

I. OBJETIVO

El objetivo del presente informe final es presentar en forma resumida el desarrollo y resultado final del Proceso de Privatización del PROYECTO PLANTA DE CEMENTO DE RIOJA.

II. RESUMEN EJECUTIVO

1. ANTECEDENTES (Anexo 2)

La Planta de Cemento de Rioja fue un activo del Gobierno Regional de la Región San Martín que está ubicado en la carretera Marginal de la Selva, Km 467 a 469, Caserío de Segunda Jerusalén, distrito de Elías Soplín Vargas, provincia de Rioja, departamento de San Martín.

La Planta de Cemento de Rioja surge a partir de la firma de un Convenio de Cooperación Económica y Técnica entre los Gobiernos de Perú y China. Mediante este convenio, firmado el 28 de noviembre de 1971, el Gobierno Chino otorgó al Perú una línea de crédito por 17 millones de libras esterlinas.

Alrededor de 10.2 millones de libras esterlinas provenientes de esa línea de crédito fueron destinados a diversos proyectos. Sin embargo, para el uso del dinero restante, en diciembre de 1986 el Gobierno Chino envió una Misión de técnicos con el fin de identificar proyectos aptos para la tecnología China. Luego de diversos estudios se decidió construir una planta de cemento ubicada en el departamento de San Martín, para lo cual se firmó el Protocolo de Cooperación Técnica.

En Junio de 1988, se firmó el Contrato de Diseño de la Planta de Cemento, por medio del cual se destinaron 140 mil libras esterlinas al diseño preliminar de la Planta de Cemento de Rioja. En Mayo de 1991 se firmó el Contrato de Ejecución de Obra, por un monto de 4 millones de libras esterlinas. Entre 1991 y 1992 se preparó el terreno para la posterior construcción de la planta.

La construcción de la planta se inicia en abril de 1992 con la llegada de los expertos de la Misión China, bajo el auspicio de la Corporación Nacional China para la Exportación de Plantas Completas. En mayo de 1995 se firmó el Addenda, con el objeto de destinar un monto cercano a los 3 millones de libras esterlinas para cubrir gastos efectuados por la parte China relativos al rediseño de las obras civiles y maquinaria de la planta. El objetivo de esta inversión era dejar lista la planta a un futuro segundo horno vertical, que incrementaría la producción a 80 mil TM/año.

2. INICIO DEL PROCESO DE PRIVATIZACIÓN

a. Constitución e Instalación del Comité Especial (Anexo 1)

Mediante R.S. N° 339-96-PCM se incluyó al Proyecto Planta de Cemento de Rioja en el Proceso de Promoción de la Inversión Privada y se designó al Comité Especial del mismo a cargo de promover, programar, regular, dirigir, supervisar y controlar la ejecución del citado proceso.

El CEPRI CEMENTO RIOJA se instaló el 1° de octubre de 1996 en el local sito en Av. Paseo de la República N° 3361, Edificio PETROPERU, San Isidro.

b. Presupuesto (Anexo 3)

Como uno de los primeros acuerdos del Comité Especial, se elaboró un Proyecto de Presupuesto Inicial el cual permitiría respaldar económicamente el desarrollo del Proceso de Privatización de la Planta de Cemento de Rioja. La Dirección Ejecutiva COPRI aprobó este Presupuesto, mismo que tuvo modificaciones que oportunamente fueron aprobadas. La Dirección Ejecutiva COPRI asignó al CEPRI CEMENTO RIOJA el número de Proyecto PER PNUD 96-035.

En Noviembre de 1997, de acuerdo a las instrucciones de la Dirección Ejecutiva COPRI, se aprobó el Presupuesto Integrado para los Comités Especiales de ERGUSA y CEMENTO RIOJA.

c. Problemática encontrada por el Comité Especial (Anexo 2)

El proyecto Planta de Cemento de Rioja se caracterizó por una problemática administrativa, económica y operativa.

El diseño del proyecto y su ejecución, básicamente, fue entendido como una labor técnica de diseño, ejecución de obras e instalación de maquinaria y equipo. Varios aspectos no fueron tratados con la debida profundidad por la parte peruana:

- Análisis del mercado
- Abastecimiento de energía eléctrica
- Titularidad de las concesiones
- Abastecimiento de carbón

No se tenía una idea clara de la demanda en la zona. El proyecto se diseñó para una capacidad de 30,000 TM/año y, en el camino, fue cambiado a 60,000 TM. No encontramos sustento de esta decisión. Esto implicó que coexista una planta de un solo horno (para 30,000 TM) con obras civiles y equipos que permitirían incorporar un segundo horno.

Se generó una excesiva inversión. Se invirtió US\$17 millones¹ que, en este caso, implica que el costo por TM ascienda alrededor de US\$500, cifra imposible de recuperar en el proceso de venta de la planta².

Al momento de iniciarse el proceso de privatización, no existía una oferta confiable de energía eléctrica para la planta.

Recién en 1995, tres años después de iniciada la construcción, la Región San Martín inicio las gestiones para obtener la titularidad de las concesiones, lo que se logró. Sin embargo, el mecanismo de esta titulación fue sumamente irregular al estar a nombre de una persona natural, funcionario del CTAR de la Región San Martín.

Finalmente, se trató de una planta aún no terminada, y que obviamente no iniciaba su periodo de prueba, con todo lo que esto implica en términos de riesgo operativo para los potenciales interesados en este negocio.

d. Estrategia asumida por el CEPRI CEMENTO RIOJA (Anexo 4)

La privatización de la Planta de Cemento de Rioja requería tres condiciones:

- Definir la viabilidad económica y financiera de la Planta.
- Aplicar un sistema de financiamiento para hacer atractiva la inversión del agente privado.
- Asumir que gran parte de la inversión realizada es no recuperable.

Por lo tanto, se requerían 3 evaluaciones principales:

- *Evaluación Técnica de la Planta*: Limitaciones y potencialidades dada la tecnología - nueva en nuestro medio - de un horno vertical y el hecho de su procedencia china.
- *Evaluación del mercado potencial* (oferta y demanda)
- *Evaluación económica de la planta*: Estructura de costos y análisis de rentabilidad

Asimismo, se requería sanear legalmente los aspectos vinculados a los yacimientos mineros no metálicos de Arcilla, Caliza y Yeso, así como coordinar con las entidades involucradas el tema de la oferta de energía eléctrica para la Planta.

¹ Se calcula que el 47% (US\$8.0 millones) ha sido aportado por el Estado a través de la Región San Martín y el 53% restante (US\$9.2 millones) ha sido financiado por una línea concesional de crédito china.

² Los precios alcanzados en las privatizaciones de empresas cementeras han sido las siguientes:

	<u>US\$ x TM</u>
Cemento Yura	190
Cemento Lima	237
Cem.Norte Pacasmayo	240
Cemento Sur	247

Por otro lado, se requería efectuar un saneamiento laboral, considerando que existían muchos trabajadores (alrededor de 100) que a fines del año 1997 estaban impagos. Estos trabajadores estaban laborando en las obras de culminación de la Planta.

Asimismo, el saneamiento legal del inmueble (terrenos y fábrica) casi no había sido iniciado y tuvo la dificultad de no contar con la Declaratoria de Fábrica y con los problemas inherentes de registrar un terreno ubicado en zona de selva.

3. APROBACIÓN PLAN DE PROMOCIÓN (Anexo 4)

Cumpliendo con lo establecido en el Artículo 6° del Decreto Legislativo N° 674, el CEPRI CEMENTO RIOJA se abocó a la realización de un diagnóstico del Proyecto Planta de Cemento de Rioja y a la formulación del Plan de Promoción de la Inversión Privada, el cual, sometido a consideración de la COPRI fue aprobado.

Esta aprobación fue ratificada mediante Resolución Suprema N° 417-97-PCM de fecha 28 de agosto de 1997. El Plan de Promoción de la Inversión Privada en la Planta de Cemento de Rioja determinó la finalidad, modalidad, organización y programa general de trabajo para realizar la transferencia al sector privado. La modalidad aplicable a este proceso fue la mencionada en el literal a) del Artículo 2° del Decreto Legislativo N° 674.

4. CONCURSO Y CONTRATACION DE FIRMA ASESORA DE INVERSION (Anexo 5)

a. Antecedentes

El CEPRI CEMENTO RIOJA, luego de una evaluación inicial, estableció la necesidad de contar con una evaluación técnica de la planta, a fin de tener elementos de juicio sobre sus potencialidades y limitaciones, considerándose la situación particular de ser una planta de cemento aún no terminada (aunque con un alto grado de avance - 96% en promedio para las obras civiles y montaje).

En noviembre de 1996, el CEPRI CEMENTO RIOJA ejecutó un concurso para contratar un experto en plantas cementeras, resultando ser muy oneroso para el CEPRI, por lo que se decidió incluir este estudio como parte de la labor del Asesor en Venta que se contrate.

Asimismo, se consideró imprescindible elaborar un estudio de mercado que permita establecer el potencial económico de la planta. Por lo tanto, los temas por los cuales se contratarían a los asesores fueron los siguientes:

- Evaluación Técnica
- Estudio de Mercado

- Valorización
- Estrategia de Venta
- Promoción de Venta

b. Concurso Público por Invitación y Contratación de Asesor en Venta

Las entidades asesoras invitadas a participar fueron:

- Apoyo Consultoría
- Macroinvest
- Prisma
- Asociación Mercados Consultoría S.A. – Inteligencia Financiera S.A.

De las firmas invitadas, solo Apoyo Consultoría presentó su propuesta.

Evaluada la propuesta del único interesado, en presencia de Notario, en los aspectos técnicos y económicos, se adjudicó la Buena Pro a la empresa Apoyo Consultoría S.A. para que asesorara al CEPRI en los aspectos antes indicados.

5. CONCLUSIONES DE INFORMES DE APOYO CONSULTORÍA (Anexo 6)

a. Evaluación Técnica de la Planta

El análisis realizado³ incluyó la revisión del estudio geológico efectuado en 1982 para las canteras de caliza, yeso y arcilla. Asimismo, se efectuó un análisis de muestras de caliza en la firma ARPL Tecnología Industrial. Se concluye positivamente en todos estos aspectos en el sentido de la calidad de las calizas, yeso y arcilla para producir cemento Portland I.

Asimismo, se analizó el proceso de producción y el estado de las maquinarias, así como el lay out y la coherencia de las capacidades de producción de los distintos módulos de la planta.

A pesar que la falta de culminación de la planta constituye una limitante para efectuar una opinión concluyente, se afirma que la Planta ha sido construida dentro de los parámetros convencionales normalmente utilizados para este tipo de industria y se estima que las pruebas en vacío y con carga deberán cumplirse satisfactoriamente, salvo los ajustes propios para estos casos.

En conclusión, la Planta debiera estar en capacidad de elaborar cemento Tipo I, dentro de los parámetros de calidad de las normas internacionales normalmente aceptadas.

³ El análisis ha sido realizado por técnicos contratados por Apoyo Consultoría. Se trata de dos ingenieros, en un caso ex-gerente de planta de la empresa cementera líder en el país, y en otro, de una persona que ya ha participado en asesorías técnicas en otro proceso de privatización de empresa cementera.

b. Estudio de Mercado

Los asesores efectuaron un análisis de oferta y demanda en la zona de influencia del proyecto. Las principales conclusiones que el CEPRI CEMENTO RIOJA extrajo de este documento son las siguientes:

- El nivel de ventas de cemento en la Región San Martín ascendió a cerca de 33,000 TM en 1996, totalmente abastecida por Cemento Norte Pacasmayo. Este nivel de ventas equivale al promedio anual de los últimos 5 años.
- El flete es una variable importante a considerar y, adicionalmente a la distancia y estado de conservación de la carretera, está asociado directamente con la disponibilidad de carga de retorno (época de cosecha de café, arroz o maíz). Se estima que durante los meses de Setiembre – Noviembre la disponibilidad de carga es baja, durante los meses de Diciembre – Abril es regular y es alta en el periodo Mayo – Agosto. Es decir, en función de los costos de la Planta de Cemento de Rioja, durante 8 meses del año el flete se convertiría en una barrera natural a la entrada al mercado.
- El mercado de la Planta de Cemento – delimitado básicamente por el flete – se encuentra conformado por casi toda la Región San Martín, Chachapoyas y Yurimaguas.
- Se estimó – bajo un escenario moderado – que el crecimiento de la demanda de cemento en la Región San Martín no será significativo en los próximos años, proyectándose que se mantendrá en un rango de 37,000 - 39,000 TM durante los próximos 5 años.

c. Evaluación Económica

Los asesores realizaron las proyecciones económicas de la Planta de Cemento de Rioja asumiendo dos tipos de escenarios:

- El escenario pesimista plantea los precios de los insumos, materia prima y mano de obra en el valor más alto del rango de precio establecido para cada uno de ellos.
- El escenario optimista asume el valor inferior de ese rango.

Algunos de los supuestos se detallan a continuación:

	<i>Escenario Optimista</i>	<i>Escenario Pesimista</i>
% Utilización Capacidad Producción	75%	65%
Precio Electricidad (US\$/kw/h prom.)	0.09	0.11
Precio Carbón (US\$/TM)	84	84
recio Bolsa Cemento sin IGV (US\$)	4.5	4.5

Asimismo, efectuaron una comparación de costos con los de Cemento Norte Pacasmayo que se muestra en el cuadro siguiente:

Estructura de Costos (en US\$)				
	Planta de Cemento Rioja		Cemento Norte Pacasmayo	
	Escenario Optimista	Escenario Pesimista	"Tiempo Bueno"	"Tiempo Malo"
Costo por Bolsa (1)	3.47	3.75	2.33	2.33
IGV	0.63	0.68	0.42	0.42
Flete (Pacasm-Rioja)	0.00	0.00	0.94	1.89
Margen Distribución	0.00	0.00	1.00	1.00
Total Costo por Bolsa	4.10	4.43	4.69	5.64
	Costo Promedio	4.26		

(1) Costo de bolsa de cemento puesta en Rioja

Se aprecia que, si bien es cierto el costo unitario de la Planta de Cemento de Rioja sería entre 50% a 60% superior al de Cementos Norte Pacasmayo, el flete y el margen del distribuidor continuarían siendo elementos que le otorguen competitividad al cemento de Rioja.

Asimismo, se calculó el Valor Actual del flujo de caja descontado de la Planta de Cemento de Rioja bajo los dos escenarios, siendo los resultados los siguientes:

Escenario Optimista (Mill. US\$)

TIR	VAN	Residual	Total
18%	2.5	0.7	3.2
20%	2.3	0.5	2.9

Escenario Pesimista (Mill. US\$)

TIR	VAN	Residual	Total
18%	1.7	0.5	2.2
20%	1.5	0.4	1.9

Estos resultados indicaron que la Planta de Cemento Rioja sería viable económicamente en los dos escenarios con valores que fluctuarían entre 3.2 y 1.9 millones de dólares.

d. Conclusiones Generales

Los estudios realizados por Apoyo Consultoría indicaron que la Planta de Cemento de Rioja sería viable técnicamente y económicamente.

La Planta de Cemento de Rioja sería capaz de competir en un mercado limitado (toda la Región San Martín más Chachapoyas y Yurimaguas) con Cemento Norte Pacasmayo.

Un factor sumamente relevante es la generación de empleo directo e indirecto en la zona y la población beneficiada. Aproximadamente unas 150

personas trabajarían en la planta. Si se estima que la generación de empleo indirecto es de 4:1, se tiene que la generación de empleo ascendería a 600 trabajadores. En ese sentido, la población beneficiada podría ser de alrededor de 2,000 personas.

6. PROMOCION DE VENTA (Anexos 6 y 11)

Las actividades de promoción de venta realizadas en coordinación con Apoyo Consultoría mostraron desde el inicio del proceso limitadas muestras de interés en el proyecto, debido principalmente a que los operadores cementeros se mostraron escépticos sobre las bondades del negocio que la Planta puede ofrecer, considerando su ubicación geográfica y el bajo nivel de producción de la planta.

El CEPRI CEMENTO RIOJA y Apoyo Consultoría, efectuaron reuniones y exposiciones promocionales en las ciudades de Rioja, Tarapoto y Moyobamba, en las que participaron empresarios y autoridades de la Región. Asimismo, las actividades de promoción de venta se complementaron con el envío de un Prospecto de Venta ha aproximadamente 90 empresas y una adecuada difusión periodística.

7. CONTRATACION DE ASESOR TECNICO PARA PARTICIPAR EN RECEPCION Y VERIFICACION DEL PROYECTO PLANTA DE CEMENTO DE RIOJA (Anexo 7)

El CEPRI CEMENTO RIOJA contrató al Ingeniero Ricardo Farfán como Asesor Técnico para participar en el proceso de verificación y recepción del Proyecto de Planta de Cemento de Rioja, asesorando a los funcionarios del Gobierno Regional de la Región San Martín.

Al respecto, el Asesor Técnico participó en el proceso de verificación de la Planta a entregar por la misión china, asesorando a los funcionarios de la Región San Martín. Asimismo, participó en la elaboración del acta de entrega y recepción de la obra (Certificado de Aprobación y Certificado de Transferencia Técnica).

8. ADDENDA AL CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS SUSCRITO CON APOYO CONSULTORIA (Anexo 5)

Dado el Esquema de Financiamiento planteado para la operación de compraventa de la Planta de Cemento de Rioja, se coordinó con Apoyo Consultoría a fin de reducir el honorario por éxito. En este sentido, se efectuaron las gestiones, mismas que se materializaron en una addenda al contrato de prestación de servicios.

9. SANEAMIENTO LABORAL, DE CONCESIONES MINERAS NO METÁLICAS Y DE LOS INMUEBLES DE LA PLANTA DE CEMENTO DE RIOJA

a. Saneamiento Laboral (Anexo 9)

Mediante Acuerdo de fecha 28 de octubre de 1997, la COPRI aprobó, de acuerdo a la propuesta del CEPRI CEMENTO RIOJA, el otorgamiento de un préstamo hasta por el monto de S/.151,991.88 a favor del Gobierno Regional de la Región San Martín.

Este préstamo fue destinado a la ejecución de un programa de saneamiento laboral, respecto de los trabajadores de la Región San Martín asignados al Proyecto Planta de Cemento de Rioja, el mismo que fue financiado con recursos proporcionados por el FOPRI, sin intereses, y cuya devolución se efectuó con los recursos provenientes de la cuota inicial obtenidos con la venta de la Planta de Cemento.

b. Saneamiento de Concesiones Mineras No Metálicas (Anexo 10)

En 1995, la Región San Martín inicio las gestiones para solicitar la titularidad de cuatro concesiones de caliza, yeso y arcilla, materia prima esencial para el funcionamiento de la Planta. Las concesiones aludidas son:

- Yeso Yanayacu,
- Calizas Tioyacu,
- Arcillas El Pajonal
- Yeso San Mateo

Al respecto, el Gobierno Regional de la Región San Martín, al no poder inscribirlas en el Registro Público de Minería, requisito indispensable para ser titular de derechos mineros, decidió que la gestión para la obtención de la titularidad de las concesiones la realice – a título personal – un funcionario de dicho Gobierno Regional. Con fecha 2 de noviembre de 1995 se inicio el petitorio de las 4 concesiones, finalizando con el otorgamiento del título de la concesión minera entre febrero y septiembre de 1996, a nombre de un funcionario de la Región San Martín.

El CEPRI CEMENTO RIOJA contrató un consultor con la finalidad de apoyar al Comité en el saneamiento de las concesiones mineras no metálicas, a fin de posibilitar la privatización de la Planta de Cemento de Rioja.

Al respecto, se efectuaron las gestiones necesarias para que se transfiera las concesiones mineras no metálicas a MINERO PERU. Al respecto, se logró el apoyo de MINERO PERU a fin de que asuma la titularidad de las concesiones mediante un contrato de transferencia con el funcionario de la Región San Martín al valor simbólico de un nuevo sol.

Posteriormente, el CEPRI CEMENTO RIOJA, previa coordinación con MINERO PERU, propuso a COPRI se instruya a esta entidad para que

suscriba con el adjudicatario de la buena pro de la subasta pública de la Planta de Cemento de Rioja un contrato de transferencia de las concesiones mineras no metálicas al valor simbólico de un nuevo sol, hecho que fue aprobado por COPRI.

c. Saneamiento de Inmuebles (Anexo 8)

El CEPRI CEMENTO RIOJA consideró necesario efectuar el saneamiento de las 27.16 hectáreas, dentro de las cuales se encuentra el área construida y el área de servicios de la Planta de Cemento de Rioja.

El CEPRI CEMENTO RIOJA efectuó las gestiones necesarias para que toda el área que ocupa la Planta de Cemento de Rioja quede inscrita a nombre del Gobierno Regional de la Región San Martín. Al respecto, se logró la aprobación del Decreto Supremo N° 057-97-PCM, mismo que permitió que se proceda al saneamiento legal de la titulación de los inmuebles que formaron parte del proceso de privatización de la Planta de Cemento de Rioja.

10. SUBASTA PÚBLICA

a. Aprobación de las Bases de la Subasta y Precio Base (Anexo 13)

El CEPRI CEMENTO RIOJA propuso a la COPRI y obtuvo la aprobación de las Bases de la Subasta y el proyecto de Contrato de Compra Venta para la realización de la Subasta Pública de los activos de la Planta de Cemento de Rioja. Se propuso la aprobación de la Venta Integral de los Activos de la Planta de Cemento de Rioja, considerando lo siguiente:

i. Precio Base y Esquema de Financiamiento

Venta a plazos mediante la aplicación del siguiente esquema de financiamiento, mismo que se efectuaría en 2 tramos, denominados A y B:

TRAMO "A"

Cuota Inicial:	Al menos US\$500,000.
Monto a financiar:	US\$5'500,000
Periodo de Pago:	Diez años incluyendo dos años de gracia.
Pago de las cuotas:	8 cuotas anuales consecutivas, fijas y crecientes.

TRAMO "B"

Sin Cuota inicial	
Monto a financiar:	US\$9'200,000
Periodo de Pago:	Veinte años incluyendo diez años de gracia.
Pago de las cuotas:	10 cuotas anuales, iguales y consecutivas, sin intereses.

La propuesta del precio base se sustentó en las siguientes consideraciones:

- El tramo A, equivalente al aporte del Tesoro Público, que permitió la construcción de esta planta.

- El tramo B, se consideró debía ser equivalente a la línea china que financió la construcción de esta planta, tanto en monto, plazos e intereses.

Por lo expuesto, el CEPRI CEMENTO RIOJA propuso se apruebe un precio base de **US\$15.200,000**, según el esquema de financiamiento antes descrito, mismo que fue aprobado por la COPRI.

ii. Concesiones Mineras No Metálicas

Como parte de los activos a ser transferidos, se incluyó las concesiones mineras no metálicas de "Yeso Yanayacu", "Calizas Tioyacu", "Arcillas El Pajonal" y "Yeso San Mateo", que suman en total 800 has, de las cuales MINERO PERU es el titular. La transferencia se efectuaría al valor simbólico de un nuevo sol, para cuyo efecto las Bases de la Subasta incluyeron un contrato de transferencia de concesiones, el cual fue previamente coordinado y aprobado por MINERO PERU.

iii. Compromiso de Inversión y Operación

Asimismo, el CEPRI CEMENTO RIOJA consideró un objetivo importante de la privatización el que se asegure que el comprador ponga en funcionamiento la Planta de Cemento de Rioja y que se garantice un compromiso de operación por un mínimo de tiempo. En ese sentido, el compromiso de inversión se estableció a manera de metas físicas más que a montos de inversión.

En tal virtud, se tuvo previsto las siguientes obligaciones adicionales para el comprador:

- Asumir el financiamiento de la línea de transmisión eléctrica que provea de energía a la Planta, en un plazo no mayor a 12 meses.
- Poner en funcionamiento la Planta de Cemento de Rioja, en un período no mayor a 12 meses.
- Mantener operativa la Planta de Cemento Rioja por un período mínimo de 3 años, contados a partir de la puesta en funcionamiento.

iv. Garantías de la Operación de Compraventa

Se propuso que la operación se garantice de la manera siguiente: Carta Fianza, Hipoteca sobre el inmueble materia del financiamiento y prenda industrial. Estas garantías cubren no solo el pago del saldo del precio, sino también el cumplimiento del compromiso de inversión y operación.

b. Venta de Bases y Absolución de Consultas (Anexo 12)

Luego de efectuada la convocatoria mediante publicaciones en el diario El Peruano, dos diarios de circulación nacional y uno del departamento de San Martín, cuatro interesados adquirieron las Bases de la Subasta, misma que se vendió a US\$400.00 cada una. Los interesados fueron los siguientes:

- CEMENTOS NORTE PACASMAYO S.A.
- MARIA CRUZADO Y OTROS (persona natural)
- SUDAMERICANA DE FIBRAS S.A.
- CEMENTO ANDINO S.A.

Los interesados formularon consultas y solicitaron aclaraciones relativas a las Bases y/o el contrato, las que fueron absueltas por el CEPRI CEMENTO RIOJA en el plazo establecido en el cronograma de las Bases, para proceder luego a la realización de la Subasta Pública.

c. Acto de Subasta Pública y Adjudicatario de Buena Pro (Anexo 14)

El 6 de febrero de 1998, en la sala de conferencias de PETROPERU, se efectuó el Acto de Subasta Pública de la Planta de Cemento de Rioja con la participación de un Notario Público.

El postor que se adjudicó la buena pro fue el Consorcio Pacasmayo, conformado por Cementos Norte Pacasmayo S.A. e Inversiones Pacasmayo S.A., quien ofertó el monto de US\$15'215,000, bajo el sistema de pago diferido.

11. DEDUCCIONES A LA CUOTA INICIAL (Anexo 18)

a. Pago de deuda de la Región San Martín con Electro Oriente por parte del Consorcio Pacasmayo

La Región San Martín mantenía una deuda con Electro Oriente por utilización de energía eléctrica en la Planta de Cemento de Rioja desde septiembre de 1997. El pago de esta suma resultaba necesario para que el adjudicatario pueda conectarse nuevamente al sistema.

El Consorcio Pacasmayo propuso al CEPRI CEMENTO RIOJA cancelar esta deuda y deducir este importe de la cuota inicial. Al respecto, el CEPRI CEMENTO RIOJA propuso la aceptación de esta propuesta del Consorcio Pacasmayo a la COPRI, obteniendo su aprobación. El importe cancelado por el Consorcio Pacasmayo y deducido de la cuota inicial ascendió a US\$13.713,87.

b. Pago de la reparación de los soportes de la línea de sub - transmisión por parte de Consorcio Pacasmayo

Con posterioridad a la fecha de adjudicación de la buena pro, se produjo un deterioro de los soportes de la línea de sub - transmisión en el interior de la Planta de Cemento de Rioja al efectuar la Región San Martín actividades en la misma.

El Consorcio Pacasmayo propuso al CEPRI CEMENTO RIOJA cancelar los gastos de reparación de los soportes de la línea de sub transmisión y deducir el importe resultante de la cuota inicial. Al respecto, el CEPRI

CEMENTO RIOJA consideró necesario se financie el arreglo de los soportes de la línea de sub - transmisión para posibilitar la transferencia de la Planta de Cemento de Rioja. Asimismo, se tomó en cuenta que la Región San Martín no tenía recursos para asumir la reparación.

En tal virtud, se propuso a la COPRI se acepte la propuesta de Consorcio Pacasmayo a fin de que éstos cancelen los gastos de reparación de los soportes de la línea de sub - transmisión y el importe resultante se deduzca de la cuota inicial que se cancelará a la firma del contrato. El importe que fue deducido de la cuota inicial ascendió a US\$28,616.20

12. ACTIVIDADES DE LA FECHA DE CIERRE

a. Suscripción del Contrato de Transferencia de Concesiones Mineras No Metálicas (Anexo 16)

El 19 de marzo de 1998, en las oficinas de la Dirección Ejecutiva de COPRI, se suscribió el Contrato de Transferencia de las Concesiones Mineras No Metálicas entre la empresa Cemento Rioja S.A. (*empresa conformada por el Consorcio Pacasmayo de conformidad con las Bases de la Subasta*) y MINERO PERU S.A.. La transferencia se efectuó al valor simbólico de un nuevo sol.

b. Suscripción del Contrato de Compraventa (Anexo 15)

El CEPRI CEMENTO RIOJA efectuó las gestiones necesarias para que se autorice a la Presidenta de la Región San Martín a efectuar los actos necesarios para la transferencia de la Planta de Cemento de Rioja. Al respecto, se logró la aprobación de la Resolución Suprema N° 134-98-PCM.

En virtud al Artículo 1° de la Resolución Suprema N° 134-98-PCM se instruyó a la Presidenta de la Región San Martín a suscribir el contrato de compraventa de la Planta de Cemento de Rioja.

Conforme a las Bases de la Subasta, se informó al adjudicatario de la buena pro que la fecha de cierre estaba fijada para el 20 de marzo de 1998.

El 20 de marzo de 1998 en la ciudad de Moyobamba, se suscribió el contrato de compraventa entre la empresa Cemento Rioja S.A. (*empresa constituida por el Consorcio Pacasmayo de conformidad con las Bases de la Subasta*) y el Gobierno Regional de la Región San Martín. Previamente a ese acto, el representante de la empresa Cemento Rioja S.A. efectuó el pago de la cuota inicial, e hizo entrega de la carta fianza establecida en las Bases y el Contrato de Compraventa para respaldar el saldo del precio, compromiso de inversión y operación y otras obligaciones a que se compromete.

c. Transferencia de Activos (Anexo 17)

El 20 de marzo de 1998, inmediatamente después de suscrito el contrato de compraventa y recepcionado el importe correspondiente a la cuota

inicial, se procedió a hacer entrega de la Planta de Cemento a la empresa Cemento Rioja S.A., con presencia de un Notario Público, mismo que certificó que el Comprador recibía los activos materia de la transferencia a su total conformidad.

13. DISTRIBUCION DE FONDOS (Anexo 18)

De conformidad con las Bases de la Subasta y las instrucciones impartidas por el CEPRI CEMENTO RIOJA, el adjudicatario de la buena pro hizo entrega de los siguientes documentos en la fecha de cierre:

- Recibo de haber efectuado el depósito correspondiente a la cuota inicial por un importe de US\$472,669.93 en la Cuenta Corriente en Moneda Extranjera del Gobierno Regional de la Región San Martín.⁴
- Una carta fianza por US\$2'500,000 en favor de la Corporación Financiera de Desarrollo S.A. - COFIDE, de acuerdo al formato y características señaladas en el numeral 2.1 del Anexo G y en el Anexo L de las Bases de la Subasta Pública.

El importe de US\$472,669.93, correspondiente a la cuota inicial, se distribuyó de la siguiente forma:

- Pago mediante Cheque de Gerencia a la orden de: PROGRAMA DE LAS NACIONES UNIDAS PARA EL DESARROLLO - PNUD, por un monto de S/.151,991.88, correspondiente a la devolución del préstamo FOPRI.
- Transferencia de fondos a la - Cuenta Corriente en Moneda Extranjera N°0011-01190100007190 del Banco Continental cuyo titular es Apoyo Consultoría S.A. - por un monto de US\$109,675.10 correspondiente al honorario por éxito.
- Pago mediante Cheque de Gerencia por US\$308,023.39 a nombre del PROGRAMA DE LAS NACIONES UNIDAS PARA EL DESARROLLO, como parte de pago del 2% de FOPRI y para el pago de las comisiones de COFIDE.

⁴ Se descontó US\$42,330.07 a la cuota inicial, ascendente a US\$515,000, por el pago de deuda a Electro Oriente y el pago de la reparación de soportes de línea de sub transmisión, efectuados por el Consorcio Pacasmayo.

En relación con las comisiones de COFIDE, se negocio con esta institución a fin de que no sean equivalentes a las aplicadas en operaciones de Promoción Empresarial y se reduzcan, acordándose finalmente que sean de la siguiente forma (Anexo 18):

1. Comisión por Superv. y Administ.: 0.115% Aplicable 5 primeros años.
Comisión por Superv. y Administ.: 0.155% Aplicable 15 últimos años.
2. Comisión de Cobranza: 0.15%
3. Comisión Supervisión de Compromisos de Inversión: US\$10,000

Nota: Las comisiones no incluyen IGV.
La comisión por supervisión y administración incluye los honorarios de los auditores de inversión y operación.
Las tres primeras comisiones de supervisión y administración, así como la comisión de supervisión del compromiso de inversión serán pagadas por adelantado.