

RESUMEN EJECUTIVO LIBRO BLANCO
COMPLEJO AGROINDUSTRIAL DE CHAO

CAPÍTULO I

DEL PROCESO DE VALORIZACIÓN

1. Subastas realizadas por otros Comités

En años anteriores, y bajo la modalidad de concesión, se realizó tres subastas para privatizar el Complejo Agroindustrial de Chao, eventos convocados por el Comité Especial nombrado por Resolución Suprema N° 042-93-PCM del 12 de febrero de 1993.

La primera Subasta Pública Internacional para la Concesión del Complejo Agroindustrial de Chao se realizó en setiembre de 1994, la cual fue declarada desierta por falta de postores. En esta oportunidad y de acuerdo a las Bases, la concesión sería por 30 años con opción de compra a partir del año 11. El precio base del canon anual se estipuló en US\$ 500,000 con un incremento de 5% anual.

La Segunda Subasta se efectuó en el mes de enero de 1995, adjudicándose la Buena Pro a la empresa Promotora Mercantil E. I. R. L. En esta oportunidad, por tratarse de una segunda subasta se redujo el precio base del canon anual a US \$ 425,000; con un incremento anual del 4%. Una modificación importante para esta subasta fue que la opción de compra se podía ejercer al segundo año. De acuerdo con las Bases y después de evaluar la documentación presentada, la adjudicación fue dejada sin efecto al no poderse dar validez legal a los documentos presentados por el adjudicatario.

La Tercera Subasta Pública Internacional se realizó en agosto de 1995. En esta oportunidad el precio base que se fijó para el canon anual ascendió a US \$ 777,000, que coincidía con la segunda mejor oferta obtenida en la subasta anterior. La señorita Liliana Polanco se adjudicó la Buena Pro de la Subasta al ofrecer la cantidad de US\$ 889,000, suscribiéndose posteriormente el contrato de concesión con la empresa TOMANOR, empresa creada por la adjudicataria para tal fin. En esta subasta se mantenían las condiciones de la opción de compra al segundo año, y un incremento del 4 % anual del canon.

Existe en los archivos de CINFO-COPRI, los Libros Blancos correspondientes a los procesos descritos en este punto.

Ante continuos incumplimientos en las condiciones contractuales pactadas, se contrató los servicios de un consultor para que efectúe una evaluación técnico económica de la marcha del contrato. Como resultado de la evaluación efectuada, así como del seguimiento del cumplimiento del contrato, en el mes de setiembre de 1997, mediante comunicación notarial N° 062-97-INADE/8301, del 22.09.97 se resolvió el Contrato de Concesión de Derecho de Usufructo del Complejo Agroindustrial de Chao entre TOMANOR y el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC por incumplimiento de la adjudicataria de las condiciones contractuales referidas principalmente al pago del canon. Resuelto el contrato de concesión, el Complejo Agroindustrial de Chao fue recuperado físicamente por el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, quedando expedito para ser nuevamente subastado.

2. Encargo al CEPRI CHAVIMOCHIC

Mediante Resolución Suprema N° 517-97-PCM publicada el 15 de octubre de 1997 se da por concluido el encargo encomendado a los miembros del Comité Especial nombrado mediante Resolución Suprema N° 042-93-PCM del 12 de febrero de 1993; y se encarga al Comité Especial nombrado mediante R. S. N° 485-96-PCM, continuar la ejecución del proceso de promoción de la inversión privada en el Complejo Agroindustrial de Chao. La Resolución Suprema N° 517-97-PCM puede verse en el **ANEXO N° 1**.

3. Descripción de los activos a subastar

El Complejo Agroindustrial de Chao se encuentra localizado en la Costa Norte del Perú, en el valle de Chao, Provincia de Virú, Departamento de La Libertad; y se puede acceder utilizando la carretera Panamericana Norte, a la altura del Km. 496, encontrándose a 64 Km. al sur de la ciudad de Trujillo.

El Complejo Agroindustrial de Chao forma parte del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, está constituido por una planta industrial para la fabricación de pasta de tomate, y un área agrícola de 1,701 hectáreas de terreno, de las cuales 1,003 hectáreas están implementadas con sistemas de riego presurizado.

Comprende, principalmente, lo siguiente:

Planta Procesadora y Área Agrícola del Complejo

- a) La Planta Procesadora de Pasta de Tomate ocupa un área de 41,322 m² de área, totalmente cercada, con un área construida de 4,035 m². Está considerada tecnológicamente adecuada para producir eficientemente pasta de tomate para la exportación. Fue construida por la empresa SASIB (Brasil) con tecnología italiana Manzini, bajo la modalidad "llave en mano". Dentro de las instalaciones cuenta, entre otras facilidades, con una planta de tratamiento de agua, grupos electrógenos para la generación de energía, y adicionalmente

instalaciones y transformadores para la utilización de la hidroenergía generada en la Central Hidroeléctrica de Virú, un laboratorio de control de calidad, taller mecánico, balanza de plataforma, oficinas, almacén, depósito, instalaciones auxiliares, etc.

Fue construida con una capacidad nominal para producir 19,200 TM de pasta de tomate por año, sobre la base de procesar 120,000 TM de tomate anualmente.

- b) El área agrícola que conforma el Complejo Agroindustrial de Chao, abarca una superficie de 1,700 hectáreas, de las cuales 1,001 hectáreas cuentan con instalaciones para riego presurizado: sistemas de sedimentación, red aductora, sistema de riego por pivote central, sistema de aspersión y sistema de riego por goteo.

La descripción detallada se encuentra en el Memorando de Información incluido en el **ANEXO N° 2**.

4. Valorización del Complejo Agroindustrial de Chao

El CEPRI CHAVIMOCHIC, en su Sesión N° 29/97 del 23 de octubre de 1997, acordó convocar a un Concurso de Méritos por Invitación para valorizar los activos del Complejo Agroindustrial de Chao. Posteriormente, el CEPRI CHAVIMOCHIC en su Sesión de Directorio N° 033/97 del día 27 de noviembre de 1997, acordó aprobar el Proyecto de Bases del Concurso por Invitación para contratar al Consultor que tenga a su cargo la valorización del Complejo Agroindustrial de Chao; para lo cual elaboró una lista corta de empresas acreditadas que podrían ser convocadas para participar en dicho concurso, lo cual fue comunicado a la COPRI para su aprobación mediante comunicación N° C-783-B-CEPRI CHAVIMOCHIC.

Mediante comunicación N° 2711/97/DE/COPRI del 01 de diciembre de 1997, COPRI comunica la aprobación de Bases y la lista corta para convocar a concurso para la valorización del Complejo.

De la lista aprobada, se procedió a invitar a las empresas: Prisma Inversiones y Finanzas, Grupo Maximixe, SGS del Perú S. A., Taltech S. A., Universidad Nacional de Ingeniería, Universidad Nacional Agraria La Molina y G.M.I. S. A.-Ingenieros Consultores. Esta invitación, realizada mediante cartas del 27 de noviembre de 1997, incluía información mínima relativa a las características del Complejo. Las Bases se les remitió mediante carta del 9 de diciembre de 1997.

En la Sesión N° 33/97 del CEPRI CHAVIMOCHIC mencionada anteriormente, se nombró la Comisión de Evaluación y Adjudicación de la Buena Pro que, de acuerdo con las Bases de la convocatoria absolvió las consultas realizadas por los concursantes mediante Circular N° 1, y realizó tanto la Evaluación Técnica como

la Económica, otorgando la Buena Pro a la Empresa Prisma Inversiones y Finanzas S. A., por un monto ascendente a US\$ 32,000.00 (Treinta y dos mil y 00/100 dólares americanos), en Acto Público realizado el 5 y 7 de enero de 1998.

De acuerdo a términos contractuales, se proporcionó toda la información disponible a Prisma S. A., tanto la que se disponía en los archivos del CEPRI, como la que existía en el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC. Con base en tal información así como a la recopilada y elaborada por Prisma de las visitas efectuadas a las instalaciones del Complejo, como de otras fuentes, se recibió el correspondiente Informe Final de Valorización.

El **ANEXO N° 3** incluye toda la documentación mencionada en este punto, así como las Bases del Concurso de Méritos por Invitación para la Valorización del Complejo Agroindustrial de CHAO, las actas de dicho concurso y el Informe Final presentado por Prisma Inversiones y Finanzas S. A.

CAPÍTULO II

DE LA PRIMERA SUBASTA PÚBLICA INTERNACIONAL

1. Antecedentes

Culminada la valorización, cuyo documento final se incluye en el Anexo N° 3 de este Libro Blanco, y después de solicitar una precisión a Prisma Inversiones y Finanzas S. A. acerca del costo para desmontar la maquinaria y el equipo de la planta de tomate para trasladar y efectuar el montaje en otro país (Chile por ejemplo) y cómo este costo podría influenciar en el valor finalmente obtenido por el estudio de Prisma Inversiones y Finanzas S. A., es que se inicia propiamente el proceso de Subasta Pública Internacional para transferir al sector privado el Complejo Agroindustrial de Chao pero bajo la modalidad de venta de activos y en las condiciones de "donde está y como está".

2. Descripción del objeto de la subasta

El Proyecto Especial CHAVIMOCHIC recuperó el Complejo Agroindustrial de CHAO el 4 de noviembre de 1997, según consta en el Oficio N° 1758-97-INADE/8301. En su condición de propietario, tanto de las tierras como de las instalaciones, maquinaria y equipo que conforman el Complejo y que se encuentra especificado tanto en el Memorando de Información incluido en el Anexo N° 2 de este Libro Blanco, donde se incluye plano de ubicación, así como en el Informe de Valorización, incluido en el Anexo N° 3, las inscribió en los Registros Públicos de La Libertad en sus componentes, Declaratoria de Fábrica de una Planta Industrial y los terrenos que conforman el área agrícola y donde está construida la Planta.

Esta inscripción forma el **ANEXO N° 4**.

3. Saneamiento físico legal del Complejo Agroindustrial de CHAO

Tanto los lotes como la planta que conforman el complejo, se sanearon en cuanto a propiedad, cargas, gravámenes, y se liberó de invasores o posesionarios precarios. El Proyecto Especial CHAVIMOCHIC suministraría a los inversionistas la cantidad de 10,000 metros cúbicos de agua por hectárea, por año, para la superficie neta bajo riego, a un precio inicial de US \$ 0.025/ metro cúbico.

4. Plan de Promoción

El Plan de Promoción de la Inversión Privada del Complejo Agroindustrial de Chao fue sometido a COPRI para su aprobación mediante comunicación N° C- 238-98-CEPRI CHAVIMOCHIC del 05 de marzo de 1998, donde se expuso lo siguiente:

- **Modalidad:** Venta de Activos/Tierra con equipo de riego instalado y Planta Industrial Procesadora de Tomate para la producción de Pasta de Tomate.
- **Mecanismo de venta:** Subasta Pública Internacional en sobre cerrado.
- **Precio de venta:** Por fijarse, tomando como base la valorización hecha en el mes de febrero y las condiciones técnicas, económicas y financieras que rodean el negocio de la pasta de tomate y del Complejo de Chao en particular.
- **Valorización :** Como negocio en marcha.
- **Estrategia:** Elaboración de una lista larga de potenciales interesados nacionales y extranjeros vinculados al negocio agroindustrial.
Difusión en periódicos y revistas las características del proceso de privatización a través de reportajes y avisos de promoción.
Elaboración de un prospecto de venta para enviarlo a las empresas incluidas en la lista larga.
Adaptar una Sala de Datos en el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC para que los interesados puedan efectuar su "due dilligence".
Asimismo, se planteó hacer la promoción en el exterior una vez agotada la promoción en el país.

Mediante Oficio N° 00636/98/DE/COPRI del 02 de abril de 1998, se transcribe el Acuerdo COPRI tomado en su Sesión del 24/03 /1998 mediante el cual se aprueba el Nuevo Plan de Promoción de la Inversión Privada a ser ejecutado en el Complejo Agroindustrial de Chao.

Mediante Resolución Suprema N° 194-98-PCM del 08.04.98, publicada el 13.04.98, se ratificó el Acuerdo adoptado por la Comisión de Promoción de la Inversión Privada-COPRI, conforme al cual se aprueba el nuevo Plan de Promoción de la Inversión Privada a ser ejecutado en el Complejo Agroindustrial de Chao.

Toda esta documentación se incluye en el **ANEXO N° 5**.

5. Banco de Inversión

El CEPRI TIERRAS, basándose en los antecedentes existentes de la concesión anterior, así como en las sugerencias y recomendaciones efectuadas por Prisma

Inversiones y Finanzas, creyó conveniente no contratar una Banca de Inversión para promocionar la transferencia del Complejo Agroindustrial de Chao; pues la información referida al comportamiento de la industria de la pasta de tomate, así como a los potenciales interesados, estaba contenida en el estudio elaborado por la mencionada firma.

6. Sala de Datos

Se implementó una Sala de Datos en las oficinas del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC en Trujillo, para facilitar a los interesados la información específica sobre el Complejo Agroindustrial que les permita evaluar y hacer un diagnóstico sobre la situación actual del Complejo a la luz de las experiencias de producción anteriores y a la documentación nueva elaborada en el proceso de valorización.

La Sala de Datos fue abierta a los dos días 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, es decir, hasta el 19 de julio de 1998.

En la Sala de Datos los interesados dispusieron de información técnica de los equipos, maquinaria, instalaciones, planos, características de la infraestructura y sistema de riego instalado. Asimismo, se podía obtener información sobre estudios experimentales de cultivo del tomate, los resultados obtenidos por TOMANOR, información actualizada de la industria de la pasta de tomate a nivel mundial, características y dimensiones de la planta y su relación con otras plantas existentes en el mundo, entre otra información relevante.

Por consideraciones logísticas y de orden, para tener acceso a la información disponible en la Sala de Datos, el interesado podía visitar la Sala de Datos donde un especialista del Proyecto, además de absolver las inquietudes del interesado, explicaba las características y otros aspectos relacionados con el Complejo, la producción de tomate y pasta de tomate. Posteriormente a las consultas de documentos e información de la Sala de datos, se procedía a invitar a los interesados a visitar las instalaciones del Complejo, en el Valle de Chao.

Fue visitada por todos los compradores de Bases.

7. Promoción y Publicidad

El CEPRI CHAVIMOCHIC, en coordinación con el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, desarrolló una serie de actividades orientadas a promover la Subasta del Complejo Agroindustrial de Chao. Estas actividades incluyeron:

- a) **Eventos.**- En coordinación con la Sociedad Nacional de Exportadores, se realizó el 26 de mayo de 1998 un desayuno de negocios para promocionar

la privatización del Complejo Agroindustrial de Chao. Toda la organización estuvo a cargo de la Sociedad Nacional de Exportadores y participaron, además del Presidente y miembros del CEPRI CHAVIMOCHIC, alrededor de 25 empresarios. Para este evento, se preparó fichas con información técnica sobre las características del Complejo, así como información económica y las condiciones de venta.

- b) **Promoción periodística.-** La difusión masiva de la Subasta del Complejo se hizo de forma continua desde el mes de mayo a través de diferentes medios periodísticos tanto de la Capital de la República, como de medios de provincias. Esta difusión consideró desde la publicación de los avisos de convocatoria, en los diarios de circulación nacional, así como noticias relacionadas con el avance del proceso.
- c) **Conferencias de Prensa.-** Se realizó dos conferencias de prensa, una en Trujillo y otra en Lima, con la finalidad de difundir la subasta del Complejo y precisar la modalidad de transferencia al sector privado. La conferencia realizada en Lima se llevó a cabo el 20 de mayo de 1998, en las Oficinas de CEPRI CHAVIMOCHIC en el Edificio de Petroperú. La conferencia en Trujillo se realizó en las oficinas de la Cámara de Comercio e Industria de la Libertad.
- c) **Folletos.-** En coordinación con CEPRI CHAVIMOCHIC, el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC elaboró folletos informativos y de difusión para promocionar la subasta del Complejo. En estos folletos se consignaba información referente al Complejo, como plano, ubicación, características de la planta, y principalmente, las condiciones de la subasta, identificando los activos en venta, precio base, condiciones de financiamiento, etc.

Todo el material destinado a promoción y publicidad se incluye en el **ANEXO N° 6**.

8. Bases

Las Bases fueron elaboradas por el CEPRI CHAVIMOCHIC tomando como referencia el estudio de valorización hecho por la Empresa Prisma Inversiones y Finanzas S. A.

Mediante comunicación C-356-98-CEPRI CHAVIMOCHIC del 17 de abril de 1998, se remitió a COPRI las Bases de la Subasta del Complejo Agroindustrial de Chao, que contenían los modelos de contrato de compraventa del Complejo, las condiciones de venta y de financiamiento elaborados por el CEPRI CHAVIMOCHIC.

Las Bases fueron elaboradas bajo las siguientes consideraciones:

Objeto de la Subasta: Se transfiere la propiedad de los Activos que conforman el complejo que consiste en las Planta Industrial conformada por terreno, edificaciones, maquinaria y equipo para la elaboración de pasta de tomate; y en los terrenos agrícolas con su correspondiente infraestructura de riego y que se describe en el punto 3 del Capítulo I de este Resumen Ejecutivo.

Oferta Económica: Es por la totalidad de los activos, y que incluye el Impuesto General a las Ventas que grava la operación de los equipos.

Compromiso de Inversión: Se calculó sobre la base de una inversión mínima de US \$ 1,200/ ha de las tierras agrícolas que deberá ser cumplido en un período 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 por un 20% del monto total considerado como compromiso de inversión en la adquisición de equipo complementario para la planta industrial.

Mediante Oficio N° 00903/98/DE/COPRI del 13 de mayo de 1998 se transcribe el acuerdo COPRI del 28 de abril de 1998, en la cual se aprueban las Bases de la Subasta Pública para la venta del Complejo Agroindustrial de Chao de propiedad del Proyecto especial CHAVIMOCHIC.

En el **ANEXO N° 7** se encuentran las comunicaciones mencionadas en este punto, las Bases de la subasta y los modelos de contrato aprobados.

9. Circulares

En total se emitieron 5 circulares, las cuales fueron remitidas a los postores y se detallan en el **ANEXO N° 8**.

10. Programa de Promoción Empresarial

Las Bases aprobadas por COPRI, contienen el Programa de Promoción Empresarial aplicable a esta subasta cuyas características principales son las siguientes:

Sujetos de financiamiento: Personas naturales o jurídicas

Condiciones de Pago: Cuota Inicial: Mínimo el 20% del precio ofertado por el adjudicatario, descontado el I. G. V.

Monto a financiar: El saldo del precio ofertado, descontado el I. G. V.

Periodo de pago: Siete años incluyendo 2 de gracia, o 10 años incluyendo 4 de gracia.

Pago de las cuotas: 14 o 20 cuotas semestrales. Las 4 u 8 primeras cuotas se refieren al pago de los intereses devengados durante ese periodo.

Interés Compensatorio: Tasa Libor a 180 días más 2 %

Interés Moratorio: Por cualquier demora en que incurra el comprador, se aplicarán intereses moratorios a las tasas prevalecientes en el sistema bancario.

Garantías: Fianza Bancaria: Por un monto equivalente como mínimo al 40% del saldo del precio descontado el I. G. V., para garantizar el saldo del precio; la cual estará vigente durante todo el periodo de financiamiento y mientras exista saldo a pagar.

Garantía Hipotecaria: Distinto del objeto de financiamiento, será sobre bienes inmuebles propios; y sólo se aceptará primera y preferente hipoteca sobre inmuebles ubicados en el territorio nacional hasta por el equivalente a un mínimo del 20% del saldo financiado.

Hipoteca Legal: En garantía del saldo del precio, el adjudicatario constituirá primera y preferente hipoteca a nombre del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC o COFIDE por el equivalente al 125 % como mínimo del saldo financiado, no respaldado por la carta fianza ni por la hipoteca sobre bienes propios.

Garantía Prendaria: Deberá otorgarse Primera Prenda Preferencial, sin desplazamiento sobre los bienes muebles objeto de la venta, por el equivalente al 125 %, como mínimo, del saldo financiado no respaldado por la carta fianza ni la hipoteca sobre bienes propios.

11. Mecanismo de Subasta

Es el estipulado en el acápite VII Modalidad y Actos de la Subasta de las Bases de convocatoria.

12. Convocatoria

El Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de las tierras del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC-CEPRI CHAVIMOCHIC, convocó el 30 de abril de 1998 a Subasta Pública Internacional para la venta del Complejo Agroindustrial de Chao ubicado en el Valle de Chao, Distrito de Chao, Provincia de Virú, Departamento de La Libertad.

Conforme a los dispositivos legales vigentes, el aviso de convocatoria se publicó en el diario oficial El Peruano y otros medios de circulación nacional como Expreso, Gestión, El Comercio y La Industria de Trujillo, entre los días 30 de abril y 4 de mayo de 1998.

13. Venta de Bases

La venta de Bases se inició el 4 de mayo de 1998, a un precio de US \$ 300.00 Estuvieron a la venta en las oficinas del CEPRI CHAVIMOCHIC y en las oficinas del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC en Trujillo, inicialmente hasta el 04 de junio

de 1988, ampliándose posteriormente el plazo hasta el 02 de julio de 1998, realizándose la publicación correspondiente en los mismos diarios utilizados para la convocatoria.

Al momento de adquirir las Bases se solicitó a cada uno de los compradores los datos completos: nombre y/o razón social, dirección, teléfono, fax, con la finalidad de mantener una comunicación continua.

El **ANEXO N° 9** contiene los avisos de convocatoria, así como la relación de personas que adquirieron las Bases.

14. Modelo de Contrato

Las Bases de la subasta incluían los modelos de contrato de compraventa; sin embargo, el CEPRI CHAVIMOCHIC elaboró una versión final de los modelos de contrato de compraventa para las dos modalidades de pago: contado y diferido. Dichas versiones fueron alcanzadas a todos los compradores de Bases, mediante una comunicación circular N° 581-98-CEPRI TIERRAS del 14 de julio de 1998.

El **ANEXO N° 10** contiene esta comunicación circular y los modelos de contrato de compraventa.

15. Consultas

A partir del día siguiente de la fecha de inicio de la venta de Bases, los interesados estaban en la potestad de realizar todas las consultas que estimaron convenientes sobre asuntos relacionados con el proceso, de acuerdo al cronograma establecido; sin embargo, para este proceso no se presentó ninguna consulta por escrito al CEPRI.

16. Formación de Consorcios

No hubo interesados en conformar Consorcios para participar en esta Subasta.

17. Acto de Subasta: Presentación de Sobres N° 1 y Sobre N° 2

El 20 de julio de 1998, en el Salón de Actos del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, en Trujillo, se realizó el acto de Subasta Pública Internacional para la venta del Complejo Agroindustrial de Chao, contando con la participación de la Comisión de Evaluación y Adjudicación de la Buena Pro nombrada para este efecto, y con la presencia de la Notaria Dra. Lina Amayo Martínez. Al no contar con Postores, esta comisión declaró DESIERTA la Subasta, de acuerdo al

numeral 11.1 de las Bases; hecho del cual se levantó el Acta correspondiente, la cual se incluye en el **ANEXO N° 11**.

CAPÍTULO III

DE LA SEGUNDA SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL

1. Bases

Culminada la primera subasta, el CEPRI CHAVIMOCHIC hizo una evaluación de lo actuado a fin de identificar las razones por las cuales los interesados, con quienes se mantuvo algunas reuniones, no se habían presentado a la subasta. Estas y otras apreciaciones se incorporaron a las Bases las que fueron aprobadas por el CEPRI CHAVIMOCHIC en su sesión del día 21 de agosto de 1998.

Para esta subasta no se requirió de la aprobación de un nuevo Plan de Promoción, por ello se elevó a COPRI, mediante carta N° C-706-98-CEPRI TIERRAS del 25 de agosto de 1998, la solicitud con el nuevo precio base propuesto así como las Bases para la nueva Subasta del Complejo Agroindustrial de Chao, cuyas modificaciones más importantes con respecto a las primeras Bases fueron:

- Reducción del precio base en un 15%
- El periodo de pago sería de 10 años con 4 de gracia
- Reducción del Compromiso de Inversión a US \$ 1000/ha

Con Oficio N° 1829/98/DE/COPRI, del 11 de setiembre de 1998, se transcribe el Acuerdo tomado en la Sesión COPRI del 01 de setiembre de 1998, en el que se aprobó la modificación de las Bases de la Subasta Publica Internacional para la venta del Complejo Agroindustrial de Chao.

Todas estas comunicaciones, así como las Bases con las modificaciones aprobadas, incluyendo el modelo de contrato, se consignan en el **ANEXO N° 12**.

2. Circulares

Durante todo el proceso se emitieron cinco Circulares; una antes del Acto de la Subasta, y las otras cuatro después del otorgamiento de la Buena Pro, las cuales se incluyen en el **ANEXO N° 13**.

3. Promoción y Publicidad

A fin de promocionar debidamente esta subasta, se realizaron los siguientes eventos:

- a) **Conferencia de prensa:** Dentro de la Conferencia de Prensa organizada por la Sociedad Nacional de Exportadores el día 13 de agosto de 1998 en el Hotel Miraflores Park Plaza, para promocionar la venta de tierras de CHAVIMOCHIC, se incluyó información sobre la próxima subasta del Complejo Agroindustrial de Chao. Esta conferencia de Prensa fue ofrecida por el Presidente del CEPRI CHAVIMOCHIC. El Director Ejecutivo del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC realizó también conferencias de prensa en las Cámaras de Comercio del Santa, Jaén y Chiclayo, para promocionar la venta del Complejo Agroindustrial de Chao.
- b) **Promoción Periodística:** Además de conferencias de prensa, se hizo notas periodísticas que aparecieron publicadas en diferentes diarios de la capital y de provincias.
- c) **Folletos:** Para esta segunda subasta se elaboró un folleto promocional que contenía además de las características del Complejo, un resumen de las condiciones de pago y de financiamiento.

Este material de promoción se incluye en el **ANEXO N° 14**.

4. Mecanismo de Subasta

Es el estipulado en el acápite VII Modalidad y Actos de la Subasta de las Bases.

5. Convocatoria

El Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada, de acuerdo a los dispositivos legales vigentes, hizo la convocatoria el 14 de setiembre de 1998 a través de los diarios El Peruano, Gestión y Expreso.

6. Venta de Bases

La venta de Bases se inició el 14 de setiembre de 1998, prolongándose hasta el 26 de octubre de 1998. Se vendieron a un valor de US \$ 300.00; tanto en Trujillo, en el local del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, como en las oficinas del CEPRI TIERRAS.

Se vendió seis Bases, cinco en Lima y una de Trujillo.

El **ANEXO N° 15** contiene los avisos de convocatoria, así como la relación de las Bases vendidas y de los compradores con sus correspondientes datos.

7. Consultas

No se presentó ninguna consulta por escrito al CEPRI TIERRAS, a pesar que desde el día siguiente del inicio de la venta de Bases, los interesados podrían efectuarlas.

8. Acto de la Subasta: Presentación de Sobres N° 1 y Sobre N° 2

Se realizó en la ciudad de Trujillo el 28 de octubre de 1998 a las 10:00 de la mañana, y con la presencia de la Comisión de Evaluación y Adjudicación de la Buena Pro del Complejo Agroindustrial de Chao, de la Notaria de la Provincia de Trujillo, Dra. Lina Amayo Martínez, postores y público en general.

El Presidente de la Comisión saludó a los presentes en el Acto Público, y dio lectura a la metodología a seguir para la apertura de los sobres N° 1 y N° 2.

Seguidamente llamó por orden alfabético a las personas naturales y jurídicas que compraron las Bases de la Subasta.

Los postores que de acuerdo al procedimiento presentaron sus respectivos sobres N° 1 y N° 2, fueron Agrícola Gloria María S. A. y Agrícola Maturín S. A. Ambas empresas presentaron la documentación completa del Sobre N° 1, de acuerdo a las exigencias de las Bases, y por lo tanto estaban aptas para presentar la Oferta Económica en el Sobre N° 2.

Al evaluar la Oferta Económica, se constató que Agrícola Maturín S. A. presentó la mayor Oferta Económica, ascendente a US \$ 3,001,100 (Tres millones un mil cien y 00/100 dólares americanos), por lo tanto se le otorgó la Buena Pro.

Siendo las 11:00 de la mañana del mismo día, se dio por concluido el Acto de la Subasta, suscribiéndose el Acta respectiva, tanto por los postores como por los miembros de la Comisión de Evaluación y Adjudicación, refrendada por la Notaria. El **ANEXO N° 16** contiene el Acta de Subasta.

9. Firma del contrato de compraventa

El 16 de marzo de 1999, dentro de la fecha límite establecida en las circulares emitidas por el CEPRI TIERRAS, se realizó la suscripción del contrato de compraventa en la modalidad de pago diferido.

El **ANEXO N° 17** contiene el contrato de compraventa suscrito entre Agrícola Maturín S. A. y el Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, con la intervención de la Dirección Ejecutiva FOPRI.

10. Transferencias de fondos

Mediante carta C-245 CEPRI TIERRAS del 12 de marzo de 1999 dirigida a COPRI, se comunica que, según lo dispuesto en el artículo N° 33 del Decreto Supremo N° 070-92-PCM, el Comité mediante acuerdo tomado en su sesión de fecha 08 de marzo de 1999, acordó transferir los fondos provenientes de la cuota inicial de la venta de los Activos del Complejo Agroindustrial de Chao adjudicado a Agrícola Maturín S. A.

Mediante Oficio N° 753/99/DE/COPRI, se aprueba la distribución de fondos propuesta por el CEPRI TIERRAS, quien a su vez lo comunica, mediante Carta N° C- 250-99/CEPRI TIERRAS, al Proyecto Especial CHAVIMOCHIC.

Esta distribución de fondos se realizó de la siguiente manera:

- 2% sobre el producto bruto a FOPRI (Art. 27 del D.S. 070-92-PCM)
- 0.25% sobre el saldo pendiente de pago a COFIDE por comisión de supervisión y administración(pago diferido) más I. G. V.
- 0.75% anual , sobre el monto total del Compromiso de Inversión a COFIDE por comisión de supervisión del Compromiso de Inversión
- Tesoro Público, el saldo neto (inciso 2 Art. 33 del D.S. 070-92-PCM)

El **ANEXO N° 18** contiene la documentación referida a la transferencia de fondos mencionada en este punto.

11. Post Privatización

A la fecha de elaboración del Libro Blanco, no se han presentado asuntos que tengan que ser considerados como de post privatización.

En el **ANEXO N° 19** se incluye algunos recortes periodísticos aparecidos en diferentes medios sobre los resultados de la subasta.