

INFORME FINAL

(LIBRO BLANCO)

SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL N° 1 DE LAS TIERRAS DEL PROYECTO ESPECIAL MAJES-SIGUAS

RESUMEN EJECUTIVO

El Proyecto Especial MAJES-SIGUAS fue creado en mérito a la Ley 23350 artículo 171 y se concibe como un Proyecto de Desarrollo Regional de propósitos múltiples, cuya construcción se inició en el año 1971; siendo sus principales objetivos incorporar a la agricultura 57,000 ha y generar 656 M.W. aprovechando un desnivel de aproximadamente 2,000 m. y el recurso hídrico de las cuencas altas del río Colca y Apurímac, regulando sus aguas en las represas de Angostura y Condorama respectivamente.

Fue concebido para ser desarrollado en 2 etapas: En la primera etapa se consideró la incorporación de 23,000 ha y para cuando concluya la segunda etapa se incorporarán las 34,000 ha. restantes, todas para ser regadas utilizando riego presurizado.

El Proyecto MAJES SIGUAS se encuentra ubicado en la Región Arequipa, Departamento de Arequipa abarcando las Provincias de Arequipa, Caylloma y Camaná.

EL Comité Especial y el Proyecto Especial identificaron para ser subastadas inicialmente 897 hectáreas netas del Proyecto Pampa Baja de Majes que en total dispone de un área neta a desarrollar de 4,260 ha. aproximadamente.

El Proyecto Pampa Baja se encuentra ubicado en el denominado Sector Zona Baja de las Pampas de Majes, abarcando los Distritos Nicolás de Piérola y Quilca, Provincia de Camaná del Departamento de Arequipa.

Las tierras que se subastaron contaron con su correspondiente dotación de agua y estaban totalmente saneadas estando su independización y subdivisión de lotes inscrita en los Registros Públicos de Arequipa a nombre de la Autoridad Autónoma de Majes AUTODEMA.

El lote que se subastó se denominaba PB1 y tiene un área total (área bruta) de 1,288 ha y un área agrícola neta de 897 ha. aproximadamente.

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

Parcela	Area Bruta	Area Neta (Aprox.)
PB1	1,288	897

SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL

El Proyecto Especial Majes-Siguas se encargó de ejecutar y financiar todas las acciones tendientes a sanear legalmente la propiedad a ser subastada. Mediante oficio N°216-98-AUTODEMA-INADE-8501/21 recibido el 21.07.98, el Proyecto Especial nos remite los Certificados Literales de Dominio de las fichas registrales que indican la inscripción del área de propiedad del AUTODEMA, la independización de Pampa Baja y, específicamente, del lote PB-1.

PLAN DE PROMOCIÓN

Con carta C-709B del 03.11.97, el CEPRI CHAVIMOCHIC remite a la Dirección Ejecutiva COPRI el Plan de Promoción para la venta de 897 has. de tierras de propiedad del Proyecto Especial Majes-Siguas.

Mediante R.S. 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 a ser ejecutado en las 897 has. del Proyecto Especial Majes-Siguas.

Dicho Plan consistía en transferir al sector privado tres lote que sumaban 897 has. netas. 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 R.S. se muestran en el Anexo N°1

SALA DE DATOS

Se instruyó al Proyecto Especial Majes-Siguas para que preparará información técnica relevante sobre el lote 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.

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

BROCHURES Y FOLLETOS

Se confeccionó un Brochure titulado Majes - Pampa Baja en donde se desarrollaron dos temas fundamentales:

Majes: Proyecto Majes-Siguas, tierras, características de las tierras, cultivos potenciales, facilidades de infraestructura de transporte y apoyo.

Privatización: Objetivos de la privatización de tierras, generalidades, mecánica de la subasta.

Dicho documento fue entregado a todos los interesados

En el Anexo N°2 se adjunta el brochure que fue difundido.

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

Mediante acuerdo del 16.12.97, el Comité Especial aprobó las Bases de la Subasta Pública Internacional de las 897 has. de Majes y con carta C-923B-97 CEPRI CHAVIMOCHIC del 16 de diciembre de envió a la Dirección Ejecutiva de la COPRI para la aprobación.

En dichas Bases se proponía vender las 897 has. en 3 lotes, con un precio base de US\$2,000 por ha. neta y un compromiso de inversión de US\$1,000 por ha. neta.

Dichas bases fueron elaboradas sobre la base de las siguientes consideraciones:

Oferta mínima en su componente de Valor de la Tierra Mínimo calculado sobre la base del precio del mercado de tierras similares e inversiones en infraestructura y desarrollo físico de las tierras a efectuar. La puja sobre la oferta mínima es sobre este componente, el otro (compromiso de inversión) es fijo.

Oferta mínima en su componente de Compromiso de inversión, calculado como una fracción de los gastos de inversión que debe efectuar el adjudicatario para estar en condiciones de sembrar. El compromiso de inversión se garantiza con una carta fianza a tres años para asegurar el desarrollo de las tierras y evitar la especulación

Mediante oficio N°2825A/97/DE/COPRI del 17 de diciembre, se informa que la COPRI ha aprobado las bases y el valor mínimo de la tierra presentados.

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

Sin embargo, estos valores tuvieron modificaciones. Es así que mediante acuerdo del 17.02.98, la COPRI aprueba la propuesta del Comité Especial sobre modificación en las Bases (ver oficio N°00438/98/DE/COPRI del 26.02.98) en los puntos siguientes:

Unificar en un solo lote las 1,388 has, brutas (897 has. netas) de Pampa Baja.
Reducir el valor mínimo de la tierra de US\$2,000 a US\$1,200 por ha. neta.
Incrementar el compromiso de inversión de US\$1,000 a US\$2,000 por ha. neta, incluyendo la obligación del adjudicatario de habilitar con infraestructura de riego y lotizar aproximadamente el 20% del área neta, en 10 lotes de 20. Ha. como mínimo, así como la venta de dichos lotes.

Posteriormente, en concordancia con las coordinaciones efectuadas por el CEPRI con los interesados en las tierras se decidió reducir aún más el precio de la tierra y modificar el compromiso de inversión debido a la percepción del mercado que ambos valores eran muy elevados. Así, mediante carta C-460-98 del 22.05.98, el Comité Especial propone nuevas condiciones de venta, postergándose la subasta inicialmente programada para el 24.04.98.

La COPRI aprueba las modificaciones subsecuentes en sesión del 02 de junio de 1998, transcrita mediante oficio N°1188/98/DE/COPRI del 24.06.98. Las condiciones fueron las siguientes:

Valor mínimo de la tierra: US\$800 por ha. neta
Compromiso de inversión: US\$1,000 por ha. neta
Plazo de financiamiento de 5 años incluido 2 años de gracia.
Si se duplica el compromiso de inversión, el plazo de financiamiento sería de 7 años incluido 2 años de gracia.

Mediante Circular N°2 (confirmada por acuerdo COPRI del 25.08.98) el CEPRI TIERRAS modifica las condiciones de la manera siguiente:

Se mantiene el valor mínimo de la tierra por hectárea neta de US\$800.
Si el compromiso de inversión es de US\$1,000 por ha. el plazo de financiamiento sería de 7 años incluido 2 de gracia.
Si el compromiso de inversión es de US\$2,000 por ha., el plazo aumenta a 10 años incluido 4 años de gracia.
En caso no se presente una oferta mínima superior o igual al monto base, se adjudicará la buena pro a aquella oferta mas cercana al monto que aparecería en un sobre cerrado, siempre que no sea inferior a dicho monto.

El anexo N°3 contiene las bases y los modelos de contratos aprobados, así como las comunicaciones descritas.

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

CONVOCATORIA Y VENTA DE BASES

El día 2 de enero de 1998 se publicó en los diarios El Peruano, Expreso y Gestión la convocatoria de la Subasta Pública Internacional para la venta de las 897 has. del Proyecto Especial Majes.

El 12 de enero de 1998 se postergó la subasta pública, publicándose el aviso en los mismos diarios. Asimismo, el 18.02.98 se reinició el proceso y la venta de bases, publicándose el aviso respectivo en los aludidos diarios. El 24.04.98 se publicaron los avisos de postergación de la subasta programada para el 29 de abril. Luego, el 1 de julio se reinició la venta de bases, publicándose este evento en El Peruano, Gestión y Expreso.

El anexo N°4 contiene los avisos de convocatoria publicados y de postergación.

El 12 de enero de 1998 se inicia la venta de bases. Se vendieron un total de 20 bases al precio de S/.300 cada una y estuvieron a la venta en las oficinas del Comité Especial y en las Oficinas del Proyecto Especial Majes-Siguas.

Al momento de adquirir las Bases, se solicitó a cada comprador sus datos completos como nombre y/o representante, dirección, teléfono y fax, con la finalidad de poder mantener una comunicación fluida.

En el Anexo N°5 se detalla todas las personas naturales y jurídicas que adquirieron bases con sus datos más relevantes.

MODELO DE CONTRATOS

Se elaboraron dos modelos de contratos de compra y venta para las dos modalidades de pago: contado y diferido.

Dichos modelos fueron repartidos entre todos los compradores de bases.

CONSULTAS, SUGERENCIAS Y 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.

En ese sentido, el CEPRI fue absolviendo todas las consultas recibidas mediante circulares. Se enviaron 11 cartas circulares, las cuales detallamos a continuación:

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

Circular N° 1 de fecha 17.04.98

Se amplió la venta de bases hasta el 22.04.98 y se modificó parte del contrato de pago diferido

Circular N° 2 de fecha 24.06.98

Se modificó el valor mínimo de la tierra, las condiciones de financiamiento, compromiso de inversión y el cronograma de la subasta.

Circular N°3 de fecha 30.06.98

Se modificó el cronograma de la subasta.

Circular N°4 de fecha 22.07.98

Se modificó el cronograma de la subasta.

Circular N°5 de fecha 04.08.98

Se modificó el cronograma de la subasta.

Circular N°6 de fecha 13.08.98

Se modifican las bases dando facilidades a personas naturales y jurídicas cuando sena adjudicatarias y se modifica la cláusula de compromiso de inversión.

Circular N°7 de fecha 14.08.98

Se perfeccionan las bases respecto a la fianza de validez y vigencia de la oferta y se modifica las cláusulas relativas a los auditores de inversión.

Circular N°8 de fecha 18.08.98

Se especifica el procedimiento del acto de la subasta.

Circular N°9 de fecha 10.09.98

Se permite que el adjudicatario podrá constituir otra persona jurídica a efectos de suscribir el contrato de compraventa.

Circular N°10 de fecha 23.10.98

Se amplia fecha de cierre y presentación de garantías.

Circular N°11 de fecha 16.12.98

Se amplia fecha de cierre.

El anexo N° 6 contiene las seis circulares antes descritas.

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

RECEPCIÓN Y APERTURA DEL SOBRE N° 1

En la ciudad de Arequipa, el 1 de setiembre de 1998, a las 10.00 a.m. en el local de la sede central del Proyecto Especial Majes-Siguas, con la presencia de la Comisión de Evaluación y Adjudicación de la Buena Pro formada por Augusto Millones (Presidente), Mario Hernández Rubiños, Ing Rubén Terán Adriaola y del Notario Público Doctor Javier Rodríguez Velarde se procedió a llamar a los postores que adquirieron las bases de acuerdo al orden en que las compraron.

El postor que se presentó fue:

LAPICES Y CONEXOS S.A.

El representante de REGANTES DE ZAMACOLA se hizo presente pero manifestó que no presentaría oferta económica.

En el mismo acto se informó a los postores que tendrían un plazo de hasta dos días antes de la presentación de la oferta económica para subsanar los errores y omisiones que se encuentren en el sobre N°1 y que las observaciones a sus sobres les serian comunicadas formalmente según lo establecido en las bases.

RECEPCIÓN Y APERTURA DEL SOBRE N° 2

Habiéndose recibido el Sobres N°1 y N°2, la Comisión de Evaluación y Adjudicación de la Buena Pro, procedió a evaluar los documentos presentados en el sobre N°1.

Como resultado de la evaluación se declaró apto para la apertura del sobre N°2 a Lápicos y Conexos S.A.

Copia del acta de la Subasta se aprecia en el Anexo N°7.

RESULTADOS

Se le otorgó la buena pro a Lápicos y Conexos S.A. a presentar una oferta económica superior a la oferta mínima establecida en las Bases. La empresa ofertó US\$1'005,000. Esto representa US\$1,120 por ha., un 40% superior al valor mínimo de la tierra. En el Anexo N°8 se muestra los resultados comparativos de la subasta.

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

FIRMA DEL CONTRATO

Mediante comunicaciones de fecha 11 y 23 de diciembre de 1998, y al amparo de la Circular N° 9, la empresa Lápices y Conexos S.A. comunica que cederá el 100% de sus derechos obtenidos con la Buena Pro a la empresa Agrícola Pampa Baja S.A. y presenta los documentos respectivos para la formalización de la cesión; siendo esta última quien en definitiva suscribió el respectivo contrato de compra-venta el 15 de enero de 1999, acogiéndose a la modalidad de pago diferido.

En el Anexo N°9 se detalla las condiciones de venta y garantías y en el anexo N°10 incluye las referidas comunicaciones, así como el contrato de compra y venta suscrito.

TRANSFERENCIAS

Mediante oficio N°013-CEPRI TIERRAS, el Comité Especial aprueba los montos a ser transferidos por concepto de la operación de compraventa. Con oficio N°094/99/COPRI del 13.01.99, la Dirección Ejecutiva COPRI nos aprueba la distribución de fondos, lo cual es informado por el Comité Especial al Proyecto Especial Majes-Siguas mediante carta N°026-99-CEPRI TIERRAS del 14 de enero de 1999.

Los documentos se aprecian en el Anexo N°11.

PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD E INFORMACIÓN PERIODÍSTICA

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. Adicionalmente, se difundió el potencial de las tierras de Pampa Baja a través de las acciones del Proyecto Especial Majes-Siguas o de algunos eventos con el celebrado el 12 de febrero de 1998 en el Auditorio de la Cámara de Comercio e Industria de Arequipa, en el que la Presidencia del CEPRI expuso los detalles del proceso de privatización a las empresarios asistentes.

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.

El anexo N°12 contiene todas las notas publicadas en los diferentes periódicos sobre la referida subasta e información sobre la promoción del proceso.