

INFORME FINAL**(Libro Blanco)****SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL N° 1 PARA LA VENTA DE
LAS TIERRAS DEL PROYECTO ESPECIAL CHIRA-PIURA
(18 de marzo de 1999)****RESUMEN EJECUTIVO****1.- DESCRIPCIÓN**

El Proyecto Especial CHIRA PIURA en mérito al Decreto Legislativo N° 556 consolidó la propiedad de las tierras de un Área de Reserva, ubicadas en las Provincias de Paíta, Sullana y Piura, inscribiendo a su nombre en los Registros Públicos de Piura una extensión de 37,218.05 ha. Las tierras mencionadas se agrupan en 3 sectores a saber:

Sector I : Zona del Canal Miguel Checa

Sector II : Toma de la Margen Izquierda del Canal Lateral 52.8-I, que parte del canal de División "Daniel Escobar" (Cieneguillo Sur), y

Sector III: Zona de la Margen Derecha del Canal de Derivación (Congorá)

Dentro del Área de Reserva del Proyecto se identificaron para ser subastadas en una primera oportunidad, un total de 333.43 hectáreas, de las cuales 332.01 hectáreas se consideran netas y con derecho a 10,000 metros cúbicos por hectárea por año. Los lotes se encuentran ubicados en el denominado Sector II Cieneguillo Sur y están distribuidos en 4 Lotes con las siguientes características:

MARGEN IZQUIERDA DEL CANAL 52.8-I

SECTOR II	LOTE	AREA BRUTA has	AREA NETA has
CIENEGUILLO SUR	1-a	16.66	15.83
CIENEGUILLO SUR	1-b	89.69	89.10
CIENEGUILLO SUR	1-I	72.72	72.72
CIENEGUILLO SUR	2-I	154.36	154.36
TOTAL		333.43	332.01

2.- PLAN DE PROMOCIÓN

El proceso de promoción de esta subasta efectuada en 1999 empezó en 1997, al solicitar el CEPRI TIERRAS la aprobación del Plan de Promoción para un área inicialmente programada en 3,845 has, que comprendían 12 lotes ubicados en el sector "Canal Miguel Checa" y en el sector "Cieneguillo Sur" (carta C-704 del 27.10.97). Es así que mediante R.S. N° 622-97-PCM del 5 de diciembre de 1997, se ratificó el acuerdo de la COPRI conforme al cual se aprobó el Plan de Promoción de la Inversión Privada referido.

El precio base a proponer posteriormente se establecería en función a los precios de mercado y el compromiso de inversión sería un porcentaje del presupuesto de gastos de infraestructura de riego, desarrollo físico y riego presurizado para la instalación de cultivos típicos que desarrollaría a futuro el comprador.

El Plan de Promoción y la respectiva Resolución Suprema, así como las comunicaciones pertinentes, se muestran en el Anexo N°1

3.- APROBACIÓN DE BASES Y PRECIO BASE (VALOR MÍNIMO DE LA TIERRA)

Mediante acuerdo del 18 de noviembre de 1997, la COPRI aprobó las Bases de la Subasta Pública Internacional de 3,845 hectáreas netas de tierras del Proyecto Especial Chira-Piura, así como los precios base y el compromiso de inversión.

En dichas Bases se proponía vender las 3,845 hectáreas netas en 12 lotes, 6 lotes ubicados en Canal Miguel Checa y otros 6 lotes localizados en Cieneguillo Sur. El precio base propuesto fue de US\$700 por ha. neta y un compromiso de inversión de US\$1,300 por ha. neta.

Las condiciones de financiamiento en esta subasta fueron:

- a) Cuota inicial del 20%
- b) Tasa de interés Libor + 2%
- c) Saldo financiado a 7 (con 2 años de gracia, respectivamente)
- d) Deuda garantizada con **carta fianza e hipoteca extranegocio**, con la condición que la suma de las garantías otorgadas sea no menor al 115% del saldo financiado.
- e) Una garantía del Compromiso de Inversión mediante una **carta fianza** por el equivalente al **50%** de dicho compromiso

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

Posteriormente, mediante acuerdo COPRI del 13 de enero de 1998, se aprobó la inclusión de la alternativa de 10 años de financiamiento (incluido 4 años de gracia) condicionado a un incremento del compromiso de inversión del 300%.

Sin embargo, la subasta programada para febrero de 1998 fue postergada. Eventos externos como el Fenómeno del Niño obligaron a postergar la subasta y redefinir la estrategia de venta. A esto también coadyuvó que el CEPRI TIERRAS continuó las subastas en otros Proyectos Especiales, lo que perfilaba una valor de mercado de las tierras en la costa (y compromisos de inversión) que tenía que ser considerado en las posteriores subastas.

En este sentido, el CEPRI TIERRAS propuso y la COPRI aprobó nuevos valores de la tierra mínimos y compromisos de inversión, en su sesión del 8 de febrero de 1999. Para los lotes del Canal Miguel Checa y Cieneguillo Sur se aprobaron unos valores mínimos de la tierras de US\$400 y US\$500 por hectárea neta, respectivamente. Para ambos casos se aprobó un compromiso de inversión de US\$1,000 por hectárea neta.

Asimismo, diversos problemas de índole legal sobre los lotes materia de subasta (demandas judiciales y posesionarios) que fueron informados por el Proyecto Especial Chira-Piura al CEPRI TIERRAS, obligaron a este a convocar a una subasta sólo con 4 lotes del sector Cieneguillo Sur que sumaban un área de 333.43 hectáreas.

El anexo N°2 contiene las bases y los modelos de contratos aprobados (modalidad pago al contado y pago diferido), así como las comunicaciones descritas.

4.- SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL

Luego de las coordinaciones del caso, el Proyecto Especial Chira-Piura (PECH) concluyó que las áreas inicialmente programadas para ser subastadas (3,845 hectáreas netas en 12 lotes) tenían dos tipos de problemas: técnico derivado de los efectos del Fenómeno del Niño y legales, debido a diversas demandas y posesionarios que algunos lotes tenían.

Es así que, con fecha 16 de setiembre de 1998, el PECH señala que sólo sería posible transferir los 4 lotes que finalmente fueron materia de la subasta (oficio N° 929/98-INADE). Asimismo, el CEPRI TIERRAS mantuvo estrechas coordinaciones a efectos de propiciar el saneamiento de dos de los lotes a ser subastados (el lote 2-I y lote 1-I).

La información y las comunicaciones pertinentes se detallan en el Anexo N°3.

5.- SALA DE DATOS

Se instruyó al Proyecto Especial Chira-Piura para que preparara información técnica relevante sobre los lotes a subastarse y se la brindará a los interesados. Para tal efecto, el Proyecto acondicionó un ambiente exclusivo para la atención de los interesados en comprar tierras y les brindó la información técnica requerida.

Asimismo, se atendieron diversas consultas y se coordinaron visitas a las tierras.

6.- PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD

El Comité Especial desarrolló una búsqueda de interesados tomando como referencia la gran base de datos generada con la privatización de las tierras de Chavimochic.

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

Parte de estas informaciones se aprecian en el Anexo N° 4. También se detalla en este anexo las publicaciones posteriores a la subasta.

Se coordinó estrechamente con la Sociedad de Comercio Exterior - COMEX PERU, a fin que actuara como institución que promocioe las ventas de tierras a través de su capacidad de convocatoria. Así, se coordinó un desayuno de trabajo en el Hotel El Olivar, el día 9 de febrero de 1999, al que asistieron 150 participantes. El evento se denominó "La Rentabilidad está en el Agro" y el CEPRI TIERRAS tuvo ocasión de explicar los alcances de las privatizaciones de Chira-Piura, entre otras.

En el Anexo N°5 se adjunta las presentaciones y el tríptico que fueron difundidos.

7.- CONVOCATORIA Y VENTA DE BASES

Los días 11 y 12 de diciembre de 1997 se publicó en los diarios la convocatoria de la Subasta Pública Internacional para la venta de las tierras del Proyecto Especial Chira-Piura.

Tal como se explicó, la subasta fue postergada informándose de esto a través de publicaciones en los diarios del 18 y 20 de febrero de 1998.

Posteriormente, el 4 de febrero de 1999 se convocó a la Subasta Pública Internacional para la venta de las tierras del proyecto Especial Chira-Piura.

El mismo 4 de febrero de 1999 se inicia la venta de bases. Se vendieron un total de 32 bases (considerando las bases adquiridas en la convocatoria de la subasta suspendida de 1997/98) y estuvieron disponibles en las oficinas del Comité Especial y en las Oficinas del Proyecto Especial Chira-Piura.

En el anexo N°6 aparecen los avisos de convocatoria y el detalle de todas las personas naturales y jurídicas que adquirieron bases con sus datos más relevantes.

8.- CIRCULARES

A partir de la fecha del inicio de venta de Bases, los interesados estaban facultados a realizar todas las consultas que estimaron convenientes, sobre asuntos relacionados con el proceso, de acuerdo al Cronograma establecido. Sin embargo no hubieron consultas por escrito.

Se enviaron 8 cartas circulares. Hay que señalar que sólo 2 de las circulares se enviaron antes de la subasta. Las otras tratan de ampliaciones de plazo para facilitar el cierre de las operaciones de compraventa:

Circular N° 1 de fecha 24.02.99

Se especifica algunos rubros del compromiso de inversión acreditable.

Circular N° 2 de fecha 15.03.99

Se especifican aspectos sobre la hora, lugar y fecha de la subasta.

Circulares del N°3 al N°8

Se extiende la fecha de cierre hasta el 21 de junio de 1999.

Estas extensiones de fecha de cierre obedecieron a solicitudes de los adjudicatarios ante las restricciones y dificultades encontradas en el sistema bancario para la obtención de las cartas fianzas necesarias.

El anexo N°7 contiene las circulares antes descritas y en el Anexo N°8 se incluye copia de las consultas efectuadas por los interesados.

9.- RECEPCIÓN Y APERTURA DEL SOBRE N° 1

En la ciudad de Piura, el 17 de marzo de 1999, a las 10.00 a.m. en el auditorium del Proyecto Especial Chira-Piura, con la presencia de la Comisión de Evaluación y Adjudicación de la Buena Pro formada por Dr. Augusto Millones, Eco. Julio Pesantes y el Ing. Ramón Alcedo y del Notario Público Doctor Juan Vargas Giron se procedió a llamar a los interesados que adquirieron las bases de acuerdo al orden en que las compraron.

Los postores que acreditaron su participación fueron los siguientes:

1. Leticia Li Rubio
2. Sindicato Energético S.A. en representación de Agro Curumuy S.A.

Habiéndose recibido el Sobre N°1, la Comisión de Evaluación y Adjudicación de la Buena Pro, procedió a evaluar los documentos presentados, encontrándose conforme los mismos.

10.- RECEPCIÓN Y APERTURA DE LOS SOBRES N°2

EL 18 de marzo de 1999 se procedió a abrir el sobre N°2 de los postores calificados como válidos. Los dos postores se presentaron únicamente para el lote N° 1-a, adjudicándose este a la empresa **AGRO CURUMUY S.A.**, con una oferta económica de U\$39,654.15, que implicaba un valor de la tierra de US\$23,824.15 y un compromiso de inversión de US\$ 15,830
Las actas de la subasta se incluyen en el Anexo N°8

11.- FIRMA DEL CONTRATO

El contrato se suscribió con fecha 21 de junio de 1999, en 6 ejemplares igualmente válidos.

AGROCURUMUY canceló al contado mediante cheque de gerencia los US\$23,824.15 por la compra del lote.

En el anexo N°9 incluye copia del contrato de compraventa suscrito.

12.- TRANSFERENCIAS DE FONDOS

Mediante carta C-549-CEPRI TIERRAS del 24.05.99, el Comité Especial aprueba los montos a ser transferidos por concepto de la operación de compraventa. Con oficio N°1449/99/COPRI del 26.05.99, la Dirección Ejecutiva COPRI nos aprueba la distribución de fondos, lo cual es informado por el Comité Especial al Proyecto Especial Chira-Piura mediante carta C-625-99-CEPRI TIERRAS del 03.06.99. Los documentos se aprecian en el Anexo N°10.