# RESUMEN EJECUTIVO-LIBRO BLANCO

## SUBASTA PÚBLICA INTERNACIONAL Nº 2 PARA LA VENTA DEL ÁREA EXPERIMENTAL DEL PROYECTO ESPECIAL DE IRRIGACIÓN E HIDROENERGÉTICO OLMOS TINAJONES

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

Mediante Resolución Suprema Nº 485-96-PCM del 17 de diciembre de 1996, se creó el Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada en Tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, integrado por don Arturo Woodman Pollitt como Presidente, y por don Luis Dibós Vargas Prada, don Rafael Com Liu y don Alejandro Seminario Duany, como miembros. Por Resolución Suprema Nº 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.

Mediante la Resolución Suprema N° 467-97-PCM publicada el 19 de setiembre de 1997 se encarga al Comité Especial nombrado mediante R. S. N° 485-96-PCM llevar a cabo el proceso de promoción de la inversión privada en el Área Experimental del Proyecto Especial de Irrigación e Hidroenergético Olmos-Tinajones.

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

| Nombre | Cargo | Fecha de Inicio | Fecha de Termino |
|---|---|---|---|
| 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 Bodero 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<br>Asesor | 01.12.97 | Continua |
| Ing. Luis Gainza Botteri | Asesor Tierras Eriazas | 11.03.99 | 31.08.01 |
| Sra. Ana Sophía Castro Cáceres | Secretaria<br>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 Nº 444-2001-EF, del 14 de setiembre de 2001, se constituyó los Comités Especiales de Promoción de la Inversión Privada en Activos, Proyectos y Empresas del Estado y en Proyectos de Infraestructura y Servicios Públicos, así como 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. Esta misma resolución dio por concluidas las funciones del Ing. Arturo Woodman Pollitt como Presidente del CEPRI Tierras.

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. Base legal

- La Ley Nº 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 Nº 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 el Decreto Ley Nº 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 Nº 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 Nº 467-97-PCM se encarga al Comité constituido mediante la Resolución Suprema Nº 485-96-PCM, llevar adelante el proceso de Promoción de la Inversión Privada en las tierras del Area Experimental del Proyecto Especial Olmos.

- Mediante Resolución Suprema Nº 026-99-PE se aprobó el Plan de Promoción de la Inversión Privada en el Area Experimental del Proyecto Especial Olmos, dentro de las cuales se encuentran las tierras transferidas en la Subasta Nº 2.

- Mediante Resolución Suprema Nº 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. Subasta anterior

El 10 de febrero de 2000 tuvo lugar la primera subasta pública para la venta del Área Experimental del Proyecto Especial de Irrigación e Hidroenergético Olmos Tinajones. En este primer proceso, si bien se vendieron ocho bases, no se presentó ningún postor, siendo declarada desierta.

## 4. Descripción de los activos a subastar

El Área Experimental de 1,311 hectáreas brutas forma parte del Proyecto Especial de Irrigación e Hidroenergético Olmos Tinajones, y se encuentra ubicada al noroeste de la antigua carretera Panamericana Norte entre los Km 828 y 829, a 52.3 Km de la ciudad de Chiclayo, en el distrito de Jayanca, provincia y departamento de Lambayeque.

El Área Experimental es propiedad de la Dirección Ejecutiva del Proyecto Especial de Irrigación e Hidroenergético Olmos Tinajones (DEPOLTI) y se encuentra inscrita en la Oficina Regional de Registros Públicos de Chiclayo, partida III, Tomo 210, folios 75 al 79.

El agua es extraída del subsuelo a través de pozos tubulares. Cuenta con una reserva de agua subterránea otorgada mediante D. S. Nº 008-90-AG, prorrogada mediante D. S. Nº 022-96-AG.

La superficie total inscrita es de 1,311 hectáreas, de las cuales se consideran como superficie neta 1,200 hectáreas, y cuenta con los siguientes equipos:

I) **BIENES INMUEBLES**

- 20 Pozos de extracción de agua de 100 m de profundidad en promedio y caudal medio de 50 lt/seg. Incluye enfundado y material de filtro
- Canales de conducción de agua: 10,333 m de longitud, revestidos de concreto con sus obras de arte:
  - Canales principales IP: 3,828 m para conducir caudales de 0.10 a 0.70 $m^3$/seg.
  - Canales secundarios I: 6,505 m para conducir caudales de 0.15 $m^3$/seg.
- Canales de drenaje: 8,550 m de longitud y sus obras de arte:

- Canales intersectores de escorrentía DS: 5,800 m.
- Canales colectores – evacuadores D: 2,750 m.

- Infraestructura vial: 4,280 m de longitud
- Reservorio de agua Nº 2 de 2,485 m³ de capacidad
- Estaciones de bombeo constituido por siete (07) casetas y un centro de mando.
- Red de observaciones de régimen, compuesto por 39 piezómetros queu conforman la red central de régimen subterráneo.

II) **BIENES MUEBLES**

- 01 Equipo de riego DDA2
- 01 Equipo de riego DDPA1
- 01 Equipo de riego DDPA2
- 01 Equipo de riego DDPA3
- 01 Equipo de riego FREGAT 1
- 01 Equipo de riego FREGAT 2
- 01 Equipo de riego FREGAT 3
- 01 Equipo de riego FREGAT 4
- 01 Equipo de riego FREGAT 6
- 01 Equipo de riego FREGAT 8
- 01 Sistema Fregat Nº 05 de riego y aspersión instalado
- 01 Tractor DDA para riego instalado
- 01 Sembradora universal neumática suspendida y accesorios
- 02 Sembradoras CO-4, dos con accesorios y respuestos
- 05 Cultivadoras KPS-4 con sus accesorios y respuestos
- 03 Arados de reja de tres puntas PLN 3-35

Todos estos equipos se venden, conjuntamente con la tierra, "como están y donde están"

## 5. Valorización del Área Experimental de Olmos

En setiembre de 2000, COPRI aprobó reducir los precios de las tierras de los Proyectos Especiales decidiendo vender estas al contado. Este cambio motivó que el ex - Cepri Tierras considerara conveniente aplicar dicho concepto a los activos del Área Experimental.

El ex - CEPRI TIERRAS propuso que se aplique el mismo factor de 0,36 aprobado por la COPRI en setiembre de 2000 al "Componente Tierra" del Área Experimental de Olmos. Asimismo, se propuso que se aplique la misma metodología para el "Componente Equipo y Obras" del Área Experimental, pero considerando que en la anterior subasta las condiciones de la venta fueron de 7 años de pago, incluido 2 de gracia. Bajo estas condiciones el factor resultante es 0,55, el cual se aplicaría a este componente. En resumen, sería lo siguiente:

| | Precio Base Subasta desierta | Factor de Conversión | Plazo "transferido" al precio | Precio Base Propuesto |
|---|---|---|---|---|
| Componente Tierras | 310,000 | 0,36 | 15 años | 111,600 |
| Componente Equipo y Obras | 680,000 | 0,55 | 7 años | 374,000 |
| Total | 990,000 | | | **485,600** |

Dicho precio base resultante (US $485,600) fue aprobado por COPRI mediante acuerdo Nº 321-04-2000 adoptado en sesión Nº 321 del 13.11.2000, y equivalía a US $ 405 por hectárea.

Sin embargo, el ex – Cepri Tierras consideró que era necesario incentivar aún más el interés de los inversionistas en estos activos debido a que:

a) Se reducen los costos para el Estado de seguir afrontando los gastos de vigilancia y guardianía del lote.
b) Vender el Área Experimental de Olmos puede percibirse como un primer paso en la estrategia que el Estado adopte en relación a la concesión del Proyecto Hidroenergético.
c) El precio aprobado de US $ 405 por hectárea es muy superior a los precios base de la subasta de Chavimochic (US$200 por ha.). En gran parte, esto era debido a que en el valor del Área Experimental se incluye toda la infraestructura mayor de riego, rubro que no se consideró a modo de valorización en ninguna subasta de lotes en CHAVIMOCHIC. Además, el inversionista que adquiera el Área Experimental tendrá que electrificar y equipar los pozos, así como construir un badén (puente) en el río Motupe.

En ese sentido, se contrató los servicios del Eco. Ricardo León Arrese, quien ya había realizado trabajos similares para otros comités. Se encomendó realizar una apreciación de la valorización efectuada por Jusvalía en 1999, a fin de actualizar los valores utilizados en la primera subasta.

Mediante carta del 20 de febrero de 2001, el Eco. Ricardo León hace entrega del informe final "Apreciación sobre la valuación del Área Experimental del Proyecto Especial Olmos Tinajones". Este informe, entre las principales conclusiones, obtuvo las siguientes:

- Considerando restricciones de mercado y costos de oportunidad, el valor sería de US $ 212.83 por hectárea.
- Los equipos de riego tecnificado de pívot central y de avance central son obsoletos, por lo que su valor de mercado equivale a "chatarra"
- La infraestructura de canales, reservorios y drenes tampoco tiene valor económico para desarrollar una agricultura eficiente y moderna, debido a que no serían necesarios en un nuevo planteamiento de riego parcelario.
- La maquinaria e implementos agrícolas podrían ser utilizados, aún cuando presentan señales de deterioro debido al tiempo en desuso y por efecto de las inundaciones.
- Los equipos de riego tecnificado instalados han sufrido un deterioro que implica necesariamente un gasto adicional para ponerlos en buen estado

operativo. El sistema de riego tecnificado de pívot central instalado ha sufrido daños ocasionados por campesinos que han invadido el Area Experimental.

- La venta del Área Experimental considerando la totalidad de los activos instalados y almacenados constituyen un "pie forzado" para un proceso de venta de exitoso.

Respecto a la valorización del Área Experimental hay que destacar lo siguiente:

1. Los inversionistas están dispuestos a pagar por aquello que le genere algún valor. El Área Experimental de Olmos está conformado por diversos activos. Sin embargo, no necesariamente todos ellos tienen valor para el inversionista. Es cierto que todos estos activos que conforman el Área Experimental de Olmos han tenido un costo para el Estado, pero eso no significa que el mercado le asigne necesariamente algún valor. Por las razones expuestas en el Informe del Ing. León Arrese y por las explicaciones económicas detalladas en los puntos siguientes, se consideró que sólo el terreno, los pozos, las casetas de mando y de bombeo y los caminos de acceso eran activos que otorgaban un valor al Área Experimental de Olmos, como un todo.
2. Existen razones de orden técnico y económico que explican esta valorización del Área Experimental.
   a) Lo importante era determinar el valor del conjunto de los activos como una unidad integrada. Vale decir, el valor de uno de los activos no podía ser ajeno a como se apreciara ese valor como parte del conjunto de los activos. La valorización no debe ser la suma de los valores de tasación de los activos en que está conformada el Área Experimental, sino que deberá considerar cómo se añade o resta valor al ofrecer el conjunto de los referidos activos.
   b) Así, tal como menciona el Ing. León en su Informe, *"...la tierra sin agua y sin otro uso* alternativo *tiene un valor económico igual a cero"* [1]. Lo que da valor al Área Experimental son las inversiones económicamente utilizables allí realizadas.
   c) Todos los activos presentes en el Área Experimental tienen un valor de tasación. Sin embargo, no todos tienen un valor económico entendido este como el costo de oportunidad, es decir, el costo de las oportunidades que se pierden por no dar a los recursos a invertir el fin para el que tienen mayor valor.
   d) En ese sentido, se estimaba que los activos muebles, como los **equipos de riego instalados y almacenados**, cuyo valor no está incluido en el valor obtenido en el Informe del Ing. León Arrese para el Área Experimental, tenían un costo de oportunidad muy cercano a cero. Es decir, dado sus niveles de obsolescencia, venderlos independientemente en el mercado hubiese tenido un valor nulo.
   e) Por otro lado, la existencia de los canales, drenes e infraestructura de almacenamiento de agua no son indispensables, dada la tecnología actual. La inversión en estos activos debe verse como un **"costo hundido"**, es

[1] Ing. Ricardo León Arrese, Apreciación sobre la Valuación del Área Experimental del Proyecto Especial Olmos Tinajones, febrero 2001, pag. 10.

decir, un costo irrecuperable y, por ende, no susceptible de ser incorporado en la valorización del Área Experimental.

3. Adicionalmente, debe explicarse que el valor de los pozos construidos en el Área Experimental se ajustó. El Informe del Ing. León asume que la utilización económica de los 20 pozos no se dará en el primer año de adquirida el Área Experimental por el inversionista privado. Es decir, es poco probable -y la experiencia de las mejores empresas en CHAVIMOCHIC así lo señala-, que un empresario agrícola desarrolle el 100% del área de 1,200 hectáreas durante el primer año. Diversas razones de orden agronómico, de investigación y desarrollo, mercados, etc, influyen en un desarrollo paulatino. Se determinó que en 5 años se debería desarrollar el 100% del área. Este período coincide con la experiencia de los agricultores que han adquirido lotes cercanos a las 1,000 hectáreas en los procesos de privatización. En este orden de ideas, ningún inversionista iba a "pagar hoy" por 20 pozos que - en situaciones de mercado y de un desarrollo empresarial normal- construiría paulatinamente durante los próximos 5 años. En ese sentido se explica que al valor de los pozos se le haya deducido 2 valores: el valor actual del costo de oportunidad de la capacidad no utilizada de los pozos y el valor actual de la pérdida por desuso de los pozos (dado que no todos se utilizan al mismo tiempo). Todo esto no es más que una simulación de una decisión de inversión de una empresa: invertir en 4 pozos por año únicamente.

4. Posteriormente, en el Informe del Ing. León, se detalla lo siguiente [2]:
*"Teniendo en cuenta las consideraciones previas y las apreciaciones de la valuación comercial de los activos, el valor de mercado del Area Experimental podía ubicarse dentro un rango de valores que estarían determinados por los siguientes conceptos y precios, basados en el estudio de JUSVALIA S.A.:*

| ***CONCEPTO*** | ***VALOR MÁXIMO US$*** | ***VALOR MINIMO US$*** |
|---|---|---|
| *Valor comercial actual de los pozos* | *614 367,92* | *322 051,17* |
| *Valor comercial de la caseta de mando* | *3 996,95* | *3 996,95* |
| *Valor comercial de casetas de bombeo* | *20 356,05* | *20 356,05* |
| *Valor comercial de los caminos* | *18 442,68* | *18 442,68* |
| ***TOTAL*** | ***657 163,60*** | ***364 846,85*** |
| ***(-) DEDUCCIONES (30%)*** | ***197 149,08*** | ***109 454,06*** |
| ***VALOR ACTUAL DEL AREA EXPERIMENTAL*** | | |
| ***TOTAL*** | ***460 014,52*** | ***255 392,80*** |
| ***POR HECTÁREA*** | ***383,35*** | ***212,83"*** |

El **ANEXO Nº 1** incluye el informe del Eco. Ricardo León, así como los cuadros con la evolución de precios.

[2] Informe de Ing. León, pag. 13.

Mediante carta Nº 244-2001-CEPRI Tierras, del 05 de marzo de 2001, se solicitó a la COPRI la aprobación del nuevo precio base de US $ 255,500.00, equivalente a US $ 213.00 por hectárea.

Este proceso también consideró que estas tierras eran constantemente amenazadas por invasiones, la última de las cuales fue en noviembre de 2000 por cerca de 400 familias, a las que se pudo desalojar en febrero de 2001. Las tareas de vigilancia del Área Experimental representaban, para el Estado, cantidades onerosas que se incrementaban con el paso del tiempo y el avance en los intentos de los invasores.

Todos estos argumentos, así como aspectos técnicos sustentados por el CEPRI Tierras en la carta mencionada, llevaron a la COPRI a aprobar, en su sesión del 12 de marzo de 2001, el precio base para la Subasta Pública Internacional del Área Experimental del Proyecto Especial de Irrigación e Hidroenergético Olmos Tinajones, en US $ 255,500.00. Esto fue comunicado mediante oficio Nº 563/2001/DE/COPRI del 13 de marzo de 2001. Estos documentos se encuentran en el **ANEXO Nº 2.**

## 6. Plan de Promoción de la Inversión Privada

En esta subasta se utilizó el mismo plan de promoción de la inversión privada del Área Experimental del Proyecto Especial de Irrigación e Hidroenergético Olmos-Tinajones utilizado en la subasta anterior, el cual fue aprobado por COPRI en su sesión del 16.02.99 y ratificado por la RS N°026/99/PE del 22/02/1999, y que contempló entre los principales aspectos lo siguiente:

- **Mecanismo de venta**: Subasta Pública Internacional en sobre cerrado

- **Precio de venta**: Se estimó que los activos muebles, como los **equipos de riego instalados y almacenados**, cuyo valor no está incluido en el valor obtenido en el Informe del Eco. León Arrese para el Área Experimental, tenían un costo de oportunidad muy cercano a cero. Es decir, dado sus niveles de obsolescencia, venderlos independientemente en el mercado hubiese tenido un valor nulo. El informe final del Eco. León , dice, a la letra, lo siguiente:

  *i)* *Los equipos de riego tecnificado de pívot central y de avance frontal son obsoletos y sus costos operativos son onerosos, particularmente el sistema de avance frontal que utiliza un tractor de oruga que moviliza el sistema de aspersores y utiliza el petróleo diesel como combustible. Por otro lado, no existen repuestos en el país y se tiene conocimiento que solo existe un profesional que participó en su instalación y conoce los mecanismos hidráulicos de ambos sistemas, ya que requieren ser regulados para lograr las*

*dosificaciones adecuadas del flujo de agua a través de los aspersores.*

*ii) Se desconoce, a ciencia cierta, el origen de los equipos, ya que fueron adquiridos a la Unión de Repúblicas Soviéticas Socialistas (URSS), que ha sufrido el proceso de desintegración conocida y no ha sido posible ubicar la nación de procedencia y fabricación,*

*iii) El equipo de riego tecnificado de pívot central tiene un mecanismo de avance hidráulico y las ruedas solo pueden moverse en un solo sentido y no tiene mecanismos para retroceder, lo que representa una limitante si se cultiva solo una parte del área total que domina.*

*iv) Ambos sistemas de riego tecnificados instalados (de pívot central y avance frontal), solo pueden ser utilizados en cultivos de tallo pequeño como las hortalizas, menestras, cereales, cucurbitáceas, yuca, algodón, es decir para cultivos conocidos como transitorios y anuales. Estos sistemas no pueden ser utilizados para frutales. En el caso de los equipos instalados la altura desde suelo hasta los aspersores es de 2,00 metros.*

- **Estrategia**: Enfatizar las posibilidades de identificar e interesar a todo potencial inversionista nacional, ya sea persona natural o jurídica. Se planteó hacer la promoción en el exterior una vez agotada la promoción en el país, así como difundir en periódicos y revistas las características del proceso de privatización a través de reportajes y avisos de promoción.
  Se adaptó una Sala de Datos en el local del Proyecto Especial Olmos Tinajones.

- **Modalidad** : Venta de tierra. El equipo de riego instalado y toda la maquinaria y equipos inventariados se consideraban con valor cero por los motivos expuestos anteriormente.

En el **ANEXO Nº 3** se encuentran los documentos correspondientes al plan de promoción.

## 7. Banco de Inversión

El CEPRI TIERRAS, basándose en los antecedentes existentes y en las características de la demanda de tierras en la zona para terrenos relativamente extensos y con fuente de agua subterránea, consideró innecesario contratar una banca de inversión para promocionar la transferencia del Área Experimental del Proyecto Especial de Irrigación e Hidroenergético Olmos-Tinajones, pues no se conocía de experiencias similares.

## 8. Sala de Datos

Se implementó una Sala de Datos en las oficinas del Proyecto Especial Olmos Tinajones en Chiclayo, a efectos de facilitar a los interesados la obtención de información específica sobre el Area Experimental que les permitiera evaluar y hacer un diagnóstico de ella, en la cual se incluyó toda la documentación elaborada en idioma español por los ingenieros rusos que la diseñaron y construyeron; así como los resultados de los estudios de JUSVALIA S. A. y el informe de apreciación realizado por el Eco. Ricardo León Arrese.

La Sala de Datos fue abierta al día siguiente de iniciado el proceso de venta de bases, funcionando durante todo el periodo hasta un día antes de la presentación y apertura del Sobre N° 1.

En esta sala, los interesados dispusieron de información técnica de los equipos, maquinaria, instalaciones, planos, características de la construcción de la infraestructura y del sistema de riego instalado. Se dispuso igualmente de información sobre estudios experimentales de cultivos.

## 9. Promoción y publicidad

Se desarrollaron algunas actividades orientadas a promover la subasta del Área Experimental; en forma coordinada entre el CEPRI CHAVIMOCHIC y el Proyecto Especial Olmos Tinajones. El CEPRI Tierras publicó algunos avisos de publicidad en El Comercio, los días 31 de enero de 2001, 2, 6 y 12 de febrero de 2001, así como en la página 3 de la revista Negocios Internacionales de COMEXPERU de marzo de 2001 y en la retira de la carátula de la Edición Nº 109 de enero de 2001 y de la revista Presencia de CONFIEP. El Proyecto Especial Olmos Tinajones, a su vez, elaboró una pequeña guía informativa, la cual fue entregada a todos los interesados.

Adicionalmente, la información se brindó permanentemente en la página web de COPRI, así como en las oficinas del CEPRI Tierras y el Proyecto Especial Olmos Tinajones, donde se atendió permanentemente todos los requerimientos de información de los interesados.

Este material publicitario se encuentra en el **ANEXO Nº 4**.

## 10. Bases de la subasta

En la sesión Nº 190/01 del CEPRI Tierras, realizada el 5 de febrero de 2001, se acordó aprobar las bases de la Subasta Pública Internacional Nº 2 para la venta del Área Experimental del Proyecto Especial de Irrigación e Hidroenergético Olmos Tinajones, así como el modelo de contrato de compraventa al contado.

Mediante carta Nº 135B-2001-CEPRI Tierras del 09 de febrero de 2001, se remitió a COPRI las bases de la Subasta Pública del Área Experimental del Proyecto Especial de Irrigación e Hidroenergético Olmos Tinajones para su revisión y aprobación, las cuales contenían, entre otros aspectos, el modelo de contrato de compraventa y las condiciones de venta elaboradas por el CEPRI Tierras. Mediante oficio Nº 0339//2001/DE/COPRI del 09 de febrero de 2001, se comunicó la aprobación de bases de la subasta.

Las bases fueron elaboradas bajo las siguientes consideraciones :

**Objeto de la subasta:**
Se transfiere la propiedad de los activos que conforman el Área Experimental de Olmos que consta de un terreno de 1311 ha, edificaciones, equipos de riego tecnificado de origen ruso, unos instalados y otros encajonados; y los terrenos agrícolas con su correspondiente infraestructura de riego y drenaje.

**Compromiso de Inversión:**
Se calculó sobre la base de una inversión mínima de US $ 1,000/ha de las tierras agrícolas que debería ser cumplida en un periodo de tres años a partir de la suscripción del contrato de compraventa y en rubros específicamente señalados. Como parte del compromiso de inversión se aceptaba que el ganador de la buena pro invierta hasta un 20% del monto total considerado como compromiso de inversión en la adquisición de plantas de procesamiento industrial.

Mediante Oficio N° 0339/2001/DE/COPRI del 09 de febrero de 2001, se comunica la aprobación de las bases para la Subasta Pública Internacional Nº 2 para la venta del Área Experimental del Proyecto Especial de Irrigación e Hidroenergético Olmos Tinajones.

Para esta subasta se implementó un esquema en el cual, tanto el precio como el compromiso de inversión eran variables, es decir, sujetos a puja en la subasta pública.

**Oferta pública:**
Por la totalidad de los archivos. Incluía el precio y el compromiso de inversión ofrecido. Cada oferta económica se evaluaba de la siguiente manera:

Oferta económica = Precio ofertado + 30% del Compromiso de inversión ofertado

La documentación mencionada en este punto, así como un ejemplar de las Bases, se encuentran en el **ANEXO Nº 5**.

## 11. Circulares

Se emitieron once circulares, las cuales se encuentran en el **ANEXO Nº 6**.

## 12. Convocatoria

El Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de Tierras – CEPRI Tierras, convocó la Subasta Pública Internacional Nº 2 para la venta del Área Experimental del Proyecto Especial de Irrigación e Hidroenergético Olmos Tinajones el viernes 02 de febrero de 2001 en el diario Gestión, el lunes 05 de febrero de 2001 en el diario El Peruano y en La Industria de Chiclayo y el miércoles 07 de febrero en El Comercio.

El lunes 23 de abril de 2001 se publicó en el diario oficial El Peruano la ampliación de la venta de bases de la subasta, la cual se extendió hasta el 13 de julio de 2001.

Posteriormente, y ante la falta de interés de los postores, se optó por suspender el proceso de subasta, lo cual fue publicado el miércoles 20, jueves 21 y viernes 22 de junio de 2001, en los diarios El Comercio, El Peruano y La Industria, respectivamente.

Finalmente, a pedido de algunos postores que adquirieron bases, así como de nuevos interesados en la subasta, se reinició el proceso de venta de bases, publicándose los respectivos avisos el miércoles 08 de agosto de 2001 en El Peruano y El Comercio, así como el jueves 09 de agosto de 2001 en La Industria, ampliándose el período de venta de bases hasta el 14 de setiembre de 2001.

## 13. Venta de Bases

La venta de bases se inició el 02 de febrero de 2001, a un precio de S/. 350.00 (trescientos cincuenta y 00/100 nuevos soles) el ejemplar.

En total se vendieron nueve bases, ocho en el CEPRI Tierras y una en el Proyecto Especial Olmos Tinajones. Los postores, al adquirirlas, indicaban sus datos completos: nombre y/o razón social, dirección, teléfono y fax, con la finalidad de mantener una comunicación continua.

Los avios de convocatoria, así como la relación de compradores de bases se encuentran en **ANEXO Nº 7**.

## 14. Consultas

No hubo ninguna consulta a las bases de la subasta.

## 15. Comisión de Evaluación y Adjudicación de la Buena Pro

En sesión CEPRI Tierras del 10 de setiembre de 2001, se acordó nombrar la Comisión de Evaluación y Adjudicación de la buena pro de la Subasta Pública Internacional Nº 2 para la venta del Área Experimental del Proyecto Especial de Irrigación e Hidroenergético Olmos Tinajones, la cual estaría conformada por el Dr. Miguel Sánchez-Moreno como presidente, y como miembros el Eco. Mario Hernández Rubiños y el Ing. Oscar Valdivia Ávalos. Esto fue comunicado al Proyecto Especial Olmos Tinajones mediante carta 1669-2001/CAPEE-Tierras del 19 de setiembre de 2001. Sin embargo, el Ing. Oscar Valdivia se excusó personalmente, en visita al CEPRI Tierras, de participar como miembro de la Comisión de Evaluación y Adjudicación de la Buena Pro, por lo cual se comunicó al Ing. Jorge Castañeda, Director de Desarrollo Agropecuario del Proyecto Especial de Irrigación e Hidroenergético Olmos Tinajones, mediante carta Nº 1084-2001/CAPEE-Tierras, su participación como miembro de esta Comisión. El Gerente del Proyecto Tierras informó a los miembros del CEPRI Activos y Empresas del Estado este cambio, quienes manifestaron su acuerdo con la nueva designación, lo cual se acredita de las manifestaciones de voluntades emanadas de los miembros del Comité al aprobar las Circulares Nº 6 a la 11, entre otros actos, por los que puede desprenderse el consentimiento del CEPRI respecto del cambio realizado.

Estas comunicaciones se encuentran en el **ANEXO Nº 8**.

## 16. Presentación de Sobre N° 1

La Comisión de Evaluación nombrada para llevar a cabo la Subasta Pública Internacional para la venta del Área Experimental del Proyecto Especial de Irrigación e Hidroenergético Olmos-Tinajones, con la presencia del Notario Dr. Domingo Esquivel Dávila Fernández, dio inicio al acto de la subasta mediante la presentación del Sobre Nº 1, el dos de octubre de 2001. Después de transcurrida la tolerancia, se invitó a los postores a presentar el Sobre Nº 1, lo cual cumplieron Consorcio Cajamarca y Consorcio Tecnoinvest.

El Comité aprobó la documentación presentada, otorgando a los dos postores el plazo previsto en las bases para la subsanación de la documentación presentada. En el caso de Consorcio Cajamarca, debía subsanar el compromiso de asociación y presentar documentación sustentatoria del patrimonio y valorización de los activos. En el caso de Consorcio Tecnoinvest , debía subsanar la legalización notarial del compromiso de asociación y presentar el dictamen de los auditores en relación con los estados financieros de la empresa CERPER.

## 17. Precalificación de postores

Se procedió a comunicar a los postores, a través de la carta Nº 077-2001/CAEE-Tierras del 05 de octubre de 2001 dirigida a Consorcio Cajamarca, y carta Nº 076-2001/CAEE-Tierras del 05 de octubre de 2001, dirigida a Consorcio Tecnoinvest, respecto de la documentación necesaria para subsanar las observaciones encontradas.

Ambos postores cumplieron dentro del plazo previsto, con la subsanación de documentos, los cuales pasaron a formar parte del Sobre Nº 1. La Comisión de Evaluación y Adjudicación de la Buena Pro entregó su informe el 11 de octubre de 2001, en el cual se acreditó como patrimonio mínimo del Consorcio Tecnoinvest la suma de US $ 1´601,480.00, mientras que Consorcio Cajamarca acreditó un patrimonio de US $ 1´564,193.44, por lo que se declaró apto a ambos postores. Luego, a través de la carta Nº 095-2001-CAEE-Tierras del 11 de octubre se comunicó al Consorcio Cajamarca que había sido declarado apto. Igual resultado se comunicó al Consorcio Tecnoinvest mediante carta 094-2001-CAEE-Tierras del 11 de octubre de 2001.

## 18. Presentación y apertura del Sobre Nº 2 y Sobre Nº 3

El 16 de octubre de 2001, con la presencia del notario Dr. Domingo Dávila Fernández, se llevó a cabo el acto de presentación y apertura del Sobre Nº 2, iniciándose a las diez de la mañana. Luego de otorgar el plazo de tolerancia, el presidente de la Comisión, Dr. Miguel Sánchez Moreno, procedió a invitar a los postores precalificados a entregar sus respectivos sobres Nº 2, lo cual cumplieron con efectuar tanto Consorcio Cajamarca como Consorcio Tecnoinvest. El notario procedió a abrir los sobres Nº 2, entregándolos posteriormente al Presidente de la Comisión para su revisión, quien declaró que no existían defectos formales por subsanar, por ello, se invitó a los postores a presentar su Sobre Nº 3.

El notario, luego de recibir los sobres, procedió a abrirlos y rubricarlos, entregándolos al Presidente, quien procedió a dar lectura a las ofertas económicas. Luego del cálculo de la oferta económica computable, ésta ascendió a US $ 745.000.00 en el caso de Consorcio Cajamarca, de los cuales US $ 265,000.00 correspondían al valor de la tierra y US $ 1´600,000.00 al compromiso de inversión, y a US $ 1´157,000.00 por Consorcio Tecnoinvest, de los cuales US $ 257,000.00 correspondió al valor de la tierra y US $ 3´000,000.00 al compromiso de inversión, por lo cual el Presidente procedió a declarar como ganador de la buena pro al Consorcio Tecnoinvest al haber presentado la oferta económica más alta. No hubo observación alguna por parte de ninguno de los postores, por lo cual el acto de subasta se dio por terminado a las 10:50 horas.

Los documentos de precalificación, las actas de presentación y apertura de los Sobres Nº 1, 2 y 3, la oferta económica de los postores y los resultados de la subasta, se encuentran en el **ANEXO Nº 9**.

El componente de inversión ofrecido por Consorcio Tecnoinvest fue de US $ 2,500 por hectárea, es decir, 2.5 veces mayor al compromiso de inversión mínimo.

## 19. Cesión de derechos

Una vez obtenida la buena pro de la Subasta Pública Internacional Nº 2 para la venta del Área Experimental del Proyecto Especial de Irrigación e Hidroenergético Olmos Tinajones, Consorcio Tecnoinvest procedió a ceder sus derechos a Negociación Agrícola Jayanca S. A., formada por los mismos socios en iguales proporciones a las que tenían en el consorcio, por lo cual no fue necesario calificar nuevamente el patrimonio. La carta de cesión fue presentada el 11 de noviembre de 2001 y se adjunta en el **ANEXO Nº 10**.

## 20. Firma de contratos

De acuerdo a las condiciones estipuladas en las bases, para la firma del contrato de compraventa se efectuó el pago al contado dentro del plazo establecido por el Comité como fecha de cierre, y se cumplieron las demás formalidades establecidas para la fecha de cierre, prevista en las bases, por lo cual procedió a firmarse este documento el 12 de diciembre de 2001. El **ANEXO Nº 11** contiene un ejemplar de este contrato.

## 21. Transferencia de fondos

El 5 de diciembre de 2002 fue publicado en el diario oficial El Peruano la Ley 27573, Ley de Presupuesto del Sector Público para el año fiscal 2002, cuya octava disposición transitoria complementaria contiene un nuevo mecanismo de distribución de fondos de los recursos obtenidos en el marco del proceso de promoción de la inversión privada y que modifica el mecanismo de distribución de fondos aprobado por el Decreto Legislativo Nº 674. La Gerencia del Proyecto Tierras, presentó al CEPRI Activos y Empresas del Estado, para su aprobación, la correspondiente distribución de los fondos según la carta Nº 195/2001/CAEE-Tierras del 26 de noviembre de 2001, carta Nº 275-2001/CAEE/Tierras del 13 de diciembre de 2001, carta Nº 027/2002/COPRI/Proyecto Tierras del 17 de enero de 2002, carta Nº 141/2002/CEA/TRR del 1º de febrero de 2002, carta Nº 254/2002/CEA/TRR del 21 de febrero de 2002 y carta Nº 295/2002/CEA/Tierras del 26 de febrero de 2002. El CEPRI Activos y Proyectos del Estado en su sesión Nº 29 del 01.02.2002, decidió, antes de tomar el respectivo acuerdo, solicitar opinión a la Dirección General de Presupuesto Público del MEF, en su calidad de entidad competente en la interpretación de normas presupuestarias, acerca de la

base legal aplicable a la distribución de los fondos provenientes de los procesos de privatización de tierras del Estado, a la luz de las disposiciones de la Ley de Presupuesto del Sector Público para el año fiscal 2,002, para lo cual se cursó el oficio Nº 149/2002/CEPRI Activos/COPRI del 1º de febrero de 2002. Ante la falta de respuesta del MEF, el CEPRI Activos y Proyectos del Estado aprobó la distribución de fondos en su sesión Nº 45 del 02 de abril de 2002.

Esta distribución de fondos se comunicó al Proyecto Especial Olmos Tinajones mediante carta Nº 475/2002/CEA/TRR del 05 de abril de 2002.

Todos los documentos mencionados en este punto se encuentran en el **ANEXO Nº 12**.

## 22. Postprivatización

Luego de realizada la Subasta Pública Internacional Nº 2 para la venta del Área Experimental del Proyecto Especial de Irrigación e Hidroenergético Olmos Tinajones, hubo una serie de reclamos iniciados por algunas asociaciones de campesinos, entre quienes se encontraban antiguos invasores del Área Experimental del Proyecto Especial de Irrigación e Hidroenergético Olmos Tinajones, quienes reclamaron falta de transparencia en el proceso de subasta y cuestionaron el precio base aplicado a esta subasta.

El **ANEXO Nº 13** incluye las cartas remitidas por los diferentes congresistas sobre este tema, así como las respuestas a cada una de ellas, y una copia de la presentación de los señores Sánchez, Lozada y Seminario ante el Congreso.

Todos estos reclamos motivó inicialmente una serie de comunicaciones por parte de los congresistas Javier Velásquez Quesquén, Luis Gonzáles Posada, Luis Alva Castro, Alcides Llique Ventura, entre otros, todas las cuales fueron debidamente respondidas. Incluso, el Ing. Pedro Sánchez Gamarra, Director Ejecutivo de COPRI, el Ing. Diego Lozada Ghirardi, Presidente del CEPRI Activos y Empresas del Estado y el Ing. Alejandro Seminario Duany, Director Gerente del Proyecto Tierras asistieron en dos ocasiones al Congreso de la República para absolver todas las consultas planteadas por los congresistas.

Posteriormente, la Contraloría General de la República, recogiendo todos estos reclamos, interrogantes y consultas, decidió iniciar un examen especial al Proyecto Tierras del CEPRI Activos y Empresas del Estado (ex CEPRI Tierras), en relación con la Subasta Pública Internacional Nº 2 para la venta del Área Experimental del Proyecto Especial de Irrigación e Hidroenergético Olmos Tinajones.

El examen especial se inició el 19 de febrero de 2002, fecha en la cual la Contraloría General de la República nos hizo entrega del oficio Nº 140-2002-CG/SC en el cual presentó a las funcionarias CPC Mirian Huasasquiche Romero y CPC Marleny Dueñas Agüero, quienes fueron designadas como auditora

encargada y supervisora, respectivamente. Desde esa fecha hasta fines del mes de mayo, las mencionadas funcionarias permanecieron en un ambiente instalado especialmente para este fin, junto a un equipo de auditores, período en el cual remitieron múltiples oficios requiriendo información sobre el proceso de subasta. El Proyecto Tierras, el CEPRI Activos y Empresas del Estado, la Gerencia Legal, la Gerencia Administrativa y la Dirección Ejecutiva COPRI brindaron todas las facilidades del caso con el fin de dar respuesta a todos los requerimientos.

El **ANEXO Nº 14** incluye todas las comunicaciones recibidas por la Contraloría General, que incluye el oficio Nº 12-2002-CG/L330-PT-H, en el cual, como resultado del examen especial, la Contraloría comunica al Ing. Alejandro Seminario Duany los hallazgos determinados

El **ANEXO Nº 15** incluye todas las respuestas remitida a la Contraloría sobre este punto, que incluye asimismo la respuesta que con fecha 11 de junio de 2002, el Ing. Seminario remite como descargo de los hallazgos mencionados.

## 23. Información periodística sobre el proceso

Se incluye en el **ANEXO Nº 16**.