

UNIVERSIDAD PRIVADA ANTENOR ORREGO
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS
ESCUELA PROFESIONAL DE CONTABILIDAD



**POLÍTICAS DE COBRANZA PARA REDUCIR EL ÍNDICE DE
MOROSIDAD DE LOS USUARIOS DEL PROYECTO ESPECIAL
JEQUETEPEQUE - ZAÑA, AÑO 2017.**

TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO PROFESIONAL DE CONTADOR PÚBLICO

AUTORAS:

Br. DELGADO BALTODANO, Cinthia Rubí

Br. LEZAMA RIOS, Neri

ASESOR:

Mg. BERROSPI ESPINOZA, Luis Ernesto

Trujillo – Perú

2018

PRESENTACIÓN

En cumplimiento con el Reglamento de Grados y Títulos de la facultad de Ciencias Económicas de la Universidad Privada Antenor Orrego, se ha elaborado la presente tesis titulada: “POLÍTICAS DE COBRANZA PARA REDUCIR EL ÍNDICE DE MOROSIDAD DE LOS USUARIOS DEL PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE - ZAÑA, AÑO 2017”. Con la finalidad de obtener el título profesional de contador público.

El presente trabajo de investigación se ha realizado aplicando las enseñanzas que recibimos en nuestras aulas universitarias, consultas bibliográficas y también la experiencia adquirida en el campo laboral. Así mismo esperamos que el esfuerzo plasmado en nuestra tesis sirva como fuente de consulta y antecedente a los Proyectos Especiales que tengan similares problemas, destacando la importancia de fijar políticas regulatorias de cobranzas que aseguren cumplir con los compromisos contraídos y prosperar con los proyectados. Por lo tanto, este proyecto está orientado a exponer y fortalecer los aspectos teóricos buscando obtener calidad en los resultados.

Trujillo, junio del 2018

Br. Delgado Baltodano, Cinthia Rubí

Br. Lezama Ríos, Neri

AGRADECIMIENTO Y/O DEDICATORIA

Nuestro agradecimiento por la vida y por forjarnos un camino por el sendero correcto, a Dios, que en todo momento está con nosotros cuidándonos con su inmenso amor y bondad.

También dar gracias a nuestra familia, quienes se han esforzado por ayudarnos a llegar al punto en que nos encontramos; sin duda son nuestro mayor motivo de superación.

Así mismo agradecemos a nuestros docentes por los conocimientos impartidos en el transcurso de la carrera, en especial, a nuestro asesor de tesis por su paciencia de siempre y buena disposición para apoyarnos.

LAS AUTORAS

RESUMEN

El presente trabajo de investigación titulado “Políticas de cobranza para reducir el índice de morosidad de los usuarios del Proyecto Especial Jequetepeque – Zaña, año 2017”, tiene como objetivo demostrar que la aplicación de políticas mejora la gestión de cobranza y reduce la morosidad tanto en monto como en número de usuarios del Proyecto Especial Jequetepeque – Zaña.

El desarrollo de esta investigación se realizó aplicando el diseño cuasi experimental utilizando métodos de análisis y estadísticos, la obtención de datos las realizamos mediante hoja de registro de datos y guía de entrevista al funcionario encargado del área a fin de determinar si las Políticas de Cobranza en el año 2017 fueron efectivas o en su defecto cuales son las causas que originan el índice de morosidad.

De los resultados obtenidos en dicha investigación se concluyó que las políticas de cobranza si fueron determinantes para disminuir el índice de morosidad del Proyecto Especial Jequetepeque – Zaña, año 2017, debido a que estas políticas influyeron positivamente en la recuperación de la mora, por lo que el encargado de cobranza aplicó estas políticas en estricto cumplimiento de los objetivos que tenía el Proyecto respecto a la morosidad.

ABSTRACT

This research entitled "Collection policies to reduce the delinquency rate of the users of the special Project Jequetepeque – Zaña, year 2017", aims to demonstrate that the application of policies improves the management of collections and reduces delinquency in both the amount and number of users of the Jequetepeque - Zaña Special Project.

The development of this research was carried out applying the quasi-experimental design using analysis methods and statistics, we obtained the data through a data record sheet and an interview guide to the officer in charge of the area in order to determine if the Collection Policies in the year 2017 were effective or failing which are the causes that originate the delinquency rate.

From the results obtained in this investigation, it was concluded that collection policies were decisive to reduce the delinquency rate of the Jequetepeque - Zaña Special Project, because these policies influenced positively in the Recovery of arrears. So the collection manager applied these policies in strict compliance with the objectives of the project regarding delinquency.

ÍNDICE

	Pág.
PRESENTACIÓN	ii
AGRADECIMIENTO Y/O DEDICATORIA	iii
RESUMEN	iv
ABSTRACT.....	v
LISTA DE TABLAS.....	ix
LISTA DE GRÁFICOS Y FIGURAS	x
CAPÍTULO I INTRODUCCIÓN.....	xi
1.1 Formulación del problema.....	12
1.1.1 Realidad problemática	12
1.1.2 Enunciado del problema	14
1.1.3 Antecedentes del problema	14
1.1.3.1 A Nivel internacional.....	14
1.1.3.2 A nivel nacional.....	16
1.1.3.3 A Nivel local.....	17
1.1.4 Justificación.....	19
1.1.4.1 Teórica.....	19
1.1.4.2 Metodológica.....	19
1.1.4.3 Práctica.....	19
1.2 Hipótesis 20	
1.3 Objetivos 20	
1.4 Marco Teórico.....	20
1.4.1 Políticas de cobranza.....	20
1.4.2 Morosidad.....	25
1.4.2.1 Definición	25
1.4.2.2 Causas de la morosidad	26
1.4.2.3 Tipos de Morosos.....	26
1.4.2.4 Indicadores de morosidad.....	27
1.4.2.5 Factores que influyen en el impacto de la morosidad	28
1.4.2.6 Efectos de la morosidad	29
1.4.3 Relación de Variables	30
1.5 Marco Conceptual.....	30
CAPÍTULO II MATERIAL Y PROCEDIMIENTOS	33

2.1	Material.....	34
2.1.1.	Población.....	34
2.1.2.	Marco Muestral	34
2.1.3.	Unidad de Análisis	34
2.1.4.	Muestra.....	34
2.1.5.	Técnicas e instrumentos de recolección de datos	34
2.1.5.1	Técnica	34
2.1.5.2.	Instrumentos	35
2.2	Procedimientos.....	35
2.2.1	Diseño de contrastación (diseño antes y después).....	35
2.2.2	Operacionalización de las variables.....	36
2.2.3	Procesamiento y análisis de datos.....	37
	CAPÍTULO III ASPECTOS GENERALES DE LA ENTIDAD	38
3.1	Aspectos generales del Proyecto	39
3.1.1	Reseña Histórica	39
3.1.2	Visión	40
3.1.3	Valores institucionales:	40
3.1.4	Estructura de la organización	41
3.1.5	Manual de Organización y funciones.	42
3.1.6	Normativa Venta de Tierra.....	46
	CAPÍTULO IV PRESENTACIÓN Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS	48
4.1	Presentación de resultados.....	49
4.1.1	Diagnóstico de la morosidad antes de aplicadas las nuevas políticas de cobranza.....	49
4.1.1.1	Diagnóstico de la morosidad del Proyecto Especial Jequetepeque – Zaña, año 2016.....	49
4.1.1.2	Niveles de morosidad por cuotas atrasadas.....	51
4.1.1.3	Políticas de Cobranza aplicada al 2016.	52
4.1.1.4	Proceso de Cobranza: notificación con carta simple.....	52
4.1.2	Políticas de cobranza.....	53
4.1.2.1	Resumen de la entrevista realizada al funcionario encargado de realizar la cobranza.	53
4.1.2.2	Diseño y aplicación de Políticas de Cobranza del Proyecto Especial Jequetepeque - Zaña.....	53

4.1.2.3	Procedimientos de Cobranza del Proyecto Especial Jequetepeque Zaña.	55
4.1.2.4	Análisis de reducción de la morosidad por procedimiento.....	58
4.1.2.5	Análisis de la rentabilidad por procedimiento	59
4.1.3	Diagnóstico de la morosidad después de aplicadas las nuevas políticas y procedimientos de Cobranza.	61
4.1.3.1	Diagnóstico de la morosidad del Proyecto Especial Jequetepeque - Zaña, año 2017.....	61
4.1.3.2	Niveles de morosidad por cuotas atrasadas.....	63
4.1.4	Contrastación de Hipótesis.....	64
4.2	Discusión de Resultados.....	65
4.2.1	Con respecto al primer objetivo específico.....	66
4.2.2	Con respecto al segundo objetivo específico	66
4.2.3	Con respecto al tercer objetivo específico	68
	CONCLUSIONES	70
	RECOMENDACIONES	71
	REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	72
	ANEXOS	75

LISTA DE TABLAS

	Pág.
Tabla 1. Análisis del índice de Morosidad - 2016	49
Tabla 2. Índice de Morosidad Mensual	50
Tabla 3. Niveles de Morosidad	52
Tabla 4. Emisión de carta simple de requerimiento de pago	53
Tabla 5. Envío de mensajes y llamadas.....	55
Tabla 6. Emisión de carta simple de requerimiento de pago	56
Tabla 7. Visitas a domicilio del usuario	56
Tabla 8. Cartas Notariales a usuario con más de 10 cuotas vencidas.....	57
Tabla 9. Refinanciamiento o Convenio de Pago	57
Tabla 11. Análisis de rentabilidad de los Procedimientos Propuestas	60
Tabla 12. Análisis del Índice de Morosidad año 2017.....	61
Tabla 13. Índice de morosidad Mensual 2017.....	62
Tabla 14. Niveles de Morosidad 2017	64
Tabla 15. Prueba T Students para la diferencia de promedios de los índices de morosidad antes y después de aplicada las políticas de cobranza	65
Tabla 16. Comparación de Morosidad 2016-2017	68

LISTA DE GRÁFICOS Y FIGURAS

	Pág.
Gráfico 1. Análisis del Índice de Morosidad.....	49
Gráfico 2: Índice de Morosidad Mensual.....	51
Gráfico 3: Niveles de Morosidad.....	52
Gráfico 4. Análisis de los Procedimientos	59
Gráfico 5. Análisis de Rentabilidad por Procedimiento	60
Gráfico 6. Análisis del Índice de Morosidad.....	61
Gráfico 7. Índice de Morosidad Mensual.....	63
Gráfico 8. Niveles de Morosidad	64
Gráfico 9. Comparación de Índices años 2016-2017	69
Figura 1: Organigrama Estructural del Proyecto Especial Jequetepeque –Zaña.....	41

CAPÍTULO I

INTRODUCCIÓN

1.1 Formulación del problema

1.1.1 Realidad problemática

En la actualidad el incumplimiento de las obligaciones de pago se ha convertido en un nefasto hábito internacional, que acarrea un riesgo sustancial para las empresas proveedoras de bienes y servicios.

Los indicadores de morosidad registraron una tendencia creciente, lo cual refleja un riesgo inherente a la cartera de crédito, sin embargo, es necesario estar mejor preparados para poder manejar el tema de la morosidad a fin que los resultados obtenidos se reflejen en el desempeño de la cartera.

Cuando nos referimos a la morosidad se podría decir que la causa radica en una mala planificación y diseño de crédito; sin embargo, las causas de la morosidad de una cartera radican en los factores internos y externos, lo cuales son dados por un mal origen del crédito, falta de seguimiento a la cartera vencida, así como otros puntos que tiene que controlar la entidad.

Rodríguez (2017) afirma:

La morosidad en España afecta al 90% de las empresas domésticas y 84% en los mercados exteriores. Las principales razones de la morosidad en España son las mismas que en Europa Occidental: Insuficiencia de fondos 53%, financiación alternativa 28% y la complejidad del procedimiento de pago (21%). La morosidad obliga al 30% de las empresas españolas a posponer sus pagos a proveedores y provoca pérdida de ingresos al 17%. (p.27).

El índice de morosidad de los créditos concedidos por las entidades bancarias privadas del Perú se ubicó en diciembre último en 3.04%, nivel menor en 0.8 puntos porcentuales frente al mes previo, aunque mayor en 0.24 puntos porcentuales en comparación a diciembre de 2016; demostrando así, una tendencia creciente de la morosidad a nivel nacional. (ASBANC 2018).

Debido a los altos índices de morosidad que se presentan a nivel internacional como nacional es importante manejar un sistema óptimo de cobranza, al respecto Del Valle (2008) afirma:

Toda empresa que efectúe ventas a crédito debe establecer y mantener actualizada una política de crédito, a fin de que las decisiones individuales en este aspecto sigan un patrón consistente con las finalidades y políticas globales. En este sentido estricto, solo una compañía que efectúe todas sus ventas al contado puede permitirse no tener una política crédito (p. 38).

El Proyecto Especial Jequetepeque - Zaña, PEJEZA es un proyecto desconcentrado del Ministerio de Agricultura y Riego, creado mediante promulgación del D.S. N° 420-77-AG del 26 de octubre de 1977. Se trata de un proyecto de propósitos múltiples cuyos objetivos son el mejoramiento de riego e incorporación de áreas agrícolas en los valles Jequetepeque y Zaña. Mediante el Art. 410 del Decreto Legislativo N° 556 y Art. 218 de la Ley N° 25303, Leyes anuales de Presupuesto del Sector Público para los años 1990 y 1991, respectivamente, se transfiere al dominio de los Proyectos Especiales; por su parte, en condición de propietario desde la vigencia de los dispositivos legales viene realizando desde el año 2000 en mérito a la normatividad vigente según lo establecido por la Ley N° 27887, y modificada por la Ley N° 28042 en el año 2004, la adjudicación directa, mediante compra venta de tierras eriazas, permitiendo a los posesionarios contar con el título de propiedad, creando un escenario económico más alentador que les permitirá el acceso al crédito agrario e introducir nuevas tecnologías que mejorarían su productividad.

Cabe señalar que el Proyecto Especial Jequetepeque - Zaña, a través de la Gerencia de Promoción de la Inversión Privada desarrolla actividades tendientes a transferir tierras al sector privado; la privatización, es la alternativa más expedita, menos costosa y con el mayor impacto económico y social en los grupos de más bajos ingresos en el corto y mediano plazo. La generación de empleo, es el efecto más importante de la privatización de tierras porque reduce la pobreza extrema en los beneficiados. “La tierra suele tener un valor muy alto, por lo que determinar quién tiene qué derechos sobre ella y garantizarlos revierte especial importancia. La regularización de la tenencia de la tierra puede traer diversos beneficios económicos, como incrementos en la inversión, el acceso al crédito y la productividad”. (BID, 2014, p.7).

Asimismo, la Gerencia de Promoción de la Inversión Privada es la encargada de realizar la cobranza; sin embargo, la morosidad acumulada a la fecha excede el 19% el cual es un factor que perjudica el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de metas programadas anualmente con las organizaciones de agricultores,

En consecuencia, la presente investigación científica tiene como propósito determinar como la aplicación de políticas de cobranza disminuirá el índice de morosidad por Venta de Tierras en el ámbito del Proyecto Especial Jequetepeque - Zaña.

1.1.2 Enunciado del problema

¿En qué medida la aplicación de políticas de cobranza, contribuirá a reducir el índice de morosidad de los usuarios del Proyecto Especial Jequetepeque - Zaña, año 2017?

1.1.3 Antecedentes del problema

1.1.3.1 A Nivel internacional

Parrales (2013), en su tesis titulada *Análisis del índice de morosidad en la cartera de Créditos del IECE Guayaquil y propuestas de mecanismos de prevención y técnicas eficientes de cobranzas, de Ecuador*, Universidad Politécnica Salesiana, utilizó para la recolección de datos, una encuesta aplicada a los funcionarios del IECE-Guayaquil. Los resultados permitieron conocer cómo se realiza la gestión de cobranzas en la institución. El autor aplicó, asimismo, el muestreo probabilístico para obtener una muestra aleatoria simple. El análisis de los resultados les permitió arribar a varias conclusiones, entre las que destacan las siguientes:

- La cartera de créditos del IECE-Guayaquil, no está sana, ya que su índice de morosidad es superior al 10%.
- Las principales debilidades que presenta en la actualidad el departamento de cobranza del IECE-Guayaquil, son las siguientes: no cuenta con

suficiente personal para realizar una efectiva gestión de cobranza y falta de capacitación permanente respecto a la gestión de cobranza.

De Ramírez (2016) la tesis *Modelo de crédito cobranza y gestión financiera en la empresa Comercial Facilito, de la Parroquia Patricia Pilar, provincia de los Ríos, Ecuador*, Universidad Regional Autónoma de los Andes. Plantea como objetivo principal, diseñar un modelo de crédito – cobranza para mejorar la gestión financiera en la Empresa Comercial Facilito. Esta investigación se basó en la metodología cuali-cuantitativa con tendencia cualitativa, además de la observación de los procesos que se realizan dentro del área financiera para determinar las causas y efectos de la situación problemática.

De los resultados obtenidos se concluyó:

- No existe un modelo de crédito –cobranza que permita un control de los procesos de los créditos y cobranzas que se otorgan a los clientes.
- Es necesario fomentar las estrategias de prevención de los riesgos crediticios y procedimiento de control.

Cárdenas y Velasco (2013, en su tesis titulada “*Incidencia de la morosidad de las cuentas por cobrar en la rentabilidad y la liquidez*”. Universidad Francisco de Paula Santander Ocaña. Su objetivo fue determinar la incidencia de las cuentas por cobrar en la rentabilidad y liquidez de la empresa social del Estado, Hospital Universitario Erasmo Meoz.

Se aplicó la investigación tipo documental, para determinar y analizar los indicadores financieros referente a la morosidad presentada en las cuentas por cobrar, concluyendo:

- Se evidenció el crecimiento acelerado de los costos y gastos con respecto al aumento de las ventas, igualmente el crecimiento de las cuentas por cobrar.

- Incidieron directamente en la sostenibilidad financiera del Hospital. Razón por la cual, la Institución requiere con urgencia promover lineamientos y estrategias financieras que lleven al mejoramiento de la competitividad y oportunidad en la prestación de servicios de salud, beneficiándose de esta forma a los usuarios pobres.

1.1.3.2 A nivel nacional

Farje (2016), en su tesis titulada “*Mejora de los procesos de cobranza de la empresa Overall para disminuir los indicadores de morosidad*”, Universidad Peruanas de Ciencias Aplicadas. Cuyo objetivo se basa principalmente en los altos índices de morosidad que presenta la empresa Overall en los últimos periodos, utilizando la técnica de la encuesta a los clientes internos involucrados en el proceso de Crédito y Cobranzas.

Al realizar la evaluación del departamento de cobranzas y los indicadores utilizados se pudo detectar los problemas cualitativos y cuantitativos del área y así aplicar políticas restrictivas para evitar que crezca la cartera morosa, evitándose el riesgo que posteriormente se vuelvan cuentas incobrables, en conclusión:

Para el éxito de esta investigación es importante realizar evaluaciones periódicas mensuales de los principales indicadores de cobranza, reconociendo que es importante el apoyo de las demás áreas siendo fundamental para la mejora de los procesos propuestos, especialmente el área comercial debido a su relación directa con los clientes.

De Ubaldo (2016) la tesis “*Análisis de la Gestión del Riesgo crediticio y su incidencia en el nivel de morosidad de la Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Piura Agencia Juliaca periodo 2013-2014*”. Universidad Nacional del Altiplano. Su objetivo principal fue explicar las políticas y reglamentos de crédito respecto al nivel de morosidad. Para el cumplimiento de los objetivos se realizó el análisis e investigación en una muestra de 10 colaboradores y 20 clientes crediticios, utilizando el método analítico, deductivo y descriptivo.

Del análisis realizado destaca la siguiente conclusión:

La cartera de la caja municipal de ahorro y crédito de Piura agencia Juliaca en el periodo 2013-2014, se aprecia que hubo un decrecimiento de S/ 3,992,028.48, esta variación negativa fue debido a la disminución de colocaciones, reducción y rotación de personal incremento del nivel de morosidad de 8.24% a 11.39%, mostrando una variación de 3.15% de morosidad.

Chero y Paredes (2016), en su tesis *“Estrategias crediticias para disminuir el índice de morosidad en el Banco Azteca”*, Universidad Señor de Sipán. El presente trabajo tiene como objetivo aplicar estrategias crediticias que reduzcan el índice de morosidad del Banco Azteca, utilizando como instrumentos de recolección de datos lista de cotejo para las variables de morosidad y estrategias crediticias y de cobranza por lo cual concluye:

- Tras la aplicación de las estrategias establecidas en la presente investigación, se apreció una considerable reducción de la morosidad en Banco Azteca Chepén, reduciéndose de 60% a 23%, en ese sentido se observa que efectivamente las estrategias han servido para reducir la morosidad.

1.1.3.3 A Nivel Local

De Vásquez y Vega (2016) la tesis *“Gestión de Cuentas por cobrar y su influencia en la liquidez de la empresa CONSERMET SA”*, Universidad Antenor Orrego. Plantea, como objetivo principal determinar de qué manera la gestión de cuentas por cobrar influye en la liquidez de la empresa CONSERMET S.A.C, utilizando las técnicas estadísticas, encuestas aplicadas al personal y el análisis de los Estados Financieros, dando a lugar las siguientes conclusiones:

- De la información obtenida en el trabajo de campo, nos permite establece que la gestión de cuentas por cobrar, ocasiona disminución en la liquidez de empresa CONSERMET S.A.C.
- El análisis de los datos nos permitió establecer que el nivel de ventas al crédito influye en el riesgo de liquidez de la empresa CONSERMET S.A.C., esto conlleva a que la empresa no disponga de liquidez para afrontar sus obligaciones en el corto plazo.

- La evaluación de datos obtenidos establece que la política de crédito influye en la liquidez de la empresa (...) porque estos obedecen a la recuperación de las cuentas por cobrar de la organización.

De López y Saldaña (2016) la tesis *“Evaluación de la cartera de crédito y su incidencia en las cuentas por pagar comerciales”*, Universidad Antenor Orrego. Plantea como objetivo de investigación, demostrar que la evaluación de la cartera de crédito mejora la gestión de las cuentas por pagar comerciales de la Empresa Clínica Peruana Americana S.A., desarrollando la investigación de acuerdo a la metodología científica, recolectando la información mediante las técnicas instrumentales de análisis documental y guía de observación, permitiendo conocer el manejo y desempeño de la cartera de créditos y su incidencia en la empresa de estudio.

Del análisis realizado destaca la siguiente conclusión:

- Durante el proceso de investigación se detectó que las situaciones de las cuentas por pagar comerciales en la empresa eran inadecuadas, originando un deficiente control de cobranzas de créditos otorgados.
- El estudio permitió determinar que mediante la evaluación de la cartera de créditos se logró reducir el plazo de recuperación de los créditos otorgados de 120 días a 60 días, con lo cual disminuyó el interés de mora por pagos fuera de pazo de los créditos obtenidos.

Herrera (2013), en su tesis titulada *“Factores que influyen en el Mejoramiento de los procesos y controles en el área de créditos y cobranzas”*, Universidad Nacional de Trujillo. Se basa principalmente en dar a conocer la medida en que los factores a implementarse mejorarán los procesos, controles y reducirá la morosidad de la cartera de crédito y cobranzas. El tipo de estudio realizado es Explicativo- Aplicada a lo cual concluye:

El proceso de evaluación en el área de cobranzas cuenta con objetivos definidos, pero no encaminados, además de un insuficiente uso de los

recursos disponibles; sin embargo, presentó grandes oportunidades de mejora, a través de la optimización de dichos recursos disponibles. La implantación de las mejoras planteadas permitió una combinación que mejoró los procesos de controles en el área de créditos y cobranzas, incidiendo favorablemente en la liquidez de la empresa.

1.1.4 Justificación

1.1.4.1 Teórica

El presente trabajo de investigación es importante porque la gestión de cuentas por cobrar es deficiente, no pudiendo cumplir con los objetivos de la institución. Además, servirá como antecedente a los Proyectos Especiales que tengan similares problemas, destacando la importancia de fijar políticas regulatorias de cobranza que aseguren cumplir con los compromisos contraídos y prosperar con los proyectados. Por lo tanto, este trabajo de investigación está orientado a exponer y fortalecer los aspectos teóricos buscando obtener calidad en los resultados.

1.1.4.2 Metodológica

En el presente trabajo se empleará técnicas de investigación como análisis de documentos contables, contratos e información sobre cuentas morosas, para determinar que políticas de cobranzas deben diseñarse y cómo estas incidirán en la disminución de los índices de morosidad de los usuarios del Proyecto Especial Jequetepeque - Zaña

1.1.4.3 Práctica

Se espera que el presente trabajo de investigación incentive a los Proyectos Especiales Hidroenergéticos a implementar estrategias de cobranzas, conforme a la realidad económica que presentan.

De la misma manera, se espera que este trabajo de investigación impulse a las entidades similares al proyecto a usar una metodología concreta de gestión de cobro que servirá como un pilar fundamental de nuestra organización, contribuyendo a que las instituciones conozcan las ventajas de este tipo gestión de cobranzas, dotándolas de eficacia y utilizándolas con talento para su más óptima eficiencia.

1.2 Hipótesis

La aplicación de políticas de cobranza contribuirá a reducir favorablemente el índice de morosidad, de los usuarios del Proyecto Especial Jequetepeque – Zaña, año 2017.

1.3 Objetivos

1.3.1. Objetivo General

Determinar de qué manera la aplicación de políticas de cobranza, contribuirá a reducir el índice de morosidad de los usuarios del Proyecto Especial Jequetepeque – Zaña, año 2017.

1.3.2. Objetivos Específicos

- a) Realizar un diagnóstico de la morosidad, sin las políticas de cobranza del Proyecto Especial Jequetepeque – Zaña.
- b) Diseñar y aplicar las políticas de cobranza, en el Proyecto Especial Jequetepeque – Zaña.
- c) Realizar un diagnóstico de la morosidad, con la aplicación de las políticas de cobranza del Proyecto Especial Jequetepeque – Zaña.

1.4 Marco Teórico

1.4.1 Políticas de cobranza

1.4.1.1. Definición

Según Ettinger y Goliet (2000) las políticas de cobranzas son muestras de los métodos que las empresas aplican para realizar el cobro en la fecha de vencimiento.

Para Gitman (2003, p.242), “Son los procedimientos que la empresa emplea para realizar la cobranza de las cuentas por cobrar cuando las mismas llegan a su vencimiento”.

Por su parte, Brachfield (2005, p.147), señala “las políticas de cobranza sirven para consolidar criterios, evitar arbitrariedades, al momento de reclamos, simplificar los trámites de cobro, establecer las prioridades y

determinar las normas de comportamiento que deben asumir los encargados de gestionar los impagados".

De la misma manera, Levy (2009, p. 212), plantea que "los procedimientos que la empresa sigue con la finalidad de recuperar la cartera vigente y vencida, es fundamental diseñarlas considerando las condiciones del mercado, la competencia, el tipo de clientes que posee la organización, así como sus objetivos y políticas".

Perdomo (2010), considera que las decisiones básicas para determinar y evaluar los procedimientos que sigue una empresa para cobrar a su vencimiento las cuentas a cargo de clientes. Generalmente esta política es muy variable y está condicionada al mercado y giro del negocio en que opera la empresa.

El proceso de cobro requiere de firmeza para reducir al máximo las pérdidas por cuentas incobrables. Por tanto, los procedimientos de cobranza son los métodos que una empresa utilizará para intentar el cobro de cuentas vencidas.

La efectividad de las políticas se puede evaluar parcialmente, examinando el nivel de morosidad, pero es importante tener en cuenta que las aplicaciones de estas políticas deben ser constantes ya que en el presente trabajo los usuarios son medianos y pequeños agricultores, que representan los riesgos propios del sector como son los cambios climáticos, desastres naturales y a la volatilidad de los precios.

Comparando nuestros casos de morosidad con Agro Banco, que está pasando por una etapa muy crítica y también se está dedicando a la cobranza, sus recuperaciones si se han intensificado y se han mejorado, además informan que a aquellos clientes que se han resistido se les está procesando judicialmente. Nosotras también tenemos un plan para disminuir la morosidad del Proyecto Especial Jequetepeque – Zaña, intensificando principalmente el envío de notificaciones de cobranza a los usuarios con cuotas vencidas y sin descuidar el recordatorio oportuno.

1.4.1.2. Tipos de Políticas de Cobranza

Según la revista Acción N° 26 (2008). Se pueden distinguir tres tipos de Políticas de cobranza.

- a. **Políticas restrictivas.** Son los créditos concesionados en periodos sumamente cortos, con normas estrictas y una política agresiva de cobranza, la aplicación de este tipo puede traer como consecuencia la reducción en las ventas.
- b. **Políticas liberales.** Son la oposición de las políticas restrictivas, tienden a ser generosas, no presionan enérgicamente en el proceso de cobro. Este de tipo de política trae como consecuencia un aumento en cuentas incobrables.
- c. **Políticas racionales.** Son aquellas que producen un flujo normal de crédito y cobranza, cuyo objetivo es maximizar el rendimiento sobre la inversión de la empresa.

1.4.1.3. Elementos que deben completar la política de cobranza

De acuerdo a los objetivos que se establezca en la empresa, referente a la cobranza de los créditos otorgados a los clientes, será el marco de referencia para establecer las políticas de cobranza.

Siendo recomendable que las políticas de cobranza se analicen de manera periódica de acuerdo con las condiciones y necesidades, así como de la situación en que desarrollan sus operaciones. (Pimex, 2018).

a. Condiciones de venta

Cuando la empresa hace sus ventas a crédito, se establecen las condiciones de venta en cuanto al crédito otorgado. Para implantar las políticas de cobranza, el personal dedicado al trabajo de cobranza debe estar íntimamente familiarizado con las interpretaciones y aplicaciones de las condiciones de venta establecidas en su organización.

b. Plazos de cobro

Para decidir en qué momento se inicia un proceso de cobranza con un cliente es necesario determinar cuándo y cómo se hará el primer esfuerzo de cobro, es decir, cuánto tiempo después de la fecha de

vencimiento del crédito las cuentas morosas deben proceder a recuperarse. El intervalo de tiempo dependerá de lo que la empresa establezca, el cual puede ser una semana, 15 días o, en algunos casos, un periodo mayor.

1.4.1.4. Procedimientos para la cobranza

Existen varias alternativas que las empresas pueden emplear para antes de declarar la incobrabilidad de sus cuentas, algunas de esas alternativas son simples, pero otras poseen un grado más alto de complejidad y de tiempo para que puedan verse los resultados.

Según Gitman (2003), los procedimientos son:

- a. **Notificación por escrito:** constituye la primera opción en el proceso de cobro de las cuentas vencidas. Se lleva a cabo los días siguientes al vencimiento de la cuenta, para ello se envía una carta al cliente deudor, notificándole la situación. En caso de que el cliente haga caso omiso a esta notificación, se procederá a enviar una más exigente. Finalmente, se enviará una tercera y última carta planteando la situación de morosidad.
- b. **Llamadas telefónicas:** constituye la segunda opción, se debe realizar cuando el primero no dio el resultado esperado, en este caso el gerente de crédito tendrá la tarea de comunicarse con el cliente que posee la deuda y hacerle la exigencia del pago. Si este posee una razón adecuada para explicar el motivo de retardo, se podrá considerar la posibilidad de extender el tiempo de crédito.
- c. **Visitas personales:** esta técnica puede ser muy efectiva y constituye la tercera opción, su efectividad radica en las altas posibilidades de que el cobro se haga en el acto.
- d. **Mediante agencias de cobranzas:** es la cuarta opción, puede no resultar rentable, puesto que consiste en recurrir a una agencia o a un abogado para que se encarguen de gestionar el cobro. Esto generalmente conlleva un costo elevado y se puede ver afectado hasta el cincuenta por ciento de las deudas cobradas.

- e. **Recurso legal:** es una opción bastante extremista, puede recurrirse a ella incluso antes de la anterior, pero se debe tener en consideración que puede ser un procedimiento costoso y que aun así no garantiza el cobro de los adeudos pendientes.

1.4.1.5. Factores que afectan la política de cobranza

Respecto a qué tipo de política de cobro adoptarán las empresas, existen muchos factores que tienen una influencia en la determinación del tipo de política más conveniente para su situación en particular. Entre esos se encuentran: el capital, la competencia, el tipo de mercancías y la clase de los clientes.

- a. **Capital.** Es el monto del capital propio de que dispone la empresa que diseña la política de cobranza, dado que, si no recupera los créditos, la empresa requerirá recursos financieros y eso puede desencadenar problemas para el desarrollo de sus operaciones. Si la empresa no tiene un capital de trabajo suficiente y depende de la rotación de sus mercancías para suministrarse los fondos que necesitan, significa una pérdida de recursos para la compañía.
- b. **Competencia.** Es necesario conocer, ¿qué está haciendo la competencia? Porque una empresa que ofrezca mejores condiciones para el deudor en la forma de pago, atraerá más clientes, y para aquella empresa que su política de cobro sea más rígida los perderá y con ello afectará sus resultados financieros.
- c. **Tipo de mercancía.** En la medida que mayor es lo perecedero de las mercancías, más grande es la necesidad del pronto pago de la cuenta y, por lo tanto, deberá ser más estricta la política de cobranza.
- d. **Clase de clientes.** Algunos clientes pagan regular y casi automáticamente en respuesta a una simple llamada o recordatorio de que ha llegado el tiempo de pagar su crédito, para estos clientes no son tan preocupantes las estrategias que habrán de usarse para que paguen. Al decidir sobre las políticas de cobranza a adoptar, se enfoca solo a hacer un ligero recordatorio.

En el otro extremo se encuentran los clientes para los cuales si se adopta una política con medios graduales y débiles no responden, por lo cual se deberán adoptar políticas que incluyan la amenaza de la acción legal inmediata. (Morales, 2014).

1.4.2 Morosidad

1.4.2.1 Definición

Para Brachfiel (2008) “es aquella palabra utilizada con frecuencia por las organizaciones para destinar los créditos que no se han cobrado después de su finalización en el plazo establecido (Créditos no cobrables) y que se cargarán a las cuentas de pérdida”.

La morosidad es el incumplimiento de las obligaciones de pago. En el caso de los créditos concedidos por las entidades, regularmente se expresa como razón entre el importe de los créditos morosos y el total de préstamos otorgados, dando como resultado la falta de liquidez a corto y mediano plazo, según el rubro comercial de la empresa. Díaz (2014).

$$\text{Tasa de morosidad} = \text{Créditos impagados} / \text{Total de créditos.}$$

Por su parte González (2012) considera que la morosidad es una lacra que se propaga rápidamente mediante la conexión financiera de empresas ligadas comercial o financieramente. Los primeros insolventes no pagan, llegando a provocar la insolvencia de los segundos, y así sucesivamente. Es, por tanto, una auténtica lacra que va minando el tejido empresarial, atacando su estabilidad y provocando la desaparición de empresas, por causas ajenas a su actividad, simplemente por ser inducidas por otras.

Según Brachfield (2003), El término morosidad puede ser confuso, puesto que es utilizado para referirse a conceptos de diferentes temas. La morosidad tiene varias definiciones y en las empresas se usa para referirse a aquellos créditos que no se han cobrado después de su vencimiento y también para denominar aquellos créditos definitivamente incobrables y que serán considerados ya como una pérdida.

1.4.2.2 Causas de la morosidad

Cada deudor requiere un tratamiento diferenciado para conseguir la recuperación de la deuda, puesto que no todos los deudores son iguales ni se les puede tratar de forma indiscriminada.

Las principales causas de los impagos se pueden agrupar en las siguientes categorías:

- a. **Iliquidez y problemas financieros.** Es cuando el deudor no dispone de fondos suficientes para hacer frente a todos los pagos y mientras no consiga superar este desfase, el deudor seguirá impagado.
- b. **Causas económicas.** Cuando el deudor tiene un problema más serio que un simple desfase y que afecta a los cimientos de su negocio; generalmente se trata de rentabilidad excesivamente reducida.
- c. **Causas circunstanciales.** Cuando el deudor atraviesa dificultades coyunturales; como enfermedad, siniestro, competidor grande, entre otros.
- d. **Causas culturales.** El deudor, aun teniendo dinero, no paga porque carece de una cultura empresarial, que le dicte tener una correcta conducta de pago.
- e. **Causas de nivel intelectual.** Este tipo de cliente debido a su bajo nivel educativo, son incapaces de darse cuenta de lo importante que es cumplir con puntualidad con sus obligaciones de pago.
- f. **Causas emocionales.** Puede ser que estén enfadados con el vendedor o que exista algún conflicto no resuelto que haya deteriorado sus relaciones. Brachfield (2014).

1.4.2.3 Tipos de Morosos

Existen tres tipos de morosos:

- a. **El moroso intencional:** Es aquel que puede pagar, pero no quiere hacerlo.
- b. **El moroso fortuito:** Es el que desea pagar, pero no puede hacerlo.
- c. **El moroso por negligencia:** Son aquellos que su negocio es llevado de cualquier manera.

1.4.2.4 Indicadores de morosidad

Es la cartera de crédito vencida como proporción de la cartera total.

Es uno de los indicadores más utilizados como medida de riesgo de una cartera crediticia.

Para empezar a desprender este concepto, definimos cartera total como el total de las cuentas por cobrar que tienen las empresas que trabajan con la modalidad de crédito a sus clientes.

Los documentos que materializan dicha cartera pueden ser contratos, letras por un determinado periodo entre otros que demuestren una obligación a futuro por parte de los clientes.

Por otro lado, podemos clasificar la cartera total en dos grupos: cartera no vencida y cartera vencida.

- **La cartera no vencida**

Representa la deuda que aún no ha cumplido su periodo de pago, por lo que no representa riesgo para la empresa.

- **La cartera vencida**

Representa la deuda que ya cumplió su periodo de pago y aún dichas obligaciones de pago no han sido honradas, en este caso el riesgo es muy elevado y se debe tomar medidas necesarias para lograr que se cancele dicha obligación.

Por otro lado, una cartera vencida es una cartera morosa, es una serie de cuentas impagas, de esto se desprende que la morosidad es el cálculo de dicha cartera.

Generalmente en las empresas se utiliza un indicador que permita medir dicha morosidad para la toma de decisiones oportunas, es de allí que

tomamos el índice o ratio de morosidad que se obtiene dividiendo la cartera morosa entre la cartera total.

El resultado de esta operación se expresa en porcentaje y va desde 0% a 100% siendo 0% el indicador que no tenemos morosidad a la fecha y este sería, a su vez, el ratio ideal puesto que se está manejando efectivamente las cobranzas, caso contrario, el 100% indicaría que toda la cartera está vencida, por lo que se tiene urgentemente que tomar decisiones para revertir ese resultado; en tal sentido, mientras mayor sea el porcentaje, la empresa está teniendo mayor riesgo financiero, afectando directamente el flujo de caja de la misma.

Este indicador permite a la empresa medirse con periodos pasados y ver cuán eficiente se está manejando la política de créditos, también se puede medir con empresas del sector.

1.4.2.5 Factores que influyen en el impacto de la morosidad

La morosidad es un fenómeno que no afecta por igual a las empresas, hay factores que pueden llevar un incremento o disminución de la misma. Los principales factores son:

- a) **La dimensión de la deuda y empresa:** Las empresas de menor tamaño son las que principalmente se ven afectadas por el incumplimiento de las obligaciones de pago de sus clientes. Las empresas más grandes tienen este problema también, pero en menor intensidad, puesto que cuenta con más recursos.
- b) **Los tipos de interés:** el impago de deudas supone un mayor coste financiero ya que las empresas deben financiar durante más tiempo las deudas de sus clientes.
- c) **El mercado:** el mercado donde la empresa se encuentre, va a ser uno de los factores determinantes de la morosidad, esto es así porque una entidad empresarial que sea capaz de hacer frente a los impagos de clientes morosos, de forma rápida y eficaz, tendrá más éxito en el mercado.

- d) **El margen comercial:** la morosidad supone una pérdida del coste del producto o servicio prestado, es un valor que no recupera. El impago de una deuda para la empresa es, por tanto, una pérdida proveniente de la inversión que realizó en el producto o servicio prestado. (Brachfiel, 2014).

1.4.2.6 Efectos de la morosidad

La morosidad tiene dos efectos principales:

Efecto dominó: Éste efecto se produce cuando las Administraciones Públicas carecen de recursos y liquidez suficiente para hacer frente al pago de sus deudos, lo que lleva a que sus proveedores, por el impago de las administraciones, tengan también dificultades para hacer frente al pago de sus obligaciones y así sucesivamente. (Sahuquillo, 2013)

Espiral de morosidad: El efecto espiral consiste en un retraso unilateral del pago de un cliente en la cadena comercial. (Rivas, 2014)

En el presente trabajo el Proyecto Especial Jequetepeque – Zaña, es el principal apoyo de la zona para el desarrollo del sector agrario; sin embargo, hay un riesgo inherente del sector, como son los cambios climáticos, desastres naturales y la volatilidad de precios. Además, la actividad agraria es una actividad estacional, por lo que las actividades del ciclo productivo se encuentran condicionadas a determinados climas y épocas del año.

Todo esto conllevó a un crecimiento del nivel morosidad al 26% para el año 2016.

Dicha investigación nos permitió establecer falencias en el área de cobranza, además se pudo determinar que su estructura física es inadecuada para su adecuado funcionamiento, lo cual influye totalmente en el acertado o desatinado desempeño de sus actividades.

Del análisis realizado, se concluyó también que el bajo nivel educativo de la mayoría de los usuarios, influye mucho también en el tema de la morosidad; puesto que estas personas desconocen la importancia de llevar correctamente una cultura de pago puntual, además de ello algunas veces no realizan el pago por olvido a falta de un recordatorio por parte del Proyecto.

1.4.3 Relación de Variables

Existe la opinión común de que la morosidad comienza cuando el cliente falla en el pago puntual de una cuota, generando así un problema de cobranza, sin embargo, muchos de estos problemas pueden evitarse; con la aplicación de políticas correctamente planeadas y esta relación mejorará la cultura de pago en los clientes, disminuyendo en gran medida los índices de morosidad.

1.5 Marco Conceptual

- **Carta notarial:** Documento escrito de correspondencia, de autoría propia de un remitente y cuyo contenido dirige a un destinatario para informarle algo. Pero, al requerirse certeza de su entrega o diligencia, se acude ante un Notario Público con la finalidad que éste la haga llegar al domicilio, certificando dicha entrega. (Timaná, 2017).
- **Cartera vencida:** Representa a todos los usuarios que están al corriente en los pagos del crédito que han adquirido, tanto del monto como de los intereses. (Puppio, 2016).
- **Contrato:** es un acuerdo de voluntades que crea o transmite derechos y obligaciones a las partes que lo suscriben. El contrato es un tipo de acto jurídico en el que intervienen dos o más personas y está destinado a crear derechos y generar obligaciones. Se rige por el principio de autonomía de la voluntad, según el cual, puede contratarse sobre cualquier materia no prohibida. (Zenteno, 2009).

- **Cuentas por cobrar:** Constituyen el crédito que la empresa concede a sus clientes a través de una cuenta abierta en el curso ordinario de un negocio, como resultado de la entrega de artículos o servicios. (Vetancor, 2010).
- **Gestión crediticia:** Se entiende por gestión crediticia o “administración de las cuentas por cobrar” al correcto manejo del legajo de clientes, para mayor aprovechamiento de sus fondos a cambio de productos terminados. (Delgado, 2008).
- **Índice de morosidad:** Indicador que muestra el porcentaje de clientes beneficiarios de un crédito que a la fecha de cancelación de las cuotas no han pagado el mismo. Generalmente este índice se refiere al área bancaria, pero puede trasladarse a cualquier otro ámbito. (Rondón, 2010).
- **Políticas de cobranza:** “Son los procedimientos que la empresa emplea para realizar la cobranza de las cuentas por cobrar cuando las mismas llegan a su vencimiento”. (Gitman, 2003, p.242).
- **Procedimiento de Evaluación:** Los procedimientos de evaluación enfocados a administrar la cartera de clientes, son el proceso sistemático de evaluación, seguimiento y control de las cuentas por cobrar con el fin de lograr que los pagos se realicen de manera oportuna y efectiva. (Brachfield, 2009).
- **Morosidad:** Es el retraso culpable o deliberado en el cumplimiento de una obligación. (Paredes, 2004).
- **Notificación:** Es una forma de comunicación que implica la certeza de su conocimiento por parte del receptor a quien está dirigido o a quien afecta (Cabrera, 2005).
- **Refinanciamiento o Convenio de Pago:** Consiste en volver a financiar, introduciendo nuevos cambios respecto a las condiciones del financiamiento inicial, lo habitual es que se reduzca a la cuota anterior (Pérez, 2014).

- **Tasa de interés activa en moneda nacional TAMN:** Es la tasa de interés promedio de mercado del saldo de créditos vigentes otorgados por las empresas bancarias en moneda nacional. Esta tasa resulta de agregar operaciones pactadas con clientes de distinto riesgo crediticio y que han sido desembolsadas en distintas fechas. **(Banco Central de Reserva).**

CAPÍTULO II

MATERIAL Y

PROCEDIMIENTOS

2.1 Material

2.1.1. Población

Está constituida por las cuentas por cobrar de 510 usuarios del Proyecto Especial Jequetepeque – Zaña, año 2017.

2.1.2. Marco Muestral

Está constituido por el departamento de Contabilidad del Proyecto Especial Jequetepeque – Zaña, año 2017.

2.1.3. Unidad de Análisis

Está constituida por los usuarios morosos del Proyecto Especial Jequetepeque – Zaña, año 2017.

2.1.4. Muestra

La muestra está constituida por los documentos por cobrar de 136 usuarios morosos, del Proyecto Especial Jequetepeque – Zaña.

2.1.5. Técnicas e instrumentos de recolección de datos

2.1.5.1 Técnica

- Entrevista.
Esta técnica permitió obtener información mediante el diálogo en un encuentro frontal con el Jefe de la División de Acondicionamiento, de la Gerencia de Promoción de la Inversión Privada, encargado de realizar el seguimiento y cobranza a los usuarios que adquieren un predio del Proyecto Especial Jequetepeque – Zaña.
- Análisis Documental
Con la aplicación de esta técnica, fue posible captar información valorativa sobre las políticas de cobranza y los índices de morosidad por

venta de tierras en el Proyecto Especial Jequetepeque – Zaña de los años 2016 y 2017.

2.1.5.2. Instrumentos

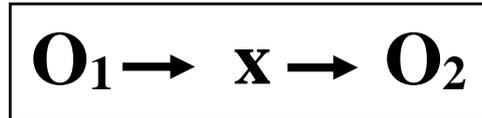
- Guía de Entrevista
Se entrevistó al funcionario responsable de cobranza, quien nos brindó la información necesaria para determinar las políticas aplicadas, su modalidad y condiciones.
- Hoja de Registro de Datos
Instrumento que hizo posible la cobranza, además de registrar los datos de interés, en la hoja elaborada para tal fin.

2.2 Procedimientos

2.2.1 Diseño de contrastación (diseño antes y después)

El diseño aplicado es el diseño cuasi experimental: grupo único pre test -post test.

Donde:



O₁: Índice de morosidad antes de la aplicación de las políticas de cobranza.

X: políticas de cobranza.

O₂: Índice de morosidad después de la aplicación de las políticas de cobranza.

De esta manera, se evaluó la aplicación de las políticas de cobranza y su contribución para reducir la morosidad de los usuarios del Proyecto Especial Jequetepeque – Zaña, año 2017.

2.2.2 Operacionalización de las variables

Variable a Investigar	Definición Conceptual	Definición Operacional	Dimensiones	Indicadores	Índice	Tipo de Variables	Escala de Medición
Variable Independiente Políticas de cobranzas	Las políticas de cobro de la empresa son los procedimientos que ésta sigue para cobrar sus cuentas una vez vencidas	Identificar los puntos críticos del área de cobranza	Análisis de los procedimientos de cobranza empleados	Proceso de cobranza por política	Si/No	cualitativa	Nominal.
Variable Dependiente Índice de Morosidad	Índice de morosidad hace referencia a la cantidad de usuarios que han incumplido con sus obligaciones de pago.	Estado de Situación de las cuentas por cobrar .	Estado situacional de la cartera atrasada	Índice de morosidad	Tasa o Razón	cuantitativa	Nominal.

2.2.3 Procesamiento y análisis de datos

Los datos sobre las políticas de cobranza se obtuvieron de la encuesta realizada al funcionario encargado de realizar las cobranzas y de las hojas de registro de datos. Estos datos fueron procesados en el software Excel 2016 y el programa estadístico IBMSPSS V.24, cuyos registros se presentan en el capítulo siguiente.

Para la organización y presentación de los resultados se utilizó estadística descriptiva: tablas e histogramas.

Para determinar que la aplicación de las políticas de cobranza contribuyó a reducir el índice de morosidad de los usuarios del Proyecto Especial Jequetepeque – Zaña, se aplicó la prueba T student para diferencia de promedios de los índices de morosidad antes y después, de aplicada las políticas contables SI $P < 0,05$ la diferencia será significativa esperando que sea favorable a la hipótesis planteada.

CAPÍTULO III
ASPECTOS
GENERALES DE
LA ENTIDAD

3.1 Aspectos generales del Proyecto

3.1.1 Reseña Histórica

El Proyecto Especial Jequetepeque – Zaña, un Proyecto desconcentrado del Ministerio de Agricultura y Riego, que se responsabiliza por optimizar el uso del recurso hídrico y promover la siembra alternativa e incentivar la inversión privada, con la finalidad de mejorar la calidad de vida de los habitantes de las cuencas. Concebimos el desarrollo como un proceso de expansión de las libertades reales de las que disfruta la gente. Desplegamos toda nuestra potencialidad para generar capacidades y oportunidades en las poblaciones asentadas en las cuencas de Jequetepeque y Zaña. Asumimos nuestra responsabilidad social, frente a los grandes problemas que agobian a las cuencas, realizando intervenciones con eficiencia y eficacia en el marco del Plan Estratégico, formulado con la participación de los más importantes actores del desarrollo.

Mediante promulgación del D.S. N° 420-77-AG del 26 de octubre del año 1977, se creó la Dirección Ejecutiva del Proyecto. Teniendo como finalidad la elaboración de estudios y la ejecución de obras de ingeniería que permitan el almacenamiento y regulación de las aguas del Río Jequetepeque y la derivación de los ríos Namora y Cajamarca, con el propósito de mejorar e incrementar el área agrícola en los valles de Jequetepeque y Zaña; asimismo, la construcción de centrales hidroeléctricas que aumentarán las disponibilidades energéticas en el ámbito de influencia.

3.1.1 Misión

Somos un Proyecto Especial Hidroenergético interregional del Ministerio de Agricultura, gestionado por un Consejo Directivo, que formula y ejecuta proyectos de inversión pública de infraestructura hidráulica, genera y transfiere tecnología agrícola aplicada, opera y mantiene la infraestructura hidráulica y promueve la inversión privada; con el propósito de aprovechar eficientemente el agua, suelo y otros recursos naturales en beneficio de los

usuarios; sustentado en la ética, compromiso social, trabajo en equipo e innovación.

3.1.2 Visión

Al 2021, seremos un Proyecto Especial Hidroenergético líder en la gestión y manejo integral de las Cuencas Jequetepeque - Chaman, Cupisnique y Zaña, ejecutando el programa de inversión consistente en los siguientes componentes: Infraestructura de riego y drenaje, gestión de cuencas, apoyo a la producción, fortalecimiento institucional, con la participación activa del sector público y privado, y aprovechamiento eficiente de los recursos naturales por los usuarios, con innovación y compromiso social.

3.1.3 Valores institucionales:

Para continuar con el liderazgo y contribuir al desarrollo integral y sostenido de la Región y del País, el Proyecto Especial Jequetepeque – Zaña guiará su accionar de acuerdo con los valores que a continuación se detallan:

Valores Individuales

- Profesionalismo.
- Ética.
- Responsabilidad.
- Honradez.
- Aprendizaje Permanente.
- Moral.

Valores Organizacionales

- Trabajo en equipo.
- Compromiso Social.
- Identidad Institucional.
- Disciplina Laboral.
- Calidad.

3.1.4 Estructura de la organización

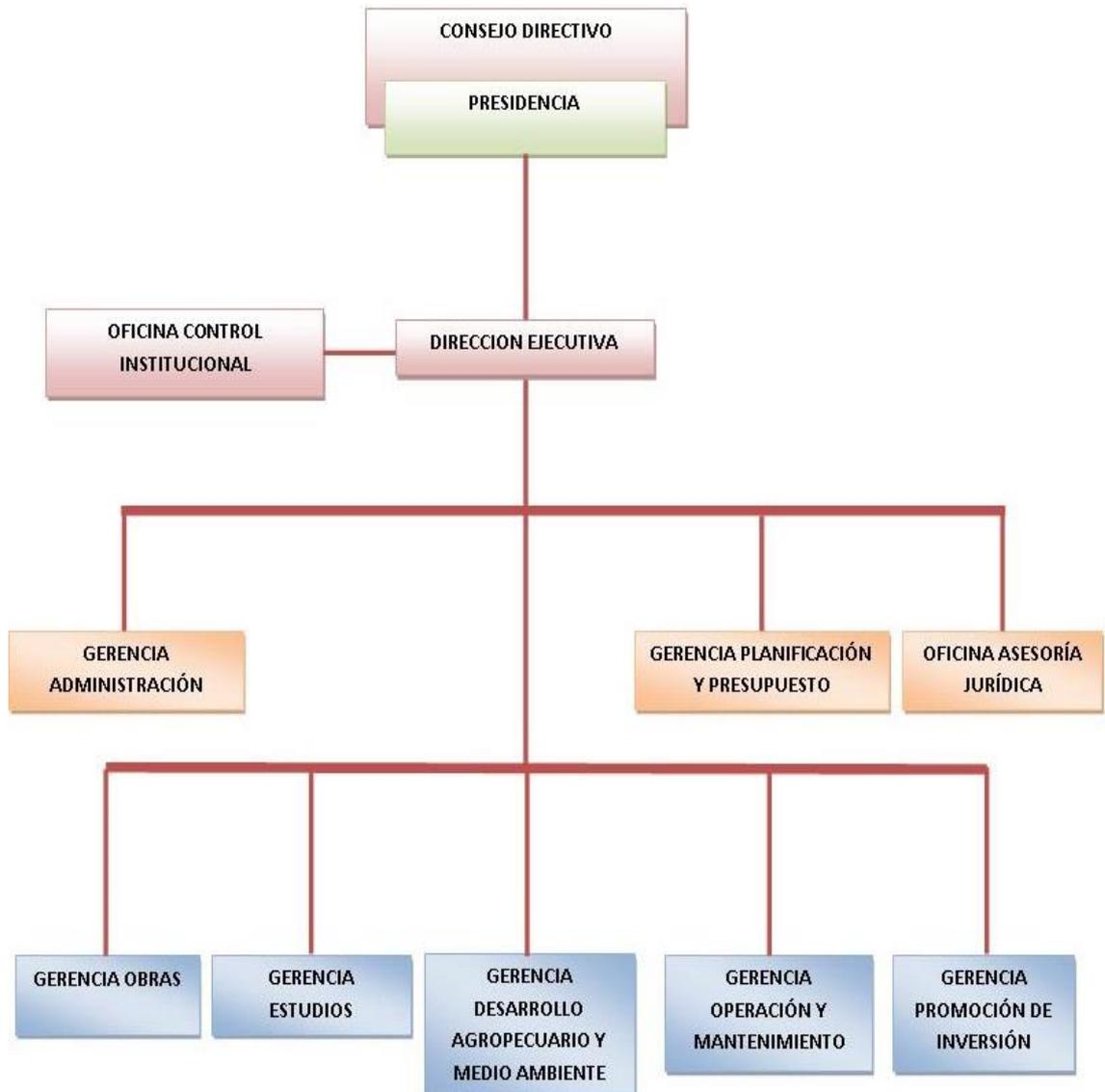


Figura 1: Organigrama Estructural del Proyecto Especial Jequetepeque –Zaña.

Fuente: Proyecto Especial Jequetepeque –Zaña.

3.1.5 Manual de Organización y funciones.

GERENCIA DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN PRIVADA

La Gerencia de Promoción de la Inversión Privada es el órgano de línea encargado de programar, dirigir, ejecutar, supervisar, controlar y evaluar las acciones de promoción de la inversión privada, en concordancia con la normativa vigente. Depende directamente de la Dirección Ejecutiva y está a cargo de un Gerente.

Funciones

Son funciones de la Gerencia de Promoción de la Inversión Privada las siguientes:

- a) Elaborar, ejecutar y supervisar los Planes y Propuestas de Promoción de la Inversión Privada conforme a los lineamientos impartidos por la Dirección Ejecutiva;
- b) Coordinar con otros organismos involucrados en el proceso de privatización, a fin de coadyuvar al cumplimiento de los objetivos y planes correspondientes;
- c) Desarrollar propuestas para la promoción de la inversión privada
- d) Elaborar estrategias de promoción económica y diseñar campañas de difusión que promuevan la imagen del Proyecto Especial Jequetepeque – Zaña, como destino de inversiones;
- e) Formular su respectivo Plan de Actividades y evaluar el cumplimiento;
- f) Otras en el ámbito de su competencia y las que le asigne la Dirección Ejecutiva.

Son funciones del **Gerente de Promoción de la Inversión Privada**, las siguientes:

- a) Planificar, formular ejecutar y supervisar el Programa Anual de Promoción de la Inversión Privada en el ámbito del Proyecto Especial, de conformidad con los lineamientos impartidos por **PROINVERSIÓN**.
- b) Evaluar los resultados de la Gerencia a su cargo y tomar las medidas correctivas para una mejor gestión.
- c) Integrar comisiones y comités de la Dirección Ejecutiva designe.

- d) Dirigir, controlar y evaluar al personal bajo su dirección.
- e) Cumplir y velar por el acatamiento de las políticas, normas y otras disposiciones administrativas en el ámbito de su jefatura.
- f) Asesorar a la Dirección Ejecutiva y demás órganos del Proyecto Especial en la aplicación de su cargo.

Estructura Orgánica

La Gerencia de Promoción de la Inversión Privada tiene la estructura orgánica siguiente:

- Órgano de Dirección

- Gerencia de Promoción de la Inversión Privada

- Órgano de Línea

- División de Promoción Empresarial y Turismo
- División de Acondicionamiento Territorial

División de Promoción Empresarial y Turismo

La División de Promoción Empresarial y turismo trabaja en la promoción de la inversión privada en las concesiones al desarrollo sostenible de las actividades empresariales agrícolas y turísticas atribuibles al ámbito del Proyecto Especial.

Funciones:

Son funciones del Jefe de la División de Promoción Empresarial y turismo, las siguientes:

- a) Formular y proponer el Plan de Promoción de las inversiones del Proyecto Especial.
- b) Sustentar y proponer los precios de venta y/o concesiones de los activos privatizables del proyecto especial.
- c) Procesar, analizar y evaluar los expedientes de venta directa de tierras y/o concesiones mineras.
- d) Organizar, programar y ejecutar la verificación y constatación de explotación económica de tierras para venta directa.

- e) Organizar, programar y ejecutar la verificación de los petitorios mineros.
- f) Elaborar los informes de evaluación de los expedientes de venta directa de tierras.
- g) Elaborar los lineamientos para el acuerdo previo de la servidumbre de las concesiones mineras.
- h) Organizar y mantener los archivos y expedientes en trámite de venta y/o concesiones de los recursos privatizables del Proyecto Especial.
- i) Elaborar informes y expedientes técnicos, relativos a los activos privatizables del Proyecto Especial.
- j) Fomentar el desarrollo turístico a través de exposiciones en eventos, difusión y medios de comunicación masivos, a nivel local, regional y nacional.
- k) Fortalecer la organización de productores por líneas productivas para mejorar la gestión productiva y comercial.
- l) Promover la cultura empresarial como instrumento de desarrollo socioeconómico y productivo, en las cuencas de Jequetepeque y Zaña.
- m) Otras que le asigne el Gerente de Promoción de la Inversión Privada.

Requisitos Mínimos

- Título profesional de ingeniería con colegiatura y habilidad del Colegio Profesional correspondiente.
- Capacitación en Organización Empresarial
- Experiencia no menor de 05 años en cargos similares.

División de Acondicionamiento Territorial

La División de Acondicionamiento Territorial, apoya en el saneamiento físico legal de los activos privatizables a fin de tener actualizada toda su información logística, incluido su registro en COFOPRI – Rural, necesarios para insertarlos en los programas

de promoción de la inversión privada destinada a incrementar el área agrícola del ámbito del Proyecto Especial.

Funciones

Son funciones del **Jefe de la División de Acondicionamiento Territorial**, las siguientes:

- a) Organizar, programar, ejecutar los levantamientos topográficos y la elaboración de planos,
- b) Elaborar y organizar el expediente técnico con valorizaciones para la aprobación de la venta directa de tierras.
- c) Realizar el control y seguimiento de los contratos, en sus dos modalidades: al contado y al crédito con reserva de dominio.
- d) Organizar y elaborar los expedientes técnicos para la Resolución de Adjudicación y baja del bien privatizado y la comunicación para la titulación y codificación por parte del COFOPRI – Rural.
- e) Llevar a cabo las mediciones, construcción de hitos y monumentaciones que se requieren fijar dentro del ámbito territorial del Proyecto Especial.
- f) Elaborar los informes técnicos de los expedientes de la venta directa de tierras.
- g) Organizar, mantener y controlar los archivos de los expedientes de venta de predios, así como los de recepción y entrega de predios.
- h) Efectuar la valorización de los activos privatizables
- i) Preparar los expedientes técnicos – administrativo de los asuntos contenciosos y no contenciosos para el saneamiento técnico-legal de las tierras del Proyecto Especial.
- j) Organizar el padrón de las tierras del Proyecto Especial
- k) Otras que le asigne el Gerente de Promoción de la inversión Privada.

Requisitos Mínimos

- Título Profesional de Ingeniería con colegiatura y habilidad del Colegio Profesional Correspondiente.
- Capacitación en Acondicionamiento Territorial, saneamiento físico y valuaciones
- Experiencia no menor a 05 años en cargos similares.

Relaciones

La Gerencia de Promoción de la Inversión Privada mantiene las siguientes relaciones:

a) Jerárquicas

Depende jerárquicamente de la Dirección Ejecutiva

b) Funcionales

Con la Agencia de Promoción de la Inversión privada – PROINVERSIÓN y demás organismos involucrados en el proceso de privatización.

c) De coordinación

Con los diferentes órganos del Proyecto Especial Jequetepeque – Zaña y otros organismos públicos y no públicos relacionados con las actividades de su competencia.

3.1.6 Normativa Venta de Tierra

El Proyecto Especial Jequetepeque – Zaña, PEJEZA, en condición de propietario desde la vigencia de los dispositivos legales viene realizando contratos desde el año 2000 en mérito a la normatividad vigente y según lo establecido por la Ley N° 27887, y modificada por la Ley N° 28042 en el año 2004, la adjudicación directa, mediante compra venta a través de sorteo público, hasta el 30% del total de sus tierras, de una extensión superficial de 5 hectáreas, priorizando a campesinos y/o pequeños agricultores individuales y/o asociativamente damnificados y afectados por desastres naturales y/o por ejecución de las obras de Proyecto de Irrigación. (ver anexo 1)

Asimismo, en mérito a la normatividad vigente sobre la Ley N° 26505, Artículo 15° de su Reglamento aprobado por DS N° 011-97-AG y sus modificatorias, se adjudica a los propietarios que al 18 de julio de 1995, hubieran estado explotando económicamente las tierras en posesión. (ver anexo 2).

CAPÍTULO IV
PRESENTACIÓN Y
DISCUSIÓN DE
RESULTADOS

4.1 Presentación de resultados

4.1.1 Diagnóstico de la morosidad antes de aplicadas las nuevas políticas de cobranza.

4.1.1.1 Diagnóstico de la morosidad del Proyecto Especial Jequetepeque – Zaña, año 2016.

El diagnóstico del índice de morosidad se realizó de una total de 510 usuarios del Proyecto Especial Jequetepeque – Zaña, y como resultado hemos obtenido que un 74% de los usuarios están calificados como no morosos y un 26% como morosos. (ver anexo 3).

Tabla 1. *Análisis del índice de Morosidad - 2016*

TOTAL DE SUARIOS			
LEYES	USUARIOS	NO MOROSOS	MOROSOS
27887	14		14
28042	213	123	90
26505	283	251	32
TOTAL	510	374	136
PORCENTAJE		74%	26%

Fuente: Índice de morosidad -2016

Elaboración: Las Autoras

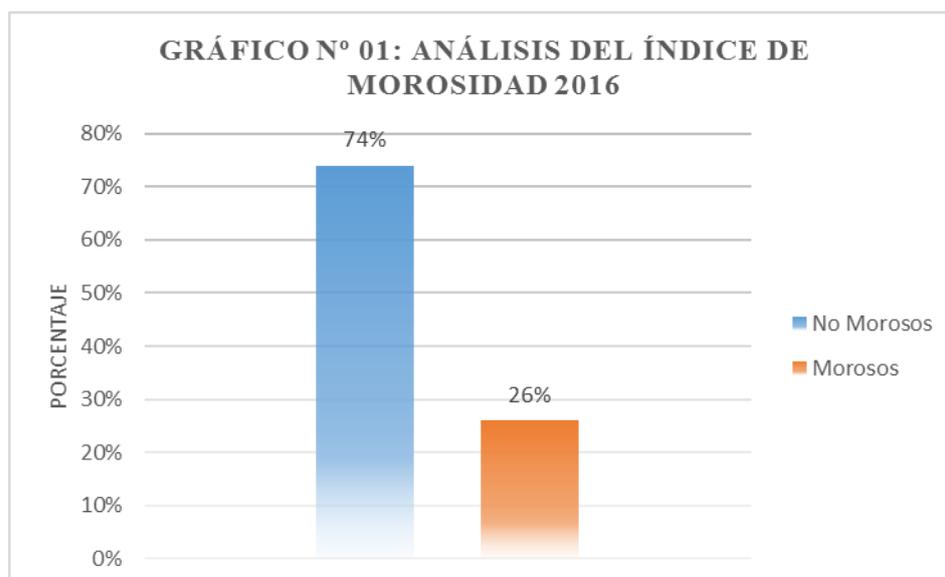


Gráfico 1. Análisis del Índice de Morosidad

Fuente: Tabla 1

Elaboración: Las Autoras

Asimismo, este periodo permitió identificar una tendencia creciente de los indicadores de morosidad siendo expresado en porcentaje como, por ejemplo: en el mes de enero el índice de morosidad fue de 18.03% y en octubre se elevó a 25.60%, la trayectoria ascendente de la cartera vencida permitió identificar las causas de la morosidad que es explicado básicamente por las dificultades que han afrontado los productores agropecuarios para realizar el pago de sus obligaciones debido a la baja producción, al cambio climático; así como la falta de presencia del Proyecto.

Tabla 2. Índice de Morosidad Mensual

Tabla N °2 Índice de morosidad 2016	
Mes	Índice de morosidad %
ene	18.03
feb	18.72
mar	20.29
abr	21.28
may	22.09
jun	23.22
jul	24.04
ago	24.19
sep	25.15
oct	25.60
nov	26.33
dic	26.67

Fuente: Índice de morosidad mensual año 2016
Elaboración: Las Autoras

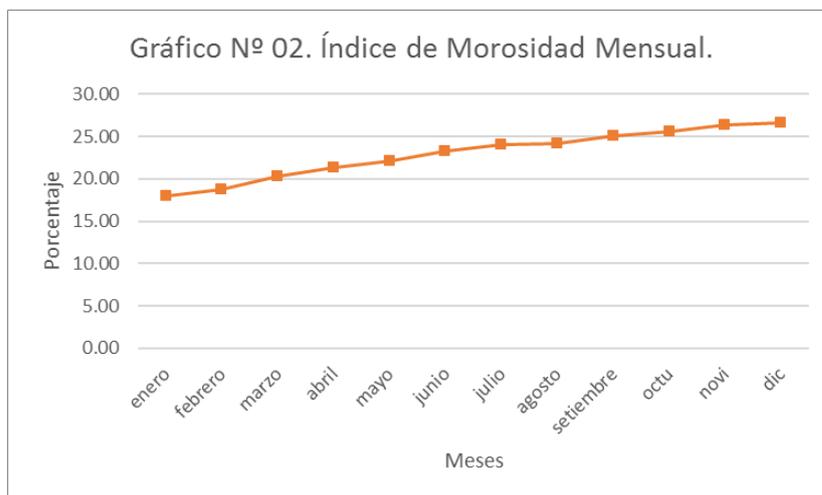


Gráfico 2: Índice de Morosidad Mensual

Fuente: Tabla 02

Elaboración: Las Autoras

4.1.1.2 Niveles de morosidad por cuotas atrasadas.

En la figura 3, se analizó los niveles de morosidad de los usuarios del Proyecto Especial Jequetepeque - Zaña, según el número de cuotas atrasadas, que están agrupadas por niveles, el primer nivel se denomina morosidad baja, la cual comprende atrasos en el pago de la deuda entre 1 a 4 cuotas; el segundo nivel denominado morosidad media, comprende atrasos entre 5 y 8 cuotas, el tercer nivel alto el cual comprende atrasos entre 9 y 12 cuotas y ultimo nivel muy alto comprende entre 13 y 16 cuotas. Cabe resaltar que el nivel de 1 a 4 cuotas refleja un bajo nivel de incumplimiento, siendo el último nivel muy alto el que tiene mayor riesgo de incumplimiento por parte de los usuarios. El índice de morosidad para el nivel bajo en promedio fue de 27%; en el nivel medio en índice es de 24%, el índice para el nivel alto es de 17% y el nivel muy alto presenta un índice de 32%.

Los resultados obtenidos, reflejan un alto nivel de incumplimiento, por lo que la acción de cobranza debe ser percibido como algo continuo y no esporádico resultando ser muy importante el seguimiento oportuno.

Tabla 3. Niveles de Morosidad

Nº de cuotas vencidad	Nº de Morosos	Indice %
1 a 4 cuotas	37	27%
5 a 8 cuotas	32	24%
9 a 12 cuotas	23	17%
13 a 16 cuotas	44	32%
TOTAL	136	100%

Fuente: Niveles de Morosidad por cuotas vencidas año 2016

Elaboración: Las Autoras

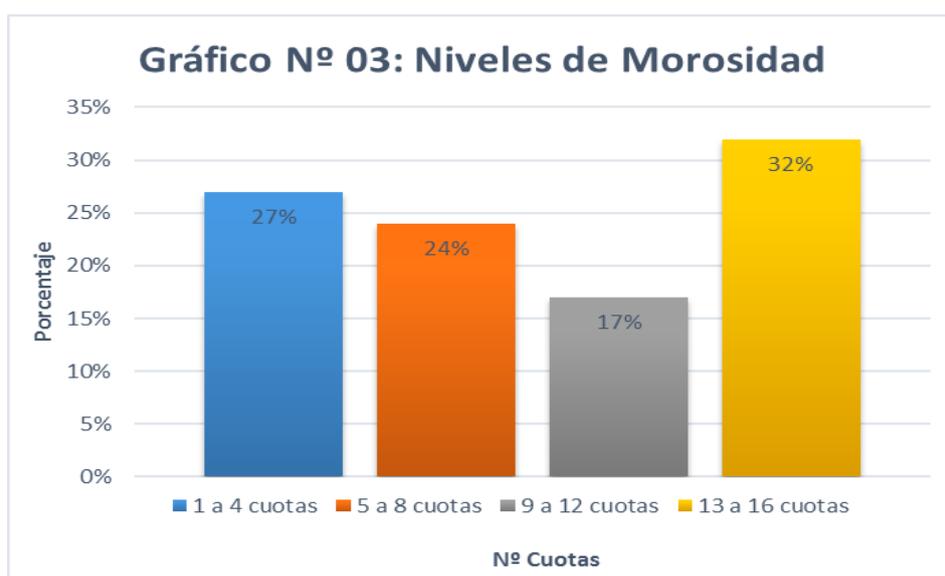


Gráfico 3: Niveles de Morosidad

Fuente: Tabla N° 03

Elaboración: Las Autoras

4.1.1.3 Políticas de Cobranza aplicada al 2016.

- El Jefe de la División de Acondicionamiento Territorial, debe realizar el control y seguimiento de los contratos, en sus dos modalidades: al contado y al crédito con reserva de dominio.

4.1.1.4 Proceso de Cobranza: notificación con carta simple.

A continuación, se realizó la evaluación de la cobranza notificándose a través de una carta simple a los usuarios morosos, con más de 10 cuotas

vencidas, siendo un total de 145 cartas remitidas, con lo cual se obtuvo como resultado de recuperación un 6.2 %, reflejando las falencias que presenta el área de cobranza; por lo cual, requiere mejorar y reforzar los procedimientos aplicados al año 2016. Ver Anexo 4.

Tabla 4. Emisión de carta simple de requerimiento de pago

T. CARTAS	PAGARON	%
145	9	6.2

Fuente: Emisión de Carta Simple.

Elaboración: Las Autoras

4.1.2 Políticas de cobranza

4.1.2.1 Resumen de la entrevista realizada al funcionario encargado de realizar la cobranza.

Como resultado de la entrevista realizada al Jefe de la División de Acondicionamiento Territorial, funcionario encargado de hacer el seguimiento y cobranza a los usuarios que adquirieron a crédito un área de propiedad del Proyecto Especial Jequetepeque – Zaña, (ver anexo 4), se obtuvo los siguientes resultados:

- No cuenta con un manual de políticas de cobranza, por lo que se realiza de manera empírica.
- Existe un solo personal que realiza el seguimiento a los créditos, y también cumple diferentes funciones inherentes a su cargo, por lo cual el seguimiento del crédito no es constante y oportuno.
- El proceso de cobranza que se ha aplicado no es efectivo.

4.1.2.2 Diseño y aplicación de Políticas de Cobranza del Proyecto Especial Jequetepeque - Zaña.

Las políticas y procedimientos de cobranza, fueron propuestas por la Gerencia de Promoción de la Inversión Privada e implementadas rigiéndose al Artículo 61 del Código de Protección y defensa del consumidor, el cual deja claro que el cobro de una deuda es totalmente

legal, pero poniendo la atinencia que hay límites que se deben respetar.

Asimismo; las políticas y procedimientos se elaboraron en razón al número de cuotas vencidas; esta decisión, se tomó por el tiempo transcurrido entre las cuotas vencidas y la fecha de cobro; por existir deudas que datan del 2015, al aplicar el criterio de cuotas vencidas por día, reflejaría parámetros hasta con más de 730 días.

La aprobación de la Políticas de Cobranza, contó con los vistos de la Gerencia de Administración, Gerencia de Presupuesto, la Oficina de Asesoría Jurídica y finalmente en atribución delegada mediante el Reglamento de Organización y funciones, y Manual de Organización y funciones del Proyecto Especial Jequetepeque - Zaña, por Resolución del Consejo Directivo N° 001-2009-PEJEZA y Resolución del Consejo Directivo N° 004-2009-PEJEZA, fue aprobado por la Dirección Ejecutiva.

Políticas de cobranza

- El Jefe de la División de Acondicionamiento Territorial, debe realizar el control y seguimiento de los contratos, en sus dos modalidades: al contado y al crédito con reserva de dominio.
- La División de Acondicionamiento Territorial, deberá controlar las cuotas vencidas, mediante la verificación de los informes.
- El responsable de la cobranza realizará llamadas telefónicas, envió de mensajes, a los usuarios morosos con 1 cuota vencida.
- El responsable de la cobranza, deberá elaborar un programa de visitas semanal a los usuarios morosos con más de 2 a 5 cuotas vencidas.
- Los usuarios morosos con 6 a 10 cuotas vencidas serán notificados por escrito por el responsable de la cobranza.

- Los usuarios morosos con más de 11 cuotas vencidas serán notificados Notarialmente.
- Los usuarios morosos con más 15 cuotas vencidas serán analizados en conjunto con la Gerencia de Promoción a la Inversión Privada y la Gerencia de Administración a fin de determinar las acciones a seguir y replantear las estrategias de cobro.
- Los usuarios morosos que tengan más de 5 cuotas vencidas que desee negociar el pago podrá acceder al refinanciamiento o firmar un nuevo convenio de pago, siendo requisito que el usuario moroso cancele como mínimo 02 cuotas atrasadas.
- La División de Acondicionamiento Territorial, informará trimestral a la Gerencia de Administración los saldos de la cartera de usuarios y la situación que guarda cada uno de los usuarios.
- La gestión de cobranza la efectuará directamente por el Proyecto Especial Jequetepeque -Zaña, siendo el área de Tesorería del PEJEZA el autorizado para recibir los pagos.
- Los adeudos con más de 365 días de antigüedad, una vez analizados y dependiendo de cada caso, se turnará a la Oficina de Asesoría Jurídica para el cobro judicial.

4.1.2.3 Procedimientos de Cobranza del Proyecto Especial Jequetepeque Zaña.

Tabla 5. *Envío de mensajes y llamadas*

Tabla N° 05 : Envío de mensajes y llamadas					
Responsable	Documento o Formato	N° de cuotas vencidas	Procedimiento	Frecuencia	Finalidad
Jefe de la División de Acondicionamiento	Reporte de usuarios morosos	1 cuota vencida	Envío de mensajes de con identificación	Mensual hasta vencimiento de la 2da cuota	contactarse con el usuario
			Llamadas telefónica		

Fuente: *Envío de mensaje y llamadas.*

Elaboración: *Las Autoras*

En la tabla 5, el envío de mensajes y llamadas telefónicas fue realizada por el Jefe de la División de Acondicionamiento Territorial, basada en la data

de los usuarios y de acuerdo a las cuotas vencidas; este procedimiento es importante porque permite interactuar con el usuario morosos y alcanzar soluciones en tiempo real, con lo cual se disminuye el costo por gestión de cobranza, haciendo más eficiente este proceso y con mejores prácticas que ya no son intrusivas para el deudor. Esta política se aplicó a los usuarios morosos con una cuota vencida. De los 19 usuarios morosos que se contactaron 4 usuarios se acercaron a cancelar su deuda.

Tabla 6. Emisión de carta simple de requerimiento de pago

Tabla N° 06 : Emisión de carta simple de requerimiento de pago					
Responsable	Documento o Formato	N° de cuotas vencidas	Procedimiento	Frecuencia	Finalidad
Jefe de la División de Acondicionamiento Territorial	Reporte de usuarios morosos y notificación con reporte de deuda	2 a 5 cuotas vencidas	Emisión y entrega de carta simple de requerimiento de pago	Mensual hasta vencimiento de la 5ta cuota	contactarse con el usuario el deudor

Fuente: Emisión de Carta Simple

Elaboración: Las Autoras

En la presente tabla 6, muestra el requerimiento de pago con una carta simple dirigida al usuario moroso que tiene entre 2 a 5 cuotas vencidas, el responsable de cobranza, elabora la notificación y programa la entrega, normalmente la entidad envía una carta en buenos términos recordándoles al cliente su obligación. Este requerimiento para que resulte válido y eficaz debe tener ciertas características, cumpliendo determinados requisitos, tanto en su contenido como en la remisión al usuario moroso. De los 27 notificados 10 usuarios cancelaron su deuda. Ver anexo 5.

Tabla 7. Visitas a domicilio del usuario

Tabla N° 07 : Visita a domicilio					
Responsable	Documento o Formato	N° de cuotas vencidas	Procedimiento	Frecuencia	Finalidad
Jefe de la División de Acondicionamiento Territorial	Reporte de usuarios morosos y programa de visitas	6 a 10 cuotas vencidas	Visita a domicilio del usuario por el responsable de cobranza	Mensual hasta vencimiento de la 10ma cuota	Contactarse con el usuario el deudor

Fuente: Visita a domicilio

Elaboración: Las Autoras

En la tabla 07, tenemos que el responsable de la cobranza elabora semanalmente el programa de visitas a las viviendas de los usuarios morosos a fin de orientarlos a que regularicen su deuda e informarles las desventajas de permanecer en condición de usuario moroso. Al mismo tiempo, hará de conocimiento al usuario las facilidades ofrecidas por el Proyecto Especial Jequetepeque – Zaña para la regularización de la misma. Este procedimiento se aplicó a los usuarios morosos con 6 a 10 cuotas vencidas. De los 30 usuarios morosos el 23.33% se acercó a cancelar su deuda.

Tabla 8. Cartas Notariales a usuario con más de 10 cuotas vencidas

Tabla N° 08 : Carta Notariales					
Responsable	Documento o Formato	N° de cuotas vencidas	Procedimiento	Frecuencia	Finalidad
Jefe de la División de Acondicionamiento Territorial	Reporte de usuarios morosos y Elaboración de las cartas	de 11 a más cuotas vencidas	Carta Notariales a usuarios con más de 10 cuotas vencidas	Mensual hasta vencimiento total de deuda	Al tener más de 11 cuotas vencidas el credito tiene mayor riesgo.

Fuente: Emisión de Cartas Notariales

Elaboración: Las Autoras

En la tabla 08, podemos observar que el Proyecto Especial Jequetepeque Zaña, cursó a través de un notario una carta de requerimiento de pago a los usuarios morosos con más de 11 cuotas vencidas, a fin de que surta el efecto esperado en la carta notarial se consignó información acerca de su deuda; así como, las acciones legales que diera a lugar. De los 60 usuarios morosos notificado notarialmente el 23.33% canceló su deuda. Ver anexo 6.

Tabla 9. Refinanciamiento o Convenio de Pago

Tabla N° 09 : Convenio o Refinanciamiento					
Responsable	Documento o Formato	N° de cuotas vencidas	Procedimiento	Frecuencia	Finalidad
Jefe de la División de Acondicionamiento	Reporte de usuarios morosos y Convenio de Pago	de 5 más cuotas vencidas	Convenio de Pago o Refinanciamiento	1 vez por deuda	Genera una nueva calificación

Fuente: Convenio o Refinanciamiento

Elaboración: Las Autoras

En la presente tabla analizamos los créditos refinanciados o con convenio de pago, este procedimiento se aplicó a los usuarios morosos que tenían más de 5 cuotas vencidas y quisieron negociar el pago, accediendo al refinanciamiento o firmando un nuevo convenio de pago, siendo requisito la cancelación de dos cuotas vencidas como mínimo. De los 99 usuarios que pudieron acceder al convenio de pago, el 14.14% se acogieron a este beneficio.

4.1.2.4 Análisis de reducción de la morosidad por procedimiento

A continuación, indicamos en qué medida se ha reducido el índice de morosidad con cada uno de los factores, reflejando que el procedimiento que presentó mayor efectividad para la reducción del índice de morosidad es la emisión de cartas notariales con un 20.59% de respuesta a comparación del envío de mensajes y llamadas telefónica que presenta un 2.94% de efectividad.

Tabla 10. Cuadro de Efectividad de Procedimiento

Procedimiento	Usuarios por cuotas vencidas	Respuesta de pago	Saldo Usuarios Moroso	Efectividad de Procedimiento %
Envío de mensajes y Llamadas telefónica (1 cuota vencida)	19	4	15	2.94
Emisión de carta simple de requerimiento de pago (2 a 5 cuotas vencidas)	27	10	17	7.35
Visita a domicilio del usuario (6 a 10 cuotas vencidas)	30	7	23	5.15
Carta Notariales a usuarios con más de 11 cuotas vencidas	60	28	32	20.59
TOTAL	136	49	87	36.03

Fuente: Convenio o Refinanciamiento

Elaboración: Las Autoras

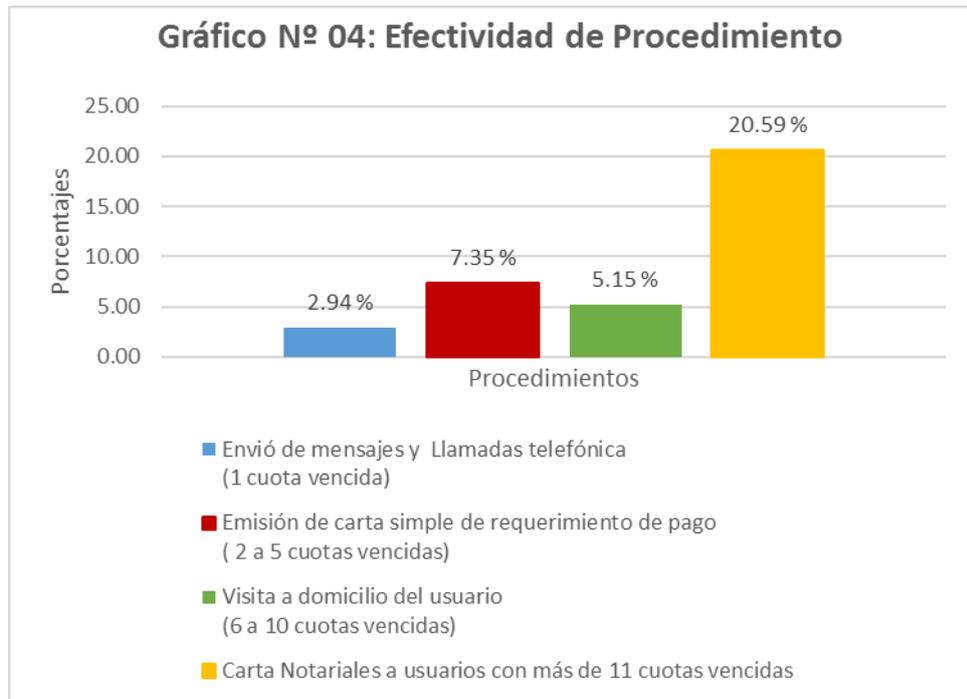


Gráfico 4. Análisis de los Procedimientos

Fuente: Tabla N° 10

Elaboración: Las Autoras

4.1.2.5 Análisis de la rentabilidad por procedimiento

A continuación, presentamos el análisis de las políticas y procedimientos de cobranza, aplicadas en el año 2017, determinado que la emisión de cartas notariales fue las más rentable y efectiva, al recaudarse S/ 151,188.78 y la de menor efectividad son las llamadas telefónicas y mensajes de textos, reflejando una recaudación de S/1,613.61. La cobranza puntal es vital para el éxito de recuperación de carteras vencidas.

Tabla 11. Análisis de rentabilidad de los Procedimientos Propuestas

Procedimiento	Usuarios por cuotas vencidas	Costo unitario S/	Costo Total S/	Recaudación S/	Diferencial S/
Envío de mensajes y Llamadas telefónica	19	0.20	3.80	1,617.41	1,613.61
Emisión de carta simple de requerimiento de pago (2 a 5 cuotas vencidas)	27	15.00	405.00	36,223.89	35,818.89
Visita a domicilio del usuario (6 a 10 cuotas vencidas)	30	12.00	360.00	37,680.01	37,320.01
Carta Notariales a usuarios con más de 11 cuotas vencidas	60	25.00	1,500.00	152,688.78	151,188.78
TOTAL	136	52.20	2,268.80	228,210.09	225,941.29

Fuente: Análisis de rentabilidad de los Procedimientos Propuestas

Elaboración: Las Autoras

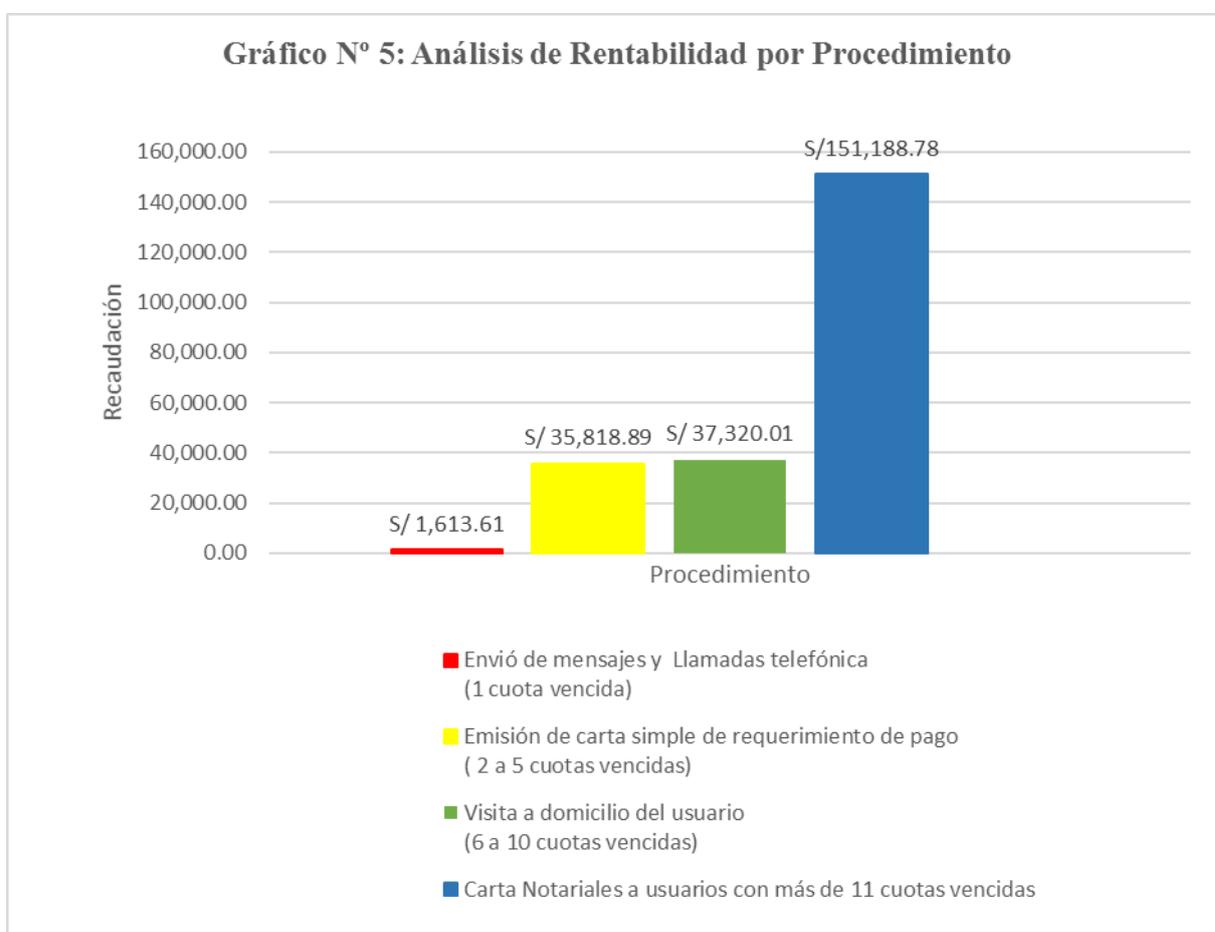


Gráfico 5. Análisis de Rentabilidad por Procedimiento

Fuente: Tabla N° 11

Elaboración: Las Autoras

4.1.3 Diagnóstico de la morosidad después de aplicadas las nuevas políticas y procedimientos de Cobranza.

4.1.3.1 Diagnóstico de la morosidad del Proyecto Especial Jequetepeque - Zaña, año 2017.

El diagnóstico del índice de morosidad del año 2017, se realizó después de la aplicación de las nuevas políticas, la cual se realizó en una muestra de 461 usuarios del Proyecto Especial Jequetepeque Zaña, y como resultado hemos obtenido que un 81% de los usuarios están calificados como no morosos y un 19 % como morosos.

Tabla 12. Análisis del Índice de Morosidad año 2017

NO MOROSOS	MOROSOS	TOTAL
374	87	461
81%	19%	100%

Fuente: Índice de morosidad 2017

Elaboración: Las Autoras

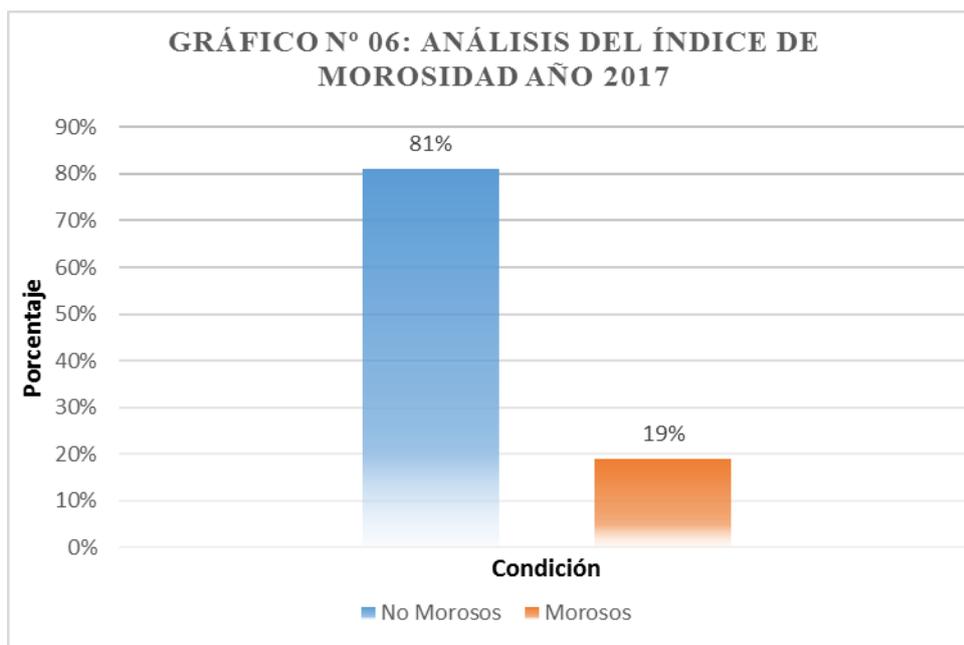


Gráfico 6. Análisis del Índice de Morosidad

Fuente: Tabla N° 12

Elaboración: Las Autoras

En este periodo se determinó la efectividad de la aplicación de las políticas de cobranza aplicadas a los usuarios morosos, identificando la tendencia decreciente de los indicadores de morosidad, llegando al mes de diciembre al 18.81 %).

El comportamiento a la baja del índice de morosidad en el año 2017 respondió principalmente a la aplicación de políticas de cobranza de manera efectiva con lo cual se pudo reducir el índice en un 9% en comparación al año 2016.

Tabla 13. Índice de morosidad Mensual 2017

Tabla N ° 13 Índice de morosidad año 2017	
Mes	Índice de morosidad %
ene	26.57
feb	25.60
mar	24.90
abr	24.84
may	23.63
jun	23.62
jul	22.51
ago	21.15
sep	20.67
oct	20.36
nov	19.26
dic	18.17

Fuente: Índice de morosidad mensual año 2017

Elaboración: Las Autoras

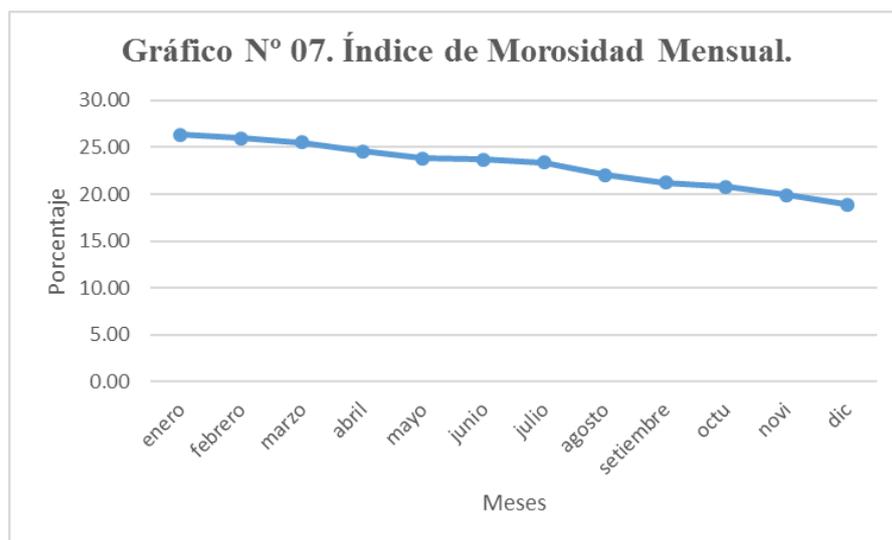


Gráfico 7. Índice de Morosidad Mensual

Fuente: Tabla N° 13

Elaboración: Las Autoras

4.1.3.2 Niveles de morosidad por cuotas atrasadas.

En la figura 8, se analizó los niveles de morosidad de los usuarios del Proyecto Especial Jequetepeque - Zaña, del año 2017 en comparación al año 2016, según el número de cuotas atrasadas, en el primer nivel denominado morosidad baja el índice de morosidad se incrementó en un 4% en comparación al porcentaje del periodo anterior, en el nivel medio el índice de morosidad se incrementó en 1% a comparación del año anterior, en el nivel alto también presentó un incremento del 5% a comparación del año 2016 y en el último nivel muy alto índice de morosidad presentó un reducción del 10%.

El éxito de una cobranza depende del sistema de cobro que se recurra, para lo cual se debe desarrollar habilidades especiales para cobrar las cuentas vencidas y aplicarlas en el momento adecuado.

Tabla 14. Niveles de Morosidad 2017

Nº De Cuotas Vencidas	Nº Morosos	Índice %
1 a 4 cuotas	27	31%
5 a 8 cuotas	22	25%
9 a 12 cuotas	19	22%
13 a 16 cuotas	19	22%
TOTAL	87	100%

Fuente: Niveles de Morosidad por cuotas vencidas año 2017

Elaboración: Las Autoras

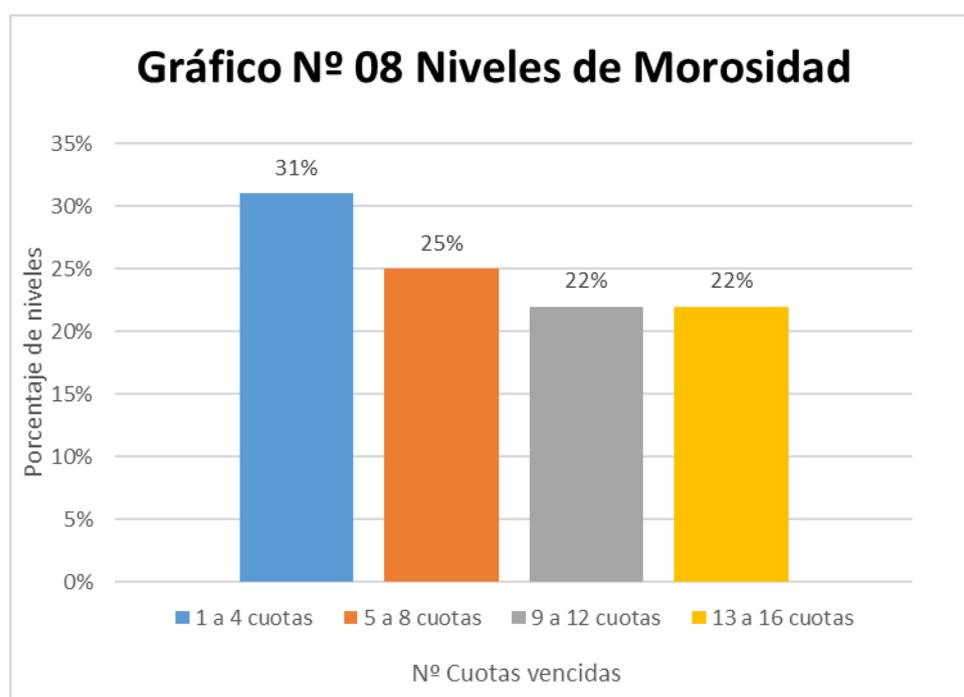


Gráfico 8. Niveles de Morosidad

Fuente: Tabla N° 14

Elaboración: Las Autoras

4.1.4 Contrastación de Hipótesis

Problema

¿En qué medida la aplicación de políticas de cobranza, contribuyó a reducir el índice de morosidad de los usuarios del Proyecto Especial Jequetepeque - Zaña, año 2017?

Hipótesis

Demostrar de qué manera la aplicación de políticas de cobranza, contribuyó a reducir el índice de morosidad de los usuarios del Proyecto Especial Jequetepeque - Zaña, año 2017.

Objetivos Específicos

- a) Realizar un diagnóstico de la morosidad, sin las políticas de cobranza del Proyecto Especial Jequetepeque-Zaña.
- b) Diseñar y aplicar las políticas de cobranza, en el Proyecto Especial Jequetepeque - Zaña.
- c) Realizar un diagnóstico de la morosidad, con la aplicación de las políticas de cobranza del Proyecto Especial Jequetepeque - Zaña.

Tabla 15. Prueba T Students para la diferencia de promedios de los índices de morosidad antes y después de aplicada las políticas de cobranza

	Promedio X	Desvia. Estandar DE	Valor	
			T	P
Antes	18.83	6.351		
Después	13.42	3.965	2.506	0.02

Fuente: Comparación de los índices de Morosidad 2016-2017

Elaboración: Las Autoras

Realizado el trabajo y contrastado con la hipótesis planteada se llegó a la conclusión que $P < 0.02$. Por tanto, en la presente investigación concluimos que las políticas de cobranza tienen alta incidencia en la reducción del índice de morosidad de los usuarios del Proyecto Especial Jequetepeque Zaña, año 2017.

4.2 Discusión de Resultados

En la presente sección de la investigación se realizará el diagnóstico de la cartera de usuarios morosos, se implementará de estrategias de cobranza, así como también se determinará si las políticas de cobranza contribuyeron a reducir el índice de morosidad de los usuarios del Proyecto Especial Jequetepeque – Zaña; las mismas que fueron analizadas en los siguientes objetivos específicos.

4.2.1 Con respecto al primer objetivo específico

De la presente investigación observamos que la morosidad aumenta mes a mes en el año 2016, mostrando una tendencia de incremento, cerrando al mes de diciembre con un índice de morosidad de 26.67%, con lo cual refleja un incremento de 8.64% en relación al inicio del año.

El incumplimiento de pagos genera problemas no solo para los usuarios morosos que no pueden acreditar su posesión. También para la entidad, en general para todo el sistema convirtiéndose en una tendencia que se incrementa de manera importante; en la comparación de los Estados de Situación Financiera de los periodos 2015 y 2016 se observa que en el rubro cuentas por cobrar a largo plazo, presenta un incremento de S/ 1'814,829.58 a S/1'894,878.99 soles. Ver anexo 7.

Los niveles de morosidad según cuotas atrasadas presentan un incremento en la morosidad de los usuarios que presentan atrasos entre 13 y 16 cuotas vencidas, denominado nivel muy alto, alcanzando un porcentaje de 32%, a diferencia del nivel alto con menor índice el cual refleja el 17 % de usuarios que adeudan entre 9 y 12 cuotas.

El Proyecto Especial Jequetepeque - Zaña, al ser una institución del estado siempre estará expuesto a la injerencia política y la posibilidad de cambios en la legislación, además atiende exclusivamente al sector agropecuario; por lo cual, al poseer una cartera morosa compuesta por medianos y pequeños agricultores, presenta los riesgos propios del sector como son los cambios climáticos, desastres naturales y a la volatilidad de los precios. Además, la actividad agropecuaria es una actividad estacional, por lo que las actividades del ciclo productivo se encuentran condicionadas a determinados climas.

4.2.2 Con respecto al segundo objetivo específico

Las políticas de cobranza desarrolladas para esta investigación, buscan concordar con la regulación vigente y con los lineamientos institucionales, buscando minimizar el riesgo crediticio y la estandarización de los procesos. Actualmente el Proyecto Especial Jequetepeque - Zaña, no cuenta con una

normativa específica. Esto conlleva a que tengan que asumir observaciones sobre los créditos otorgados por el Órgano de Control institucional.

Debido a que el sector agropecuario es vulnerable a la variación de condiciones climáticas, se ha implementado medidas de normalización de cartera que pueden emplearse en caso se demuestre la buena disposición del cliente para regularizar sus obligaciones.

Para Gitman (2003) Las políticas de cobranza son los procedimientos que la empresa emplea para realizar la cobranza de las cuentas por cobrar cuando las mismas llegan a su vencimiento.

Para Levy (2009), plantea que las políticas de cobranza son los procedimientos que la empresa sigue con la finalidad de recuperar la cartera vigente y vencida.

En este contexto se implementó las políticas de cobranza a los usuarios morosos de acuerdo a la cantidad de cuotas vencidas, tomando como base la política aplicada en el año 2016. Se implementó la política de envío de mensajes y llamadas telefónicas a los usuarios con una cuota vencida; obteniendo un 2.94 % de efectividad, visita a domicilio de los usuarios morosos que presentaban entre 2 a 5 cuotas vencidas, se obtuvo con esta mediada el 7.35 % de efectividad; la emisión de cartas simple a los usuarios con 6 a 10 cuotas vencidas obtuvo 5.15 % de efectividad; cartas notariales a los usuarios morosos con más de 11 cuotas vencidas, obteniendo el 20.59 % de efectividad, y el refinanciamiento o convenio de pago a los usuarios que presentaban más de 5 cuotas vencidas y pudieran cancelar como mínimo 2 cuotas de las adeudados a fin de regularizar su situación por presentar dificultades en su capacidad de pago.

De la aplicación de las políticas de cobranza se determina que la emisión de cartas notariales es la que resultó más efectiva con un 20.59 % de efectividad, la política visita a domicilio 5.15 %, cartas simples 7.35 % y envío de mensajes y llamadas telefónicas 2.94%. La cobranza no solo debe quedar en los procedimientos de recuperación de cartera atrasada, sino más bien en que estas

estrategias que consoliden criterios y normas de comportamiento de los funcionarios de negocio y los asesores de cobranza, en cuanto a la recuperabilidad de la cartera y de los objetivos de la entidad.

4.2.3 Con respecto al tercer objetivo específico

Como investigadoras llegamos a la conclusión que las políticas de cobranza diseñadas para el Proyecto Especial Jequetepeque – Zaña, contribuyó a reducir el índice de morosidad del año 2017, obteniendo un total de 87 usuarios morosos, reduciéndose el índice en 36.03 % en comparación al año 2016 que reflejo 136 usuarios morosos. No obstante, algunas de ellas presentan ciertas deficiencias en su aplicación.

La emisión de cartas notariales resultó ser la más eficiente por lo que contribuyó a la reducción del índice de morosidad en un 20.59 % de efectividad a comparación de los mensajes de texto y llamadas que solamente reflejo un 2.94 % de efectividad.

Tabla 16. Comparación de Morosidad 2016-2017

Índice de Morosos al 2016	Índice de Morosos al 2017	Usuarios que dejaron de ser Morosos	Reducción de índice de morosidad %
136	87	49	36.03

Fuente: Comparación de los índices de Morosidad 2016-2017.

Elaboración: Las Autoras

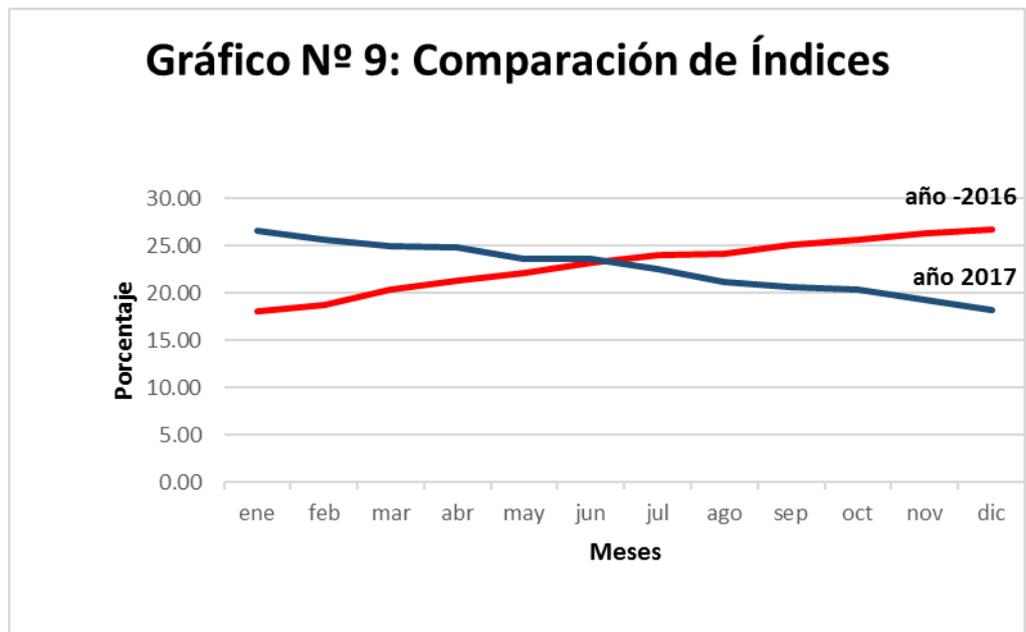


Gráfico 9. Comparación de Índices años 2016-2017
Fuente: Tabla N° 16
Elaboración: Las Autoras

Así también, se realizó un diagnóstico comparativo del Estado de Situación al 31 de diciembre de los años 2016 y 2017, el cual refleja que en el año 2016 los usuarios que habían contraído una deuda con el Proyecto Especial Jequetepeque - Zaña, ascendía a S/ 1,894.878.99 y al 2017 refleja el monto S/ 1,13067.96 reflejando una reducción entre las Cuentas por Cobrar del año 2016 al 2017 de S/ 764,811.03. Ver Anexo 8.

Por lo que concluimos que las políticas de cobranza si fueron determinante en la reducción del índice de morosidad de los usuarios del Proyecto Especial Jequetepeque - Zaña.

CONCLUSIONES

- La situación actual de la cobranza en la entidad es inadecuada, debido a que existía un solo responsable de gestión de cobranza y que además realizaba otras funciones administrativas. Por lo tanto, la institución no contaba con un área exclusiva de cobranza, donde se asigne correctamente las funciones del personal evitando sobrecarga laboral.
- Se conoció el índice de usuarios morosos del 2016, con lo cual se obtuvo un porcentaje de 26.67%, evidenciándose que la política de cobranza utilizada para ese año, no contribuyó a reducir significativamente el índice de morosidad de los usuarios del Proyecto Especial Jequetepeque -Zaña.
- Se evaluó y analizó rigurosamente la situación de morosidad de los usuarios, concluyéndose que la aplicación de las políticas de cobranza a los usuarios debe realizarse de acuerdo a la cantidad de cuotas vencidas. La propuesta de emisión de carta notariales y refinanciamientos, que consistieron en el pago de dos cuotas vencidas y la firma de un convenio de pago, fueron las políticas que lograron mejores resultados de cobranza.
- Se analizó el índice de morosidad de los usuarios del Proyecto Especial Jequetepeque – Zaña, 2017, en la cual se aplicó las políticas del presente estudio; para el total de 461 usuarios, observando que el 19% se encuentra en condición de moroso y un 81% han realizado la cancelación de sus créditos de acuerdo a los plazos establecidos en los contratos.
- Se determinó que las políticas de cobranza tuvieron una alta incidencia en la reducción del índice de morosidad de usuarios del Proyecto Especial Jequetepeque – Zaña, 2017; así mismo, las políticas de cobranza aplicadas deben ser controladas y evaluadas constantemente.

RECOMENDACIONES

- Se recomienda capacitar, constantemente, sobre el manejo de las políticas de cobranza, así mismo asignar personal exclusivo encargado del contacto directo con el usuario, quienes se encargarán de realizar la cobranza y asesorar correctamente a los usuarios para mantener una buena cultura de pago, además de cómo afrontar los posibles siniestro o eventos naturales que pudieran ocurrir, durante la vigencia del crédito.
- El Proyecto Especial Jequetepeque – Zaña, debe de contar con políticas formalmente establecidas, como las propuestas en el presente trabajo, debido a que logra reducir el índice de morosidad, teniendo como prioridad el envío de cartas notariales y los convenios por refinanciamiento, para reducir el índice de morosidad.
- Las políticas de cobranza no deben enfocarse en la recuperación de una cuota vencida, sino más bien en estrategias que consoliden criterios y normas de comportamiento de los funcionarios en cuanto a la recuperación de la cartera y de los objetivos de la entidad.
- Finalmente, el Proyecto Especial Jequetepeque – Zaña, deberá evaluar periódicamente los niveles de morosidad de los usuarios, para replantear políticas de cobranza, teniendo en cuenta la misión y visión de la entidad, así como su compromiso con la sociedad, a fin de disminuir el índice de morosidad.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Libros

- Asmat, O. (2012). Análisis de operaciones de crédito. Introducción a las técnicas de análisis, confección de informes y seguimiento de las operaciones. 3 Edición. Colombia: Bresca (profit editorial).
- Brachfield, P. (2009). *Gestión del crédito y cobro* (1° ed.). Canadá: Brofitt editorial.
- Brahfield, J. (2012) *Instrumentos para gestionar y cobrar impagados*. (1° ED.) Barcelona.
- Del Valle, E. (2008). *Crédito y Cobranzas*: Universidad Nacional Autónoma de México, Facultad de Contaduría y Administración.
- Díaz, M. (2014). *La morosidad: Cobro y prevención*. 1 Edición. Chile: Alcalá grupo editorial.
- Delgado, J. (2008). *Manual práctico de gestión de tesorería de empresas* (4° ed.). Nicaragua: Diaz de santos.
- Gitman, L. (2003), *Principios de administración financiera*, México. Editorial Fiscales ISEEF
- Puppio, M. (2016) *Diccionario de Administración y Finanzas*. España: Océano Centrum.
- Vetancor, O. (2010). *Las Administraciones independientes. Los entes independientes reguladores de los mercados* (1° ed.). España: Madrid.

Tesis y/o trabajos de grado

- Cárdenas & Velasco (2013). *Incidencia de la morosidad de las cuentas por cobrar en la rentabilidad y la liquidez*. (Tesis de Doctorado). Universidad Francisco de Paula Santander Ocaña - Colombia. Facultad de Ciencias Administrativas.
- Farje, C. et al (2016). *Mejora de los procesos de cobranza de la empresa Overall para disminuir los indicadores de morosidad*. Trabajo como parte del curso AP00 Proyecto empresarial EPE. Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas. Facultad de Negocios. Carrera de Administración.

- Herrera, P (2013). *Factores que influyen en el Mejoramiento de los procesos y controles en el área de créditos y cobranzas*. (Tesis de grado). Universidad Nacional de Trujillo. Facultad de Ciencias Económicas.
- López & Saldaña (2016). *Evaluación de la cartera de crédito y su incidencia en las cuentas por pagar comerciales*. (Tesis de grado). Universidad Antenor Orrego. Facultad de ciencias económicas.
- Montes, A. (2005). *Administración del departamento de crédito y cobranzas en empresas farmacéuticas*. (Tesis de Maestría). Universidad Iberoamericana Santa Fe de México.
- Parrales, C. (2013). *Análisis del índice de morosidad en la cartera de créditos del IECE-Guayaquil y propuesta de mecanismos de prevención de morosidad y técnicas eficientes de cobranzas*. (Tesis de Maestría). Universidad Politécnica Salesiana, sede Guayaquil, Unidad de postgrados.
- Ramírez, V. (2016). *Modelo de crédito cobranza y gestión financiera en la empresa Comercial Facilito” de la Parroquia Patricia Pilar, provincia de los Ríos*. (Tesis de grado) Universidad Regional Autónoma de los Andes, Ecuador.
- Salinas, J. (2005). *Reconocimiento de patrones de morosidad para un producto crediticio usando la técnica de árbol de clasificación CART (tesis de grado)*. UNMSM, Lima.
- Ubaldo, C. (2016). *Análisis de la Gestión del Riesgo crediticio y su incidencia en el nivel de morosidad de la Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Piura Agencia Juliaca periodo 2013-2014*. (Tesis de grado). Universidad Nacional de Altiplano. Facultad de Ciencias Contables y Administrativas.

Revistas

- Banco Interamericano de Desarrollo, BID. (2014). *Evaluación Comparativa de Regularización y Administración de Tierras*, pp. 7. [En línea] visitado el 21 de marzo de 2018. Recuperado de: https://publications.iadb.org/bitstream/handle/11319/6331/Proyectos_de_Regularizaci%C3%83%C2%B3n_y_Administraci%C3%83%C2%B3n_de_Tierras__Evaluaci%C3%83%C2%B3n_Comparativa.pdf?sequence=2&isAllowed=y
- Escura, F. et al (2000) *Morosidad: Gestión, prevención y soluciones*, pp. 6. [En línea] visitado el 20 de marzo de 2018. Recuperado de: <http://hispajuris.es/wp-content/uploads/2013/06/MOROSIDAD-GESTION-PREVENCION-SOLUCIONES.pdf>.

- Rodríguez (2011). *Crece la morosidad del crédito al consumo, pero también el financiamiento*. [En línea]. visitado el 20 de marzo de 2018. Recuperado de <http://www.jornada.unam.mx/2011/06/21/economia/027n2eco>.
- Rondón (2010). *Diccionario de contabilidad*. Recuperado [En línea] visitado el 20 de marzo de 2018. Recuperado de: <http://dicionariodecontabilidad-i.blogspot.pe>
- Zenteno, N. (2009). *Clasificación de los contratos*. Tribunal de Justicia Electoral y Administrativa. [En línea] visitado el 19 de agosto de 2017. Recuperado de: http://moodle2.unid.edu.mx/dts_cursos_md/lic/DE/DR/AM/09/clasificacion_contrato.pdf.

ANEXOS

ANEXO 1

CONTRATO DE COMPRAVENTA CON RESERVA DE PROPIEDAD

Contrato N° 046 - 2006 - Ley 28042

Señor Notario:

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas, una en la que conste el presente Contrato de Compra-Venta con Reserva de Propiedad, el mismo que se suscribe en tres (03) ejemplares, que celebran de una parte, el **PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE ZAÑA** con R.U.C. N° 20156046974, debidamente representado por su Director Ejecutivo Ing. Segundo Nolberto Panta Delgado, identificado con DNI. N° 16471399, quien actúa conforme a la Resolución Ministerial N° 227-2003-VIVIENDA, con domicilio legal en el Campamento Gallito Ciego Km. 33.5 de la Carretera a Cajamarca, Distrito de Yonán, Provincia de Contumazá, Departamento de Cajamarca, a quien se le denominará **EL VENDEDOR**; y de la otra parte **EL COMPRADOR**, don ALBERTO DAVILA TORRES, identificado con DNI N° 01031721, de estado civil casado con Rosa Pérez Hurtado, con domicilio en el Asentamiento Humano Nueva Esperanza, Distrito de Pacanga, Provincia de Chepén, Departamento de La Libertad; de conformidad con los términos y condiciones siguientes: -----

PRIMERA.- ANTECEDENTES. -----

- 1.1 Mediante la Ley N° 28042, publicada el 27.07.2003, se dispuso la adjudicación directa de las tierras habilitadas o eriazas de los Proyectos Especiales Hidroenergéticos y/o de Irrigación, que al 28 de julio de 2001 hayan estado en posesión pacífica por un plazo mínimo de un año. Su Reglamento se aprobó mediante Decreto Supremo N° 002-2004-VIVIENDA, publicado el 10.02.2004.-
- 1.2 El Proyecto Especial es propietario del terreno eriazos, ubicado en el Sector Pampas de las Sandías, del distrito de Pacanga, del departamento de La Libertad; en mérito al Decreto Legislativo 556 y Ley 25303 e inscrito en los Registros de la Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de Chepén, en la ficha N° PR-5067. Dentro de dicha propiedad, se encuentra el terreno signado con el número PAC-0245 denominado "El Edén".-----
- 1.3 Mediante Resolución Directoral N° 105-2005-INADE/8101, de fecha 19.ABR.05, se dispuso la adjudicación del terreno eriazos, sobre el área que posee **EL COMPRADOR**, conforme a lo propuesto por el Comité de Adjudicación, mediante informe N° 067-2005-INADE/8101-Com.Adj.Tierras de fecha 23.FEB.2005. -----

SEGUNDA.- OBJETO DEL CONTRATO. -----

- 2.1 El objeto del presente contrato es la Compraventa del terreno denominado "El Edén"; de una extensión total de 4.7744 hectáreas, ubicado en el Valle de Jequetepeque, Distrito de Pacanga, Provincia de Chepén, Departamento y Región de la Libertad, en adelante "El Terreno", conforme se indica en los



FLORINA MESAÑEZ ZUMARRA
ABOGADA
REG. C.A.L. 8496

Planos y Memoria Descriptiva que forman parte de este mismo instrumento contractual como Anexo A. Sus linderos, medidas perimétricas y coordenadas que figuran en Memoria Descriptiva son las siguientes:-----

NORTE: Colinda con áreas de propiedad del Proyecto Especial Jequetepeque - Zaña, en línea recta determinada por el lado AB equivalente a 119.33 metros lineales.

SUR : Con áreas de propiedad del Proyecto Especial Jequetepeque -Zaña, en línea recta determinada por el lado CD equivalente a 121.89 metros lineales.

ESTE : Con áreas de propiedad del Proyecto Especial Jequetepeque - Zaña, en línea recta determinada por el lado BC equivalente a 397.60 metros lineales.

OESTE: Con áreas de propiedad del Proyecto Especial Jequetepeque - Zaña, en línea recta determinada por el lado DA equivalente a 395.93 metros lineales.



VÉRTICE	COORDENADAS		LADO	LONGITUD (m.l.)
	E	N		
A	656,904.9137	9'216,290.5323	A-B	119.33
B	657,004.9342	9'216,225.4452	B-C	397.60
C	656,764.7723	9'215,976.6118	C-D	121.89
D	656,663.6374	9'215,558.7719	D-A	395.93

Superficie: 4.7744 Has.
 Perímetro: 1,034.75 ml.
 Centroide: 656,834.1574E 9216,099.6805 N

VIA DE ACCESO: Partiendo del AA.HH. Nueva Esperanza en dirección oeste, por camino carrozable que conduce al predio a 600 metros aproximadamente.-----

2.2 EL COMPRADOR declara conocer que a la fecha de celebración del presente Contrato, el terreno no se encuentra independizado en los Registros Públicos, lo cual se realizará juntamente con la inscripción del presente Contrato.-----

2.3 El terreno se vende y transfiere con todo cuanto de hecho o por derecho le corresponde, sus usos, costumbres, derechos de paso, servidumbres, entradas, salidas, aires, instalaciones y mejoras según sea el caso.-----

2.4 EL COMPRADOR reconoce y acepta que el terreno que se le adjudique y que EL VENDEDOR no está emitiendo, ni está obligado a emitir declaración alguna de otorgar garantía con respecto a su condición o estado. -----

TERCERA.- ABASTECIMIENTO DE AGUA DE RIEGO Y TARIFAS. -----

3.1 EL VENDEDOR declara que el terreno que transfiere no cuenta con agua; debiendo solicitar EL COMPRADOR a la Administración Técnica de Distrito de Riego el derecho de uso de agua, conforme a la normatividad de aguas vigente.-----

3.2 El COMPRADOR, en cuanto acceda al derecho de uso de aguas superficiales o subterráneas, abonará las tarifas de uso de agua con arreglo a la legislación de la materia.-----



CUARTA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO. -----

EL VENDEDOR en su condición de legítimo propietario del terreno, lo transfiere en venta real y enajenación perpetua a favor de EL COMPRADOR, conforme a lo siguiente:

4.1 **Precio de venta.** El precio total de venta, según acuerdo de las partes asciende a S/ 9,123.88 (Nueve Mil Ciento Veintitrés y 88/100 Nuevos Soles)

4.2 **Forma de pago del Precio de Venta.** El precio de venta será pagado en el plazo de diez años, incluidos los dos primeros años de gracia en los que no se cobrará el principal ni intereses. El pago del precio de venta se realizará mediante dieciséis (16) cuotas semestrales a las cuales se agregarán los intereses a que se refiere el numeral 4.3. La primera de las cuotas de pago de S/ 760.94 (Setecientos sesenta y 94/100 Nuevos Soles), vencerá al término del primer semestre posterior al periodo de gracia, conforme el cronograma de pagos, que a continuación de detalla : -----

FLORENTINO
ABASTECIMIENTO DE AGUA
RES. G. A. L. 8496

SEMESTRE	DEUDA	INTERES	AMORTI- ZACION	CUOTAS SEMESTRALES	SALDO
1	9,123.88				
2	9,123.88				
3	9,123.88				
4	9,123.88				
5	9,123.88	329.83	431.11	760.94	8,692.77
6	8,692.77	314.24	446.69	760.94	8,246.08
7	8,246.08	298.10	462.84	760.94	7,783.24
8	7,783.24	281.36	479.57	760.94	7,303.66
9	7,303.66	264.03	496.91	760.94	6,806.76
10	6,806.76	246.06	514.87	760.94	6,291.88
11	6,291.88	227.45	533.48	760.94	5,758.40
12	5,758.40	208.17	552.77	760.94	5,205.63
13	5,205.63	188.18	572.75	760.94	4,632.88
14	4,632.88	167.48	593.46	760.94	4,039.42
15	4,039.42	146.02	614.91	760.94	3,424.51
16	3,424.51	123.80	637.14	760.94	2,787.37
17	2,787.37	100.76	660.17	760.94	2,127.19
18	2,127.19	76.90	684.04	760.94	1,443.15
19	1,443.15	52.17	708.77	760.94	734.39
20	734.39	26.55	734.39	760.94	0.00

08-03-07
08-07-07
08-03-08
08-09-08
08-05-09
08-01-09
08-01-10
08-01-10
08-07-11
08-09-11
08-03-12
08-09-12
08-03-13
08-07-13
08-03-14
08-09-14
08-03-15
08-09-15
08-03-16
08-09-16



[Handwritten signature]
M. J. J. J.

[Handwritten signature]

4.3 **Pago de intereses.**- Sobre el saldo del precio de venta se devengarán intereses compensatorios, desde el vencimiento del periodo de gracia, hasta la fecha del vencimiento del plazo de cada una de las cuotas, con la tasa de interés equivalente al treinta por ciento (30%) de la Tasa Activa Promedio en Moneda Nacional (TAMN), que publica la Superintendencia de Banca y Seguros, los que serán pagados al vencimiento de cada cuota.-----

4.4 **Pre Pago.**- Durante el plazo establecido el Numeral 4.2 del presente Contrato, **EL COMPRADOR** podrá efectuar en cualquier momento el pre-pago del total o parte del saldo del precio adeudado. Este pago será destinado: (i) en primer lugar, al pago de los intereses compensatorios devengados hasta la fecha en que se efectúe el pago; y, (ii) en segundo lugar, a la amortización del capital hasta el día del pago, inclusive.-----

4.5 **Intereses Moratorios.**- Queda expresamente pactado que cualquier demora en que incurra **EL COMPRADOR** en el pago del saldo del precio de venta, devengará adicionalmente el interés compensatorio, un interés moratorio, el cual será equivalente al 20% de la Tasa TAMN, que publica la Superintendencia de Banca y Seguros y será aplicado a **EL COMPRADOR** por cada día de atraso en el pago de la respectiva cuota semestral.-----

La simple demora en el pago del saldo del precio de venta por parte de **EL COMPRADOR**, constituye razón suficiente para que el mismo incurra en mora automáticamente, no siendo necesaria intimación alguna en forma previa para

efectos de la aplicación de la tasa de interés moratorio a que se refiere el párrafo anterior.-----

- 4.6 **Resolución del contrato.**- El presente Contrato quedará resuelto en forma Automática si el comprador no cumpliera con el pago de dos (2) cuotas semestrales consecutivas o tres (3) alternadas.-----

QUINTA.- RESERVA DE PROPIEDAD. -----

5.1 La presente compraventa se realiza con Reserva de Propiedad del terreno a favor de **EL VENDEDOR**, hasta que **EL COMPRADOR** haya cumplido con la cancelación total del precio de venta pactado.-----

5.2 **EL COMPRADOR** no podrá vender el terreno en tanto no haya cancelado la totalidad del precio de venta.-----

SEXTA.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONTRATANTES. -----

6.1 **DEL VENDEDOR:** -----

6.1.1 Exigir el cumplimiento del pago de las cuotas semestrales de pago a cargo de **EL COMPRADOR**.-----

6.1.2 Formalizar la posesión del terreno por parte de **EL COMPRADOR** mediante la suscripción por las partes, de un Acta de Entrega-Recepción. -----

6.1.3 Elaborar bajo su cuenta y costo, la documentación técnica necesaria que permita proceder a la independización registral del terreno.-----

6.1.4 Suscribir, cuanto documento, público o privado sea necesario para lograr la inscripción registral de la presente compraventa.-----

6.1.5 Otros que se deriven del presente Contrato.-----

6.2 **DEL COMPRADOR.** -----

6.2.1 Cumplir con el abono oportuno de las cuotas de pago del precio de venta.----

6.2.2 Suscribir, cuanto documento público o privado sea necesario para lograr la inscripción registral de la presente compraventa.-----

6.2.3 Otros que se deriven del presente Contrato.-----



FIGUEROA & ZUMARITA
ABOGADOS
Reg. C.I.A.L. 5496

SÉTIMA.- ESTADO DEL TERRENO. -----

Las partes declaran y reconocen que el terreno se encuentra libre de toda carga, gravamen, medida judicial, medida extrajudicial, o medida cautelar, que puedan limitar o restringir su dominio y/o su libre disposición, obligándose en todo caso a la evicción y saneamiento que manda la ley, según corresponda.-----

OCTAVA .- INDEPENDIZACION. -----

El predio rústico materia de la presente transferencia, es parte integrante del predio de mayor extensión, que tiene el Proyecto Especial Jequetepeque –Zaña, inscritas en los Registros Públicos de Chepén, en la ficha N° PR-5067, del cual se escinde e independiza el área de 4.7744 Has. conforme se indica en el plano y memoria descriptiva que forma parte integrante del mismo, los que se anexarán en la Escritura Pública, lo que permitirá inscribirlo en los Registros Públicos de la Propiedad inmueble, como una unidad independiente.-----

NOVENA.- DISPOSICIONES TRIBUTARIAS. -----

9.1 Conforme al Artículo 10° del Decreto Legislativo N° 776, **EL COMPRADOR** asumirá la condición de contribuyente para el efecto del Impuesto Predial, a partir del ejercicio siguiente a la fecha de suscripción del presente contrato.-----

9.2 Es obligación de **EI VENDEDOR**, comunicar a la Municipalidad dentro de cuya jurisdicción se encuentre el terreno, la transferencia de propiedad materia del presente Contrato, dentro de los 30 días de efectuada la venta.-----

9.3 El pago del Impuesto de Alcabala, conforme a lo establecido en el Artículo 25° del Decreto Legislativo 776, es de cargo exclusivo de **EL COMPRADOR**.-----

9.4 Cualquier otro tributo directo o indirecto que afecte la transferencia del terreno, será de cargo de **EL COMPRADOR**.-----

DECIMA.- GASTOS DE TRANSFERENCIA. -----

10.1 A efecto de proceder a la inscripción de la independización del terreno, así como del presente Contrato, ambas partes acuerdan suscribir los documentos públicos y privados resultantes. Todos los gastos que ello irrogue, ya sean notariales o registrales, serán de cargo de **EL COMPRADOR**.-----

10.2 Además de lo establecido en la presente cláusula, si fuera necesario el otorgamiento de alguna minuta o escritura pública adicional aclaratoria o de cualquier otra formalidad para lograr perfeccionar la venta del terreno, **EL VENDEDOR** se compromete a prestar su máxima colaboración para el cumplimiento de tales formalidades. Cualquier gasto que ello irrogue será de cargo de **EL COMPRADOR**.-----



Handwritten signature and vertical stamp text: 'PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE - ZAÑA', 'SEGUNDA MUNICIPALIDAD DE CHEPEN', 'DIRECCION EJECUTIVA', 'LIMA', 'N.º 13456'.

Handwritten signature.

DÉCIMO PRIMERA.- JURISDICCIÓN APLICABLE. -----

Cualquier divergencia o discrepancia que pudiera suscitarse entre las partes sobre la interpretación y/o ejecución de las disposiciones del presente Contrato y/o de los documentos que forman parte del mismo, será sometido a los Jueces de la Provincia de Chepén del Departamento de La Libertad-----

DECIMO SEGUNDA.- ANEXOS. -----

Forman parte integrante del presente Contrato como Anexo A, la Memoria Descriptiva del terreno con sus correspondientes Planos.-----

DECIMO TERCERA.- DECLARACIÓN DEL COMPRADOR. -----

EL COMPRADOR declara que a la fecha de celebración del presente contrato, no ocupa de manera indebida bajo cualquier título, tierras o terrenos eriazos o habilitados de propiedad de terceros, sean estos de entidades o empresas del estado o de privados, distintos al terreno objeto de la compraventa que es motivo de este instrumento contractual.-----

De verificarse la inexactitud de la, presente declaración, el presente contrato de compraventa se resolverá de pleno derecho, no estando obligado **EL VENDEDOR** a devolver las sumas recibidas en calidad de pago del precio de venta, las cuales quedarán en su poder en señal de conformidad, obligándose **EL COMPRADOR** a restituir a **EL VENDEDOR** la posesión del terreno objeto del presente contrato.-----

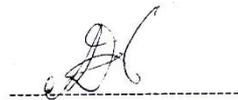
Agregue usted señor Notario lo que fuere de la Ley, haga los insertos correspondientes, eleve la presente a Escritura Pública y pase parte a los Registros Públicos de Propiedad Inmueble respectivos.-----

Enteradas ambas partes del contenido del presente documento, lo encuentran conforme en todos sus extremos y lo suscriben en señal de conformidad, a los siete (08) días del mes de setiembre del año Dos mil seis.

EL VENDEDOR


PROYECTO ESPECIAL JERARQUIA - ZAÑA
DIRECCION EJECUTIVA
ING. SEGUNDO N. PANTA DELGADO
DIRECTOR EJECUTIVO

EL COMPRADOR




FLORDELIS ZÚRATE
ABOGADA
Reg. C.O.L. 8498

ANEXO 2

Señor Notario:

PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE - ZAÑA
DIRECCION EJECUTIVA

ING. VICTOR AUGUSTO SAYAN GIANELLA
DIRECTOR EJECUTIVO

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas una de Compra Venta de predio rústico que otorga, de una parte el **Proyecto Especial Jequetepeque Zaña** con R.U.C. N° 20156046974, debidamente representado por su Director Ejecutivo **ING. VICTOR AUGUSTO SAYAN GIANELLA**, designado como tal por Resolución Ministerial N° 0366-2012-AG, de fecha 28.SET.2012, identificado con DNI. N° 16590161, estado civil Divorciado, con domicilio legal en el Campamento Gallito Ciego Km. 33.5 de la Carretera a Cajamarca, Distrito de Yonán, Provincia de Contumazá, Departamento de Cajamarca, a quien en adelante se le denominará **EL VENDEDOR**; y de la otra parte don **SANTOS ORLANDO CHAVARRY VARGAS**, identificado con DNI N° 27966830, estado civil Casado con **MARIA IRENE SOLANO CUEVA**, identificada con DNI N° 27967454, ambos con domicilio en el centro poblado **Kawachi**, Sector Pampas de la Sandia , Distrito Pacanga, Provincia de Chepen, Departamento La Libertad, a quienes en adelante se le denominará **LOS COMPRADORES**, bajo los términos y condiciones siguientes:-----

PRIMERA.- ANTECEDENTES.

- 1.1 Por Decreto Legislativo N° 556, ratificado por Ley N° 25303, se transfiere al dominio de la Autoridad Autónoma del Proyecto Especial Jequetepeque - Zaña, las tierras eriazas en la jurisdicción de la Provincia de Chepén, las mismas que está inscritas en los Registros Públicos de la propiedad del inmueble, en la Ficha N° PR005067, hoy Partida N° 04005058 de la Oficina Registral de Chepén, en la que se encuentra inmerso el predio materia de la presente transferencia.-----
- 1.2 Por Decreto Legislativo N° 674, se promulga la Ley de Promoción de la Inversión Privada de las Empresas del Estado y mediante Ley N° 26505, Ley de Inversión en las Actividades Económicas, y su Reglamento D.S. N° 011-97-AG, Art. 15, se determina que las tierras de propiedad de los Proyectos Especiales de Irrigación, pueden ser transferidos por éstos en venta directa a los poseedores debidamente calificados.-----

SEGUNDA.- SUJETOS Y CAPACIDAD.

LOS COMPRADORES, son conductores directos del LOTE de terreno rústico denominado "PARCELA 36" de 3.9563 Has de superficie, signado con Código PAC-0512, ubicado en el Sector Pampas de la Sandia, Distrito de Pacanga, Provincia de Chepen, Departamento de La Libertad, de propiedad del **VENDEDOR**; habiendo sido evaluada su solicitud, **LOS COMPRADORES** califican positivamente para acogerse al beneficio de la Venta Directa en mérito al Art. 15° del D.S. N° 011-97-AG. -----

TERCERA.- OBJETO DEL CONTRATO.

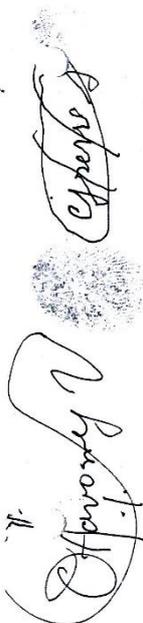
- 3.1 El objeto del contrato es la compra – venta del LOTE de terreno rústico descrito en la cláusula que antecede, conforme se indica en el Plano y Memoria Descriptiva que forma parte del mismo, cuyos linderos, medidas perimétricas y coordenadas UTM son las siguientes:-----

Por el Norte: Colinda con área de propiedad del Proyecto Especial Jequetepeque – Zaña, en línea quebrada de dos tramos, entre los vértices D, E y F; con una longitud total de 166.36 metros lineales.-----

Por el Sur: Colinda con área de Propiedad del Proyecto Especial Jequetepeque - Zaña, trocha carrozable de por medio, en línea recta de un tramos, entre los vértices H y A, con una longitud total de 192.89 metros lineales.-----

Por el Este: Con área de Propiedad del Proyecto Especial Jequetepeque - Zaña, trocha carrozable de por medio, en línea quebrada de tres tramos, entre los vértices C y D; con una longitud de 227.02 metros lineales.-----

Por el Oeste: Con área de Propiedad del Proyecto Especial Jequetepeque –Zaña, en línea quebrada de dos tramos, entre los vértices F, G y H, con una longitud de 196.89 metros lineales.-----



ING. VICTOR AUGUSTO SAYAN GIANELLA
DIRECTOR EJECUTIVO
C.A.C. 856

ING. MARITZA SANDOVAL MALCA
ING. CALL 7503

PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE - ZANA
DIRECCION EJECUTIVA
ING. AUGUSTO SAYAN CIANELLA
DIRECTOR EJECUTIVO

Handwritten signature and stamp

CUADRO DE COORDENADAS

CUADRO TECNICO - PREDIO " PARCELA 36"				
LADO	VERTICE	COORDENADAS		LONGITUD m.l
		E	N	
	A	661921,0000	9215595,0000	-
A - B	B	661775,3852	9215686,6415	172.05
B - C	C	661749,3674	925701,6186	30.02
C - D	D	661725,0000	9215707,0000	24.95
D - E	E	661691,0000	9215690,0000	38.01
E - F	F	661632,0275	9215576,0000	128.35
F - G	G	661747,0000	9215485,0000	146.63
G - H	H	661788,4622	9215454,8617	51.26
H - A	A	661921,0000	9215595,0000	192.89
PERIMETRO (m.l.)				784,16
AREA (Has)				3,9563
CENTROIDE		661.767,5319	9.215.587,3168	
COORDENADASEN EL DATUM PSAD56				

Se adjunta cuadro de coordenadas UTM y DATUM WGS84

CUADRO DE COORDENADAS

CUADRO TECNICO - PREDIO " PARCLA 36"				
LADO	VERTICE	COORDENADAS		LONGITUD m.l
		E	N	
	A	661662,0001	9215226,0211	-
A - B	B	661516,3853	9215317,6626	172.05
B - C	C	661490,3675	9215332,6397	30.02
C - D	D	661466,0001	9215338,0211	24.95
D - E	E	661432,0001	9215321,0211	38.01
E - F	F	661373,0312	9215207,0231	128.35
F - G	G	661488,0001	9215058,8828	146.63
G - H	H	661529,4623	9210420,0890	51.26
H - A	A	661662,0001	9215226,0211	192.89
PERIMETRO (m.l.)				784,16
AREA (Has)				3,9563
CENTROIDE		661.508,5320	9.215.218,3379	
COORDENADAS EN EL DATUM WGS84				

ABOG. MARTIN SANCHEZ MALCA
C.A. 14003
ABOGADA Luz Martínez Sánchez Silva
AROGADA CAC 856

PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE - ZANA
OFICINA DE SECCION JURIDICA

VIA DE ACCESO: Para llegar al predio "Parcela N° 36", se ingresa por la trocha carrozable que se inicia a la altura del Km 729 de la carretera panamericana (lado izquierdo del trayecto Pacanguilla, Centro Poblado Kawachi), recorriendo una distancia en dirección oeste de 750 m.l., y de allí recorrer una distancia de 1070 m.l. en dirección Norte, hasta llegar al predio.-----

3.2. EL LOTE objeto de la compra - venta, cuenta con sus entradas, salidas, usos, costumbres en donde está y como está y comprende el subsuelo, aires y en general todo lo inherente a la propiedad del bien.-----

CUARTA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO.-----

4.1 **EL VENDEDOR** cede en venta real y enajenación perpetua el Lote de terreno descrito en la cláusula que antecede, a favor de **LOS COMPRADORES** por el precio de S/. 34.425,82 (Treinta y cuatro mil cuatrocientos veinticinco con 82/100 NUEVOS SOLES).-----

4.2 **LOS COMPRADORES** pagan al momento de suscribir el contrato, una cuota inicial de S/. 6,885.16 (Seis mil ochocientos ochenta y cinco con 16/100 Nuevos Soles). Correspondiente al 20% del valor total del predio.-----

El saldo del precio, incluido intereses anual compensatorio del 30% de la Tasa Activa promedio en Moneda Nacional (TAMN), será pagado en ocho (08) semestres con cuotas fijas de S/. 3.856.73 (Tres Mil Ochocientos Cincuenta y seis con 73/100 Nuevos Soles) consecutivas cada una, el mismo que será de aplicación a partir de la suscripción del presente Contrato, conforme al cronograma de pagos (Modalidad de Pago "C") que a continuación se detalla:-----

MODALIDAD DE PAGO "C"

SEMESTRE	DEUDA	INTERESES	AMORTIZACION	06 CUOTAS SEMESTRALES	SALDO
	27.540,66				
1	27.540,66	714,90	3.14, 83 ✕	3.856,73	24.398,84
2	24.398,84	633,35	3.223,38	3.856,73	21.175,45
3	21.175,45	549,67	3.307,06	3.856,73	17.868,40
4	17.868,40	463,83	3.392,90	3.856,73	14.475,50
5	14.475,50	375,76	3.480,97 ✓	3.856,73	10.994,52
6	10.994,52	285,40	3.571,33	3.856,73	7.423,19
7	7.423,19	192,69	3.664,04	3.856,73	3.759,15
8	3.759,15	97,58	3.759,15	3.856,73	0.00
TOTAL		3.313,18	27.540,66	30.853,82	

12-12-11
12-06-11
12-12-11
12-06-11
12-12-11
12-06-11
12-12-11
12-06-11
12-12-11

4.3 **LOS COMPRADORES** puede en cualquier momento efectuar la cancelación total del predio o una amortización mayor a lo estipulado, lo que conllevará a un ajuste de las cuotas proyectadas.-----

QUINTA.- RESERVA DE PROPIEDAD.-----

EL **VENDEDOR** se reserva la propiedad del bien hasta que **LOS COMPRADORES** cancelen en su totalidad el precio de venta, de conformidad con lo dispuesto por el Art. 1583° del Código Civil--

5.1 **LA RESERVA DE PROPIEDAD** que por este acto constituyen **LOS COMPRADORES** se extiende a todo lo que de hecho o por derecho corresponda o pueda pertenecer al terreno y comprende todos los sembríos, construcciones que pudieren existir sobre el mismo o bienes que pudieran en el futuro edificarse o sembrarse sobre el terreno y en su caso el suelo, subsuelo y sobresuelo, comprendiendo además sus partes integrantes, accesorios, instalaciones y en general, sin reserva ni limitación alguna y en la mas amplia extensión a que se refiere.-----

PROYECTO ESPECIAL LEJINETEPICQUE - ZARA
DIRECCION EJECUTIVA
ING. AUGUSTO SAYAN GIANEBBA
DIRECTOR EJECUTIVO

ABOGADA
Luz Marlene Sandoval Silva
CAC 458

PROYECTO ESPECIAL LEJINETEPICQUE - ZARA
OFICINA EJECUTIVA
ABOG. MARTIN SANCHEZ MALCA
CAC 4604

PROYECTO ESPECIAL ACQUETEPQUE - ZANA
DIRECCION EJECUTIVA
ING. AUGUSTO SAYAN GIANELLA
DIRECTOR EJECUTIVO

SIXTA.- INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACION

6.1 Interés Moratorio.- Por cada día de atraso en el pago de una cuota semestral según el cronograma de pagos, devengará adicional al interés compensatorio, un interés moratorio automático fijado por la tasa de interés legal efectiva (T.I.L.) en moneda nacional que regula la Superintendencia de Bancos y Seguros correspondiente al día anterior a la fecha de pago.

6.2 Resolución Contractual.- El **VENDEDOR** podrá resolver el contrato ante las situaciones siguientes:

- A) El no pago por parte de **LOS COMPRADORES** de dos cuotas consecutivas o tres alternadas faculta **AL VENDEDOR** a resolver el contrato y a ejecutar la Garantía inscrita; fijándose como domicilio de **LOS COMPRADORES** a efectos de la debida notificación notarial de la resolución, el que aparece en el exordio del presente contrato o en el propio terreno vendido.
- B) La resolución procederá si **LOS COMPRADORES** vendieran alquilaran o de alguna forma disponen en forma onerosa o gratuita del bien, sin la previa autorización expresa del **VENDEDOR**.
- C) Cuando **LOS COMPRADORES** impongan algún gravamen al bien a favor de terceros acreedores; perjudicando de esta manera los derechos del **VENDEDOR** por la reserva del dominio.

El vendedor podrá dar por terminado el presente contrato de Compraventa, sin asumir por ello ninguna responsabilidad, dando por vencido todos los plazos y condiciones estipulados en el contrato y exigir el pago inmediato del íntegro de las cuotas y demás obligaciones pendientes de pago y proceder a la ejecución de la Reserva de Propiedad u otras descritas en las condiciones particulares que conste en el presente contrato.

espana
Harmony

SETIMA.- VALORIZACION PARA EFECTOS DE LA EJECUCION DE LA RESERVA DE PROPIEDAD.

Para el caso de la Ejecución de la Garantía a través de la presente minuta ambas partes han convenido en valorizar el bien en la suma señalada en la cláusula Cuarta numeral 4.1.

Este valor aprobado de común acuerdo no requerirá ser actualizado ni hacerse nueva tasación del bien para los fines de su ejecución, de acuerdo a lo estipulado en el Art. 720 del Código Procesal Civil, siendo que las dos terceras partes de esta valorización servirán de base para el remate, conforme a las normas procesales aplicables.

Luz Avarrete Sanchez Silva
ABOGADA
C.A.C. 153

OCTAVA.- DECLARACIÓN Y GARANTÍA DEL VENDEDOR.

EL **VENDEDOR** declara que el bien inmueble que se transfiere, forma parte del área matriz inscrita en la Partida Electrónica indicada en el numeral 1.1 de la cláusula primera existiendo en la actualidad en trámite un proceso judicial promovido en contra del Vendedor por la Sra. Lourdes Isabel Plasencia Zapata, sobre Nulidad de Inscripción Registral y en donde corre inscrita como carga registral una medida cautelar de anotación de demanda, no pesando otro gravamen, carga o medida cautelar que pueda limitar su uso o libre disposición.

NOVENA.-DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONTRATANTES.

9.1 DEL VENDEDOR.

- a) El **VENDEDOR** se reserva la propiedad del bien hasta la total cancelación del LOTE.
- b) Exigir el cumplimiento de cronograma de pagos.
- c) Entregar el LOTE de terreno.

9.2 DE LOS COMPRADORES.

PROYECTO ESPECIAL ACQUETEPQUE - ZANA
OFICINA EJECUTIVA JURIDICA
ABOG. MARTIN SANCHEZ MALCA
RES. C.A.C. 153

- a) Recibir el LOTE de terreno en las condiciones estipuladas en el Contrato.-----
- b) Cumplir con el cronograma de pagos anexado al presente contrato.-----
- c) Todos los gastos relacionados con la transferencia del bien, son de exclusiva responsabilidad de **LOS COMPRADORES**, así como el pago de los tributos. -----
- d) Se compromete en mantener el uso y posesión directa del predio y durante la vigencia del presente contrato, no cederlo ni total, ni parcialmente a terceros bajo ningún título, salvo que medie autorización escrita previa del **VENDEDOR**, por cuanto las partes reconocen y declaran que dichos actos de cesión parcial o total del terreno suponen un perjuicio de los derechos del **VENDEDOR**.-----

DECIMA.- INDEPENDIZACIÓN.-----

El Predio rústico materia de la presente transferencia, es parte integrante del predio de mayor extensión, que tiene el Proyecto Especial Jequetepeque - Zaña inscritas en los Registros Públicos de Chepén, en la Partida N° 04005058 de la Oficina Registral de Chepén, cual se escinde e independiza el área de 3.9563 Has, conforme se indica en el Plano y Memoria Descriptiva que forman parte integrante del mismo, los que se anexarán en la Escritura Pública, lo que permitirá inscribirlo en los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble, como una unidad independiente.-----

ONCEAVA.- VENTA SIN DERECHO DE USO DE AGUA-----

EL VENDEDOR declara que el LOTE de terreno que transfiere no cuenta con agua del sistema regulado; debiendo solicitar **LOS COMPRADORES** a la Autoridad Local de Aguas el derecho de uso de agua, conforme a la normatividad de aguas vigente.-----

DOCEAVA.- SOLUCION DE DISCREPANCIAS Y COMPETENCIA JURISDICCIONAL.-----

En el caso de existir discrepancias en el cumplimiento, interpretación o ejecución del presente Contrato, las partes resolverán prioritariamente de modo directo y amigable, pudiendo recurrir al Poder Judicial de persistir las discrepancias.-----
Las partes se someten a la Jurisdicción de la Provincia de Chepén.-----

TRECEAVA.- EL VENDEDOR, deja constancia que de conformidad con lo dispuesto por el Art. 17° de la Ley de Tributación Municipal, aprobada mediante Decreto Legislativo N° 776 y modificada por la Ley N° 27616, se encuentra inafecto del pago del Impuesto Predial, al encontrarse comprendido dentro del Gobierno Central a que hace referencia el inc. a) del indicado dispositivo.-----

ANEXO.-----

- Plano de Ubicación.
- Memoria Descriptiva.

Enteradas ambas partes contratantes del contenido del presente Contrato, lo suscriben en señal de conformidad a los doce días del mes de Diciembre del año dos mil trece.-----

Agregue Ud. Señor Notario las demás cláusulas de estilo.-----

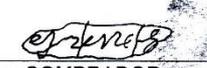
Yonán, 12 de Diciembre del 2013.-----

PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE - ZAÑA
 OFICINA EJECUTIVA JURIDICA
 ABOG. MARTIN SANCHEZ MALCA
 Reg. 4411 4603

PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE - ZAÑA
 DIRECCION EJECUTIVA

 ING. AUGUSTO SAVAN GIANELLA
 DIRECTOR EJECUTIVO


 COMPRADOR


 COMPRADOR

ANEXO3

RELACION DE PREDIOS CON CONTRATO VENDIDOS POR PEJEZA , AL AMPARO DE LA LEY N° 26505									
N°	COMPRADOR	DATOS DEL PREDIO SOLICITADO EN VENTA	AREA DEL PREDIO (Ha.)	COSTO POR Há (S/)	COSTO TOTAL DEL PREDIO (S/)	CONDICIÓN	N° CUOTAS VENCIDAS	VALOR DE CUOTA (S/)	TOTAL DEUDA (S/)
1	Abanto Leyva José Celso	Parcela N° 01	4.57	1,087.39	4,969.37	Moroso	8	791.23	6,329.84
2	Abanto Leyva, María Agripina	El Puente	5.0200	1,358.16	6,817.94	Moroso	4	1,301.04	5,204.16
3	Abanto Medina, Augusto	Parcela N° 12 Canan	4.2700	1,697.85	7,249.82	Moroso	8	848.63	6,789.04
4	Acosta Chozo, Juana Flor	El Limon	3.65	1,697.85	6,197.15	Moroso	8	736.53	5,892.24
5	Alberto Bazan Reyes	Parcela N° 48	4.525	2442.94	11054.3	Moroso	4	1,567.66	6,270.64
6	Alberto Bazan Reyes	Parcela N° 11	4.200	2442.94	10260.35	Moroso	4	1,115.62	4,462.48
7	Altamirano Amaya, Hermes Nicolas	Parcela N° 06	3.10	2442.94	3,459.63	Moroso	6	562.96	3,377.76
8	Angulo Saldaña, Demetrio Eugenio	Parcela N° 16	3.95	2442.94	5,616.03	Moroso	6	1075.50	6,453.00
9	Arana Javier, Walter Gonzalo	Patrón Santiago	80.9806	1,508.60	122,167.47	Moroso	6	17890.97	107,345.82
10	Arana Javier, Walter Gonzalo	LA POSADA	59.9853	1,516.05	90,940.71	Moroso	8	10,279.57	82,236.56
11	Arana Javier, Walter Gonzalo	LA MACHINA	32.3309	1,508.60	48,774.40	Moroso	8	5,546.29	44,370.32
12	Arbildo Castañeda, Julio Homero	Los Julios	10.43	1451.37	15,137.78	Moroso	8	2,307.61	18,460.88
13	Artiaga Martinez, Evaristo- Quiroz Sanchez Carlos	"El Norteño"	6.6000	2,643.05	13,215.25	Moroso	14	1,537.53	21,525.42
14	Ascoy Cruzado Andres Abel	El Tablazo II	9.5049	1,920.03	18,249.69	Moroso	4	3,829.15	15,316.60
15	Avalos Rodriguez, German Maelo	Fundo San Antonio	4.20	1,254.79	5,307.77	Moroso	8	809.03	6,472.24

16	Baldera Vicherrez, María Violeta	"Los Huabos"	4.2000	2,002.31	8,406.70	Moroso	8	978.29	7,826.32
17	Bances Cajusol, Juan	"El Papelillo"	0.8800	1,889.35	1,653.35	Moroso	8	350.00	2,800.00
18	Bances Cajusol, Cesar Augusto	La Esperanza - ° 1 y L N° 2	4.4300	1,697.85	7,521.48	Moroso	8	1,148.76	9,190.08
19	Barrenechea Caba, Mery Luz	"La Rosa"	14.7296	2,002.31	29,493.23	Moroso	8	2,840.58	22,724.64
20	Bazan Reyes Alberto	Parcela N° 24	4.1217	2,002.31	8,252.92	Moroso	8	959.08	7,672.64
21	Bazan Reyes, Luis Alberto - N° 49	Parcela N° 49	4.5755	1,889.35	8,644.72	Moroso	4	1,992.89	7,971.56
22	Bazan Reyes, Luis Alberto - N° 57	Parcela N° 57	4.20	1,889.00	7,936.40	Moroso	4	1,701.48	6,805.92
23	Bazan Reyes, Luis Alberto N° 65	Parcela N° 65	4.00	1,889.35	7,557.59	Moroso	4	1,747.77	6,991.08
24	Bazan Reyes, Luz Marlene	Parcela N° 30	4.2045	1,889.35	7,943.77	Moroso	4	1,723.22	6,892.88
25	Benavides Gallardo Segundo Apolinar	Santa Victoria	3.9900	1,765.75	7,045.38	Moroso	8	818.72	6,549.76
26	Benavides Soriano, Luis Alfonso	La Union N° 08	4.05	1,087.39	4,403.93	Moroso	8	648.62	5,188.96
27	Benavides Soriano, Merardo	Parcela N° 05	3.98	1,304.67	6,497.27	Moroso	8	990.45	7,923.60
28	Bermudez Bellina, Vicente Enrique	Parcela N° 66	3.9900	1,765.75	7,045.38	Moroso	8	818.72	6,549.76
29	Briones Torres, Victor Deonicio	La Oyada I	4.07	1,087.39	4,427.85	Moroso	1	674.98	674.98
30	Cabanillas Alayo, Alfonso	"El Sauce"	3.0800	1,789.35	5,816.93	Moroso	4	1,254.45	5,017.80
31	Cabanillas Leyva, Dorelli Lorena	Don Gollito	7.7087	1,508.60	11,629.34	Moroso	4	1,783.78	7,135.12
32	Cabanillas Moncada Julia Yta	El Tamarindo	9.5354	1,572.19	14991.46	Moroso	1	3,207.27	3,207.27
33	Cabrera Castro, Segunda Higinia	Don Pancho	4.62	1,780.88	8,227.68	No Moroso			
34	Cáceres Prado Luis Fernando	Santa Genoveva	15.9127	2,133.75	33953.72	No Moroso			

35	Castillo Ortiz, Silvia Elizabeth	San Miguel Parcela N° 13	3.9800	1,697.85	6,757.44	No Moroso			
36	Castro Lleben, Almilcar	El Limon Parcela N° 02	4.07	1,087.39	4,427.85	No Moroso			
37	Cerdán Gil Segundo Jaime	Parcela N° 17	4.5808	2,276.14	10426.24	No Moroso			
38	Cervantes Salazar, Alvaro	Parcela N° 07	3.9800	1,889.35	7,522.82	No Moroso			
39	Cespedes Buiza, Lorenzo Filomeno	Parcela N° 06	4.00	1,765.76	7,063.06	No Moroso			
40	Chavarry Vargas, Santos Orlando	Parcela N° 36	3.9563	8701.52	34425.82	No Moroso			
41	Chavez Chavez, Oscar	El Porvenir	5.33	1,697.85	9,049.54	No Moroso			
42	CHICOMA AREVALO PAUL ANGELO	EL TRIGAL	21.555	2442.94	52656.84	No Moroso			
43	Chunqui Villoslada, Aquilino	El Algarrobo	4.04	1,451.37	5,863.53	No Moroso			
44	Condor Luna, Carmela	Parcela N° 79	3.99	1,087.39	4,338.69	No Moroso			
45	Contreras Calderón, Rodolfo Calderón	Parcela N° 26 y 29	8.0525	2,075.28	16,711.19	No Moroso			
46	Cruzado Cotrina, Rafael Alexander	"Parcela N° 08	4.04	1,451.37	5,863.53	No Moroso			
47	Cusma Pajares, Erasmo Gustavo	"Villa Rocío"	5.8399	2,548.39	14,882.34	No Moroso			
48	Diaz León Wilmar Ermetrio	Las Dunas III	12.3556	1,516.05	18731.71	No Moroso			
49	Diaz León Wilver Teodorico	Las Dunas I	12.0203	1,516.05	18223.38	No Moroso			
50	Diaz Lopez, Walther Samuel	Llode	4.42	2,160.90	9,551.18	No Moroso			
51	Diaz Quizpe, Juan Miguel	Parcela N° 31-Asoc. Pacanga	4.03	1,765.76	7,116.03	No Moroso			
52	Diaz Requejo, Ricardo Israel	Parcela N° 68	4.00	1,087.39	4,349.56	No Moroso			
53	Diaz Vargas, Segundo Nicolas	Parcela N° 14	4.6179	1,765.76	8,154.76	No Moroso			

54	Diminguez Zurita, Inosencio	Fray Martin de Porras	4.00	1,087.39	4,349.56	No Moroso			
55	Enco Pajares, José Mercedes	El Progreso Lote N° 01	6.0171	1,342.57	8,078.38	No Moroso			
56	Enco Romero, Ana Maritza	"La Fortuna"	5.8400	1,422.73	8,300.35	No Moroso			
58	Enriquez Martell, Edwin Joel	"El Marañon"	7.4743	2,548.39	19,047.43	No Moroso			
59	Erazo Erazo Raymundo	San Grabiél	10.35	1,087.39	11,254.49	No Moroso			
60	Escudero Lau, Fernando Mariano y Lau Nuñez, Romula Dora de Escudero	Don Carlos	7.4202	2,002,31	14,857.54	No Moroso			
61	Espinoza Mendoza Magrena Isabel	Dolores	14.2048	1,422.73	16,167.68	No Moroso			
62	Ferrand Zavala, Eduardo Abraham	"Trinidad"	11.9449	1,392.01	16627.42	No Moroso			
63	Ferrand Zavala, Eduardo Abraham	"Trinidad"	33.65	1,392.01	46,837.93	No Moroso			
64	Flores Diaz, Jose Gregorio	Parcela N° 40-Asociacion Pacanga	3.9818	1,765.76	7,020.74	No Moroso			
65	Galindo Hernandez Doralisa	El Algarrobo	4,28	1,451.37	6,211.86	No Moroso			
66	Gallardo Estrada, Yanina Rosario	Santa Rosa	5.2377	2,641.27	13,834.18	No Moroso			
67	Galoso Palacios Francisco Julio	Rancho grande II	39.0731	2,133.75	83327.23	No Moroso			
68	Galoso Palacios Francisco Julio	Rancho grande I	40.8640	2,133.75	87193.56	No Moroso			
69	Galoso Palacios Francisco Julio	El Pedregal	60.0708	2,133.75	128176.07	No Moroso			
70	Gonzales Ponte, Jorge Alberto	Parcela N° 4	3.9800	1,765.75	7,027.74	No Moroso			
71	Gonzales Vásquez, Humberto.	Los algarrobos	3.6994	2,133.75	7893.59	No Moroso			
72	Guarniz Saldaña Purificación	El Algarrobal-Parcela N° 16	4.0874	2,218.03	9065.98	No Moroso			

73	Guarniz Valtodano Daniel	El Alto	5.1700	2,075.28	10,735.42	No Moroso			
74	Guarniz Valtodano Elias	El Triangulo	5.1300	2,075.28	10,652.41	No Moroso			
75	Guerrero Becerra, Veronica	La Esperanza	5.636	8701.52	49041.77	No Moroso			
76	Guerrero Becerra, Veronica	La Huerta	6.5636	8936.46	58655.35	No Moroso			
77	Guzman Quiroz, Walter	El Algarrobo	1.3000	1,265.54	1,645.21	No Moroso			
78	Hernandez Espinoza, Nimia Felicita	Talambo	1.8403	2,002.31	3,684.85	No Moroso			
79	Huaylla Diaz, Jose Salome	Parcela N° 41	4.51	1,697.85	7,657.30	No Moroso			
80	Iberico Mas, Alfredo Medardo	La Hondonada	5.10	1,254.79	6,399.44	No Moroso			
81	JORGE ANTONIO UBILLUS UBILLUS	LA BENDICION I	9.2435	3214.67	29714.80	No Moroso			
82	JORGE ANTONIO UBILLUS UBILLUS	LA BENDICION I	0.563	2442.94	1375.86	No Moroso			
83	KEMPER CECILIO SEGURA PAREDES	EL CARMEN	67.116	2442.94	155485.8	No Moroso			
84	Lavado Quispe, Nicolas	Salitral	1.20	1,451.37	1,741.64	No Moroso			
85	LAZARO VILLENA ROMAN LUIS	SANTA CATALINA	10.056	2442.94	24565.23	No Moroso			
86	León Chicchón Venicio	Parcela N°05-Cod.	4.2581	2,218.75	9085.72	No Moroso			
87	León Llican Claudina Leticia	"Rosita"	9.8325	1,508.85	14,833.31	No Moroso			
88	Leyva Castañeda, Casimiro	Parcela N° 6	4.0345	1,765.76	7,123.97	No Moroso			
89	Linares Mostacero, José	Santa Mónica	5.9944	1,526.38	9,150.15	No Moroso			
90	Llanos Suarez, Serapio Rafael	Parcela N° 2	4.02	1,087.39	4371.31	No Moroso			
91	Luna Gutierrez, Daniel Vicente	Camila	14.1555	516.05	21,460.45	No Moroso			

92	Maza Nima, Magali	Katia	3.6443	2,641.27	9,625.58	No Moroso			
93	Medina Soto, Aparicio	"El Espino"	1.0838	1,342.57	1,455.08	No Moroso			
94	Mera Cholan, Emilia	"El Tuncho"	5.49	1,946.64	10,679.64	No Moroso			
95	Montoya Hernández Jorge	Los Alamos	3.9265	2,133.75	8378.11	No Moroso			
96	Montoya Hernandez, Jorge Alejandro	La Ponderosa	27.0784	1,929.52	52,248.12	No Moroso			
97	Mora Ruiz, Jose Carlos	"Mora Ruiz"	9.4705	1,516.05	14,357.75	No Moroso			
98	Morales Cruzado Lila Marina	Tasha	4.9196	2,218.03	13887.78	No Moroso			
99	Muñoz De la Torre, Henry Oswaldo	Casa Blanca	4.01		6,756.97	No Moroso			
100	Muñoz de la Torre, Luis Alberto	Parcela N° 21	3.70	1,765.76	6,605.56	No Moroso			
101	Muñoz de la Torre, Luis Alberto	Parcela N° 50	4.05	1,889.35	7,642.80	No Moroso			
102	Muñoz De la Torre, Luis Alberto	Parcela N° 50	4.05	1,889.35	7,642.80	No Moroso			
103	Nacarino Diaz, Isabel	Los Pinos	4.95	1,468.88	7,270.99	No Moroso			
104	Nacarino Diaz, Humberto	Las Tunas	3.30		3,712.27	No Moroso			
105	Nacarino Diaz, Jose Domingo	Huaca Blanca	4.23	1,265,54	5,353.25	No Moroso			
106	Nacarino Diaz, Margarita	El Zapote N° 1 y N° 2	5.21		7,676.57	No Moroso			
107	Nacarino Diaz, Soledad	Las Chaquiras	6.94	1,476.47	10,246.70	No Moroso			
108	Nacarino Pacheco, Gabino	Los Eucaliptos	7.9100	1,427.32	11,290.76	No Moroso			
109	Namoc Yepez, Francisco	San Luis-Parcela N° 44	4.04	1,451.37	5863.53	No Moroso			
110	Negron Mesones Mario	"Los Rosales"	7.9177	1,889.35	14,959.31	No Moroso			

111	NORIEGA TOLEDO VICTOR MANUEL	LA UNION	12.069	2442.94	29483.84	No Moroso			
112	Orejuela Gómez, Víctor Wilfredo	"DINA"	6.5881	2,184.34	14,390.65	No Moroso			
113	Ortiz de Los Santos, William Javier	Parcela N° 18	4.0240	1,889.35	7,602.93	No Moroso			
114	OTOYA REAÑO ROSA MARINA	LAS LOMAS	2.462	2209.12	5438.41	No Moroso			
115	OVIDIO CATALINO PRETEL JAVE	PARCELA N° 04	4.102	2442.94	10020.94	No Moroso			
116	Pacheco Suarez, Antonio César	San Antonio	3.92	1,632.48	6,399.32	No Moroso			
117	Pacheco Villar, Ernesto Antonio	Parcela N° 13 - El Cholo	4.00	1,087.39	6,259.92	No Moroso			
118	Pajuelo Basurto, Gregorio	Parcela N° 08	3.10	1,116.01	3,459.63	No Moroso			
119	Pascual Reyes, Chuquicajas	Cerro Campana	4.7962	2,075.28	9,953.46	No Moroso			
120	Paucar Vasquez, Enrique Enemecio	Parcela N° 53	4.0831	1,889.35	7,714.40	No Moroso			
121	Pelayes Gonza, Peregrina	Los Mangos	12.42	1,087.39	13,505.38	No Moroso			
122	Pérez Vásquez Marcial Estuardo	Pampas de Caña Cruz	5.1967	2,807.81	14591.35	No Moroso			
123	Perez Villar , Roy Siguilfredo	Parcela N° 72	4.35	1,765.76	7,681.07	No Moroso			
124	Placencia Zapata Marcela Franc.	Los Julios	60.7900	2,075.28	126157.31	No Moroso			
125	Poma de Narro María Etelvina	Parcela N° 23-Zapote	3.99		6,774.42	No Moroso			
126	Posadas Bazan, Christian Eduardo	Río Grande N° 3	3.3130	1,011.38	5,056.90	No Moroso			
127	Posadas Gonzales, Diana Carolina	Río Grande N° 2	3.6194	1,526.45	5,524.83	No Moroso			
128	Quilcate Arias, José Víctor	Parcela N° 10-CODEALJE	4.0000		6,791.40	No Moroso			
129	Quiroz Angulo Nilda Ysabel	Parcela N° 03	4.0000	2,002.31	8009.24	No Moroso			

130	Quiroz Angulo Nilda Ysabel	Parcela N° 24	4.0079	2,075.28	8317.73	No Moroso			
131	Quispe Chavez, Gustavo	Parcela N° 7- Antenor Orrego	3.96	1,889.35	7,481.83	No Moroso			
132	Raunelli Sander Francisco Javier	Villa Agraria	5.4544	2,002.31	10,921.40	No Moroso			
133	Raunelli Sander Francisco Javier	Villa Cajamarca	6.8706	2,002.31	13,757.07	No Moroso			
134	Regalado Zorrilla, Elmer Adiel	"Magda"	3.8990	2,184.34	8,516.34	No Moroso			
135	Requejo Carrasco Pedro Francisco	Parcela N° 43	4.0427	2,133.75	10677.86	No Moroso			
136	Reyes Chuquicajas, Pascual	Cerro Campana	4.7692	2,075.28	9,953.46	No Moroso			
137	Ríos Abanto, Rafael	Parcela N° 67 y 67-A	4.1674	1,889.35	7,873.68	No Moroso			
138	Robles Bamberger de Mostacero Ruth María	Los Almendros	7.03	1,451.37	10,203.13	No Moroso			
139	Rodriguez de Diaz Victoria	Parcela N° 42	4.1900	1,765.76	7,398.55	No Moroso			
140	Rodriguez Velasquez, Ana Rene	Parcela N° 39 La Esperanza	4.07		7,186.66	No Moroso			
141	Rojas Chicchon, María Lucrecia	Parcela N° 09	3.0800	1,812.20	5,581.56	No Moroso			
142	Rojas Zambrano Jose segundo	Alfa- San Salvador	13.00	1,430.78	18,600.14	No Moroso			
143	Romero Urbina José Ignacio	Parcela N° 04	4.45	1087.39	4838.89	No Moroso			
144	Roncal Cabanillas, Juan Manuel	Ivajur	7.90	1,087.39	8,590.38	No Moroso			
145	Ruiz Vargas, Fernando	El Bosque II	4.1300	1,087.39	4,490.92	No Moroso			
146	Salazar Montoya Francisco Javier	Parcela N° 53	4.0428	2,133.75	8626.32	No Moroso			
147	Salirrosas Ramos, Apolinar	San Sebastian	8.6800	1,765.76	15,326.83	No Moroso			
148	Salirrosas Ramos, José	Sapote "A"	3.2089	1,946.64	6,246.59	No Moroso			

149	Salirrosas Ramos, José	Sapote "B"	7.0273	2,561.56	18,000.84	No Moroso			
150	Salvatierra Aponte, Segundo Zalatiel	Salvatierra	881.2879	0.00	1,329,510.93	No Moroso			
151	Samame Fernandez, Melvin Richard	Parcela N° 23	3.7588	1,946.64	7,317.03	No Moroso			
152	Samame Fernandez, Melvin Richard	Parcela N° 73	3.8744	1,946.64	7,542.06	No Moroso			
153	Sanchez Carhuatanta, Ronald	El Paraiso	3.91	1,697.85	6,638.59	No Moroso			
154	Santa Cruz Cienfuegos, Celinda Yanet.	Corazón de Jesus	4.50		6,910.03	No Moroso			
155	Santa Cruz Correa, Dani Humbelina.	Sicar	11.79	1,785.76	20,818.36	No Moroso			
156	Saucedo Valencia Luis Alberto,	Parcela N° 54-asociación Pacanga	4.05	1,765.76	7,151.34	No Moroso			
157	Segobia Torres, Rosario	San Jorge	1.90	1,632.48	3,101.71	No Moroso			
158	Siapo de Flores, Carmen Marina	La Rueda	16.04	1,158.93	13,532.44	No Moroso			
159	Solimano Heresi, Giovanni Juan Carlo	Lote N° 3 "Los Pinos"	7.1756	2,002.31	14,367.78	No Moroso			
160	Solimano Heresi, Giovanni Juan Carlo	Los Pinos	56.9981	2,002.31	114,127.87	No Moroso			
161	Suarez Flores, Salomón	La Unión N° 11	4.14	1,087.39	4501.79	No Moroso			
162	Suarez Hernandez, Emiliano	Parcela N° 01	4.1600	1,087.39	4,523.54	No Moroso			
163	Tafur Cabeza, Lidia	Estrella de David	20.0000	1,508.60	30,172.22	No Moroso			
164	Tejada Banda Luis Fabian	Parcela N° 28	4,0200	1,946.64	7,830.36	No Moroso			
165	Teran Palomino, Alberto	Antenor Orrego N° 08	4.04	1,087.39	4393.06	No Moroso			
166	Terrones Mostacero, Mauro Sebastian	San Sebastian	1.9409	1,810.75	3,514.48	No Moroso			
167	Tiznado Diaz, victor Eduardo	Las Dunas II	10.6727	1,516.05	16,180.35	No Moroso			

168	Torres Carrera, José Andres	Parcela N° 16	4.0900	1,765.76	7,221.97	No Moroso			
169	Torres Guzmán Antonio Valdemar	San Antonio	4.1229	2,218.03	9144.72	No Moroso			
170	Urbina Vilchez, Leonila	El Zapote I	5.8686	2,548.39	14,955.48	No Moroso			
171	Vasquez Lara, Segundo	Parcela N° 34	4.00	1,697.85	6,791.40	No Moroso			
172	Vasquez Mendoza, Santos Tito	Espino	1.35	1,073.08	1,448.66	No Moroso			
173	Vasquez Quiroz, Melquiades	Parcela N° 33	4.0116	1,889.35	7,579.32	No Moroso			
174	Vásquez Talavera Segundo S.	Los Pacaes	12.7777	2,133.75	27264.42	No Moroso			
175	Villanueva Briceño, Flor de María	El Parral	10.0000	1,946.64	19,466.40	No Moroso			
176	Villanueva Briceño, Florentino	El Limón	9.48	1,451.37	13758.99	No Moroso			
177	Villareal Miranda, Victor Manuel	Tierra de Dios	3.3200	1,160.08	3,851.47	No Moroso			
178	Villareal Rodriguez, Víctor Wilfredo	Rosa Blanca	6.4500	1,265.54	8,162.76	No Moroso			
179	Villarreal Sanchez, Consuelo Raquel	El Ciruelo	3.2322	1,631.09	8,236.91	No Moroso			
180	Villegas Acosta, Juan del Carmen	La Aventurosa	11.93	1,765.76	21,065.56	No Moroso			
181	Zocón Mostacero, Santos Gerardo	Los Tallos	1.1400	1,920.030	2,198.63	No Moroso			
182	Zurita Salirrosas, Oscar Antonio	La Ilusión	14.1654	1,889.350	26,763.38	No Moroso			
183	Solimano Heresi, Giovanni Juan Carlo	"El Porvenir Lote N° 4"	28.1661	1,946.64	54,831.20	No Moroso			
184	Aaraujo Yali Zilmar	El Zapote	17.0312	1,634.29	36340.32	No Moroso			
185	ABANTO LEIVA MARIA BACILIA	EL CUMBE	1.500	3109.19	4663.79	No Moroso			
186	Agro Negocios, Genesis SAC	La Tuna y El Espino	23.3165	2,002.31	46,686.86	No Moroso			

187	Agro Negocios, Genesis Sac	"Michael - Vanesa"	6.3144	2,002.31	12,643.39	No Moroso			
188	Agroindustrias Gramadal	El Anibal	12.130	2218.03	26904.26	No Moroso			
189	Agroindustrias Gramadal	La Pampa - La Mina	12.587	2218.03	27918.79	No Moroso			
190	Arana Javier, Walter Gonzalo	San Martín De Porras - Patrón Santiago	10.6000	1,422.73	15,082.22	No Moroso			
191	Araujo Manosalva, Sebastiasn Elias	La Esperanza	8.000	2442.94	19543.52	No Moroso			
192	Ascoy Cruzado, Andres Abel	El Tablazo	4.4965	1,920.03	8,633.41	No Moroso			
193	Baldera Zapata Victor Urbano	Vírgen d ls Mercedes	0.4425	1,575.94	853.81	No Moroso			
194	Bances Cajusol, Bernardino	La Huerta	1.88	1,451.37	2,728.58	No Moroso			
195	Bances Villegas Oswaldo	"El Guabo"	5.35		7,764.83	No Moroso			
196	BANDA MESTANZA, CLARA ROSA	PARCELA N° 27 - BANDA II	4.026	2133.75	8590.48	No Moroso			
197	Bazan Reyes Alberto	Parcela N° 01	3.8804	2,133.75	8279.80	No Moroso			
198	Bazan Reyes Alberto	Parcela N° 10	3.9942	2,133.75	8522.62	No Moroso			
199	Bazan Reyes, Luis Alberto - 02	Parcela N° 02 Canan	4.9363	1,889.35	9,326.40	No Moroso			
200	Bazan Reyes, Alberto	Parcela N° 64	4.0111	2,133.75	8,558.68	No Moroso			
201	Bazan Reyes, Alberto	Parcela N° 63	4.0000	2,075.28	8,301.12	No Moroso			
202	Bazan Reyes, Alberto	Parcela N° 70	4.3636	2,075.28	9,055.69	No Moroso			
203	Bazan Reyes, Alberto	Parcelas N° 28	4.1145	2,075.28	8,538.74	No Moroso			
204	Camacho Perez, Bacilio Eliseo	Calera alta	1.5813	2,133.75	3,374.10	No Moroso			
205	Cancino Teran, Jose Edilberto	parcela N° 01	4.85	1,206.51	7,447.48	No Moroso			
206	Castañeda Llanos Segundo	Nuevo Eden	14.1269	1,942.75	27,445.03	No Moroso			

207	Castañeda Rodriguez Nelly Rosario	Parcela N° 43	3.9944	2,002.31	7,998.03	No Moroso			
208	Chávez Cabello Alejandrina	Fundo las Cardenas	7.9251	2,822.95	16910.18	No Moroso			
209	Chomba Vásquez, Nicolas	El Algarrobo N° 1 y 2	5.3887	2,075.28	11,183.06	No Moroso			
210	Cosme Berna Chaquila	Nuevo Jerusalem	6.4793	2,641.27	17,113.58	No Moroso			
211	Cubas Cabanillas pedfo Gerardo	Santa Rosa	2.039	2442.94	4981.940	No Moroso			
212	DAMPER Trujillo SAC	La Venturosa	180.8468	2,218.75	401235.84	No Moroso			
213	Domingo Terrones Rios	El Algarrobo	1.003	3109.19	3117.58	No Moroso			
214	Echevarria Davila Ines Candelaria	Ines	1.6394		3,147.70	No Moroso			
215	Empresa Técnica Avicola S.A.	San Demetrio I	6.9500	1,422.73	9,887.97	No Moroso			
216	Empresa Técnica Avicola S.A.	San Demetrio II	7.5118	1,422.73	10,687.26	No Moroso			
217	Enco Romero, Pio Gualberto	El Paraiso	6.9544	1,508.60	10,491.31	No Moroso			
218	Enriquez Martell, Edwin Joel	"El Rancho"	4.91	2,184.34	10,734.50	No Moroso			
219	Escalante Torres, Magno Vicente	La Aurora	3.0735	2,548.39	7,837.07	No Moroso			
220	Escudero Pimentel Mariano	San Francisco	6.5954	2,218.03	14628.80	No Moroso			
221	Felix Constante Sanchez Lezama	Los Espinos	1.6204	2075.2800	3557.6500	No Moroso			
222	Fiestas Dejo, José Eduardo	La Esperanza	11.1390	2,075.28	23,116.54	No Moroso			
223	Florian De Florian, Ines Altemira	La Esmeralda	6.7341	2,133.75	14,368.89	No Moroso			
224	Florián Mostacero Severiano Aladino	San Lucas	6.7341	2,133.75	14936.44	No Moroso			
225	Florian Mostacero, Jose Luis	Parcela N° 11- Codealoje	4.01	1,697.85	6,791.40	No Moroso			

226	Gallardo Villavicencio, Antonio	Los Lentejos	2.36987	7566.62	20420.04	No Moroso			
227	Gamarra Cueva Cesar Augusto	José Olaya Lte 05	4.0200	2,218.03	8041.48	No Moroso			
228	Gil Ríos, Segundo Agustín	Parcela N° 21	4.0000	2,075.28	8,301.22	No Moroso			
229	Guido Carlin Arancibia De La Cruz	Pampas De Caña Cruz	2.881	3214.67	9262.110	No Moroso			
230	Huamán Tanta Juan Fidel	Parcel N° 40	4.7312	2,218.03	12496.37	No Moroso			
231	Licera Correa Yvan Segundo	Santa Ines - San Juan	11.471	2218.03	25443.02	No Moroso			
232	Luna García Luis Augusto Roberto	Burro Muerto	0.4939	1,920.03	948.30	No Moroso			
233	Malca Malca De Sanchez, Luz Armandina	Apocalipsis	3.44	1,087.39	5,905.76	No Moroso			
234	Matos Ramirez Romulo Anselmo	Juanita	8.1800	2,548.39	20,845.83	No Moroso			
235	Medina Soto De Chunga, Nelsa Leonila	"El Espino"	0.6200	1,342.57	836.69	No Moroso			
236	Mejia Lozano Santos Eulises	Parcela N° 18	4.002	2442.94	9776.65	No Moroso			
237	Mondragón Palomino Carlos	C.Agraria La Unión	1.8169	2,075.58	3770.58	No Moroso			
238	Muñoz De La Torre, Luis Alberto	Parcela N° 33	4.1500		8,309.59	No Moroso			
239	Muñoz De La Torre, Luis Alberto	Parcela N° 51	4.3100	2,002.31	8,009.24	No Moroso			
240	Muñoz De La Torre, Luis Alberto	Parcela N° 35	4.3100	2,002.31	8,629.96	No Moroso			
241	Muñoz De La Torre, Luis Alberto	Parcela N° 34	3.9818	2,075.28	8,263.35	No Moroso			
242	Noceda Martorellet, Eloy	Fundo Casa Blanca	125.0001	1,946.64	243,330.19	No Moroso			
243	Noe De Guanilo, Anita	Santa Anita	0.6700	2,002.31	1,340.55	No Moroso			
244	Olivares De Gleiser María Isabel	El Porevenirí	39.7596	1,575.94	62658.74	No Moroso			

245	Oscar Alvitez Espinoza	La Huerta	2.387	2442.94	5830.08	No Moroso			
246	Paili Consigliere, Carla Fiorela	Paoli N° I - El Pepe	6.3526	2,075.28	13,183.42	No Moroso			
247	Paoli Consigliere, Carlos Alberto	Paoli N° III	4.7505	2,075.28	9,858.62	No Moroso			
248	Paoli Consigliere, Carla Fiorela	Paoli N° II	5.6149	2,075.28	11,652.49	No Moroso			
249	Paredes Cerdan Santos Arturo	Consuelo-Victoria	22.5271	2,641.27	59,500.15	No Moroso			
250	Paucar Perez Euvegildo	El Carrizo	9.5512	2,133.75	20,379.87	No Moroso			
251	Paucar Terrones Manuel Estuardo	El Limón	3.6466	2,218.03	8088.27	No Moroso			
252	Plasencia Zapata, Luis Fernando	"Mi Paraiso- Santa Marcela"	90.0010	1,946.64	175,167.79	No Moroso			
253	Poma Terrones, María Etelvina Vda. De Narro	El Espino	0.3675	1,920.03	748.81	No Moroso			
254	Prieto Monteza Carlos	Parcela N° 07 Santa. Elena	3.9375	1,502.42	5,915.81	No Moroso			
255	Quilcate Saenz Esther	San Juan Bautista	46.6456	2,548.39	116,322.88	No Moroso			
256	Quiroz Delgado, Eden Humberto	"María Magdalena"	7.6231	1,946.64	14,839.43	No Moroso			
257	Rojas Alva Elvia Jhardenne	El Palto	9.6946	1,526.45	14,798.32	No Moroso			
258	Romero Cabanillas Ymelda	Zanjón de La Calera	0.2667	1,929.52	514.60	No Moroso			
259	Romero Sanchez Florencio	Los Ciruelos	1.2700	1,552.07	1,971.13	No Moroso			
260	Romero Urbina, Jose Ignacio	La Chichi	1.9299	2,133.75	4,117.92	No Moroso			
261	Rosas Calderon, Carlos Alberto	"Nueva Israel"	6.45	772,62	4,983.40	No Moroso			
262	Ruiz Carrea Wualter Fernando	La Rosa	11.6407	2,133.75	24838.34	No Moroso			
263	Ruiz Carrera, Wualter Fernando	La Rosa	11.6407	20,133.75	24,838.34	No Moroso			

264	Segundo Israel Mejia Cruzado	Parcela N° 18	4.002	2442.94	9776.65	No Moroso			
265	Segundo Rudecindo Nuñez Vargas	Los Laureles	4.874	2442.94	11907.38	No Moroso			
266	Silva Piña, Silvia Rosa	GENESIS	5.2497	1,929.52	10,129.40	No Moroso			
267	Silva Teran, Hector Alindor	"El Algarrobo"	1.3900		2,661.35	No Moroso			
268	Solimano Heresi, Giovanni Juan Carlo	"El Porvenir Lote N° 1"	16.6413	1,946.64	32,394.62	No Moroso			
269	Suárez Hernández Germán	Los Laureles	5.9200	2,218.03	13130.74	No Moroso			
270	TECNICA AVICOLA	SAN JUAN	44.629	1575.94	70332.63	No Moroso			
271	Técnica Avícola S.A.	San Carlos I	8.7347	2,641.27	14275.03	No Moroso			
272	Técnica Avícola S.A.	San Carlos II	8.8267	2,218.03	14425.39	No Moroso			
273	Terrones Cruz Yeni Liliana	La Huaca	0.2523	1,810.75	456.85	No Moroso			
274	Uriol Rodriguez, Ketty Regina	Parcela N° 43	3.9944		7,998.03	No Moroso			
275	Vasquez Guevara, Ever, Salomón y Julio	Las Flores	7.8199	2,548.39	19,928.17	No Moroso			
276	Vasquez Quiroz, Giovanna Maribel	Cueva de la Barranca	6.0211	1,920.03	11,560.69	No Moroso			
277	Vásquez Vásquez Juan	El Limón	5.3430	2,133.75	11400.63	No Moroso			
278	Vilchez Carpio Juan José	Don Abraham	15.1682	2,218.03	33643.52	No Moroso			
279	Villarruel de Menes, Isolina	Don Carlos	676.5200		251,026.26	No Moroso			
280	Villena Mercedes José Jaime	Chan Chan	7.5204	1,422.76	10699.50	No Moroso			
281	Villena Mercedes, Juana de Gonzales	San José	10.2943	1,526.45	15,713.73	No Moroso			
282	Ysla Urteaga, Jose Wilfredo	Granja La Poderosa	3.2083	1,929.52	6,190.48	No Moroso			

283	Zevallos Lucas Epifania	El Mango	1.2239	1,508.60	1846.38	No Moroso			
TOTAL									461,629.37

RELACION DE PREDIOS CON CONTRATO VENDIDOS POR PEJEZA , AL AMPARO DE LA LEY N° 28042									
N°	COMPRADOR	DATOS DEL PREDIO SOLICITADO EN VENTA	AREA DEL PREDIO (Ha.)	COSTO POR Há (S/.)	COSTO TOTAL DEL PREDIO (S/.)	CONDICIÓN	N° CUOTAS VENCIDAS	VALOR DE CUOTA	TOTAL DEUDA
1	Alarcon Marin, Jose Simon	Parcela N° 66	0.9477	1,516.86	1,437.528	Moroso	13	111.78	1,453.14
2	Albites Torres, Daniel	Buenos Aires	3.8600	1,911.00	7,376.460	Moroso	3	629.18	1,887.54
3	Altamirano Llatas, Eliseo	El Naranjito	4.6200	1,911.00	8,828.820	Moroso	15	642.2	9,633.00
4	Altamirano Segura, Moises.	El Cirquelito	4.6000	1,911.00	8,790.600	Moroso	7	765.58	5,359.06
5	Alva de Villar, Leopoldina.	El Ciruelo	3.3700	1,911.00	6,440.070	Moroso	15	534.52	8,017.80
6	Arce Castañeda, Maritza Yanet.	Parcela N° 38	4.0000	1,516.86	6,067.440	Moroso	13	499.22	6,489.86
7	Arce de Santos, Floriza.	Parcela N° 55	5.0000	1,516.86	7,584.300	Moroso	5	624.03	3,120.15
8	Artiaga Coveñas, Juan Jose.	Iglesia Vieja	4.1200	1,911.00	7,873.320	Moroso	6	685.7	4,114.20
9	Bernal Chafloque, Juan Hilario.	Santa Inés	4.9400	1,911.00	9,440.340	Moroso	15	608.34	9,125.10
10	Bernal Fuentes, Juan Elmer.	San Juan	4.6000	1,911.00	8,790.600	Moroso	15	566.47	8,497.05
11	Cabanillas Villanueva, Felix.	Parcela N° 110	5.0047	1,820.28	9,109.955	Moroso	13	755.29	9,818.77
12	Castañeda Guerra, Jose Francisco	Parcela N° 037	5.0000	1,820.28	9,101.400	Moroso	2	752.29	1,504.58
13	Castañeda Muñoz, Teodulo	Parcela N° 036	5.0000	1,820.28	9,101.400	Moroso	2	752.29	1,504.58
14	Castañeda Rodas, Casimiro	Parcela N° 50	4.0000	1,516.86	6,067.440	Moroso	3	752.29	2,256.87
15	Castañeda Suarez Dora Alvina	Parcela N° 51			7584.30	Moroso	2	432.27	864.54
16	Castañeda Toroberero, Lucy G.	Parcela N° 004	5.0018	1,820.28	9,104.677	Moroso	14	752.56	10,535.84

17	Cerdán Abanto, Asunción	Parcela N° 17	5.0080	1,516.86	7,596.435	Moroso	4	625.03	2,500.12
18	Chavez Diaz, Carlos Alberto	El Progreso	4.9998	1,911.00	9,554.618	Moroso	12	832.15	9,985.80
19	Chavez Diaz, Carlos Antonio	El Portal	5.0000	1,911.00	9,555.000	Moroso	7	875.2	6,126.40
20	Cotrina Lezama, Robert Franklin.	Parcela N° 09	4.0430	1,516.86	6,132.665	Moroso	11	114.33	1,257.63
21	Cotrina Lezama, Robert Franklin.	Parcela N° 04	0.9223	1,516.86	1,399.000	Moroso	13	501.18	6,515.34
22	Cotrina Olortegui, José Wilmer.	Parcela N° 018	4.0001	1,820.28	7,281.302	Moroso	11	601.39	6,615.29
23	Cotrina Olortegui, José Wilmer.	Parcela N° 073	0.8701	1,820.28	1,583.826	Moroso	11	130.91	1,440.01
24	Cotrina Olortegui, Segundo Raúl..	Parcela N° 047	5.0000	1,820.28	9,101.400	Moroso	11	751.72	8,268.92
25	Cotrina Quispe, Francisco Javier.	Parcela N° 56	5.0000	1,516.86	7,584.300	Moroso	11	621.83	6,840.13
26	Cubas Vasquez, Adelmo.	El Gramal (lote 1)	4.0189	1,911.00	7,680.118	Moroso	15	793.31	11,899.65
27	Cubas Vasquez, Adelmo.	El Gramal (lote 2)	0.9816	1,911.00	1,875.838	Moroso	15	623.38	9,350.70
28	Cueva Zambrano, Neri.	Parcela N° 35	0.9059	1,516.86	1,374.123	Moroso	7	471.74	3,302.18
29	Dávila Torres, Alberto.	El Eden	4.7744	1,911.00	9,123.878	Moroso	15	615.73	9,235.95
30	De La Cruz Díaz, Elmer Antoneli.	El Golfo	4.8500	1,911.00	9,268.350	Moroso	14	769.26	10,769.64
31	De la Cruz Díaz, Nereyra Elizabeth	El Porvenir	5.0000	1,911.00	9,555.000	Moroso	14	832.15	11,650.10
32	De La Cruz Vásquez, Gregorio.	Cruz del Norte	5.0000	1,911.00	9,555.000	Moroso	9	743.26	6,689.34
33	Delgado Ramirez, Adriano.	El Naranjo	4.9000	1,911.00	9,363.900	Moroso	12	793.05	9,516.60
34	Delgado Ramirez, César.	Los Olivos.	4.7479	1,911.00	9,073.237	Moroso	13	815.51	10,601.63
35	Delgado Rodrigo, José Wilmer.	El Porvenir	5.0000	1,911.00	9,555.000	Moroso	12	832.15	9,985.80
36	Diaz de Chomba, Benigna.	El Progreso	5.0000	1,911.00	9,555.000	Moroso	13	832.15	10,817.95
37	Diaz Jave, Jainer Beltran.	El Pájaro Bobo	4.9890	2,044.75	10,201.258	Moroso	16	848.16	13,570.56

38	Flores Chuan Gerardo	Parcela N° 10			1564.186	Moroso	13	122.29	1,589.77
39	Gallardo Acuña, Nicolas	Parcela N° 35	3.8977	2,106.75	8,211.479	Moroso	9	667.54	6,007.86
40	Galvez Castro, Bryce Frank Alfonso.	Arena Dorada	5.0000	1,358.00	6,790.000	Moroso	4	591.35	2,365.40
41	Gamonal Nuñez, Rogerio.	Vista Alegre	4.9253	1,911.00	9,412.248	Moroso	12	780.1	9,361.20
42	Gamonal Ramirez, Samuel.	El Algarrobo.	4.9961	1,911.00	9,547.547	Moroso	11	791.31	8,704.41
43	Herrera Borja, Jose Andres.	El Edén	4.8200	1,911.00	9,211.020	Moroso	15	802.2	12,033.00
44	Herrera Gonzalez, Maria Felix	Pampa Hermosa	4.6900	1,911.00	8,962.590	Moroso	14	780.56	10,927.84
45	Honorio Cruzado, José Benito.	Parcela N° 031	5.0103	1,820.28	9,120.149	Moroso	7	785.20	5,496.40
46	Juarez Culqui, Juan.	Jackeline	4.4200	1,911.00	8,446.620	Moroso	14	721.71	10,103.94
47	Juarez De Diaz Albina	Los Huabos			8437.07	Moroso	7	703.66	4,925.62
48	Lezama Paredes, Carlos Vidal.	Parcela N° 11	5.0014	1,516.86	7,586.424	Moroso	11	626.86	6,895.46
49	Lezama Paredes, José N.	Parcela N° 12	5.0014	1,516.86	7,586.424	Moroso	11	626.86	6,895.46
50	Lezama Rojas, Ludgerio B.	Parcela N° 109	5.1156	1,516.86	7,759.649	Moroso	16	637.41	10,198.56
51	Llamo Vergara, Castinaldo	Santa Lucelina	4.9291	1,911.00	9,419.510	Moroso	13	776.21	10,090.73
52	Llatas Cuvaz, Marino.	El Alfalfal	4.7923	1,911.00	9,158.085	Moroso	15	759.12	11,386.80
53	Malimba Amambal, Esperanza	Delicias	4.6740	2,106.75	9,846.950	Moroso	12	865.85	10,390.20
54	Malimba Amambal, Roxana	La Estancia	4.9266	2,106.75	10,379.115	Moroso	10	808.87	8,088.70
55	Matallana Ysla, Sylvia Maricela.	El Zanjón	4.1500	1,408.00	5,843.200	Moroso	14	490.25	6,863.50
56	Muñoz Pineda, Felicita	Parcela N° 63	5.0000	1,516.86	7,584.300	Moroso	14	615.60	8,618.40
57	Muñoz Pinedo, Felix Octavio.	Parcela N° 74	5.0011	1,516.86	7,585.969	Moroso	13	615.74	8,004.62
58	Narva Barrantes, Sonia R.	Parcela N° 047	4.0000	1,820.28	7,281.120	Moroso	8	152.67	1,221.36

59	Narva Barrantes, Sonia R.	Parcela N° 040	1.0147	1,820.28	1,847.038	Moroso	11	601.83	6,620.13
60	Narva, Vasquez, Erasmo	Parcela N° 048	5.0000	1,820.28	9,101.400	Moroso	11	752.29	8,275.19
61	Noriega Castañeda Carlos Guillermo	San Fernando			9,555.00	Moroso	5	745.42	3,727.10
62	Olortegui Sánchez, María F.	Parcela N° 061	4.0000	1,820.28	7,281.120	Moroso	14	601.37	8,419.18
63	Palomino Quiroz, Hugo Percy.	Parcela N° 24	5.0030	1,516.86	7,588.851	Moroso	11	626.72	6,893.92
64	Pando Vera, César Alejandro.	Parcela N° 71	5.0002	1,516.86	7,584.603	Moroso	14	615.63	8,618.82
65	Pérez Sánchez María Irma.	El Algarrobo.	2.1200	1,911.00	4,051.320	Moroso	16	352.83	5,645.28
66	Ramirez Cieza, José Jesus.	El Alfalfar	5.0000	1,911.00	9,555.000	Moroso	8	623.42	4,987.36
67	Reyes Custodio, Jorge Manuel A.	Santa Melina	4.7100	1,911.00	9,000.810	Moroso	16	748.92	11,982.72
68	Reyes Custodio, Miguel Omar A.	San Miguel	4.6500	1,911.00	8,886.150	Moroso	16	739.38	11,830.08
69	Rodriguez Diaz, Jose Jhonny	Jhoana			9,555.00	Moroso	5	742.81	3,714.05
70	Rodriguez Díaz, Juan Luis.	El Cimolo	4.8800	1,911.00	9,325.680	Moroso	1	774.02	774.02
71	Rojas de Briones, Quiteria Elena.	Parcela N° 044	5.0000	1,820.28	9,101.400	Moroso	7	770.00	5,390.00
72	Sanchez Paz, Jesús Bernardo	Parcela N° 41	4.0000	1,516.86	6,067.440	Moroso	13	497.04	6,461.52
73	Sanchez Paz, Jesús Bernardo	Parcela N° 60	1.0129	1,516.86	1,536.427	Moroso	13	125.86	1,636.18
74	Sanchez Quiroz, Inocente.	Parcela N° 06	4.0000	1,516.86	6,067.440	Moroso	10	125.56	1,255.60
75	Sanchez Quiroz, Inocente.	Parcela N° 38	1.0129	1,516.86	1,536.427	Moroso	10	495.85	4,958.50
76	Silva Torres, Victoriano	Zapotal	4.8538	1,911.00	9,275.612	Moroso	14	773.59	10,830.26
77	Suarez Vislao, Julio	La Higuera	4.8000	1,911.00	9,172.800	Moroso	15	761.58	11,423.70
78	Taboada Cabañas, Omar O.	Parcela N° 35	4.0000	1,516.86	6,067.440	Moroso	9	500.37	4,503.33
79	Tapia Cubas, Porfirio.	El Progreso	4.5895	1,911.00	8,770.535	Moroso	15	741.47	11,122.05

80	Tirado Muñoz, María Eulalia	Parcela N° 33	4.0023	1,516.86	6,070.929	Moroso	14	492.77	6,898.78
81	Tirado Rios Jose Luis	Parcela N° 53			7584.30	Moroso	2	589.74	1,179.48
82	Tirado Sánchez, Gosvinda.	Parcela N° 002	1.0042	1,516.86	1,523.231	Moroso	14	124.48	1,742.72
83	Tirado Urbina Jose Quirino	Parcela N° 52			7584.30	Moroso	5	589.74	2,948.70
84	Vásquez Fernandez,Carmen	Parcela N° 14	4.0083	1,516.86	6,080.030	Moroso	4	79.40	317.60
85	Vásquez Fernandez,Carmen	Parcela N° 47	4.0083	1,516.86	6,080.030	Moroso	4	502.20	2,008.80
86	Vásquez Fernandez,Wilmer	Parcela N° 46	0.9324	1,516.86	1,414.320	Moroso	9	408.33	3,674.97
87	Vásquez Fernandez,Wilmer	Parcela N° 15	3.2939	1,516.86	4,996.385	Moroso	16	116.80	1,868.80
88	Villalobos Fernandez, Segundo Rosas	Sinaí	5.0000	1,911.00	9,555.000	Moroso	13	615.73	8,004.49
89	Ysla Vite, Segundo Casimiro	Los Vichallos	4.0399	1,358.00	5,486.184	Moroso	15	445.3	6,679.50
90	Zuñiga Díaz, Cesar Piris	San Antonio	5.0028	1,497.00	7,489.192	Moroso	15	614.45	9,216.75
91	Alvites Llanos Elton Ronee	El Percal	5000		9555.00	No Moroso			
92	Alvites Salazar, Neyser	Los Girasoles	4.7400	1,911.00	9,058.140	No Moroso			
93	Alvitez Velasco, Oscar	Arca de Noe	4.8663	1,911.00	9,299.500	No Moroso			
94	Arbildo Catañeda, Julio Homero.	Parcela N° 62	4.0000	1,516.86	6,067.440	No Moroso			
95	Arbildo Chavarry, Julio Flavio	Parcela N° 63 y Parcela N° 63A	4.8337	1,516.86	7,332.046	No Moroso			
96	Arbildo Chavarry, Julio Henry.	Parcela N° 41	5.0000	1516,86	7,584.300	No Moroso			
97	Arbildo Chavarry, Lidia Elizabeth.	Parcela N° 64	4.0000	1516,86	6,067.440	No Moroso			
98	Arce Castañeda, Lina Beatriz	Parcela N° 76	5.0039	1,516.86	7,590.216	No Moroso			
99	Arce Izquierdo, Segundo Emilio	Parcela N° 75	5.0016	1,516.86	7,586.727	No Moroso			

100	Briones Acosta, Jesús	Parcela N° 055 - Lote N°01 y Parcela N°055 - Lote N°02	1.1910	1,820.28	2,167.953	No Moroso			
101	Cajusol Sandoval, Vicente.	Santa Clara, Lote 01	0.4226	1,820.28	769.250	No Moroso			
102	Cajusol Sandoval, Vicente.	Santa Clara, Lote 02	0.7435	1,820.28	1,353.378	No Moroso			
103	Castañeda Muñoz, Nelsón R.	Parcela N° 004	3.9990	1,820.28	7,279.300	No Moroso			
104	Castañeda Muñoz, Nelsón R.	Parcela N° 037	0.9421	1,820.28	1,714.886	No Moroso			
105	Castañeda Rios, Segundo Manuel.	Planicie y El Arenal	4.7200	1,358.00	6,409.760	No Moroso			
106	Cerquin Luicho, Antonio	Parcela N° 79	5.0055	1,472.22	7,369.197	No Moroso			
107	Chavarry de Arbildo, Juana L.	Parcela N° 43	5.0000	1,516.86	7,584.300	No Moroso			
108	Chavez Diaz, Segundo Benjamin.	El Porvenir	5.0000	1,911.00	9,555.000	No Moroso			
109	Chuquilin Ignacio, Telmo.	Buenos Aires	5.0000	1,911.00	9,555.000	No Moroso			
110	Cordova Mondragon, Balvina.	Parcela N° 004	5.0053	1,820.28	9,111.047	No Moroso			
111	Cordova Mondragón, Freddy.	Parcela N° 002	4.0000	1,820.28	7,281.120	No Moroso			
112	Cordova Mondragón, Freddy.	Parcela N° 043	0.8895	1,820.28	1,619.139	No Moroso			
113	Coronel Vasquez, Domel.	El Algarrobal (lote 1 y 2)	4.6000	1,911.00	8,790.600	No Moroso			
114	Coronel Vasquez, Emiliano.	El Cerro (lote 1 y 2)	4.6000	1,911.00	8,790.600	No Moroso			
115	Coronel Vásquez, Jorque	Coronel (lote 1 y 2)	4.6000	1,911.00	8,790.600	No Moroso			
116	Cotrina Becerra, Rosas Alfredo.	El Arenal	3.7400	1,911.00	7,147.140	No Moroso			
117	Cotrina Castañeda, Aldemar Inocencio	Parcela N° 39	5.0163	1,516.86	7,609.025	No Moroso			
118	Cotrina Quispe, Eladio.	Parcela N° 003	4.0000	1,516.86	6,067.440	No Moroso			

119	Cruzado Diaz, Hipolito	La Viña	5.0000	1,911.00	9,555.000	No Moroso			
120	Cueva Zambrano, Neri.	Parcela N° 44	4.0013	1,516.86	6,069.412	No Moroso			
121	Dávila Torres, Elidoro	El Progreso	5.0000	1,911.00	9,555.000	No Moroso			
122	Huaman Huaman, Aldo Michel.	Parcela N° 60	5.0065	1,475.22	7,385.689	No Moroso			
123	Juarez Aguilar, Jaime.	Parcela N° 58	5.0000	1,472.00	7,360.000	No Moroso			
124	López Posadas, Miguel Angel.	Rio Grande N° 09	5.0002	1,552.25	7,761.560	No Moroso			
125	Machuca Sanchez, María S.	Parcela N° 046	5.0000	1820,28	7,621.000	No Moroso			
126	Monsalve Llanos, Estanislao.	TANO	5.0404	1,911.00	9,632.204	No Moroso			
127	Ocas Raico, Justo	San Vicente	3.1900	1,358.00	4,332.020	No Moroso			
128	Paredes Juarez, Jorge Cruz.	Parcela N° 80	5.0002	1,472.22	7,361.394	No Moroso			
129	Paredes Juarez, Miguel	Parcela N° 77	5.0009	1,472.22	7,362.425	No Moroso			
130	Paredes Vera, Carlos Pablo.	Parcela N° 06	2.0200	1,408.00	2,844.160	No Moroso			
131	Paredes Vera, Carlos Pablo.	Parcela N° 06	2.0200	1,408.00	2,844.160	No Moroso			
132	Pariatanta Monsalve, Neri.	ILUCAN	5.0415	1,911.00	9,634.307	No Moroso			
133	Pérez Gutierrez, Carmen Mónica.	Parcela N° 59	5.0001	1,472.22	7,361.247	No Moroso			
134	Pérez Gutierrez, Jorge Alfredo.	Parcela N° 78	5.0008	1,472.22	7,362.278	No Moroso			
135	Pérez Hurtado, Alberto Dávila.	El Eden	4.7744	1,911.00	9,123.878	No Moroso			
136	Pérez Sánchez, Felicitas.	Parcela N° 31	4.0438	1,516.86	6,133.878	No Moroso			
137	Pérez Sánchez, Felicitas.	Parcela N° 49	1.0416	1,516.86	1,579.961	No Moroso			
138	Posadas Bazan, Francisco L.	Rio Grande N° 10	5.0000	1,552.25	7,761.250	No Moroso			
139	Posadas Bazan, Francisco L.	Rio Grande N° 11	5.0000	1,408.00	7,040.000	No Moroso			

140	Posadas Bazan, Francisco L.	Parcela N° 01	5.0000	1,408.00	7,040.000	No Moroso			
141	Posadas Cuneo, Edgar Enrique.	Parcela N° 04	5.0000	1,408.00	7,040.000	No Moroso			
142	Ramirez Bueno, Felicitas.	Parcela N° 019	1.0471	1,820.28	1,906.015	No Moroso			
143	Saldaña Guarniz, Lazaro	El Sinaí	5.0000	1,911.00	9,555.000	No Moroso			
144	Santos Arce, Floriza Jackelin.	Parcela N° 036	4.0000	1,516.86	6,067.440	No Moroso			
145	Santos Arce, Nicolas Edwin.	Parcela N° 61	4.9951	1,516.86	7,576.867	No Moroso			
146	Tello Arce, Ivan Emiliano	Parcela N° 37	4.0000	1,516.86	6,067.440	No Moroso			
147	Vásquez Gómez, Doris.	Parcela N° 05	5.0073	1,516.86	7,595.373	No Moroso			
148	Vasquez Ramirez, Segundo Juan	El Limón	1.0360	1,911.00	1,979.796	No Moroso			
149	Vasquez Sarmiento, Carmen Rosa,	Santa Rosa	5.0000	1,911.00	9,555.000	No Moroso			
150	Velasquez Villar, Manuel Gilberto	San Juan	4.8200	1,911.00	9,211.020	No Moroso			
151	Veliz Chavez, Julio Nolberto	Cruz del Norte	5.0000	1,911.00	9,555.000	No Moroso			
152	Flores Diaz, Jose Gregorio	Parcela N° 40- Asociacion Pacanga	3.9818	1,765.76	7,020.74	No Moroso			
153	Galindo Hernandez Doralisa	El Algarrobo	4,28	1,451.37	6,211.86	No Moroso			
154	Gallardo Estrada, Yanina Rosario	Santa Rosa	5.2377	2,641.27	13,834.18	No Moroso			
155	Galoso Palacios Francisco Julio	Rancho grande II	39.0731	2,133.75	83327.23	No Moroso			
156	Galoso Palacios Francisco Julio	Rancho grande I	40.8640	2,133.75	87193.56	No Moroso			
157	Galoso Palacios Francisco Julio	El Pedregal	60.0708	2,133.75	128176.07	No Moroso			
158	Gonzales Ponte, Jorge Alberto	Parcela N° 4	3.9800	1,765.75	7,027.74	No Moroso			
159	Gónzales Vásquez, Humberto.	Los algarrobos	3.6994	2,133.75	7893.59	No Moroso			

160	Guarniz Saldaña Purificación	El Algarrobal-Parcela N° 16	4.0874	2,218.03	9065.98	No Moroso			
161	Guarniz Valtodano Daniel	El Alto	5.1700	2,075.28	10,735.42	No Moroso			
162	Guarniz Valtodano Elias	El Triangulo	5.1300	2,075.28	10,652.41	No Moroso			
163	Guerrero Becerra, Veronica	La Esperanza	5.636	8701.52	49041.77	No Moroso			
164	Guerrero Becerra, Veronica	La Huerta	6.5636	8936.46	58655.35	No Moroso			
165	Guzman Quiroz, Walter	El Algarrobo	1.3000	1,265.54	1,645.21	No Moroso			
166	Hernandez Espinoza, Nimia Felicita	Talambo	1.8403	2,002.31	3,684.85	No Moroso			
167	Huaylla Diaz, Jose Salome	Parcela N° 41	4.51	1,697.85	7,657.30	No Moroso			
168	Iberico Mas, Alfredo Medardo	La Hondonada	5.10	1,254.79	6,399.44	No Moroso			
169	Chavez Diaz, Segundo Benjamin.	La Bendicion I	9.2435	3214.67	29714.80	No Moroso			
170	Chuquilin Ignacio, Telmo.	La Bendicion I	0.563	2442.94	1375.86	No Moroso			
171	Cordova Mondragon, Balvina.	El Carmen	67.116	2442.94	155485.8	No Moroso			
172	Cordova Mondragón, Freddy.	Salitral	1.20	1,451.37	1,741.64	No Moroso			
173	Juarez Díaz Jose Francisco	SANTA CATALINA	10.056	2442.94	24565.23	No Moroso			
174	Narva Chafloque Julia	Parcela N°05-Cod.	4.2581	2,218.75	9085.72	No Moroso			
175	Matallana Torres Mara	"Rosita"	9.8325	1,508.85	14,833.31	No Moroso			
176	Cerdan Fernandez Karina	Parcela N° 6	4.0345	1,765.76	7,123.97	No Moroso			
177	Linares Mostacero, Sebastiaan	Santa Mónica	5.9944	1,526.38	9,150.15	No Moroso			
178	Isla Acuña, Doris	Parcela N° 2	4.02	1,087.39	4371.31	No Moroso			
179	Gamonal Villalobos Mercedes	Camila	14.1555	516.05	21,460.45	No Moroso			
180	Maza Nima, Magali	Katia	3.6443	2,641.27	9,625.58	No Moroso			

181	Medina Soto, Aparicio	"El Espino"	1.0838	1,342.57	1,455.08	No Moroso			
182	Quiroz. Rojas Hilda	"El Tuncho"	5.49	1,946.64	10,679.64	No Moroso			
183	Llanos Barrante, Teresa	Los Alamos	3.9265	2,133.75	8378.11	No Moroso			
184	Montoya Toro, Jorge Alejandro	La Ponderosa	27.0784	1,929.52	52,248.12	No Moroso			
185	Mora Ruiz, Jose Carlos	"Mora Ruiz"	9.4705	1,516.05	14,357.75	No Moroso			
186	Moralez Cruzado Lila Marina	Tasha	4.9196	2,218.03	13887.78	No Moroso			
187	Palomino Zambrano Jaqueline	Casa Blanca	4.01		6,756.97	No Moroso			
188	Torre Aldana, Luis Alberto	Parcela N° 21	3.70	1,765.76	6,605.56	No Moroso			
189	Muñoz de la Torre, Jorge	Parcela N° 50	4.05	1,889.35	7,642.80	No Moroso			
190	Nacarino Isla, Juan	Parcela N° 50	4.05	1,889.35	7,642.80	No Moroso			
191	Nacarino Diaz, Isabel	Los Pinos	4.95	1,468.88	7,270.99	No Moroso			
192	Garcia Diaz, Humberto	Las Tunas	3.30		3,712.27	No Moroso			
193	Nacarino Diaz, Jose Domingo	Huaca Blanca	4.23	1,265.54	5,353.25	No Moroso			
194	Coronel Diaz, Margarita	El Zapote N° 1 y N° 2	5.21		7,676.57	No Moroso			
195	Toribio Rebaza, Soledad	Las Chaquiras	6.94	1,476.47	10,246.70	No Moroso			
196	Nacarino Villoslada, Gabino	Los Eucaliptos	7.9100	1,427.32	11,290.76	No Moroso			
197	Yepez Zurita, Francisco	San Luis-Parcela N° 44	4.04	1,451.37	5863.53	No Moroso			
198	Negron Mesones Mario	"Los Rosales"	7.9177	1,889.35	14,959.31	No Moroso			
199	Gonzales Rivera, Alberto Jorge	LA UNION	12.069	2442.94	29483.84	No Moroso			
200	Orejuela Gómez, Víctor Wilfredo	"DINA"	6.5881	2,184.34	14,390.65	No Moroso			

201	Ortiz de Los Santos, William Javier	Parcela N° 18	4.0240	1,889.35	7,602.93	No Moroso			
202	REAÑO Cuadra ROSA MARINA	LAS LOMAS	2.462	2209.12	5438.41	No Moroso			
203	OVIDIO Davila PRETEL JAVE	PARCELA N° 04	4.102	2442.94	10020.94	No Moroso			
204	Vergara Suarez, Antonio César	San Antonio Parcela N° 1	3.92	1,632.48	6,399.32	No Moroso			
205	Ruiz Villar, Ernesto Antonio	Parcela N° 13 - El Cholo	4.00	1,087.39	6,259.92	No Moroso			
206	Saavedra Basurto, Gregorio	Parcela N° 08	3.10	1,116.01	3,459.63	No Moroso			
207	Espinoza Reyes, Chuquicajas	Cerro Campana	4.7962	2,075.28	9,953.46	No Moroso			
208	Vegar Vasquez, Enrique Enemecio	Parcela N° 53	4.0831	1,889.35	7,714.40	No Moroso			
209	Leon Gonza, Peregrina	Los Mangos	12.42	1,087.39	13,505.38	No Moroso			
210	Lopez Vásquez Marcial Estuardo	Pampas de Caña Cruz	5.1967	2,807.81	14591.35	No Moroso			
211	Perez Villar, Juan	Parcela N° 72	4.35	1,765.76	7,681.07	No Moroso			
212	MARTinez Zapata Marcela Franc.	Los Julios	60.7900	2,075.28	126157.31	No Moroso			
213	Cuba Baca, Angelita	Parcela N° 23- Zapote	3.99		6,774.42	No Moroso			
TOTAL DE DEUDA									594,900.63

RELACION DE PREDIOS CON CONTRATO VENDIDOS POR PEJEZA , AL AMPARO DE LA LEY N° 27887

N°	COMPRADOR	DATOS DEL PREDIO SOLICITADO EN VENTA	AREA DEL PREDIO (Ha.)	COSTO POR Há (S/)	COSTO TOTAL DEL PREDIO (S/)	CONDICIÓN	N° CUOTAS VENCIDAS	VALOR DE CUOTA (S/)	TOTAL DEUDA (S/)
1	Barrantes Vásquez, Isabel María.	Parcela N° 70	4.57	90.00	411.30	Moroso	1	367.50	367.50
2	Barboza Malca, Clotilde	Parcela N° 69	5.0200	90.00	451.80	Moroso	1	367.50	367.50
3	Barrantes Vásquez, Natalia.	Parcela N° 83	4.2700	90.00	384.30	Moroso	1	367.50	367.50
4	Cayotopa Nuñez, Videlmo.	Parcela N° 29	3.65	90.00	328.50	Moroso	1	300.00	300.00
5	Coronado de la Cruz, Josefa	Parcela N° 35	4.6179	90.00	415.61	Moroso	1	367.5	367.50
6	Howard Mora, Carlos Raul.	Parcela N° 33	4.00	90.00	360.00	Moroso	1	647.5	647.50
7	Morales Vega, César Augusto	Parcela N° 19	6.0171	90.00	541.54	Moroso	1	317.5	317.50
8	Palomino Gallardo, Miguel.	Parcela N° 68	5.8400	90.00	525.60	Moroso	1	367.5	367.50
9	Ramírez Torres, Nelly Betty.	Parcela N° 100	7.4743	90.00	672.69	Moroso	1	367.5	367.50
10	Rios Linares, Amada Victoria	Parcela N° 63	10.35	90.00	931.50	Moroso	1	167.5	167.50
11	Sandoval Felix, Wenceslao	Parcela N° 111	7.4202	90.00	667.82	Moroso	1	245	245.00
12	Soto Preciado, Wilson	Parcela N° 27	14.2048	90.00	1,278.43	Moroso	1	217.5	217.50
13	Vega Crisologo, Sonia Anamelba	Parcela N° 67	11.9449	90.00	1,075.04	Moroso	1	267.5	267.50
14	Villar Belloso, Irma	Parcela N° 105	33.65	90.00	3,028.29	Moroso	1	267.5	267.50
TOTAL DE DEUDA									4,635.00

ANEXO 4

ENTREVISTA

1. ¿Dentro de la Institución que actividades y responsabilidades posee?
 - Sustentar y proponer los precios de venta de activos del Pejeza
 - Elaborar informes de evaluación de los expedientes por venta de tierras
 - Procesar y evaluar los expedientes por venta de tierras
2. ¿Qué criterios toman en cuenta para otorgar el crédito?
 - La posesión actual de los usuarios en los predios
3. ¿Quién toma la decisión de vender el predio al crédito?
 - La comisión de venta de tierras
4. ¿En qué plazos de otorgan los créditos?
 - Desde el contado hasta máximo 10 años, con cuotas semestrales y algunos con periodo de gracia.
5. ¿Qué tipos de interés aplican?
 - Interés anual compensatorio 30% de la tasa activa promedio en moneda nacional (TAMN)
6. ¿Cuentan con políticas internas de cobranzas?
 - Si notificación y carta simple
7. ¿Aplican estas políticas? ¿Por qué?
 - Si pero deficiente, porque no se hace el seguimiento debido en plazo estipulado.
8. ¿Qué criterios toma para aplicar estas políticas?
 - Nº de cuotas vencidas
9. ¿Son efectivas estas políticas de cobranza?
 - Poco efectivas al índice de morosidad incrementa

10. ¿Existe un seguimiento del crédito hasta la cancelación total?

el seguimiento es deficiente sólo una vez al año se revisa

11. ¿Las políticas de cobranza influyen en los índices de morosidad?

Si

12. ¿Cada qué periodo es capacitado?

NO cuento con plan de capacitación

13. ¿Según su apreciación se debería mejorar las políticas de cobranza para reducir la morosidad?

claro deberían asignar personal exclusivo y también implementar políticas

14. ¿Con qué frecuencia la efectividad de la aplicación de las políticas de cobranza es revisada?

1 vez al año

15. ¿Cuáles son tus principales políticas de cobranza?

Notificación
carta simple

ANEXO 5



ULTIMA NOTIFICACIÓN - PEJEZA PAGO DE CUOTAS

Señor (a) :DE LA CRUZ DIAZ NEREYDA ELIZABETH
Dirección : AA.HH Nueva Esperanza – Pacanga – Chepén – La Libertad

Por medio de la presente hago de su conocimiento con relación al Contrato de Compra – Venta, de Ley 28042 del predio denominado “El Porvenir”, de: 5.0000 Has, ubicada en el Sector: Pampas de las Sandías, Distrito: Pacanga, Provincia de: Chepén, Departamento de La Libertad, que a la fecha han vencido el pago de las siguientes cuotas:

Nº DE CUOTA	FECHA DE VENCIMIENTO	MONTO S/.	OBSERVACIONES
8	16/06/2009	832.15	MAS INTERES LEGAL
9	16/12/2009	832.15	MAS INTERES LEGAL
10	16/06/2010	832.15	MAS INTERES LEGAL
11	16/12/2010	832.15	MAS INTERES LEGAL
12	16/06/2011	832.15	MAS INTERES LEGAL
13	16/12/2011	832.15	MAS INTERES LEGAL
14	16/06/2012	832.15	MAS INTERES LEGAL
15	16/12/2012	832.15	MAS INTERES LEGAL
16	16/06/2013	832.15	MAS INTERES LEGAL
17	16/12/2013	832.15	MAS INTERES LEGAL
18	16/06/2014	832.15	MAS INTERES LEGAL
19	16/12/2014	832.15	MAS INTERES LEGAL
20	16/06/2015	832.15	MAS INTERES LEGAL

Por lo antes anotado, deberá concurrir dentro del plazo improrrogable de 5 días a la Gerencia de Promoción de la Inversión Privada (GPIP) del Proyecto Especial Jequetepeque – Zaña (PEJEZA), para abonar y/o amortizar las cuotas anotadas, mas el interés legal efectivo por atraso en el pago de su cuota fija semestral vencida, caso contrario muy a pesar nuestro, nos veremos obligados a través de nuestra Oficina de Asesoría Jurídica a dar estricto cumplimiento a lo estipulado en la Cláusula Sexta del Contrato, que a la letra dice: “ El vendedor PEJEZA, podrá dejar sin efecto El Contrato por incumplimiento de El Comprador en el pago de dos ó más cuotas “. Acciones a ejecutarse de acuerdo a la normatividad vigente.

NOTA TRES: En caso de no acercarse a las oficinas del PEJEZA en el plazo estimado, se le enviara carta notarial, dándole a conocer las acciones judiciales iniciadas, tendientes a la *desocupación y remate* del predio que viene conduciendo.

Yonán *09 de Agosto* del 2017

Alonso
Calvo
Valdivia
26628064

Carretera a Cajamarca Km 33.5 - Campamento Gallo Ciego - Cajamarca
T: (076) 83-7004
www.pejeza.gob.pe
www.minagri.gob.pe

Manuel J. Sánchez

Ing. Manuel J. Sánchez Yanque
Gerente de Promoción de la Inversión Privada (GPIP)



Trabajando para todos los peruanos

ANEXO 6


de Agricultura y Riego
Proyecto Especial Jequetepeque - Zaña

Decenio de las personas con Discapacidad en el Perú*
 "Año del buen servicio al ciudadano"

Yonán, 08 de junio del 2017

CARTA NOTARIAL N° 025-2017 - MINAGRI - PEJEZA - DE

Señor(a)
DAVILA TORRES ALBERTO
 AA.HH. NUEVA ESPERANZA
 Distrito de Pacanga

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y RIEGO
 PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE - ZAÑA
 GERENCIA DE PROMOCION DE LA
 INVERSION PRIVADA
13 JUN. 2017
RECIBIDO
 Reg. N° _____ Hora: _____

Por medio de la presente carta, que se le cursa por conducto notarial le manifestamos que con fecha 08 de Setiembre del 2006, dentro del marco normativo de la ley 28042, usted firmo el contrato de compra venta del predio denominado "EL EDEN" de 4.7744 Ha., ubicado en el sector pampas de las Sandias, distrito de Pacanga, provincia de Chepén, Departamento de La Libertad, el mismo que menciona en su cláusula cuarta, numeral 4.6 **Resolución del contrato**: "El presente contrato quedara resuelto en forma automática si el comprador no cumpliera con el pago de dos (2) cuotas semestrales consecutivas o tres (3) alternadas".

Siendo que a la fecha, en su condición de comprador del lote mencionado, usted ha incumplido con el pago de las dieciséis (16), es decir la totalidad de las cuotas establecidas en el cronograma de pagos inserto en la cláusula cuarta numeral 4.2 **Forma de pago del precio de venta**, y pese a las múltiples notificaciones efectuadas, le requerimos para que en el plazo de cuarenta y ocho (48) de recibida la presente se apersona a la oficina de la Gerencia de Promoción de la Inversión Privada de este proyecto Especial, sito en el km. 33.5 de la carretera ciudad de Dios - Cajamarca, con la finalidad de cancelar la totalidad de la deuda pendiente y demás gastos administrativos generados por su incumplimiento contractual.

Finalmente le comunicamos que, de no recibir respuesta a la presente misiva en el plazo establecido, daremos por resuelto el contrato compraventa, retro trayendo la propiedad a favor del PEJEZA, e iniciando las acciones legales ante el poder judicial para recuperar el bien y por ende su desposesión por parte suya, más el pago de costos y costas que ello irrogue, sacando a remante el lote recuperado.

Atentamente,


ING. MARCO A. PALOMINO BARBA
 Director Ejecutivo (t)



Visto Pase a: DAT.
 Para: ADJUNTAR A EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO.

ING. MANUEL SANCHEZ TENQUE
 GERENTE DE PROMOCION DE LA INVERSION PRIVADA
13 JUN. 2017

DE/GRIP/OAJ/UTD (02) CUT N° 3338 - -2017-PEJZ

Carretera a Cajamarca Km 33.5 - Campamento Galillo Ciego - Cajamarca
 T: (076) 83-7004
 www.pejeza.gob.pe
 www.minagri.gob.pe



ANEXO 7

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS
Dirección General de Contabilidad Pública
Versión 170100

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015 (EN SOLES)

Fecha : 27/03/2017
Hora : 15:44:39
Página : 1 de 1

SECTOR : 13 AGRICULTURA
ENTIDAD : 013 MINISTERIO DE AGRICULTURA Y RIEGO
EJECUTORA : 015 MINAG - JEQUETEPEQUE- ZAÑA [001328]

EF-1

		2016	2015			2016	2015
ACTIVO							
ACTIVO CORRIENTE							
Efectivo y Equivalente de Efectivo	Nota 3	837,140.98	4,530,839.10	Sobregiros Bancarios	Nota 16	0.00	0.00
Inversiones Disponibles	Nota 4	0.00	0.00	Cuentas por Pagar a Proveedores	Nota 17	2,440,445.01	5,002,993.33
Cuentas por Cobrar (Neto)	Nota 5	0.00	0.00	Impuestos, Contribuciones y Otros	Nota 18	64,127.73	63,387.96
Otras Cuentas por Cobrar (Neto)	Nota 6	155,942.85	311,371.30	Remuneraciones y Beneficios Sociales	Nota 19	0.00	0.00
Inventarios (Neto)	Nota 7	1,194,298.88	1,353,503.24	Obligaciones Previsionales	Nota 20	0.00	0.00
Servicios y Otros Pagados por Anticipado	Nota 8	1,586,807.75	2,997,171.42	Operaciones de Crédito	Nota 21	0.00	0.00
Otras Cuentas del Activo	Nota 9	685,300.28	1,533,318.67	Parte Cta. Deudas a Largo Plazo	Nota 22	0.00	0.00
				Otras Cuentas del Pasivo	Nota 23	814,474.85	270,656.88
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		4,359,290.51	10,728,193.73	TOTAL PASIVO CORRIENTE		3,319,047.39	5,327,048.18
ACTIVO NO CORRIENTE							
Cuentas por Cobrar a Largo Plazo	Nota 10	0.00	0.00	PASIVO NO CORRIENTE			
Otras Ctas. por Cobrar a Largo Plazo	Nota 11	1,894,878.99	1,814,829.58	Deudas a Largo Plazo	Nota 24	0.00	0.00
Inversiones (Neto)	Nota 12	0.00	0.00	Cuentas Por Pagar a Proveedores	Nota 25	0.00	0.00
Propiedades de Inversión	Nota 13	0.00	0.00	Beneficios Sociales	Nota 26	0.00	0.00
Propiedad, Planta y Equipo (Neto)	Nota 14	650,988,352.43	657,750,002.43	Obligaciones Previsionales	Nota 27	0.00	0.00
Otras Cuentas del Activo (Neto)	Nota 15	816,895.43	2,312,056.39	Provisiones	Nota 28	1,206,206.31	88,488,427.20
				Otras Cuentas del Pasivo	Nota 29	81,156,879.80	0.00
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		653,670,926.85	661,876,888.34	Ingresos Diferidos	Nota 30	1,894,878.99	1,905,446.74
				TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		64,317,985.10	66,393,873.94
				TOTAL PASIVO		67,637,012.49	73,720,922.10
TOTAL ACTIVO							
Cuentas de Orden	Nota 35	656,030,217.36	672,803,069.07	PATRIMONIO			
				Hacienda Nacional	Nota 31	1,588,794,583.31	1,588,845,332.42
				Hacienda Nacional Adicional	Nota 32	2,877,740.73	(50,769.11)
				Resultados No Realizados	Nota 33	1,867,428.36	1,867,428.36
				Resultados Acumulados	Nota 34	(982,648,527.53)	(971,579,925.70)
				TOTAL PATRIMONIO		590,393,204.87	596,882,105.97
				TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		658,630,217.36	672,803,069.07
				Cuentas de Orden	Nota 35	8,145,932.13	8,944,929.77

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y RIEGO
PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE ZAÑA

C.P.C. SONIA I. SANCHEZ LISCANO
CONTADOR(A)

CONTADOR GENERAL
MAT. N° 02-1566

Las Notas forman parte integrante de los Estados Financieros

PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE - ZAÑA
GERENCIA DE ADMINISTRACIÓN

C.R.C. PAUL GABRIEL REYES QUEVEDO
GERENTE DE ADMINISTRACIÓN

DIRECTOR GENERAL
DE ADMINISTRACIÓN

PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE - ZAÑA
DIRECCION EJECUTIVA

ING. JESUS MAXIMO CUMPA ALAVECRA
DIRECTOR EJECUTIVO (I)

TITULAR

ANEXO 8

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS
Dirección General de Contabilidad Pública
Versión 170603

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016 (EN SOLES)

Fecha : 15/03/2018
Hora : 15:44:58
Página : 1 de 1

SECTOR : 13 AGRICULTURA
ENTIDAD : 013 MINISTERIO DE AGRICULTURA Y RIEGO
EJECUTORA : 015 MINAG - JEQUETEPEQUE- ZAÑA (001328)

EF-1

		2017	2016
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y Equivalente de Efectivo	Nota 3	744,605.52	837,140.95
Inversiones Disponibles	Nota 4	0.00	0.00
Cuentas por Cobrar (Neto)	Nota 5	0.00	0.00
Otras Cuentas por Cobrar (Neto)	Nota 6	1,130,087.96	155,942.65
Inventarios (Neto)	Nota 7	850,240.94	1,194,298.88
Servicios y Otros Pagados por Anticipado	Nota 8	2,995,737.49	1,586,607.75
Otras Cuentas del Activo	Nota 9	3,089,308.42	565,300.28
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		8,609,960.33	4,359,290.51
ACTIVO NO CORRIENTE			
Cuentas por Cobrar a Largo Plazo	Nota 10	0.00	0.00
Otras Ctas. por Cobrar a Largo Plazo	Nota 11	0.00	1,894,878.99
Inversiones (Neto)	Nota 12	0.00	0.00
Propiedades de Inversión	Nota 13	0.00	0.00
Propiedad, Planta y Equipo (Neto)	Nota 14	683,004,875.96	650,958,352.43
Otras Cuentas del Activo (Neto)	Nota 15	1,577,319.97	816,895.43
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		684,582,195.93	653,870,926.85
TOTAL ACTIVO		693,392,156.26	658,030,217.36
Cuentas de Orden	Nota 35	90,743,233.40	8,145,932.13

		2017	2016
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Sobregiros Bancarios	Nota 16	0.00	0.00
Cuentas por Pagar a Proveedores	Nota 17	6,098,202.80	2,440,445.01
Impuestos, Contribuciones y Otros	Nota 18	82,108.96	64,127.73
Remuneraciones y Beneficios Sociales	Nota 19	0.00	0.00
Obligaciones Previsionales	Nota 20	0.00	0.00
Operaciones de Crédito	Nota 21	0.00	0.00
Parte Cte. Deudas a Largo Plazo	Nota 22	0.00	0.00
Otras Cuentas del Pasivo	Nota 23	86,771,450.55	814,474.65
TOTAL PASIVO CORRIENTE		72,939,790.31	3,319,047.39
PASIVO NO CORRIENTE			
Deudas a Largo Plazo	Nota 24	0.00	0.00
Cuentas Por Pagar a Proveedores	Nota 25	0.00	0.00
Beneficios Sociales	Nota 26	0.00	0.00
Obligaciones Previsionales	Nota 27	0.00	0.00
Provisiones	Nota 28	2,823,537.49	1,266,206.31
Otras Cuentas del Pasivo	Nota 29	0.00	61,156,879.60
Ingresos Diferidos	Nota 30	1,019,252.35	1,894,878.99
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		3,842,789.84	64,317,965.10
TOTAL PASIVO		76,782,550.15	67,637,012.49
PATRIMONIO			
Hacienda Nacional	Nota 31	1,571,372,304.04	1,566,794,563.31
Hacienda Nacional Adicional	Nota 32	0.00	2,577,740.73
Resultados No Realizados	Nota 33	1,667,428.36	1,667,428.36
Resultados Acumulados	Nota 34	(956,430,126.29)	(982,646,527.53)
TOTAL PATRIMONIO		616,009,606.11	580,393,204.87
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		693,392,156.26	658,030,217.36
Cuentas de Orden	Nota 35	90,743,233.40	8,145,932.13

PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE ZAÑA

C.P.C. EDUARDO JAUREGUI LEON
MAT. 002-3544
MAG. N

PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE - ZAÑA
GERENCIA DE ADMINISTRACION

C.P.C. EDUARDO JAUREGUI LEON
GERENTE DE ADMINISTRACION
DE ADMINISTRACION

PROYECTO ESPECIAL JEQUETEPEQUE - ZAÑA
DIRECCION EJECUTIVA

ING. MARCO ANTONIO PALOMINO BARBA
DIRECTOR EJECUTIVO (I)

TITULAR

Las Notas forman parte integrante de los Estados Financieros

00385