

RESUMEN EJECUTIVO LIBRO BLANCO

SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL N° 8 PARA LA VENTA DE LAS TIERRAS DEL PROYECTO ESPECIAL CHAVIMOCHIC – 5,460 HA

1. Constitución del CEPRI Tierras y del CEPRI Activos y Empresas del Estado-Proyecto Tierras

Mediante Resolución Suprema N° 485-96-PCM del 17 de diciembre de 1996, se creó el Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada en las Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, integrado por Arturo Woodman Pollitt como Presidente, Luis Dibós Vargas Prada, Rafael Com Liu y Alejandro Seminario Duany, como miembros. Por Resolución Suprema N° 624-97-PCM del 4 de diciembre de 1997 se aceptó la renuncia del señor Rafael Com Liu, miembro de Comité Especial encargado del proceso de promoción de la inversión privada de tierras asignadas al Proyecto Especial CHAVIMOCHIC. Por Resolución Suprema N° 230-98-PCM del 28 de abril de 1998 se dio por concluida la designación del señor Luis Dibós Vargas Prada como miembro del Comité Especial.

El personal de apoyo desde la creación del Comité Especial hasta diciembre de 2001 estuvo formado por:

Nombre	Cargo	Fecha de Inicio	Fecha de Terminó
Dr. Augusto Millones Santa Gadea	Asesor Legal	01.01.97	31.03.00
Ing. Roxana Noli Chávez	Asistente Administrativo	27.01.97	31.10.98.
Sra. Emperatriz Bardales Varallanos	Secretaria	27.01.97	06.11.97
Sr. Héctor Boderó Carrillo	Conserje Mensajero	27.01.97	31.08.01
Ing. Julio Guerra Tovar	Supervisor de Riego	01.04.97	30.11.00
Srta. Catherine Chira Cabrera	Asistente Data Room	16.05.97	31.12.99
Eco. Julio Pesantes Rebaza	Asesor Técnico	15.10.97	30.09.01
Srta. Sandra Arteaga Loayza	Secretaria	07.11.97	31.12.99
Srta. Martha Urrunaga Chaparro	Secretaria	01.01.98	31.08.01
Eco. Mario Hernández Rubiños	Secretario Técnico Asesor	01.12.97	Continua
Ing. Luis Gainza Botteri	Asesor Tierras Eriazas	11.03.99	31.08.01
Sra. Ana Sophía Castro Cáceres	Secretaria Asistente Administrativo	03.01.00	Continua
Dr. Miguel Sánchez Moreno Cisneros	Asesor Legal	10.01.00	14.08.00
Dr. Raúl Valera Zevallos	Asesor Legal	15.08.00	31.08.01

Mediante Resolución Suprema N° 444-2001-EF, del 14 de setiembre de 2001, se constituyeron los Comités Especiales de Promoción de la Inversión Privada en Activos, Proyectos y Empresas del Estado y en Proyectos de Infraestructura y Servicios Públicos, y se dieron por concluidas las funciones de todos los Comités Especiales a los que se hubiera encargado llevar adelante procesos de promoción de la inversión privada previos a esta resolución.

Así quedó establecido el nombramiento de los señores Diego Lozada Ghirardi como presidente, Raúl Musso Vento y José Chueca Romero como miembros permanentes del CEPRI Activos y Empresas del Estado, y Alejandro Seminario Duany como miembro especializado para el proceso de promoción en tierras de titularidad del Estado.

2. Marco legal

- La Ley N° 26505 (18 de julio de 1995), Ley de Promoción de la Inversión Privada en Tierras, dispone que las Tierras Eriazas del Estado, así como las habilitadas por los Proyectos Especiales del Estado, se transfieren al sector privado mediante Subasta Pública.
- Por Decreto Legislativo N° 674 se dispone que la venta de activos del Estado, dentro de los cuales se encuentran las tierras de los Proyectos Especiales del INADE, se realiza a través del mecanismo de Subasta Pública.
- Mediante Decreto Ley N° 26094 se incluyeron dentro del proceso de promoción de la inversión privada, las tierras del Proyecto Especial Chavimochic, encargándose a la COPRI el proceso de transferencia al sector privado.
- Mediante el Decreto Ley N° 26440, se incorporaron al proceso de promoción de la inversión privada a cargo de la COPRI, las tierras de los Proyectos Especiales del INADE.
- Mediante Resolución Suprema N° 485-96-PCM se constituye el Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada en las tierras del Proyecto Especial Chavimochic, nombrándose a sus primeros integrantes.
- Mediante Resolución Suprema N° 86-98-TR se aprobó el Plan de Promoción de la Inversión Privada en 14,121 has del Proyecto Especial Chavimochic, dentro de las cuales se encuentran las tierras transferidas en la Subasta N° 7.
- Mediante Resolución Suprema N° 444-2001-EF se constituye el Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada en Activos, Proyectos y Empresas del Estado, designándose a sus Miembros Permanentes, así como

al Miembro Especializado en tierras de titularidad del Estado dentro de las cuales se encuentran las tierras del Proyecto Especial Chavimochic.

3. Subastas anteriores

Los tres lotes materia de esta subasta habían sido ofrecidos anteriormente en subastas anteriores, habiéndose declarado desiertos en todos los casos:

- Lote 11-A, en agosto de 1998 (subasta N° 2), diciembre de 1998 (subasta N° 3) y en enero de 2001 (subasta N° 7)
- Lote 2, en agosto de 1997 (subasta N° 1), agosto de 1999 (subasta N° 5) y marzo de 2000 (subasta N° 6)
- Lotes 11-D, en marzo de 1999 (Subasta N° 4) y en marzo de 2000 (subasta N° 6).

4. Descripción de los lotes

El Proyecto Especial CHAVIMOCHIC es titular de las áreas de terreno por subastar, ubicadas en el departamento de La Libertad, provincias de Virú y Trujillo.

Se trata de una superficie total de 5,460.40 hectáreas y un área neta de 4,718.71 hectáreas, subdividida en tres lotes, cuya ubicación y denominación así como la correspondiente superficie se detallan en el siguiente cuadro:

LOTES DE SUBASTA

N° de lote	Ubicación	Área bruta hectárea	Área neta hectárea
2	Chao	1,153.12	487.96
11-A	Virú	505.73	484.07
11 D	Moche	3,789.69	3,726.41
TOTAL		5,448.54	4,698.44

5. Saneamiento Físico Legal

Los lotes antes mencionados están totalmente identificados, inscritos en los Registros Públicos de Trujillo a nombre del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, saneados en cuanto a propiedad, dominio, cargas, gravámenes, y libre de invasores o poseionarios precarios de cualquier tipo. El Proyecto Especial CHAVIMOCHIC suministrará a los inversionistas que se adjudiquen los lotes, la

cantidad de 10,000 m³ de agua por hectárea, por año. Dicho suministro de agua tendrá un precio inicial de US \$ 0.025/ m³

6. Plan de promoción

Mediante el oficio N° C-754-98-CEPRI TIERRAS del 11 de setiembre de 1998 se solicitó a la COPRI la aprobación del Plan de Promoción de la Inversión Privada de las tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, que incluyó las tierras de los Sectores I, II, IV y V pertenecientes a la Primera y Segunda Etapa del Proyecto, aptas para ser subastadas incluyendo tanto lotes que por primera vez se ponían a la venta, como lotes no vendidos en subastas anteriores, y que en total sumaron 14,121 hectáreas. Este plan de promoción, aprobado mediante R.S N° 086-98-TR del 01/10/1998 fue el que se utilizó para la subasta N° 8, y que incluye, entre los aspectos más importantes, los siguientes:

- **Modalidad:** Venta de activos (Tierra)
- **Mecanismo de venta:** Subasta Pública Internacional en sobre cerrado
- **Precio de venta de la tierra:** Al contado, tomando en cuenta la política de venta de activos impartida por COPRI. Se tomó en consideración que dos lotes habían sido subastados tres ocasiones, y el tercero, en dos oportunidades previas. Un factor adicional sumamente importante para considerar el precio de los lotes fue la demanda de recursos para construir las obras de cabecera para irrigarlos -imprescindibles para su habilitación- y principalmente la calidad y características limitativas de los suelos para la inmediata instalación de cultivos.

Estos criterios fueron los mismos utilizados para la determinación del precio base de la Subasta Pública Internacional N° 7, por lo cual todos los documentos que sustentan los precios de esta subasta se encuentran en el Anexo N° 3 del Libro Blanco de dicha subasta.
- **Valorización:** Costo de oportunidad o alternativas de compra de tierras similares en la zona, y sobre la base de la demanda por tierras.
- **Estrategia de venta:** Se propuso la subasta individualizada de los lotes. Se enfatizó las posibilidades de identificar e interesar a todo potencial inversionista nacional, ya sea persona natural o jurídica; planteándose hacer la promoción en el exterior una vez agotada la promoción en el país. En esta oportunidad la promoción en el exterior se realizó sobre la base de comunicación con empresas y personas que habían demostrado interés en adquirir tierras irrigadas de los proyectos.

Los documentos relacionados al plan de promoción, así como los cuadros con la evolución de los precios de venta, se encuentran en el **ANEXO N° 1**.

7. Contratación de empresa especializada en promoción de inversiones y asesoría

El CEPRI TIERRAS consideró innecesaria la contratación de una empresa para la asesoría de esta subasta, por cuanto ya se había realizado un gran esfuerzo técnico, económico y profesional para promocionar la subasta de tierras de la Primera Etapa del Proyecto CHAVIMOCHIC a través de INTERINVEST, y la experiencia ganada en las subastas anteriores, tanto para subastar las tierras del Proyecto CHAVIMOCHIC como la de otros proyectos como CHINECAS, Majes, Jequetepeque-Zaña, etc. permitió asumir directamente la labor de promoción que se complementó adecuadamente con el mismo proyecto.

8. Sala de Datos

Sobre la base de la experiencia obtenida de otros procesos y en la abundante documentación existente en el proyecto, se procedió a actualizar la información e incrementarla dentro de la Sala de Datos instalada en las Oficinas del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, en el Parque Industrial de Trujillo; a fin de posibilitar que los interesados hagan una evaluación integral de las características del Proyecto de Irrigación y principalmente de la situación de los lotes materia de subasta.

La Sala de Datos fue abierta a los interesados un día después de la fecha de inicio de la venta de las bases y funcionó hasta un día antes de la presentación y apertura del Sobre N° 1. Incluyó una base de datos computarizada con la relación de estudios, trabajos específicos, planos y otros, así como temas socio-agro-económicos, de producción de la zona, agrológico, edafológico, complementando con planos agrológicos, topográficos y perimétricos. También se incluyó resultados de análisis químico de suelos, referidos a las tierras ganadas por el Proyecto en la Primera y Segunda Etapa de construcción del Canal Principal. Gran parte de esta información está condensada en el memorando de Información elaborado por el Proyecto basándose en un patrón aprobado por el CEPRI, donde incluso se muestra el comportamiento macroeconómico del Perú, la evolución del sector agricultura y su relación con otros sectores, las condiciones climáticas dominantes en el área de subasta, sugerencias sobre cultivos, etc.

Este memorando de información es el mismo que se utilizó para la Subasta N° 2 y está contenido en el Libro Blanco de dicha subasta.

Para tener acceso a la Sala de Datos, los interesados deberían acreditarse o acreditar a sus representantes con una carta de presentación para así facilitar el proceso de consulta de la información que les permita una acertada toma de decisiones. En el mismo lugar de la Sala de datos, los interesados recibieron orientación de un técnico especialista encargado por el Proyecto para atender cualquier consulta y absolver las inquietudes que podría tener el interesado. Complementando la información, se programó visitas a los lotes con la presencia

de técnicos del proyecto, quienes proporcionaron la información y explicación que requirieron los interesados.

9. Promoción y Publicidad

Debido a las restricciones de carácter presupuestal, las cuales obedecían a medidas de austeridad dictadas por el gobierno central, no se publicó ningún reportaje ni se ofreció ninguna conferencia de prensa específica para promover esta subasta. Sin embargo, la información se brindó permanentemente en la página web de la COPRI, así como en las oficinas del CEPRI Tierras y el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, donde se atendió permanentemente todos los requerimientos de información de los interesados. Adicionalmente, es de resaltar que la Subasta Pública Internacional N° 7 recibió amplia cobertura tanto en los diarios, revistas como en una emisora radial, lo cual se informa detalladamente en el Anexo N° 4 de dicha subasta, y los precios base así como las condiciones de venta para la Subasta Pública Internacional N° 8 se mantuvieron iguales.

10. Bases de la subasta

Las bases fueron elaboradas por el CEPRI sobre la base de la información proporcionada por el Proyecto Especial y de acuerdo a lo aprobado en la sesión COPRI del 11 de julio de 2000, tal como se detalla en el Anexo N° 5 del Libro Blanco de la Subasta Pública Internacional N° 7 para la venta de tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC. Estas bases se elevaron a la Dirección Ejecutiva COPRI mediante carta 741-01-CEPRI TIERRAS del 04 de julio de 2001. Previamente, mediante carta N° 716-2001-CEPRI TIERRAS del 26 de junio de 2001, se solicitó la modificación de las condiciones de venta del lote 11-D, en el sentido que el compromiso de inversión fuera tanto una meta física como también la venta del 20% del área neta a vender en lotes no menores a 20 hectáreas, fianza por US \$ 300,000 como garantía de este compromiso, así como mantener el precio base de US \$ 200.00 por hectárea neta.

En sesión COPRI del 09 de julio de 2001, se aprobó la modificación de las condiciones de venta del lote 11-D, lo cual fue comunicado al Comité mediante oficio N° 1683/2001/DE/COPRI del 11 de julio de 2001. Mediante oficio N° 01657/2001/DE/COPRI del 10 de julio de 2001, se comunica al Comité la aprobación de las bases de la subasta.

Estos documentos se encuentran en el **ANEXO N° 2**.

En estas bases se habían incorporado el proceso de precalificación de postores, la posibilidad de presentar la mejor oferta económica tanto por el valor de la tierra como por el compromiso de inversión y al pago al contado del precio de venta del lote.

14. Modelo de contrato

Dadas las condiciones de venta, se elaboró un modelo de contrato de compraventa al contado, el cual estaba incluido en las bases de la subasta, con excepción del contrato correspondiente al lote 11-D, el cual fue entregado a todos los compradores de bases mediante la circular N° 3.

15. Consultas

Dentro del cronograma y en los plazos previstos en las bases, se hizo llegar al Comité 53 consultas sobre las bases y el proceso de subasta, las cuales se incluyen en el ANEXO N° 5, las cuales fueron absueltas mediante las circulares N° 5 y 6.

16. Distribución del orden de los lotes a subastarse

Mediante la Circular N° 7 se dio a conocer a los interesados, el orden en que iban a subastarse los lotes, de acuerdo con lo dispuesto en las bases de la subasta.

17. Comisión de Evaluación y Adjudicación de la buena pro

El lunes 10 de setiembre de 2001 se llevó a cabo la sesión N° 221/01, última que correspondió al CEPRI Tierras y en la cual, en vista de los cambios que se avecinaban, se aprobó conformar la Comisión de Evaluación y Adjudicación de la buena pro con el Dr. Miguel Sánchez Moreno Cisneros como Presidente titular y como Presidente alterno la Dra. Magaly Bardales Rojas, el Eco. Mario Hernández Rubiños y el Ing. Gerardo Santana Vera como miembros.

Sin embargo, las normas de austeridad impartidas por la COPRI, restringieron el viaje de los asesores, por lo cual el Comité delegó en el Director Ejecutivo del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, integrar la Comisión de Evaluación y Adjudicación de la Buena Pro en el acto de presentación y apertura del Sobre N° 1, lo cual fue comunicado al Proyecto Especial mediante carta N° 080-2001/CAEE-Tierras del 09 de octubre de 2001.

18. Presentación y apertura del Sobre N° 1

El acto de presentación y apertura del Sobre N° 1 se llevó a cabo el 11 de octubre de 2001, a las 10:00 horas en la Sala de Actos del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, en presencia de la Comisión de Evaluación y Adjudicación de la Buena Pro, presidida por el Ing. Gerardo Santana Vera, Director Ejecutivo del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, acompañado del Ing. César Alva Saldaña, Jefe de la Oficina de Promoción de la Inversión Privada del Proyecto Especial

CHAVIMOCHIC, la Notaria de Trujillo, Dra. Lina Amayo Martínez, postores, periodistas y público en general .

El Presidente de la Comisión procedió a pasar lista a los interesados o sus representantes legales, en orden alfabético. Luego de diez minutos de tolerancia, se constató la asistencia de cuatro postores, quienes se acercaron a la mesa y entregaron el correspondiente Sobre N° 1 con sus respectivas copias según lo estipulado en las bases. Luego de recibir los sobres, el Presidente de la Comisión procedió a entregarlos a la notaria, quien luego de abrirlos y rubricarlos, se los devolvió para su revisión.

Estos postores fueron:

- El Rocío S.A.
- Empresa Agroindustrial Laredo S. A. A.
- Sociedad Agropecuaria Arena Verde S. A. C.
- Superconcreto del Perú S. A.

Luego de revisados, se encontró conforme los sobres presentados por todos los postores a excepción de El Rocío S. A., quien debió presentar copia simple de todos los documentos entregados únicamente en original, dentro del plazo previsto en las bases.

No hubo observación alguna al acta, por lo cual se dio por finalizado el acto de apertura del Sobre N° 1.

19. Proceso de precalificación de postores

Conforme a lo establecido en el numeral 6.2 de las bases, la Comisión de Evaluación designada por acuerdo del CEPRI Activos y Empresas del Estado del 10 de setiembre, se reunió para analizar y evaluar tanto la documentación presentada en el Sobre N° 1 , así como los casos consignados en el acta de la subasta. Las conclusiones a las que llegó la Comisión fueron las siguientes:

- El Rocío S. A., en función al patrimonio presentado por US \$ 11,480,484.00, fue declarado apto para postular por los tres lotes.
- Empresa Agroindustrial Laredo S. A. A., en función al patrimonio presentado por US \$ 37'996,716.85, fue declarado apto para postular por los tres lotes.
- Sociedad Agropecuaria Arena Verde S. A. C., mediante carta N° 116-2002/CAEE-Tierras, se le solicitó información ampliatoria para la calificación de su patrimonio, lo cual cumplió con presentar, acreditando un patrimonio de US \$ 937,887.50, declarándosele apto para postular por los lotes 2 y 11A.
- Superconcreto del Perú S. A., en función al patrimonio presentado, por US \$ 3'304,656.50, fue declarado apto para postular por los tres lotes.

20. Presentación y apertura de los Sobres N° 2 y 3

La presentación y apertura de los Sobres N° 2 y 3 se realizó el 25 de octubre de 2001 a las 10:00 horas en la Sala de Actos del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, en presencia de la Comisión de Evaluación y Adjudicación de la Buena Pro, presidida por la Dra. Magaly Bardales Rojas, acompañada del Ing. Gerardo Santana Vera, Director Ejecutivo del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, la Notaria de Trujillo, Dra. Lina Amayo Martínez, postores, periodistas y público en general

La Presidenta procedió a pasar lista a los postores calificados para la presentación del Sobre N° 2 y diez minutos después invitó a dichos postores a presentar sus sobres, lo cual hicieron los siguientes:

- El Rocío S. A.
- Empresa Agroindustrial Laredo S. A. A.
- Sociedad Agropecuaria Arena Verde S. A. C.

Después de recibir los sobres, la notaria procedió a abrirlos, verificar su contenido y entregarlos a la Presidenta de la Comisión para su revisión. La Presidenta los declaró conformes y completos, por lo cual procedió a la presentación de las ofertas económicas contenidas en el Sobre N° 3.

Luego del plazo de tolerancia de cinco minutos, la notaria recibió los sobres, procedió a abrirlos y rubricarlos para posteriormente entregarlos a la Presidenta de la Comisión, quien procedió a dar lectura a las correspondientes ofertas económicas:

Por el lote N° 2, se recibió la oferta económica de US \$ 182,988.00 presentada por El Rocío S. A. A. Siendo esta la única oferta y mayor que el monto mínimo, ascendente a US \$ 180,545.00, se procedió a otorgarle la buena pro.

Se invitó a los postores a presentar la oferta económica por el lote 11-A, lo cual cumplió Sociedad Agropecuaria Arena Verde S. A. C., por un monto de US \$ 179,235.20, que al ser la única oferta y mayor que el monto mínimo, ascendente a US \$ 179,106.00, se declaró como ganador de la buena pro.

La Presidenta procedió luego a invitar a los postores a presentar las ofertas económicas por el lote 11-D, el cual fue adjudicado a Empresa Agroindustrial Laredo S. A. A., quien fue el único postor y presentó una oferta de US \$ 750,000.00, mayor al monto mínimo de US \$ 745,282.00

En el **ANEXO N° 6** se incluye los documentos de precalificación, las cartas dirigidas a los postores aptos y las actas de la subasta, así como las ofertas económicas presentadas por los postores.

21. Resultados

De los tres lotes ofrecidos en subasta, se adjudicó los tres.

En el **ANEXO N° 7**, se detalla el nombre de los adjudicatarios, los lotes, el valor de la tierra, el compromiso de inversión y la oferta económica computable.

22. Firma de Contratos

De acuerdo a las condiciones estipuladas en las bases, los contratos de compraventa fueron al contado y firmados dentro de los plazos establecidos por el Comité como fecha de cierre, a excepción del lote 11-A, adjudicado a Sociedad Agropecuaria Arena Verde S. A. C, quien no cumplió con sus obligaciones previstas para la fecha de cierre, por lo cual se declaró desierta la subasta de este lote, mediante circular N° 8, procediéndose a la ejecución de la garantía, solicitada a la Dirección Ejecutiva FOPRI mediante carta N° 325-2001-CAEE-Tierras del 27 de diciembre de 2001.

El contrato celebrado con Empresa Agroindustrial Laredo S. A. A. se firmó el 28 de noviembre de 2001, mientras que el contrato con la empresa El Rocío se firmó el 13 de diciembre de 2001.

El **ANEXO N° 8** contiene los contratos de compraventa suscritos entre el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, COPRI y los adjudicatarios, así como la carta para la ejecución de garantías.

25. Transferencias

De conformidad con lo dispuesto en la Directiva 05-2001-DE-COPRI, el CEPRI Activos y Empresas del Estado acordó, en su sesión del 27 de noviembre de 2001, la distribución de fondos de los lotes 2 y 11-D, lo cual fue comunicado al Proyecto Especial CHAVIMOCHIC mediante cartas N° 065/2002/COPRI/Proyecto Tierras y 067/2002/COPRI/Proyecto Tierras respectivamente.

El **ANEXO N° 9** incluye todas las comunicaciones sobre este proceso.

26. Información periodística sobre el proceso

El **ANEXO N° 10** contiene las notas y comentarios publicados en diferentes medios de prensa de Trujillo y Lima sobre el proceso y resultados de la subasta.