

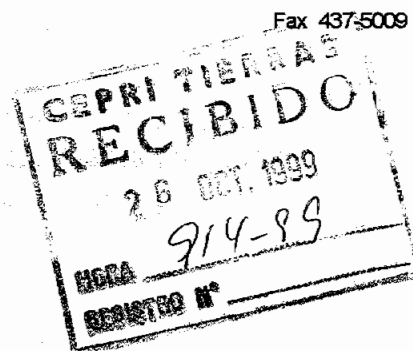
**MAURICIO HOCHSCHILD & CIA. LTDA. S.A.C.**

Pasaje El Carmen # 180 - Urb. El Vivero de Monterrico - Santiago de Surco  
Lima 33 - Perú

Telef: 317-2000

Fax 437-5009

Lima, 25 de octubre de 1999  
GGA-083/99



Señor  
Arturo Woodman Pollit  
Presidente  
CEPRI TIERRAS  
Presente.-

De nuestra consideración:

Con relación a la Subasta Pública para la venta de Tierras del Proyecto Especial Jequetepeque-Zaña, agradeceríamos nos aclararan los siguientes puntos:

1. El adjudicatario, tendría la prioridad sobre los pequeños y medianos agricultores de la zona, en lo que a distribución de agua se refiere?
2. Actualmente OPEMA tiene el manejo de la infraestructura de riego mayor de la zona, quisiéramos saber ¿qué posibilidad habría que DEJEZA tuviera este manejo a partir de Enero del 2000?
3. Quisiéramos que se delimite en el plano, de una manera más precisa lo que son Predios Rústicos (23.03 hectáreas) así como Areas Arqueológicas (403.48 hectáreas).
4. Sabemos de la existencia de un "Camino Inca" en la zona que cruza longitudinalmente toda el área en cuestión. Cuáles serían las restricciones para que el canal de agua que se construiría cruce este camino? Esta área no está delimitada en el plano. Hacemos el mismo pedido que el mencionado en la pregunta #3.
5. Se habla en las bases de la obligación por parte del Adjudicatario de vender como mínimo el 20% del área adjudicada. Si por razones ajenas al adjudicatario, esto no se pudiera realizar? Ejemplo: recesión del país, mercado sumamente duro, etc. Se ejecutaría de igual forma la carta fianza? (Pag. 21 último párrafo).
6. Cuál sería el proceso de transferencia del derecho de agua (10,000 m<sup>3</sup>/ha.), a los compradores de los sub-lotes? Haciendo referencia a la pregunta # 1, estos nuevos dueños tendrían también prioridad sobre el agua?

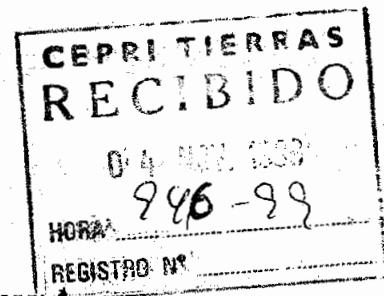
7. Los propietarios de las tierras, por donde se construiría el canal de agua, le darían al adjudicatario servidumbre de paso o son tierras ya reservadas por la CEPRI o el Estado para este propósito?
8. Los 10,000 m<sup>3</sup> de agua al año, en qué forma se otorgarían para el riego a lo largo del año; sabemos que existe una programación semanal emitida por el administrador técnico de riego. Cómo funcionaría este proceso una vez que se adjudiquen las tierras y exista un nuevo agricultor el cual demandará una cantidad importante de agua?
9. Sabemos además que este año se ha suprimido el riego al valle durante 30 días por labores de mantenimiento a cargo de OPEMA. Qué garantías hay que esto no volvería a suceder ?
10. A qué tributos se refiere en la pag. 26 de las bases ? Predial, Alcabala ?
11. Están incluidos en el área neta las aproximadamente 350 hectáreas de cerros ?

Sin otro particular, quedamos de Ud.

Atentamente,



Ernesto Balarezo Valdez  
Gerente General Adjunto

**TRANSMISIÓN DE FAX**

Número de páginas: 4

Fecha: 4 Noviembre, aaaa

**Para: CEPRI TIERRAS****Atención: Sr. Arturo Woodman Pollit, Presidente****De: Carlos De la Guerra, The Maple Gas Co.****Re.: Solicitud de Información**

Nos dirigimos a ustedes nuevamente para solicitarles tengan la amabilidad de proporcionarnos información relacionada a la Subasta Pública Internacional para la venta de las Tierras del Proyecto Especial Jequetepeque - Zaña

Concretamente les formulamos las siguientes consultas:

1. De acuerdo a las bases, el área a subastar incluye predios rústicos privados (23.03 has) y áreas arqueológicas determinadas intangibles por el INC (403.48 has.). Por lo tanto, requerimos conocer la ubicación exacta de estas zonas. Así mismo, requerimos saber si el INC ha realizado un estudio sobre posibles hallazgos arqueológicos en toda la zona a subastar.
  - a) ¿Se garantiza al adjudicatario que dentro del inmueble materia de la subasta, no existen áreas adicionales a las 403.48 has. señaladas en el numeral 1 en las que existan restos históricos, arqueológicos u otros, que limiten, impidan, afecten o puedan afectar o condicionar la ejecución de obras civiles, canalizaciones y la explotación propia del predio?.
  - b) ¿Se garantiza que en las áreas vecinas a la propiedad materia de subasta, por donde pudiera trazarse y llevarse a cabo las obras civiles de irrigación, existan restos históricos, arqueológicos u otros, que limiten, impidan, afecten o puedan afectar o condicionar la ejecución de obras civiles, canalizaciones y la explotación propia del predio?.
  - c) ¿Existe a la fecha alguna resolución, dictámen o pronunciamiento por parte de del INC u cualquier otra autoridad competente, de la no existencia de restos históricos, arqueológicos u otros, que limiten, impidan, afecten o puedan afectar o condicionar la

The Maple Companies Limited

2626 Cole Avenue, Suite 610 Dallas, Texas 75204, (214) 880-0400 Fax (214) 880-0005  
 Camino Real 111, Piso 10 San Isidro, Lima 27. Tel. 511-221-8128 Fax. 511-221-8126  
[www.themaplecompanies.com](http://www.themaplecompanies.com)

ejecución de obras civiles, canalizaciones y la explotación propia del predio materia de subasta?

2. En lo concerniente a los compromisos de inversión (anexo N° 10 de las bases), se considera la ejecución de un sistema de conducción de agua desde el punto TP6 del canal principal Talambo-Zaña hasta el área objeto de la subasta, el cual deberá permitir la continuación del canal.
  - a) ¿Si elegimos un trayecto que requiera atravesar comunidades campesinas, propiedades de terceros o del Estado y/o del CEPRI, se nos garantiza y tendríamos derechos de servidumbres gratuitas y a perpetuidad? ¿Este derecho comprende servidumbres de paso y para la construcción de canales de agua o tendido de tuberías(inclusive subterráneas), estaciones de bombeo(si se requiriesen), redes eléctricas y obras de infraestructura básica en general? ¿Se adquieren estas servidumbres conjuntamente y simultáneamente con la adquisición del lote materia de subasta al adjudicarse la buena pro y suscribirse los contratos del caso?, si no, ¿Ante qué entidad gestionaríamos estos derechos? ¿Subsiste la garantía de dichas servidumbres?
  - b) ¿Cuáles son los resultados del estudio encomendado por ustedes para establecer un diseño preliminar del trayecto de conducción?
  - c) ¿En el supuesto caso que no creamos conveniente seguir el trayecto sugerido por este estudio, podríamos seguir el trayecto alternativo que mejor nos parezca o convenga?
  - d) ¿Considerando que el canal debe ser construido tomando en cuenta la posibilidad de que continúe, requerimos saber qué capacidad debemos considerar para la construcción del canal? y ¿que dotación mínima de agua se garantiza en forma continua para todo el año? ¿Esta dotación de agua mínima es 10,000 metros cúbicos/hora? (VERIFICAR)
3. ¿La zona a subastar conformaría un nuevo distrito de riego o una nueva comisión de regantes o formaría parte de alguna comisión existente? Si se conformaría un nuevo distrito o comisión de regantes, el CEPRI garantiza su conformación o creación? ¿Cómo se distribuyen los derechos de agua de cada distrito o comisión de regantes? ¿De conformar el lote materia de subasta un distrito nuevo o comisión nueva de regantes, sus miembros como se asignarían la dotación de agua?
4. En el Contrato de Compra-venta modalidad de pago diferido (anexo N° 12 de las bases), se menciona que el precio del agua ascenderá a US\$ 0.025 por metro cúbico de agua suministrada el cual se mantendrá por un plazo mínimo de 3 años.
  - a) ¿Cuál es el criterio y/o mecanismo en que se sustentó el cálculo de ese precio? ¿Cuál será el criterio o mecanismo que se utilizará para establecer el precio del agua luego de estos 3 años?

Así mismo, se menciona que el comprador tendrá derecho a recibir una licencia de uso de agua por 10,000 m<sup>3</sup>/ hectárea al año.

- b) ¿El comprador recibirá este derecho automáticamente a partir de la firma del contrato o deberá gestionarlo posteriormente? ¿ Tiene sea Licencia algún costo adicional? Y si es así, cual es este, su periodicidad?
- c) ¿Si debe gestionarse la licencia posteriormente ante quién deberá gestionar este derecho?
- d) ¿Qué entidad toma las decisiones sobre la distribución de los recursos hídricos? ¿Por ejemplo, en caso de un año seco, cómo se distribuiría el agua, quiénes tendrían prioridad?¿Cómo se calcula el pago de la tasa de Licencia si la hubiere?
- e) ¿Qué sistema de medición se utilizará para la entrega de los 10,000m<sup>3</sup> de agua? Si se emplearan medidores¿Dónde se colocarán los mismos?

5. En el Cronograma de Actividades (anexo N°1 de las bases) se menciona como punto N°7 lo siguiente: "Distribución del orden de venta del Lote: El Lunes 8 de Noviembre de 1999". Requerimos saber a que se refieren exactamente con distribución del orden de venta.

6. En cuanto a la transferencia de los derechos ganados por el adjudicatario, en las bases se menciona que el lote comprado podrá ser vendido total o parcialmente, siempre y cuando el nuevo comprador asuma todas las obligaciones establecidas en el contrato y cuente con la autorización del Proyecto Especial Jequetepeque-Zaña y del Supervisor del Contrato.

¿En el supuesto caso que el adjudicatario desee transferir el lote comprado y el comprador asuma todas las obligaciones establecidas en el contrato, cuales podrían ser las razones por las cuales el Proyecto Especial Jequetepeque - Zaña o el Supervisor del contrato no autorizarían esta transferencia?

7. De acuerdo a las disposiciones tributarias mencionadas en el contrato de compra venta modalidad de pago diferido (anexo N°12 de las bases), el comprador asumirá la condición de contribuyente para el efecto del Impuesto Predial, a partir del 1 de enero del 2000. Por lo tanto, para fines de elaborar nuestras proyecciones solicitamos nos den a conocer cual fue el valor del autoa avalúo y el monto del impuesto predial para el ejercicio del año 1999 en la zona a subastar.

¿Cuál sería el valor utilizado para el cálculo del Impuesto de Alcabala?

152

Como es de su conocimiento, estamos estudiando efectuar una importante inversión de tipo agroindustrial en dicha zona, por ende nos es imprescindible conocer este tipo de información.

Agradeciendo por anticipado la atención que merezca la presente los saludamos atentamente.

**Carlos De la Guerra**

**Presidente**

**CEPRI TIERRAS**

Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de Tierras y otros (antes CEPRI CHAVIMOCHIC)

**CIRCULAR N° 1****SUBASTA PUBLICA PARA LA VENTA DE LAS TIERRAS DEL PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE-ZAÑA****TEMA : ABSOLUCION DE CONSULTAS****PREGUNTA:**

En lo concerniente a los compromisos de inversión (Anexo N° 10) se considera la ejecución de un sistema de conducción de agua desde el punto TP6 del Canal principal Talambo-Zaña hasta el área objeto de la subasta, el cual deberá permitir la continuación del canal. Por lo tanto, requerimos saber lo siguiente:

1. ¿Se ha determinado algún trayecto específico que deberá seguir el sistema de conducción de agua a construirse? Si éste fuera el caso, ¿cuál sería el trayecto?
2. Análisis químico completo de los suelos de las zonas a subastar (incluyendo un mapa de suelos).  
Si no se cuenta con esta información, requerimos al menos un análisis sobre la salinidad de los suelos (en mmhos/cm<sup>2</sup>)

**Respuesta N°1:**

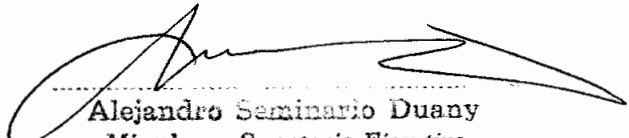
No está determinado el trayecto específico, sin embargo se ha contratado un estudio para un diseño preliminar del trayecto y conducción. El estudio definitivo deberá ser efectuado por el comprador que se adjudique la buena pro.

Se otorgará el derecho al uso de los terrenos donde se construya el sistema de conducción.

**Respuesta N° 2:**

Existen estudios agrológicos que incluyen además del análisis químico de los suelos los planos respectivos, que pueden consultarse y obtenerse en la Sala de Datos del Proyecto Jequetepeque-Zaña.

Lima, 30 de Setiembre de 1999.

  
Alejandro Seminario Duany  
Miembro y Secretario Ejecutivo

1

**CEPRI TIERRAS**

Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de Tierras y otros (antes CEPRI CHAVIMOCHIC)

**CIRCULAR N° 2****SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL N° 2 PARA LA VENTA DE LAS TIERRAS DEL  
PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE-ZAÑA  
(Pampa Cerro Colorado)****TEMA N° 1 : MODIFICACION ANEXO 13**

1. Se informa a los interesados que se modifica el numeral 2 del Anexo N°13 de las Bases de la Subasta Pública de la manera siguiente:

**2. CONDICIONES DE PAGO**

Para los postores que se acojan a esta modalidad de pago, las condiciones de la misma serán las siguientes:

- a) Cuota Inicial: 10 % o más de la porción que corresponde al Valor de la Tierra. El pago de la cuota inicial será efectuado a la firma del Contrato, en la fecha de cierre mediante un cheque de gerencia, cheque certificado, transferencia bancaria o cualquier otra forma que señale el CEPRI TIERRAS.
- b) Monto a financiar: Hasta el 90% de la porción de la oferta que corresponde al Valor de la Tierra.
- c) Plazo de financiamiento: 10 años, incluidos 4 años de gracia.
- d) Pago de las cuotas: 20 cuotas semestrales consecutivas. Las 08 primeras cuotas correspondientes al período de gracia, únicamente incluirán los intereses devengados semestrales. El pago se efectuará mediante cheque de gerencia, cheque certificado o depósito en efectivo.
- e) Tasas de interés:

Interés Compensatorio

Tasa Libor a 180 días más 2% en términos efectivos. La tasa aplicable se fija al inicio de cada semestre de acuerdo a la Tasa Libor establecida en el monitor Reuters a las 11:00 horas. Los intereses se calculan al rebatir y son pagaderos al vencimiento de cada cuota



**CEPRI TIERRAS**

Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de Tierras y otros (antes CEPRI CHAVIMOCHIC)

Pág.2

**Interés Moratorio**

Cualquier demora en que incurra al comprador, devengará adicionalmente al interés compensatorio indicado, un interés moratorio equivalente al 20% de la tasa TAMEX según publicación de la Superintendencia de Banca y Seguros del Perú y que se aplicará por cada día de atraso. La aplicación de dicho interés será automática, no siendo necesaria la intimación previa al deudor.

La aplicación de intereses moratorios es sin perjuicio de la ejecución de las garantías que correspondan según lo dispuesto en el contrato.

2. Se elimina el numeral 2.1 del Anexo N° 13 de las Bases de la Subasta Pública

**TEMA N° 2: ABSOLUCION DE CONSULTAS**

- 1.- Según información proporcionada por la Junta de Usuarios del Distrito de Riego de Jequetepeque, la tarifa de agua promedio para la campaña agrícola de 1999 asciende a S/. 0.0114774/m<sup>3</sup>.  
Sin embargo, de acuerdo a las bases, correspondería al adjudicatario una tarifa mínima de US \$ 0.025/m<sup>3</sup> (equivalente S/. 0.08) por el suministro de agua.  
Dado la notoria diferencia entre la tarifa actual y la que se asignaría para las tierras a subastar, requerimos conocer los criterios que se han considerado para establecer la tarifa de estas últimas.

Respuesta:

El precio de US \$ 0.025/M<sup>3</sup> es una condición contractual establecida en las bases y fijada para todos aquellos que adquieren tierras nuevas en los Proyectos Especiales de Irrigación y está orientado a cubrir de manera eficiente los costos de operación y mantenimiento de la infraestructura hidráulica mayor de riego.

Los costos de operación y mantenimiento se desagregan en función a las características específicas de la infraestructura construida y aparecen en los manuales en el Proyecto Especial Jequetepeque-Zaña.

El precio del agua también se establece sobre la base de estudios de consumo consuntivo y de evapotranspiración realizados por el Proyecto Especial para cultivos industriales típicos de la zona.

**CEPRI TIERRAS**

*Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de Tierras y otros (antes CEPRI CHAVIMOCHIC)*

---

Pág. 3

2.- ¿La zona a subastar conformaría una nueva comisión de regantes o formaría parte de alguna comisión de regantes existente?

En lo concerniente a los compromisos de inversión (Anexo N° 10) se considera la ejecución de un sistema de conducción de agua desde el punto TP6 del Canal principal Talambo-Zaña hasta el área objeto de la subasta, el cual deberá permitir la continuación del canal. Por lo tanto, requerimos saber lo siguiente:

1. ¿Se ha determinado algún trayecto específico que deberá seguir el sistema de conducción de agua a construirse? Si este fuera el caso, ¿cuál sería el trayecto?
2. Análisis químico completo de los suelos de las zonas a subastar (incluyendo un mapa de suelos).  
Si no se cuenta con esta información, requerimos al menos un análisis sobre la salinidad de los suelos (en mmhos/cm<sup>2</sup>)

Respuesta N°1:

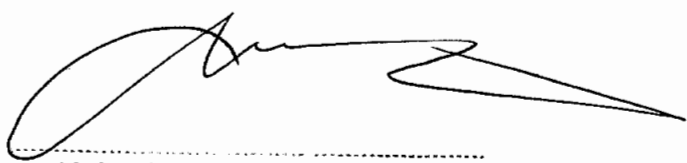
No está determinado el trayecto específico, sin embargo se ha contratado un estudio para un diseño preliminar del trayecto y conducción. El estudio definitivo deberá ser efectuado por el comprador que se adjudique la buena pro.

Se otorgará el derecho al uso de los terrenos donde se construya el sistema de conducción.

Respuesta N° 2:

Existen estudios agrológicos que incluyen además del análisis químico de los suelos los planos respectivos, que pueden consultarse y obtenerse en la Sala de Datos del Proyecto Jequetepeque-Zaña.

Lima, 04 de Octubre de 1999.



Alejandro Seminario Duany  
*Miembro y Secretario Ejecutivo*

**CEPRI TIERRAS**

*Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de Tierras y otros (antes CEPRI CHAVIMOCHIC)*

---

**CIRCULAR N° 3****SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL N° 2 PARA LA VENTA DE LAS  
TIERRAS DEL PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE-ZAÑA  
(Pampa Cerro Colorado)****TEMA N° 1: MODIFICACION DEL AREA BRUTA, AREA NETA Y EL VALOR DE  
LA TIERRA MINIMO**

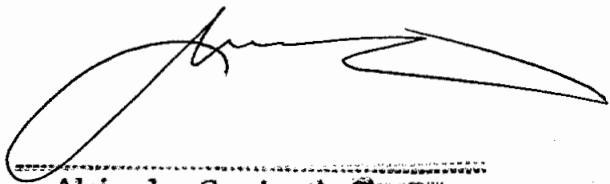
Adjunto a la presente, para ser sustituidas, las páginas 5 y 47 (Anexo 9).

**TEMA N° 2: MODIFICAR ANEXO N° 8 (b)**

Eliminar en la relación los siguientes Bancos:

- Orión Corporación de Crédito Banco
- Banco de Trabajo

Lima, 19 de Octubre de 1999.



**Alejandro Seminario Duany**  
**Miembro y Secretario Ejecutivo**

## CAPITULO I

### DISPOSICIONES GENERALES

#### 1.1. INTRODUCCIÓN

El D.S. N°420-77-AG considera como Proyecto Especial al Proyecto de Irrigación JEQUETEPEQUE-ZAÑA y por Ley 23350 se crea la Autoridad Autónoma del Proyecto Especial JEQUETEPEQUE-ZAÑA.

El Proyecto consiste en almacenar y almacenar las aguas del río Jequetepeque con fines de riego en el Valle de Jequetepeque, generación de energía eléctrica y ampliación del área agrícola.

El Proyecto JEQUETEPEQUE-ZAÑA se encuentra ubicado en los departamentos de La Libertad, Lambayeque y Cajamarca abarcando las Provincias de Pacasmayo, Chepén, Chiclayo, Contumazá y Cajamarca.

Dentro del área inscrita por el Proyecto Especial se han identificado para ser subastadas las áreas que a continuación se detallan correspondiente a un lote.

Lote	Area Bruta Has.	Area Neta Has	Volumen de Agua
Pampa Cerro Colorado	6,192.036	5,764.194	10,000 m <sup>3</sup> / hectárea neta / año

Dicha área será subastada como un solo Lote y cuentan con su correspondiente dotación de agua y al momento de la subasta estarán totalmente independizadas e inscrita en los Registros Públicos.

Con relación al área bruta y neta, el Proyecto Especial Jequetepeque-Zaña está efectuando las tareas finales para definir exactamente el área involucrada en esta subasta, dado que existen predios rústicos privados (23.03 has.) y áreas arqueológicas determinadas intangibles por el Instituto Nacional de Cultura – INC (403.48 has.).

#### 1.2. OBJETO DE LA SUBASTA

1.2.1. El Comité Especial encargado del proceso de promoción de la inversión privada de las tierras del PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE-ZAÑA, en adelante el CEPRI TIERRAS ha convocado a Subasta Pública Internacional para la venta de la unidad inmobiliaria independizada, denominada en adelante El Lote, que se encuentran en Pampa Cerro Colorado, según se detalla en el Anexo No. 9.

#### 1.2.2. Etapas de la Subasta

Esta Subasta Pública Internacional se compone de las siguientes etapas:

## ANEXO No. 9

## AREA Y VALOR DE LA TIERRA MÍNIMO

LOTE	AREA NETA (Ha)	VALOR DE LA TIERRA MÍNIMO (US\$)
Pampa Cerro Colorado	5,764.194	2'305,677.60

**CEPRI TIERRAS**

Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de Tierras y otros)

---

**CIRCULAR N° 4****SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL N°2 PARA LA VENTA DE LAS TIERRAS  
DEL PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE-ZAÑA  
(Pampa Cerro Colorado)****TEMA 1: Modificación de Anexo N°13 de Bases**

Se informa a los interesados que se modifica el numeral 3.2 (rubro "Calificación de la garantía", página 84) del Anexo N°13 de las Bases de la Subasta Pública de la manera siguiente:

Calificación de la garantía

*El Adjudicatario deberá presentar a COFIDE dentro de los veinte días útiles siguientes de la fecha de Adjudicación de la Buena Pro, su propuesta de constitución de garantías que consistirá en la relación de los Bienes valorizados que se ofrecen en garantía.*

*La valorización se deberá efectuar por un perito tasador inscrito en la Superintendencia de Banca y Seguros (SBS).*

*COFIDE dentro del plazo de 10 días útiles de presentada la propuesta, podrá aprobarla, observarla o rechazarla. Una vez aprobada, COFIDE informará al respecto al CEPRI TIERRAS.*

*En caso que la propuesta sea observada por COFIDE, el postor tendrá un plazo adicional de 5 días útiles contados a partir de la fecha en que sea comunicada la observación para presentar los documentos que sean requeridos por COFIDE, subsanar las observaciones o sustituir en su caso los inmuebles que no hayan sido aceptados por COFIDE para ser hipotecados. Asimismo, COFIDE tendrá un plazo de 5 días útiles para aprobar, observar o rechazar los documentos presentados.*

*De producirse una nueva observación o ser rechazada la propuesta de constitución de garantías, quedará sin efecto el otorgamiento de la buena pro siendo aplicable en lo que corresponda, el Numeral 7.3 de las Bases.*

*Los inmuebles serán calificados por COFIDE al 75% de su valor comercial, según la tasación independiente.*

**TEMA 2: Ejemplo de aplicación de condiciones de pago**

Con fines de explicación referencial, se ha efectuado el ejercicio de la cuota inicial, garantías y cartas fianzas que se requerirían en el caso que el lote de Pampa Cerro Colorado se adjudique con el Valor de la Tierra Mínimo. Dicho ejercicio se adjunta a

**EJEMPLO JEQUETEPEQUE-ZAÑA N°2**

<b>Lote</b>	<b>Area Neta</b>	<b>Compromiso de Inversión</b>	<b>Carta Fianza Comp. Invers.</b>
Pampa Colorado	5.764,194	Ver Bases	500.000,00

% Cuota Inicial 10%

	US\$
Valor de la Tierra	2.305.677,60
Compromiso de Inversión	Ver Bases

Cuota Inicial (10%)	230.567,76
Saldo del Precio (SP)	2.075.109,84
50% del Precio	1.152.838,80
Carta Fianza mínima (10% SP)	207.510,98
Valor Garantía Hipot. para Contrato	714.760,06
Total Inicial + Fianza + Garant.Hipot.	1.152.838,80
Hipoteca Legal	1.441.048,50
Carta Fianza Comp.de Inversión	500.000,00

**CEPRI TIERRAS**

*Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de Tierras y otros)*

---

la presente Circular. Se precisa que el monto del valor de garantía que se detalla en el cuadro ya asume el castigo al 75% del valor de tasación comercial.

**TEMA 3: Modificación de Fecha de Cierre (Anexo 1: Cronograma de Actividades)**

Se modifica la fecha de cierre de la manera siguiente:

Fecha de Cierre: Hasta el miércoles 12 de enero del 2000

**TEMA 4: Modificación de los Anexos 11 y 12****Anexo N° 11**

Contrato de Pago al Contado, se modifica la Cláusula Séptima el numeral 7.1.8 de la manera siguiente:

**Cláusula Séptima - Obligación del Comprador**

7.1.8 Permitir a la Empresa de Transmisión de Energía Centro-Norte (ETECEN S.A.) la instalación de torres y postes de alta tensión en EL LOTE de su propiedad, previo pago del justiprecio que se acuerde con dicha Empresa por los derechos de paso, uso o servidumbre del terreno.

7.1.9 Otras obligaciones derivadas del contrato.

**Anexo N° 12**

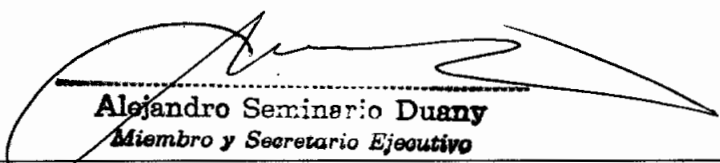
Contrato de Pago Diferido, se modifica la Cláusula Séptima, de la manera siguiente:

**Cláusula Séptima - Obligaciones del Comprador**

7.1.12 Permitir a la Empresa de Transmisión de Energía Centro Norte (ETECEN S.A.) la instalación de torres y postes de alta tensión en EL LOTE de su propiedad, previo pago del justiprecio que se acuerde con dicha Empresa por los derechos de paso, uso o servidumbre del terreno.

7.1.13 Todas las demás obligaciones derivadas del Contrato

Lima, 04 de noviembre de 1999



**Alejandro Seminario Duanay**  
*Miembro y Secretario Ejecutivo*

---



**CIRCULAR N° 5****SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL N° 2 PARA LA VENTA DE LAS  
TIERRAS DEL PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE-ZAÑA  
(Pampa Cerro Colorado)****TEMA N°: ABSOLUCION DE CONSULTAS****PREGUNTA N° 1:**

¿El adjudicatario, tendría la prioridad sobre los pequeños y medianos agricultores de la zona, en lo que a distribución de agua se refiere?

**RESPUESTA**

No existente prioridades al propietario se le otorga derecho de agua hasta por 10,000 m<sup>3</sup>/ha/año

**PREGUNTA N° 2:**

Actualmente OPEMA tiene el manejo de la infraestructura de riego mayor de la zona, quisiéramos saber ¿qué posibilidad habría que DEJEZA tuviera este manejo a partir de Enero del 2000?

**RESPUESTA**

DEJEZA tendrá la operación de la Infraestructura de riego mayor a partir del 1 de enero del año 2,000, posteriormente se otorgaría la concesión mediante el concurso respectivo.

**PREGUNTA N° 3:**

Quisiéramos que se delimite en el plano, de una manera más precisa lo que son Predios Rústicos (23.03 hectáreas) así como Areas Arqueológicas (403.48 hectáreas).

**CEPRI TIERRAS**

*Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de Tierras y otros*

---

Pág. 2

**RESPUESTA**

El plano que delimita los Predios Rústicos mencionados, así como las áreas arqueológicas ya está elaborado y puede ser consultado y revisado en la sala de datos.

**PREGUNTA N° 4:**

Sabemos de la Existencia de un "Camino Inca" en la zona que cruza longitudinalmente toda el área en cuestión. Cuales serían las restricciones para que el canal de agua que se construiría cruce este camino? Esta área no está delimitada en el plano. Hacemos el mismo pedido que el mencionado en la pregunta N° 3.

**RESPUESTA**

Se respetará la condición de intangibilidad a este Camino Inca. Sí está delimitado en el plano mencionado en la respuesta a la pregunta N° 3

**PREGUNTA N°5:**

Se habla en las bases de la obligación por parte del adjudicatario de vender como mínimo el 20% del área adjudicada. Si por razones ajenas al adjudicatario, esto no se pudiera realizar? Ejemplo: recesión del país, mercado sumamente duro, etc. Se ejecutaría de igual forma la carta fianza? (Pág. 21 último párrafo)

**RESPUESTA**

En principio se ejecutará la Fianza ante el incumplimiento del Compromiso de Inversión, quedará a criterio de la entidad encargada de su control la evaluación de casos fortuitos o fuerza mayor de conformidad con la Ley peruana.

**PREGUNTA N° 6:**

Cuál sería el proceso de transferencia del derecho de agua (10,000 m<sup>3</sup>/ha), a los compradores de los sub-lotes? Haciendo referencia a la pregunta N° 1, estos nuevos dueños tendrían también prioridad sobre el agua?

2

**CEPRI TIERRAS**

*Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de Tierras y otros*

---

Pág. 3

**RESPUESTA**

Su derecho sería igual que el propietario del lote principal.

**PREGUNTA N° 7**

Los propietarios de las tierras, por donde se construiría el canal de agua, le daría al adjudicatario servidumbre de paso o son tierras ya reservadas por el CEPRI, o el Estado para este propósito?

**RESPUESTA**

Los terrenos son de propiedad del Proyecto Especial, se otorgará la servidumbre de paso.

**PREGUNTA N° 8**

Los 10,000 m<sup>3</sup> de agua al año, en qué forma se otorgaría para el riego a lo largo del año; sabemos que existe una programación semanal emitida por el administrador técnico de riego. Cómo funcionaría este proceso una vez que se adjudique las tierras y exista un nuevo agricultor el cual demandará una cantidad importante de agua?

**RESPUESTA**

Lo 10,000 m<sup>3</sup>/ha son a lo largo del año, en función a su Plan de Cultivo y riego y a requerimiento del adjudicatario.

**PREGUNTA N° 9**

Sabemos además que este año se ha suprimido el riego al valle durante 30 días por labores de mantenimiento a cargo de OPEMA. Qué garantías hay que esto no volvería a suceder?

Pag. 4

**RESPUESTA**

La situación descrita es irregular. Las labores de mantenimiento son de corta duración y no pueden exceder de más de tres días para evitar el estrés de las plantaciones

**PREGUNTA N° 10**

A qué tributos se refiere en la pag. 26 de las bases ¿Predial, Alcabala?

**RESPUESTA**

Afirmativo

**PREGUNTA N° 11**

¿Están incluidos en el área neta las aproximadamente 350 hectáreas de cerros?

**RESPUESTA**

Negativo.

**PREGUNTA N° 12**

De acuerdo a las bases, el área a subastar incluye predios rústicos privados (23.03 has) y área arqueológicas determinadas intangibles por el INC (403.48 has). Por lo tanto, requerimos conocer la ubicación exacta de estas zonas. Así mismo, requerimos saber si el INC ha realizado un estudio sobre posibles hallazgos arqueológicos en toda la zona a subastar.

- a) ¿Se garantiza al adjudicatario que dentro del inmueble materia de la subasta, no existen áreas adicionales a las 403.48 has. señaladas en el numeral 1 en las que existan restos históricos, arqueológicos u otros, que limiten impidan, a fecten o puedan afectar o condicionar la ejecución de obras civiles, canalizaciones y la explotación propia del predio?

4

**CEPRI TIERRAS**

*Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de Tierras y otros*

---

Pág. 5

**RESPUESTA**

Se garantiza que el INC ya hizo el estudio del terreno.

- b) ¿Se garantiza que en las áreas vecinas a la propiedad materia de subasta, por donde pudiera trazarse y llevarse a cabo las obras civiles de irrigación, existan restos históricos, arqueológicos u otros, que limiten, impidan, afecten o puedan afectar o condicionar la ejecución de obras civiles, canalizaciones y la explotación propia del predio?

**RESPUESTA**

Existen restos arqueológicos, que deben ser tomados en cuenta para efectos constructivos.

- c) ¿Existen a la fecha alguna resolución, dictámen o pronunciamiento por parte del INC o cualquier otra autoridad competente, de la no existencia de restos históricos, arqueológicos u otros, que limiten, impidan afecten o puedan afectar o condicionar la ejecución de obras civiles, canalizaciones y la explotación propia del predio materia de subasta?

**RESPUESTA**

Existe además del Estudio, Resoluciones del INC que declaran la intangibilidad de determinadas áreas en donde se han identificado restos arqueológicos.

**PREGUNTA N° 13**

En lo concerniente a los compromisos de inversión (anexo N° 10 de las bases), se considera la ejecución de un sistema de conducción de agua desde el punto TP6 del canal principal Talambo-Zaña hasta el área objeto de la subasta, el cual deberá permitir la continuación del canal.

- a) ¿Si elegimos un trayecto que requiera atravesar comunidades campesinas, propiedades de terceros o del Estado y/o del CEPRI, se nos garantiza y tendríamos derechos de servidumbres gratuitas y a perpetuidad? ¿ Este derecho comprende servidumbre de paso y para la construcción de canales de agua o tendido de tuberías (inclusive subterráneas), estaciones de bombeo (si se requiriesen), redes eléctricas y obras de infraestructura básica en general? ¿Se

5

**CEPRI TIERRAS**

Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de Tierras y otros

---

**Pág. 6**

adquieren estas servidumbres conjuntamente y simultáneamente con la adquisición del lote materia de subasta al adjudicarse la buena pro y suscribirse los contratos del caso?, si no, ¿Ante qué entidad gestionaríamos estos derechos? ¿Subsiste la garantía de dichas servidumbres?

**RESPUESTA**

Existe una servidumbre garantizada. (ver respuesta a pregunta N° 7 ).

- b) ¿Cuáles son los resultados del estudio encomendado por ustedes para establecer un diseño preliminar del trayecto de conducción?

**RESPUESTA**

Está disponible en las oficinas del Proyecto Especial Jequetepeque-Zaña.

- c) ¿En el supuesto caso que no creamos conveniente seguir el trayecto sugerido por este estudio, podríamos seguir el trayecto alternativo que mejor nos parezca o convenga?

**RESPUESTA**

Afirmativo.

- d) ¿Considerando que el canal debe ser construido tomando en cuenta la posibilidad de que continúe, requerimos saber qué capacidad debemos considerar para la construcción del canal? y ¿que dotación mínima de agua se garantiza en forma continua para todo el año? ¿Esta dotación de agua mínima es 10,000 metros cúbicos/hora? (VERIFICAR)

**RESPUESTA**

La capacidad del sistema principal de distribución está en función de las necesidades de los cultivos que se piensen instalar y en función a la dotación de agua.

Ver respuesta al pregunta N° 8.

Pág. 7

**PREGUNTA N° 14**

¿La zona a subastar conformaría un nuevo distrito de riego o una nueva comisión de regantes o formaría parte de alguna comisión existente? Si se conformaría un nuevo distrito o comisión de regantes, el CEPRI garantiza su conformación o creación? ¿Como se distribuyen los derechos de agua de cada distrito o comisión de regantes? ¿De conformar el lote materia de subasta un distrito nuevo o comisión nueva de regantes, sus miembros como se asignaría la dotación de agua?

**RESPUESTA**

No es posible crear un Distrito de Riego en el área a subastar, sin embargo es factible conformar una nueva Comisión de Regantes con cierta autonomía como ha ocurrido con las áreas nuevas vendidas en Virú del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC.

El CEPRI no puede garantizar la conformación o creación de ciertas entidades. Está normado por la actual Ley de aguas y su reglamento. La dotación esta garantizada según respuesta a la pregunta 2 d).

**PREGUNTA N° 15**

En el Contrato de Compra-venta modalidad de pago diferido (anexo N° 12 de las bases), se menciona que el precio del agua ascenderá a US \$ 0.025 por metro cúbico de agua suministrada el cual se mantendrá por un plazo de 3 años.

- a) ¿Cuál es el criterio y/o mecanismo en que sustentó el cálculo de ese precio? ¿Cuál será el criterio o mecanismo que se utilizará para establecer el precio del agua luego de estos 3 años?

**RESPUESTA**

Son condiciones contractuales.

Así mismo, se menciona que el comprador tendrá derecho a recibir una licencia de uso de agua por 10,000 m<sup>3</sup>/hectárea al año.

7

**CEPRI TIERRAS**

Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de Tierras y otros

---

Pág. 8

- b) ¿El comprador recibirá este derecho automáticamente a partir de la firma del contrato o deberá gestionar posteriormente? ¿Tiene esa Licencia algún costo adicional? Y si es así, cual es éste, su periodicidad?

**RESPUESTA**

Deberá gestionar la suscripción del derecho de uso de agua (licencia) y solicitar su respectiva Resolución Administrativa

- c) ¿Si debe gestionarse la licencia posteriormente ante quién deberá gestionar este derecho?

**RESPUESTA**

Deberá gestionarlo ante la autoridad de aguas (Administración Técnica)

- d) ¿Qué entidad toma las decisiones sobre la distribución de los recursos hídricos? ¿Por ejemplo, en caso de un año seco, cómo se distribuiría el agua, quiénes tendrían prioridad? ¿Cómo se calcula el pago de la tasa de Licencia si la hubiere?

**RESPUESTA**

La Autoridad de Aguas es la encargada de dictar las medidas más convenientes en caso de un año seco.

No habría pago de tasa por licencia.

- e) ¿Qué sistema de medición se utilizará para la entrega de los 10,000 m<sup>3</sup> de agua? Si se emplearan medidores ¿Dónde se colocarán los mismos?

**RESPUESTA**

En el ingreso de los lotes se colocarán los medidores.

**PREGUNTA N° 16**

En el Cronograma de Actividades (anexo N° 1 de las bases) se menciona como punto N° 7 lo siguiente: " Distribución del orden de venta del Lote: El lunes 8 de

8



**CEPRI TIERRAS***Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de Tierras y otros*

---

**Pág. 9**

Noviembre de 1999". Requerimos saber a que se refiere exactamente con distribución del orden de venta.

**RESPUESTA**

Este es un error involuntario porque esta subasta tiene un sólo lote.

**PREGUNTA N° 17**

En cuanto a la transferencia de los derechos ganados por el adjudicatario , en las bases se menciona que el lote comprado podrá ser vendido total parcialmente, y siempre y cuando el nuevo comprador asuma todas las obligaciones establecidas en el contrato y cuente con la autorización del Proyecto Especial Jequetepeque-Zaña y del supervisor del Contrato.

**RESPUESTA**

Por ejemplo, cuando las garantías del nuevo comprador a criterio de COFIDE no sean suficientes.

**PREGUNTA N° 18**

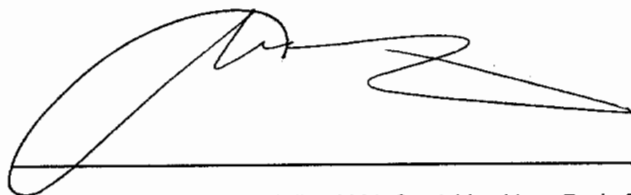
De acuerdo a las disposiciones tributarias mencionadas en el contrato de compra venta modalidad de pago diferido (anexo N° 12 de las bases), el comprador asumirá la condición de contribuyente para el efecto del Impuesto Predial, a partir del 1 de enero del 2000. Por lo tanto, para fines de elaborar nuestras proyecciones solicitamos nos den a conocer cual fue el valor del autoavalúo y el monto del impuesto predial para el ejercicio del año 1999 en la zona a subastar.

¿Cuál será el valor utilizado para el cálculo del Impuesto de Alcabala?

**RESPUESTA**

Por ser terreno eriazado del Estado, no se dispone de autoavalúo. Esto deberá ser coordinado con el Municipio respectivo.

Lima, 05 de Noviembre de 1999



9

**CEPRI TIERRAS***Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de Tierras y otros***CIRCULAR N° 6****SUBASTA PUBLICA PARA LA VENTA DE LAS TIERRAS DEL PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE-ZAÑA****TEMA : LUGAR, DIA Y HORA DE LA PRESENTACIÓN DE LOS SOBRES**

De acuerdo al numeral 5.1 de las Bases, se comunica a los postores lo siguiente:

Lugar de presentación de los Sobres N° 1 y N° 2, en las Oficinas del Proyecto Especial Jequetepeque-Zaña, Campamento Gallito Ciego, Km. 33.5 Carretera a Cajamarca, Distrito de Yonán, Provincia de Contumazá, Departamento de Cajamarca.

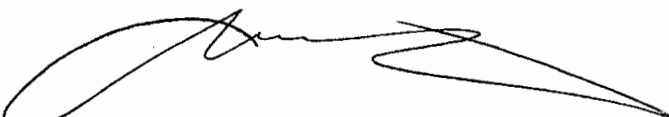
Hora de Presentación del sobre N° 1 y N° 2, a las 12 a.m.

En este Acto, se recepcionarán los 2 sobres, el Sobre N° 2 quedará en poder del Notario Público asistente al acto.

En Caso que los documentos que presenten los postores en el Sobre N° 1 no requieran ser subsanados conforme al numeral 6.2 de las Bases de la Subasta, la Comisión de Recepción y Otorgamiento de la Buena - Pro, podrá decidir continuar con la Subasta abriéndose el Sobre N° 2 y otorgar la Buena Pro en el mismo Acto.

En caso que alguno de los postores requiera subsanar la documentación contenida en el Sobre N° 1, podrá efectuarla hasta las 9 horas del día 11 de Noviembre en las oficinas del Proyecto Especial Jequetepeque-Zaña. La apertura del Sobre N° 2 se realizará el día 11 de Noviembre a las 10 a.m. en el mismo lugar en que se presentó el Sobre N° 1 y N° 2.

Lima, 08 de Noviembre de 1999



.....  
**Alejandro Seminario Duany**  
**Miembro y Secretario Ejecutivo**

**CEPRI TIERRAS***Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de Tierras y otros*


---

**CIRCULAR N° 7****SUBASTA PÚBLICA PARA LA VENTA DE LAS TIERRAS DEL PROYECTO  
ESPECIAL JEQUETEPEQUE-ZAÑA****TEMA 1: MODIFICACIÓN DE LA FECHA DE CIERRE**

1. El CEPRI TIERRAS, a solicitud de los adjudicatarios, ha acordado modificar la fecha de cierre de la siguiente manera:

**Fecha de cierre: hasta el lunes 31 de enero de 2000**

Lima, 12 de enero de 2000



Alejandro Seminario Dusan  
*Miembro y Secretario Ejecutivo*

**CEPRI TIERRAS***Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de Tierras y otros*

---

**CIRCULAR N° 8****SUBASTA PÚBLICA PARA LA VENTA DE LAS TIERRAS DEL PROYECTO  
ESPECIAL JEQUETEPEQUE-ZAÑA****TEMA 1: MODIFICACIÓN DE LA FECHA DE CIERRE**

1. El CEPRI TIERRAS, a solicitud de los adjudicatarios, ha acordado modificar la fecha de cierre de la siguiente manera:

**Fecha de cierre: hasta el miércoles 01 de marzo de 2000**

Lima, 31 de enero de 2000



-----  
**Alejandro Seminario Duany**  
*Miembro y Secretario Ejecutivo*

**CEPRI TIERRAS***Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de Tierras y otros*

---

**CIRCULAR N° 9****SUBASTA PÚBLICA INTERNACIONAL N° 2 PARA LA VENTA DE LAS TIERRAS DEL  
PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE-ZAÑA****TEMA 1: MODIFICACIÓN DE LA FECHA DE CIERRE**

1. El CEPRI TIERRAS, a solicitud de los adjudicatarios, ha acordado modificar la fecha de cierre de la siguiente manera:

**Fecha de cierre: hasta el viernes 31 de marzo de 2000**

Lima, marzo 01 de 2000



---

**Alejandro Seminario Duany**  
*Miembro y Secretario Ejecutivo*

**CEPRI TIERRAS***Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de Tierras y otros*

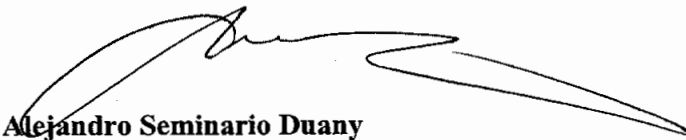
---

**CIRCULAR N° 10****SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL N° 2 PARA LA VENTA DE LAS TIERRAS  
DEL PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE ZAÑA****TEMA 1: FECHA DE CIERRE**

Atendiendo una solicitud del Adjudicatario, y sólo para los efectos de verificar la información técnico-legal relacionada a una Anotación de Demanda inscrita en el Asiento D-1 de la Ficha N° 636 de los Registros Públicos de Chepén, que podría estar afectando a lote objeto de la subasta ubicado en las "Pampas de Mocupe", el Comité ha decidido suspender de manera temporal, el cierre de la operación.

Una vez obtenida la información referida en el párrafo precedente y de constatarse que la medida inscrita no afecta los derechos de propiedad de El Proyecto Jequetepeque Zaña respecto del lote de terreno inscrito en la Ficha N° 636 del registro antes citado, el Comité procederá a fijar la **fecha definitiva** para llevar el cabo el cierre de la operación.

Lima, 30 de marzo de 2000.



**Alejandro Seminario Duany**  
Miembro y Secretario Ejecutivo

**CEPRI TIERRAS***Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de Tierras y otros*

---

**CIRCULAR N° 11****SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL N° 2 PARA LA VENTA DE LAS TIERRAS  
DEL PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE ZAÑA****TEMA 1: FECHA DE CIERRE**

Se comunica al Adjudicatario que mediante Resolución N° 16 de fecha 03 de julio de 2000, la Jueza del Juzgado Mixto de Chepén ha dispuesto el levantamiento de la Anotación de Demanda que fuere interpuesta por la Comunidad Campesina de Chepén, habiéndose inscrito la cancelación en el Asiento E-1 de la Ficha N° 636 de los Registros Públicos de Chepén. Como consecuencia de ello, el inmueble denominado "Cerro Colorado" ubicado en las "Pampas de Mocupe", se encuentra libre de cargas y gravámenes.

Habiéndose superado los motivos que dieron origen a la suspensión de la fecha de cierre dispuesta por la Circular N° 10, el Comité ha acordado fijar como fecha definitiva para el cierre de la operación, el próximo día **21 de julio de 2000 a las 16.00 horas** a realizarse en las oficinas del Cepri.

Lima, 14 de julio de 2000.



**ALEJANDRO SEMINARIO DUANY**  
Miembro y Secretario Ejecutivo

**CEPRI TIERRAS**

*Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de Tierras y otros*

---

**CIRCULAR N° 12****SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL N° 2 PARA LA VENTA DE LAS TIERRAS  
DEL PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE ZAÑA****TEMA 1: NUEVA FECHA DE CIERRE**

El Cepri informa al Adjudicatario que se ha acordado fijar como fecha definitiva para el cierre de la operación, el próximo día **08 de agosto de 2000 a las 12.00 horas** a realizarse en el Auditorio de Petroperú.

Lima, 22 de julio de 2000.



**ALEJANDRO SEMINARIO DUANY**  
Miembro y Secretario Ejecutivo



**CEPRI TIERRAS**


*Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de Tierras y otros*

---

**CIRCULAR N° 13****SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL N° 2 PARA LA VENTA DE LAS TIERRAS  
DEL PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE ZAÑA****TEMA : NUEVA FECHA DE CIERRE**

El CEPRI informa al Adjudicatario que se ha acordado fijar como fecha definitiva, para el cierre de la operación, el próximo día **10 de octubre de 2000 a las 11.00 horas**, a realizarse en el Club de la Banca y Comercio

Lima, 8 de agosto de 2000



**Alejandro Seminario Duany**  
Miembro y Secretario Ejecutivo