

LIBRO BLANCO
SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL N° 1
PARA LA VENTA DE LAS TIERRAS DEL
PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE ZAÑA

RESUMEN EJECUTIVO

1. BASE LEGAL

A mérito de la Ley N° 26440 (21.01.95), se incluyen dentro del Proceso de Promoción de la Inversión Privada a que se refiere el Decreto Legislativo N° 674, las tierras de propiedad de los Proyectos Especiales dependientes del INADE.

Por Resolución Suprema N° 467-97-PCM (19.09.97), se incluyó dentro del Proceso de Promoción de la Inversión Privada, las tierras con derechos de uso de agua, entre otros, del Proyecto Especial Jequetepeque Zaña, encargándose al CEPRI Tierras constituido mediante la Resolución Suprema N° 485-96-PCM (17.12.96), llevar a cabo dicho proceso.

2. DESCRIPCION

El Proyecto Jequetepeque Zaña se encuentra ubicado en el Departamento de Cajamarca, Provincia de Contumazá, distrito de Yonán.

EL Comité Especial y el Proyecto Especial identificaron para ser subastadas inicialmente dos terrenos de 1.4973 hectáreas y 3.6033 hectáreas, que forman parte del predio "La Vega", sumando un total de 5.1006 hectáreas susceptibles de ser subastadas.

El referido predio se encuentra ubicado en el sector de Huabal, distrito y provincia de Chepén, departamento de La Libertad. El Proyecto Especial lo adquirió como parte integrante de las obras complementarias de Gallito Ciego.

Las tierras que se subastaron no contaron con factibilidad económica ni técnica para uso agrícola, debido a la escasez de recursos hídricos en la zona, y estaban totalmente saneadas e inscritas en los Registros Públicos de Arequipa a nombre de Proyecto Especial Jequetepeque Zaña.

3. PLAN DE PROMOCION

Habiéndose incluido dentro del proceso de promoción de la inversión privada, las tierras con derecho de uso de agua a través de la Resolución Suprema N° 467-97-PCM, mediante carta C-723-98CEPRI TIERRAS del 03.09.98, el CEPRI TIERRAS remite a la Dirección Ejecutiva COPRI el Plan de Promoción para la venta de tierras de propiedad del Proyecto Especial Jequetepeque Zaña, objeto de la Subasta N° 1, el mismo que fue aprobado en la sesión de la COPRI del 22 de setiembre de 1998.

Mediante R.S. 087-98-TR del 03 de octubre de 1998, se ratificó el acuerdo de la COPRI conforme al cual se aprobó el Plan de Promoción de la Inversión Privada a ser ejecutado en las 5.1006 has. del Proyecto Especial Jequetepeque Zaña.

Dicho Plan consistía en transferir al sector privado dos lotes que sumaban 5.1006 has. netas. El precio base a proponer posteriormente se establecería en función a los precios de mercado y el compromiso de inversión sería un porcentaje del presupuesto de gastos de infraestructura de riego, desarrollo físico y riego presurizado para la instalación de cultivos típicos que desarrollaría a futuro el comprador.

El Plan de Promoción y las respectivas Resoluciones Supremas se muestran en el Anexo N° 1.

4. SALA DE DATOS

Se instruyó al Proyecto Especial Jequetepeque Zaña para que preparará información técnica relevante sobre el lote a subastarse y la pusiera a disposición de los interesados. Para tal efecto, el Proyecto acondicionó un ambiente exclusivo para la atención de los interesados en comprar tierras y les brindó la información técnica requerida.

Asimismo, se atendieron diversas consultas y se coordinaron visitas a las tierras.

5. APROBACION DE LAS BASES

Mediante acuerdo del 14.09.98, el Comité Especial aprobó las Bases de la Subasta Pública Internacional N° 1 de Tierras del Proyecto Especial Jequetepeque Zaña. Con Carta C-775-98-CEPRI TIERRAS del 15 de setiembre de 1998 se envió a la Dirección Ejecutiva de la COPRI para su aprobación.

El Anexo N° 2 contiene el Acuerdo del Comité antes señalado.

El valor mínimo de la tierra fue fijado en US \$ 35,201.20 por ha., correspondiente a la suma del precio base (US \$ 10,201.20) más el 25% del monto del Compromiso de Inversión. El Compromiso de Inversión se estableció en US \$100,000.00 en total.

Dichas bases fueron elaboradas sobre la base de las siguientes consideraciones:

Oferta mínima en su componente de Valor de la Tierra Mínimo calculado sobre la base del precio del mercado de tierras similares e inversiones en infraestructura y desarrollo físico de las tierras a efectuar. La puja sobre la oferta mínima es sobre este componente, el otro (compromiso de inversión) es fijo.

Oferta mínima en su componente de Compromiso de inversión, calculado como una fracción de los gastos de inversión que debe efectuar el adjudicatario para desarrollar sus actividades productivas. El compromiso de inversión se garantiza con una carta fianza a tres años para asegurar el desarrollo de las tierras y evitar la especulación

Mediante oficio N° 2041/98/DE/COPRI del 07.10.98, se informa que la COPRI en sus sesión del 29 de setiembre de 1998, aprobó las bases y el valor mínimo de la tierra presentados.

Modificaciones a las Bases:

Mediante la Circular N° 1 se amplió los alcances de los rubros a ser considerados como inversiones acreditables a los efectos del Compromiso de Inversión, incluyéndose entre otros al sistema de agua potable y alcantarillado, canales de conducción internos y sistemas de drenajes, entre otros.

De igual modo, por la referida circular se fija el precio anual del agua, mediante una escala creciente, teniendo en consideración su naturaleza no consuntiva, de la siguiente manera:

- Para el 1er. año, US \$ 3,500.00
- Para el 2er. año, US \$ 4,500.00
- Para el 3er. año, US \$ 6,000.00
- Para el 4to. año, US \$ 7,700.00
- A partir del 5to. año, US \$ 10,000.00

6. CONVOCATORIA

El día 9 de octubre de 1998, se publicó en los diarios El Peruano, Gestión y La Industria de Chiclayo, la convocatoria de la Subasta.

El anexo N° 3 contiene copia de los avisos de convocatoria publicados.

7. VENTA DE BASES

El 9 de octubre de 1998 se inicia la venta de bases. Se vendieron un total de 2 bases.

Las bases se vendieron al precio de S/. 200.00 y estuvieron a la venta en las oficinas del Comité Especial y en las Oficinas del Proyecto Especial Jequetepeque Zaña.

Al momento de adquirir las Bases, se solicitó a cada comprador sus datos completos como nombre y/o representante, dirección, teléfono y fax, con la finalidad de poder mantener una comunicación fluida.

El Anexo N° 4 detalla todas las personas naturales y jurídicas que adquirieron bases con sus datos más relevantes. Los Anexos N° 5 y 6 contienen las Bases y Circulares emitidas por el Comité.

8. MODELO DE CONTRATO DE COMPRAVENTA

Se elaboró un modelo de contrato de compra-venta bajo la modalidad de pago contado. Para esta subasta no fue de aplicación el Programa de Promoción Empresarial.

Dicho modelo fue repartido entre todos los compradores de bases, quienes a lo largo del proceso, tuvieron la oportunidad de enviar sus sugerencias para aclarar, precisar, o modificar las versión preliminar.

9. CONSULTAS y CIRCULARES

A partir de la fecha del inicio de venta de Bases, los interesados estaban facultados a realizar todas las consultas que estimaron convenientes, sobre asuntos relacionados con el proceso, de acuerdo al Cronograma establecido.

En ese sentido, el CEPRI fue absolviendo todas las consultas recibidas mediante circulares. Se emitieron siete circulares, siendo la más importante la N° 1 referida en el punto 8 de este Libro.

10. POSTORES. ACTO DE PRESENTACION DE SOBRES N° 1

En el Campamento de Gallito Ciego, Chepén, el 5 de noviembre de 1998, a las 10.00 am. en el local de la sede central del Proyecto Especial Jequetepeque Zaña, con la presencia de la Comisión de Evaluación y Adjudicación designada por el Cepri, formada por Augusto Millones (Presidente), Julio Pesantes, Gerardo Santana, y del Notario Público Doctor Víctor Merino Castillo, se dio inicio al acto, al cual se presentó únicamente el postor, ALIMENTOS HIDROBIOLOGICOS DEL PERU S.A. (ALIHIDRO S.A.).

11. ADJUDICACION DE LA BUENA PRO

Luego de revisar la documentación presentada en el Sobre N° 1 y de declarar apto al único postor, se procedió a la apertura del Sobre N° 2. Leída la oferta económica del postor, el Comité otorgó la buena pro a ALIMENTOS HIDROBIOLOGICOS DEL PERU S.A. (ALIHIDRO S.A.), ascendente a US \$ 35,201.20.

Copia del acta de la Subasta se aprecia en el Anexo N° 7.

12. CIERRE DE LA OPERACIÓN

El Cierre de la operación se llevó a cabo, el día, 24 de marzo de 1999, fecha en la cual se procedió a la suscripción del respectivo contrato de compraventa, y a efectuar el pago del precio de venta convenido, así como a la entrega de las garantías establecidas.

El precio de venta cancelado al momento del cierre de la operación ascendió a la suma de US \$ 10,201.20, mientras que la Carta Fianza del Compromiso de Inversión presentada, asciende a US \$ 50,000.00.

El anexo N° 8 incluye el contrato de compra-venta debidamente suscrito por las partes.

13. TRANSFERENCIAS DE FONDOS

Mediante Carta N° C-175-99-CEPRI TIERRAS, el Comité Especial aprueba los montos a ser transferidos por concepto de la operación de compraventa. Con oficio N° 612-99/DE/COPRI del 24.02.99, la Dirección Ejecutiva COPRI aprueba la distribución de fondos, lo cual es informado por el Comité Especial al Proyecto Especial Jequetepeque Zaña mediante Carta N° C-251-99/CEPRI TIERRAS del 15 de marzo de 1999.

Los documentos se aprecian en el Anexo N° 9.