

**INFORME FINAL
(Libro Blanco)****SUBASTAS PUBLICAS INTERNACIONALES N° 2 y 3 PARA LA VENTA DE
LAS TIERRAS DEL PROYECTO ESPECIAL CHIRA-PIURA
(Subasta N° 2: 5 de mayo de 1999 - Desierta)
(Subasta N° 3: 25 de noviembre de 1999)****RESUMEN EJECUTIVO****1.- INTRODUCCIÓN**

En el Libro Blanco de la Subasta Pública Internacional Chira-Piura N° 1 (LB Chira-Piura N° 1) se detalla los antecedentes de las tierras que dieron origen a estas subastas. Cabe recalcar los resultados de la primera subasta de Chira-Piura:

| Subasta Pública N°1 Chira-Piura | | | |
|--|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| LOTE | AREA BRUTA has | AREA NETA has | Resultado |
| 1-a | 16.66 | 15.83 | Adjudicado a Agro Curumuy |
| 1-b | 89.69 | 89.10 | Desierta |
| 1-l | 72.72 | 72.72 | Desierta |
| 2-l | 154.36 | 154.36 | Desierta |
| | 333.43 | 332.01 | |

Estos 4 lotes subastados formaban parte de los 12 lotes ya aprobados por COPRI, en su sesión del 18 de noviembre de 1997 (ver LB Chira-Piura N° 1).

Considerando que 3 lotes habían sido declarados desiertos, el CEPRI TIERRAS programó la inclusión de los mismos en la Subasta Pública Internacional N° 2 de las tierras del Proyecto Especial Chira-Piura¹.

De esta manera, la Subasta de tierras de Chira-Piura N° 2 incluyó los lotes siguientes:

| Subasta Pública N°2 de Chira-Piura | | |
|---|---------------------------|--------------------------|
| LOTE | AREA BRUTA has | AREA NETA has |
| 2-a | 89.69 | 89.10 |
| 1-l | 72.72 | 72.72 |
| 2-l | 154.36 | 154.36 |
| | 316.77 | 316.18 |

¹ El lote 1-b fue renombrado, denominándose lote 2-a.

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

Esta segunda subasta se realizó el 5 de mayo de 1999 y se declaró desierta ante la ausencia de postores.

La Subasta Pública Internacional N°3 de tierras del Proyecto Chira-Piura se efectuó el 25 de noviembre de 1999 y se subastaron los mismos lotes que en la Subasta anterior. Los resultados fueron los siguientes:

| Subasta Pública N°3 de Chira-Piura | | | |
|---|-----------------------|----------------------|---------------------------|
| LOTE | AREA BRUTA has | AREA NETA has | Resultado |
| 2-a | 89.69 | 89.10 | Adjudicado a Ronald Lam |
| 1-I | 29.16 | 29.16 | Desierta |
| 2-I | 154.43 | 154.18 | Adjudicado a Agro Curumuy |
| | 273.28 | 272.44 | |

La diferencia en el tamaño de los lotes se debió a un replanteo de áreas efectuado por el Proyecto Especial Chira-Piura, según se explica mas adelante.

2.- PLAN DE PROMOCIÓN, PRECIO BASE (VALOR MÍNIMO DE LA TIERRA) Y APROBACIÓN DE BASES

Los lotes subastados en la 2da. Subasta y en la 3era. Subasta, ya tenían aprobado el respectivo Plan de Promoción, el precio por hectárea y las Bases, dado que el CEPRI TIERRAS había identificado los lotes desde 1997, pero no habían podido ser subastados por el efecto del Fenómeno del Niño y por algunas invasiones detectadas por el Proyecto Especial Chira-Piura². En el Anexo N° 1 se encuentra en fotocopia la documentación correspondiente.

Sin embargo, las condiciones de las ventas sí se modificaron. En efecto, para la Subasta N° 3 de Chira-Piura se aplicaron condiciones mas concesionales al haber propuesto el CEPRI TIERRAS a la COPRI una disminución de la cuota inicial y la aceptación de la hipoteca legal para las operaciones de privatización. En el Anexo N° 4 se aprecia estos acuerdos de la COPRI y que se manifestaron en las diferencias siguientes de las 2 subastas:

| Condiciones de venta de las Subasta Públicas de tierras en Chira-Piura | |
|--|--|
| Subasta Chira-Piura N°2 | Subasta Chira-Piura N°3 |
| Cuota Inicial :20% | Cuota inicial: 10% |
| Plazo: 7 años de pago, incluido 2 años de gracia ó 10 años de pago incluido 4 años de gracia si se duplicaba el compromiso mínimo de inversión | Plazo: 7 años de pago, incluido 2 años de gracia ó 10 años de pago incluido 4 años de gracia si se duplicaba el compromiso mínimo de inversión |
| No se acepta Hipoteca Legal | Se acepta hipoteca legal hasta un 125% del saldo no cubierto por carta fianza e hipoteca extranegocio |
| Lineamiento: Σ (Carta Fianza + Garantía extranegocio) \geq 115% del saldo financiado | Lineamiento: Σ (Cuota inicial + Carta Fianza + Garantía extranegocio) \geq 50% del precio |
| Carta Fianza del Compromiso de Inversión: 50% de inversión comprometida | Carta Fianza del Compromiso de Inversión: 25% de inversión comprometida |

² Ver LB Chira-Piura N°1 en donde se detalla todas las autorizaciones del caso.

El precio por hectárea de los lotes, que aprobó la COPRI en 1997, fue establecido en US\$ 700. Sin embargo, un mayor análisis del mercado de tierras para 1999 con los resultados de las subastas efectuadas por el CEPRI TIERRAS en 1998, sugirieron la mejor conveniencia de modificar estos precios. Es así como se propone a la COPRI, y esta aprueba en febrero de 1999, unos nuevos precios por hectárea para las dos zonas en que, a esa fecha, estaban disponibles lotes. Para los lotes ubicados en el Canal Miguel Checa se aprobó un precio de US\$ 400 por ha. Para los lotes ubicados en Cieneguillo Sur el precio aprobado fue de US\$ 500 por hectárea. En esta última zona estaban ubicados todos de las Subastas N° 2 y N° 3 de Chira-Piura. En el Anexo N° 3 se muestra los acuerdos del CEPRI TIERRAS y de la COPRI sobre el particular. El Compromiso de Inversión se mantuvo en US\$ 1,000 por hectárea.

Todo esto se incluyó en las Bases de la Subasta de tierras del Proyecto Especial Chira-Piura N° 2 y N° 3 que aparecen en el Anexo N° 2.

3.- SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL

La problemática legal de los lotes del Proyecto Chira-Piura se ha caracterizado por su complejidad y por las situaciones "de hecho" generadas por poseionarios e invasores a los terrenos. Esta razón, ya explicada en el LB Chira-Piura N° 1, así como los efectos del Fenómeno del Niño, originaron que de las 3,845 ha. distribuidas en 12 lotes aprobados para su venta por la COPRI, sólo se haya subastado 332 ha. en la Subasta N° 1 de Chira-Piura (marzo de 1999). Desde esa fecha, y a pesar de los requerimientos y coordinaciones del CEPRI TIERRAS y el trabajo efectuado por el Proyecto Especial Chira-Piura, no se logró incorporar lotes adicionales.

Una razón relevante para ello, aparte de la problemática legal ya señalada, fue el mal estado de situación del canal Miguel Checa debido al Fenómeno del Niño, y cuya reconstrucción requería fondos que tenían que ser presupuestados por el Gobierno Central. El CEPRI TIERRAS insistió ante instancias ministeriales sobre la necesidad de estos fondos.

Sin embargo, inclusive el área ya subastada y no adjudicada (los 3 lotes desiertos de la Subasta N° 1 de Chira-Piura) fue sujeta a modificaciones. El Proyecto Chira-Piura replanteó el área del lote 1-I, después de la Subasta N° 2 de Chira-Piura, debido a problemas adicionales de poseionarios, pasando de 72.72 ha. a 29.16 ha. Es así que el área total materia de la Subasta N° 3 de Chira-Piura fue aún menor. El resto de los 2 lotes se mantuvieron sin variaciones.

La información y las comunicaciones pertinentes se detallan en el Anexo N°5.

4.- SALA DE DATOS

Se mantuvo la Sala de Datos implementada para la Subasta N° 1, con la información técnica relevante sobre los lotes a subastarse, brindando toda la información disponible a los interesados.

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

5.- PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD

En adición a las gestiones ya efectuadas para la Subasta N° 1, se utilizaron videos elaborados por encargo del CEPRI TIERRAS sobre la privatización de tierras. Se gestionó con el Proyecto Chira-Piura una exposición en la Cámara de Comercio de Sullana que se efectuó el 29 de abril de 1999.

Fueron impresos 10 trípticos con información de 10 cultivos (uva, lúcuma, palta, mango, ajo, cebolla amarilla dulce, algodón, mandarina, brócoli, alcachofa) relativa a mercado, comercialización y costos y rentabilidad. Estos trípticos contienen información aplicable a todas las privatizaciones de la costa peruana.

Asimismo, se gestionó una conferencia denominada "Sembrando riqueza: Inversión y Tecnología en el agro". La organización de este foro estuvo a cargo de COMEX PERU y se efectuó en el Hotel El Olivar, el 26 de octubre de 1999. En la misma se expuso el documento "Nuevas oportunidades en Tierras".

Por otro lado, en coordinación con el CEPRI TIERRAS, el Proyecto Especial Chira-Piura gestionó una conferencia el 19 de noviembre en el Hotel Los Portales, en Piura, en la cual el Secretario Ejecutivo del CEPRI TIERRAS expuso el programa de subastas en el marco del documento "Contribución de la agricultura al desarrollo del Perú".

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 la oportunidad, el potencial, precios y condiciones de venta.

La documentación referida a estas labores de promoción se aprecian en el Anexo N° 9. También se adjunta las presentaciones y la carpeta en español e ingles que fue utilizada para consolidar estas labores.

6.- CONVOCATORIA Y VENTA DE BASES

Subasta N° 2 de tierras de Chira-Piura:

Los días 8,9 y 12 de abril de 1999 se publicó en los diarios la convocatoria de la Subasta Pública Internacional N° 2 para la venta de 316 has. de las tierras del Proyecto Especial Chira-Piura.

El 12 de abril de 1999 se inicia la venta de bases. Se vendieron un total de 5 bases y estuvieron disponibles en las oficinas del Comité Especial y en las Oficinas del Proyecto Especial Chira-Piura.

Hay que destacar que en esta subasta se permitió presentarse a los que habían adquirido Bases de la Subasta N° 1 de Chira-Piura.

Subasta N° 3 de tierras de Chira-Piura:

El 15 de setiembre de 1999 se publicó en los diarios la convocatoria de la Subasta Pública Internacional N° 3 para la venta de 272 has. de las tierras del Proyecto Especial Chira-Piura.

El mismo 15 de setiembre de 1999 se inicia la venta de bases. Se vendieron un total de 5 bases y estuvieron disponibles en las oficinas del Comité Especial y en las Oficinas del Proyecto Especial Chira-Piura.

En los Anexos N° 6 y N° 8 aparecen los avisos de convocatoria y el detalle de todas las personas naturales y jurídicas que adquirieron bases con sus datos más relevantes.

7.- CIRCULARES

Subasta N° 2 de tierras de Chira-Piura:

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 y se enviaron 2 cartas circulares.

Circular N° 1 de fecha 27.03.99:

Se precisa que también pueden participar en la subasta los interesados que hayan comprado Bases para la Subasta N°1.

Circular N° 2 de fecha 03.05.99:

Se distribuye el orden de venta de los lotes.

Subasta N° 3 de tierras de Chira-Piura:

Circular N° 1 de fecha 22.11.99:

Se precisa que la entrega de los Sobres N° 1 y N° 2 será el 25 de noviembre de 1999 y se informa el orden de venta de los lotes.

Circular N° 2 de fecha 26.01.00:

Se amplía la fecha de cierre hasta el 31 de enero de 2000.

El anexo N°7 contiene las circulares antes descritas.

8.- ACTO DE LAS SUBASTAS

Acto de la Subasta N°2 de tierras de Chira-Piura:

En Piura, el 5 de mayo 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

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

de la Buena Pro formada por Dr. Augusto Millones, Eco. Julio Pesantes y el Ing. Ramón Alcedo y del Notario Público Doctor Juan Quinde Rázuri se procedió a llamar a los interesados que adquirieron las bases de acuerdo al orden en que las compraron.

No se presentó ningún postor, por lo que la Comisión declaró desierta la subasta. Se estima que los problemas climáticos restringieron la presentación de postores.

Acto de la Subasta N° 3 de tierras de Chira-Piura:

En Piura, a las 10 horas del 25 de noviembre de 1999, 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 Quinde Rázuri se procedió a llamar a los interesados que adquirieron las bases de acuerdo al orden en que las compraron, a fin que presentaran el respectivo sobre N° 1, lo que fue hecho por 3 postores.

En el caso de uno de ellos, se presentó la necesidad de subsanar deficiencias de la información presentada por lo que se trasladó al día siguiente la presentación del sobre N° 2.

El 26 de noviembre, la misma comisión procedió a recibir los sobres N°2 con la oferta económica, los que luego de ser abiertos, leídos y establecidos su conformidad, determinaron que se adjudicara de la manera siguiente:

Lote 2-1 : Se declaró desierto

Lote 2-a : Se adjudicó a AGROCURUMUY con una oferta económica de US\$133,739.10, siendo el único postor.

Lote 1-1 : Se adjudicó a RONALD LAM PASTOR con una oferta económica de US\$44,500, la que superó la oferta de Orestes Ramírez de US\$44,161.

Tomando en cuenta que las ofertas económicas incluyen los compromisos de inversión, el valor de la tierra ofertado fue el siguiente:

| Adjudicatario | Lote | Compromiso de Inversión | Valor de la tierra US\$ | | Oferta Económica US\$ | | Precio Por Hectárea US\$ |
|---------------|------|-------------------------|-------------------------|-----------|-----------------------|------------|--------------------------|
| | | | Mínimo | Ofertado | Mínima | Ofertado | |
| AGROCURUMUY | 2-a | 89.100,00 | 44.550,00 | 44.639,10 | 133.650,00 | 133.739,10 | 501,00 |
| RONALD LAM | 1-1 | 29.160,00 | 14.580,00 | 15.340,00 | 43.740,00 | 44.500,00 | 526,06 |

Las actas de la subasta se incluyen en el Anexo N° 10.

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

9.- FIRMA DE LOS CONTRATOS

AGRO CURUMUY S.A. solicitó ampliación a la fecha de cierre, siendo aceptada por el CEPRI TIERRAS (Anexo N° 11). El contrato con AGRO CURUMUY S.A. se suscribió con fecha 31 de enero de 1999, en 6 ejemplares igualmente válidos. AGROCURUMUY canceló al contado mediante cheque de gerencia los US\$ 44,639.10 por la compra del lote 2-a.

El contrato con RONALD LAM PASTOR se suscribió con fecha 31 de enero de 1999, en 6 ejemplares igualmente válidos. El comprador canceló al contado mediante cheque de gerencia los US\$ 15,340 por la compra del lote 1-I.

Las ampliaciones fueron otorgadas, no sólo porque iban a ser canceladas las operaciones al contado, sino también por el tiempo que se necesitaba para obtener las cartas finazas de garantía del compromiso de inversión y las dificultades que ya se presentaban en el sector bancario para estas gestiones.

En el anexo N° 12 incluye copia de los contratos de compraventa suscritos.

10.- TRANSFERENCIAS DE FONDOS

Mediante carta C-078 y C-079 del 24.01.00, el Comité Especial aprueba los montos a ser transferidos por concepto de las 2 operaciones de compraventa. Con oficio N° 00199/00 y N° 00200/00 recibidas el 27 de enero de 2000, la Dirección Ejecutiva COPRI nos aprueba la distribución de fondos, lo cual es informado por el Comité Especial al Proyecto Especial Chira-Piura mediante cartas C-100-00-CEPRI TIERRAS del 27.01.00 y C-124-00-CEPRI TIERRAS del 03.02.00. Los documentos se aprecian en el Anexo N° 13.