

**LIBRO BLANCO****SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL N° 2****PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE ZAÑA****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) que obra en el Anexo 1, se incluyó dentro del Proceso de Promoción de la Inversión Privada, las tierras con derecho de uso de agua, entre otras, las 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 los Departamentos La Libertad, Lambayeque y Cajamarca, Provincias de Pacasmayo, Chepén, Chiclayo, Contumazá, y Cajamarca.

EL Comité Especial y el Proyecto Especial identificaron para ser subastadas inicialmente un área de terreno bruta de 6,215.26 hectáreas, las que finalmente quedaron en 6,192.036 hectáreas y 5,764.194 hectáreas netas, teniendo en cuenta la existencia de zonas arqueológicas y servidumbres eléctricas.

El referido predio se encuentra constituido por dos lotes de terreno: EL Lote N° 1 de 2,808.056 hectáreas, denominado "Pampas de Mocupe" ubicado en el sector de Pampas de Mocupe, distrito de Lagunas, provincia de Chiclayo, departamento de Lambayeque, mientras que el Lote N° 2, de 3,383.98 hectáreas denominado "Cerro Colorado", se encuentra ubicado en el distrito de Pacanga, provincia de Chepén, departamento de La Libertad. El Proyecto Especial los adquirió como parte integrante de las obras complementarias de Gallito Ciego.

Las tierras que se subastaron cuentan con un derecho de agua equivalente a 10,000 m3. por hectárea neta al año.

### **3. SANEAMIENTO FISICO LEGAL**

Debido a la existencia de zonas arqueológicas y a una servidumbre de línea de alta tensión que en total representaban un área de 427.842 hectáreas, el Proyecto Especial Jequetepeque Zaña se encargó de ejecutar y financiar todas las acciones tendientes a sanear legalmente la propiedad a ser subastada.

Para tal efecto, con fecha 21 de abril de 1999, mediante Carta 416-99-CEPRI TIERRAS se remitió a COPRI la propuesta del Programa de Saneamiento Técnico Legal, el Resumen Ejecutivo No. 009-99 del 21 de abril de 1999 y el Acuerdo Cepri Tierras del 16 de abril de 1999 en el cual se aprobaba el citado programa. La ejecución del Programa de Saneamiento Técnico Legal fue aprobado por la COPRI en su sesión del 27 de abril de 1999.

A los efectos de desarrollar el citado Programa, con fecha 31 de mayo de 1999 se suscribió con el Proyecto, un Contrato de Mutuo por el cual la Dirección Ejecutiva FOPRI, le facilitó la suma de US \$ 23,000.00, destinadas a las tareas de saneamiento técnico legal, la que sería devuelta con los recursos obtenidos de la venta del predio objeto de la subasta.

En el Anexo N° 2, se encuentran la Carta 416-99-CEPRI TIERRAS, el Resumen Ejecutivo No. 009-99, el Acuerdo Cepri Tierras del 16 de abril de 1999, el Oficio No. 1200/99/DE/COPRI dirigido al Cepri Tierras a través del cual se transcribe el Acuerdo COPRI referido, el Contrato de Mutuo y, la sustentación de los gastos efectuados.

### **4. PLAN DE PROMOCION**

Con carta C-893-99-CEPRI TIERRAS del 11.08.99, 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° 2, el mismo que fue aprobado en la sesión de la COPRI del 17 de agosto de 1999, el Resumen Ejecutivo de fecha 10 de agosto de 1999 y el Acuerdo CEPRI del 09 de agosto de 1999.

Mediante Oficio No. 2219/99/DE/COPRI del 18 de agosto de 1999 se transcribió al Cepri Tierras el acuerdo adoptado en la citada sesión, el mismo que fue ratificado por R.S. 130-99-PE del 26 de agosto de 1999, a través del cual se aprueba el Plan de Promoción.

Dicho Plan consistía en transferir al sector privado dos lotes que sumaban 6,192.036 has. brutas. 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, el Resumen Ejecutivo, el Acuerdo CEPRI, el Acuerdo COPRI y la respectiva Resolución Suprema se muestran en el Anexo N° 3.

## **5. SALA DE DATOS**

Se instruyó al Proyecto Especial Jequetepeque Zaña para que preparara 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.

## **6. PROMOCION Y PUBLICIDAD**

El Comité Especial desarrollo una búsqueda de interesados tomando como referencia la base de datos generada con ocasión de las anteriores procesos de subastas realizados por el Comité.

Otro mecanismo utilizado para promover y difundir esta venta fue la constante presencia en los medios de comunicación, especialmente los periódicos, mediante los cuales se informaba sobre el potencial, precios y condiciones de venta y garantías.

## **7. BROCHURES Y FOLLETOS**

Se confeccionó un Brochure titulado "Excelente Oportunidad de Inversión", que fue distribuido entre los interesados, en donde se desarrollaron dos temas fundamentales:

Proyecto Jequetepeque Zaña, tierras, características de las tierras, cultivos potenciales, facilidades de infraestructura de transporte y apoyo.

Privatización: Objetivos de la privatización de tierras, generalidades, mecánica de la subasta.

**CEPRI TIERRAS**

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

---

En el Anexo N° 4 se adjunta el brochure que fue difundido.

**8. APROBACION DE LAS BASES**

Mediante acuerdo del 23.08.99, el Comité Especial aprobó las Bases de la Subasta Pública Internacional N° 2 de Tierras del Proyecto Especial Jequetepeque Zaña. Con Carta C-957-99-CEPRI TIERRAS del 25 de agosto de 1999 se envió a la Dirección Ejecutiva de la COPRI para su aprobación, acompañando el Resumen Ejecutivo y el referido Acuerdo CEPRI.

El valor mínimo de la tierra fue fijado en US \$ 400.00 por ha. El Compromiso de Inversión a diferencia de otros procesos no se estableció en una suma de dinero fija, sino en tareas a ejecutar por el Adjudicatario dentro de los cuatro primeros años del contrato, entre las que se encontraban: i) La realización de un Sistema de Conducción de Agua (dentro de los dos primeros años), y ii) La lotización y venta de un área no menor al 20% del área neta objeto de la subasta debidamente implementada con riego presurizado (dentro de los cuatro primeros años).

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.

El compromiso de inversión se garantiza con una carta fianza por la suma de US \$ 500,000.00 para asegurar el desarrollo de las tierras y evitar la especulación

Mediante Oficio N° 2335/99/DE/COPRI del 06.09.99, se informa que la COPRI en su sesión del 31 de agosto de 1999, aprobó las bases y el valor mínimo de la tierra presentados.

La carta C-957-99-CEPRI TIERRAS, el Resumen Ejecutivo, el Acuerdo CEPRI, y el Oficio 2335/99/DE/COPRI se encuentran en el Anexo N°5.

Modificaciones importantes a las Bases:

- Mediante la Circular N° 2 se modificó el Anexo 13 de las Bases referido al Programa de Promoción Empresarial
- Mediante la Circular N° 3 se modificó el Anexo 8 de las Bases referido a la lista de entidades bancarias susceptibles de ser utilizadas para la emisión de las garantías

previstas en las Bases, así como la información referente al área bruta y neta del inmueble a subastar, hecho último que originó que el valor mínimo del terreno descendiera de US\$ 2'315,500.00 a US\$ 2'305,677.60.

## **9. CONVOCATORIA**

Los días 10, 11 y 13 de setiembre de 1999, se publicó la convocatoria de la Subasta en los diarios Gestión, Expreso y El Peruano respectivamente.

El anexo N° 6 contiene los avisos de convocatoria publicados.

## **10. VENTA DE BASES**

El 10 de setiembre de 1999 se inicia la venta de bases. Se vendieron un total de 9 bases.

Las bases se vendieron al precio de S/. 300.00 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° 7 detalla todas las personas naturales y jurídicas que adquirieron bases. El Anexo 8 contiene las Bases.

## **11. MODELOS DE CONTRATO DE COMPRAVENTA**

Se elaboró dos modelos de contrato de compra-venta: Uno de ellos bajo la modalidad de pago contado y el otro bajo la modalidad de pago diferido al cual le fue de aplicación el Programa de Promoción Empresarial.

Dichos modelos fueron repartidos 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.

**12. 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 Tierras fue absolviendo todas las consultas recibidas mediante circulares para lo cual se emitieron once.

Las Consultas y Circulares obran en el Anexo 9.

**13. POSTORES. ACTO DE PRESENTACION DE SOBRES N° 1**

En el Campamento de Gallito Ciego, Chepén, el 10 de noviembre de 1999, a las 12.00 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 Héctor de Lama Herrera, se dio inicio al acto, al cual se presentó únicamente el postor, constituido por el Consorcio Agrícola Cerro Colorado S.A.C. y Perú Agri Industrial Company S.A.

En el Anexo 10, obra la carta en la cual la empresa Peru European Advisors S.A. comunica al Cepri Tierras que han adquirido Bases por encargo de su empresa vinulada denominada Peru Agri Industrial Company S.A.; así como la carta a través de la cual Agrícola Cerro Colorado S.A.C. y Perú Agri Industrial Company S.A., manifiestan su intención de presentarse bajo la modalidad de Consorcio.

**14. 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 al Consorcio Agrícola Cerro Colorado S.A.C. y Perú Agri Industrial Company S.A., ascendente a US \$ 2'307,001. 00

El original del acta de la Subasta se aprecia en el Anexo N° 11.

**15. CIERRE DE LA OPERACIÓN**

El Cierre de la operación se llevó a cabo, el 10 de octubre de 2000, fecha en la cual se procedió a la suscripción del respectivo contrato de compraventa, y a efectuar el pago de la cuota inicial del precio de venta convenido, así como a la entrega de las garantías establecidas.

Con fecha 27 de enero de 2000, el Consorcio adjudicatario celebró un contrato de Cesión de Posición Contractual con la empresa "AGRICOLA CERRO PRIETO S.A.C.", a través del cual cedía sus derechos a esta ultima, quien en definitiva sería la que suscribió el respectivo contrato de compra-venta. El citado contrato obra como Anexo 10 del contrato de compra-venta.

Cabe destacar que el cierre de la operación se vio retrasado por la existencia de una demanda interpuesta por la Comunidad Campesina de Chepén que afectaba registralmente a uno de los lotes objeto de la Subasta. A solicitud del Comité mediante carta No. C-349-2000/CEPRI TIERRAS, el Proyecto a través de el Oficio N° 573-2000-INADE/8101 del 17 de abril de 2000, remitió un Informe Técnico-Legal en el cual se indicaba que si bien existía la anotación registral de la demanda antes señalada, de acuerdo a los estudios realizados, la pretensión de la Comunidad Campesina de Chepén no afectaba al lote de terreno objeto de la Subasta, por lo que dicho impase fue superado.

A su vez, AGRICOLA CERRO PRIETO S.A.C., solicitó la modificación de las cláusulas 10.10 y 10.11, en virtud a que consideraba que las cláusulas originales no garantizaban en forma adecuada el suministro de agua que se garantizaba en el contrato. Luego de diversas propuestas, y múltiples reuniones celebradas entre el Cepri Tierras, INADE, y la Dirección General de Aguas, se llegó a un acuerdo, procediéndose a fijar mediante Circular No. 13 se procedió a fijar la fecha definitiva de cierre.

A su vez, es importante señalar, que el mismo 10 de octubre se procedió a la suscripción del contrato de garantías a través del cual el Estado garantizó a AGRICOLA CERRO PRIETO S.A.C. las declaraciones, seguridades y obligaciones asumidas en el contrato de compraventa.

El Anexo N° 12 incluye la carta C-349-2000/CEPRI TIERRAS, el oficio No. 573-2000-INADE/8101, el contrato de compra y venta suscrito, el Decreto Supremo 017-2000, a través del cual se otorgan las garantías a la empresa AGRICOLA CERRO PRIETO S.A.C. y el contrato de garantías.

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

---

**16. TRANSFERENCIAS DE FONDOS**

Mediante Carta N° C-418-2000-CEPRI TIERRAS, el Comité Especial aprueba los montos a ser transferidos por concepto de la operación de compraventa. Con oficio N° 875-2000/DE/COPRI del 13 de abril de 2000, 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-1085-2000/CEPRI TIERRAS del 10 de octubre de 2000.

Los documentos se aprecian en el Anexo N° 13

**17. INFORMACION PERIODISTICA**

El anexo N° 14 contiene todas las notas publicadas en los diferentes periódicos sobre la referida subasta.