 del D. S. N° 070-92-PCM)

Se comunicó este acuerdo a la Dirección Ejecutiva COPRI con el documento C-1144 CEPRI TIERRAS del 6 de octubre de 1999. COPRI respondió dando instrucciones al Comité, mediante Oficio N° 2650/99/DE/COPRI el cual comunica al Proyecto Especial

CHINECAS la aprobación de COPRI e instruyéndolo para que efectúe las correspondientes transferencias.

- **Distribución de fondos sesión de fecha 27 de marzo de 1999.**

En esta, sesión se acordó distribuir el total de fondos ascendentes a la suma de US\$ 207,084.50 que provienen del pago de la cuota inicial por la compra de 5 Lotes: 7-I, 7-II, 6 B-I, 8-I y 9-I, de acuerdo al siguiente detalle

- 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- 333 –CEPRI TIERRAS del 28 de marzo de 2000; recibíéndose la conformidad para esta distribución según Oficio N°00768/2000/ DE/COPRI, del 3 de abril 2000 sobre la base de la cual se instruyó al Proyecto Especial CHINECAS para que proceda a los depósitos correspondientes.

El **ANEXO N° 12** contiene todas estas comunicaciones referidas a la transferencia de fondos.

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.