

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

**LIBRO BLANCO**

**SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL N°1 PARA  
LA VENTA DE 60 HAS DEL AREA PILOTO DE IRRIGACION DEL  
PROYECTO ESPECIAL PASTO GRANDE (6 de abril de 1998)**

**RESUMEN EJECUTIVO**

El Proyecto Especial Pasto Grande consideró dentro de su esquema de desarrollo la instalación de una parcela de irrigación experimental denominada Area Piloto de Irrigación, ubicada en el Distrito de Samegua- Anexos de Estuquiña y los Angeles, provincia Mariscal Nieto, departamento de Moquegua, Región Moquegua-Tacna-Puno, a la altura del kilómetro. 1,100 de la Carretera Panamericana Sur. Dicha parcela tiene un área bruta de 131.82 has, y un área neta de 60 has para tareas de desarrollo agrícola.

El área piloto subastada está implementada con obras de captación de aguas superficiales e infraestructura hidráulica de bombeo de conducción regulación y distribución de agua. El abastecimiento de agua está garantizado y se realiza a través del canal Torata-Chen Chen mediante una captación por bombeo con un caudal de 0.055 m<sup>3</sup>/seg.

**SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL**

Mediante carta C-131-98 del 28.01.98, el Comité recomendó al Proyecto Especial Pasto Grande realizar inspecciones oculares judiciales, constataciones notariales, así como la remisión de planos y títulos de propiedad a los Registros de Propiedad de Minería con el fin de evitar problemas de saneamiento físico legal derivados de invasión de terrenos, posesionarios, concesiones mineras e inscripciones registrales.

Mediante carta C-266-98 del 09.03.98 se reiteró las recomendaciones arriba descritas y adicionalmente se hicieron otros requerimientos indispensables para el desarrollo del proceso.

Mediante carta C-285-98 del 13.03.98 se solicitó al Jefe de Concesiones Mineras información sobre la vigencia o caducidad del derecho minero Promotora -66

---

otorgado a la empresa minera Buenaventura que incluye el lote objeto de la subasta.

El Proyecto Especial Pasto Grande informó al Comité que las tierras subastadas habían sido saneadas y que su independización estaba inscrita en los Registros Públicos de Moquegua con la ficha 5336 del Registro de la propiedad inmueble de Moquegua, a nombre del Proyecto Hidroenergético y de Irrigación del Proyecto Especial Pasto Grande, Para tal efecto, el Proyecto emitió la Resolución Directoral N°28-98-PEPG-INADE-8900 en que dan cuenta sobre el particular y remiten los planos, memoria descriptiva y ficha registral.

En el Anexo N° 1 se adjuntan las comunicaciones arriba descritas, la Resolución Directoral aludida y copia de la ficha registral.

### **PLAN DE PROMOCIÓN**

El 17 de noviembre de 1997 se remitió a COPRI, con carta C-755B, el Plan de Promoción de la Inversión Privada del área piloto de irrigación de 60 ha. (Pampa Estuquiña) del Proyecto Especial Pasto Grande.

Mediante Resolución Suprema 622-97-PCM del 05.12.97 se ratificó el acuerdo de la COPRI conforme al cual se aprobó el Plan de Promoción. Dicho Plan consistía en la venta de 60 ha. "donde está y como está", totalmente saneadas. Dichos documentos se muestran en el Anexo N°2.

### **SALA DE DATOS**

Se instruyó al Proyecto Especial Pasto Grande para que preparara información técnica relevante sobre el lote a subastarse y pusiera a disposición de los interesados. Para tal efecto, el Proyecto Especial Pasto Grande 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.

### **PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD**

Se confeccionó un Brochure titulado Pasto Grande en donde se desarrollaron dos temas fundamentales:

PASTO GRANDE: Proyecto Pasto Grande, 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° 3 se adjunta el brochure que fue difundido y distintas publicaciones en revistas y periódicos.

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

Mediante comunicación N° 923B-97 CEPRI CHAVIMOCHIC del 16 de diciembre de 1997, se solicitó la aprobación de las bases de la subasta del Area Piloto de Irrigación de 60 has (Pampa Estuquiña) del Proyecto Especial Pasto Grande, los modelos de los contratos de compraventa al contado y pago diferido y se determinaron los valores de la tierra mínimos o precio base (US\$90,000) y el compromiso de inversión (US\$90,000) como componentes de la oferta mínima (US\$180,000). La modalidad de pago diferido significaba un 20% de cuota inicial y el saldo financiado a 7 años, incluyendo 2 años de gracia, a una tasa de interés Libor + 2%.

Dichas bases fueron elaboradas con base a 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 17.12.97 se nos transcriben el acuerdo tomado en la sesión COPRI el día 16.12.97 en donde se aprueba las bases que incluyen los contratos. Asimismo se aprobó los pagos mínimos y los compromisos de inversión agrícolas mínimos.

Mediante C-018 del 8 de enero de 1998 se solicitó a COPRI autorización para incluir en el Programa de Promoción Empresarial, como alternativa al plazo de financiamiento, el plazo de 10 años incluidos 4 de gracia, condicionado al incremento del compromiso de inversión en un 300%, lo cual fue aprobado mediante acuerdo COPRI del 13 de enero de 1998 (oficio N°00202/98/DE/COPRI del 21.01.98).

El anexo N°4 contiene las bases y los modelos de contratos aprobados, así como las comunicaciones descritas.

### **CONVOCATORIA Y VENTA DE BASES**

El día 02 y 04 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 60 hectáreas del área piloto de irrigación del Proyecto Especial Pasto Grande.

El día 04 de enero en el diario Caplina de Tacna se publicó la convocatoria para la venta de las bases (una Fe de Erratas se publicó en los mismos diarios el 13.01.98 reduciendo el precio de venta de bases de S/.300 a S/.200).

El día 25 de abril de 1998 se publicó en el diario El Peruano un aviso recordando los actos de subasta a celebrarse el 31 de marzo y el 6 de abril en la ciudad de Moquegua

El anexo N° 5 contiene los avisos de convocatoria publicados.

El 12 de enero de 1998 se inicia la venta de bases. Se vendieron un total de 18 bases, 15 de ellas en el Proyecto Especial Pasto Grande y las tres restantes en las oficinas del Comité Especial. El precio fue de S/.200 Nuevos Soles y estuvieron a la venta en las oficinas del CEPRI CHAVIMOCHIC y en las Oficinas del Proyecto Especial Pasto Grande.

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.

El Anexo N°6 detalla todas las personas naturales y jurídicas que adquirieron bases con sus datos más relevantes.

### **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.

Mediante carta de fecha 16 de marzo de 1998 el Consorcio Estuquiña formuló 6 consultas referidas a las bases, las cuales fueron absueltas mediante la circular N°3, la que fue distribuida a todos los compradores de bases (no se indicó la identidad del solicitante). El anexo N°7 contiene la mencionada comunicación y las consultas recibidas.

Se enviaron 06 circulares en total las cuales detallamos a continuación:

Circular N° 1 de fecha 22.01.98

Se informó a los compradores de bases, sobre una nueva alternativa de plazo de financiamiento de 10 años, incluidos 4 años de gracia. Como contraprestación los adjudicatarios que se acojan deberán incrementar el compromiso de inversión en 300% del establecido en las bases.

Circular N° 2 de fecha 11.03.98

Se informó a los compradores de bases sobre la postergación del acto de la presentación y apertura del sobre N° 2 y adjudicación de la buena pro, el cual se realizaría el 6 de abril de 1998. En dicho acto se entregó a los postores un listado de peritos tasadores dado por COFIDE.

Asimismo se les comunicó sobre las modificaciones realizadas en el contrato de compra y venta modalidad pago diferido

Circular N°3 de fecha 17.03.98

Se absolvieron las consultas realizadas por los compradores de bases, un total de 6 preguntas.

Circular N°4 de fecha 15.05.98

Se amplió el plazo de fecha de cierre del contrato de compra y venta hasta el 29 de mayo de 1998.

Circular N°5 de fecha 27.05.98

Se amplió el plazo de fecha de cierre del contrato de compra y venta hasta el 26 de junio de 1998.

Circular N°6 de fecha 25.06.98

Se amplió el plazo de fecha de cierre del contrato de compra y venta hasta el 17 de julio de 1998.

El anexo N°8 contiene las seis circulares antes descritas.

## **FORMACIÓN DE CONSORCIOS**

Se formó un único Consorcio denominado: CONSORCIO ESTUQUIÑA. Posteriormente el Consorcio, en cumplimiento a lo establecido en las bases constituyó la empresa AGROTECNICA ESTUQUIÑA S.A. (carta del consorcio Estuquiña del 11 de mayo de 1998). El Anexo N°9 contiene la comunicación descrita.

## ACTOS DE LA SUBASTA

### a) Recepción y apertura del sobre N°1

En la ciudad de Moquegua el 31 de marzo de 1998 a las 10.00 am en el auditorio del local de la sede central del Proyecto Especial Pasto Grande con la presencia de la Comisión de Evaluación y Adjudicación de la Buena Pro formada por Augusto Millones (Presidente), Luis Dibos Vargas Prada (Vicepresidente), Ing Gilbert Pizarro Serván (miembro) y del Notario Público Doctor Víctor Cutipe Vargas Angulo se procedió a llamar a los postores que adquirieron las bases de acuerdo al orden en que las compraron.

Los postores que se presentaron fueron:

- Agustina Cahuana Laura
- Consorcio Estuquiña representado por el Señor Mario Enrique Vizcarra
- Cesareme EIRL, la representante preciso que su presencia sólo era en calidad de observadora y no presentó ningún sobre.

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.

Habiéndose recibido los Sobres N°1, la Comisión de Evaluación y Adjudicación de la Buena Pro, procedió a evaluar los documentos presentados:

Como resultado de la evaluación se declaró apto para la presentación del sobre N°2 al Consorcio Estuquiña.

Mediante carta C-328-98 CEPRI CHAVIMOCHIC del 3 de abril de 1998 se comunicó al Consorcio Estuquiña que habiendo cumplido con todos los requisitos establecidos en el numeral 6.2 del capítulo VI de las bases, se le había declarado apto para la presentación del sobre N° 2.

Asimismo mediante carta C-320-98 CEPRI CHAVIMOCHIC del 01 de abril de 1998, se le comunicó a la señora Agustina Cahuana Laura que debía subsanar hasta el día 3 de abril los documentos que había omitido de presentarla, fotocopia legalizada de la libreta electoral y la fianza de validez y vigencia de la oferta económica. Cumplido el plazo otorgado y al no haber cumplido con lo solicitado, mediante carta C-329-98 CEPRI CHAVIMOCHIC se le comunicó que había sido declarada no apta para continuar con el proceso de subasta .

### b) Recepción y apertura del sobre N°2

En la ciudad de Moquegua el 6 de abril de 1998 a las 10.00 am en el auditorio del local de la sede central del Proyecto Especial Pasto Grande con la presencia de la Comisión de Evaluación y Adjudicación de la Buena Pro formada por Augusto

Millones (Presidente), Luis Dibos Vargas Prada (Vicepresidente), Ing Gilbert Pizarro Serván (miembro) y del Notario Público Dr Víctor Cutipe Vargas Angulo se recibió el sobre con la propuesta económica del único postor hábil, otorgándose la buena pro al Consorcio Estuquiña representado por el señor Mario Enrique Vizcarra Cornejo, quien ofertó la cantidad de US\$ 180,001.

En el mismo acto público se dejó constancia que el postor deseaba acogerse al programa de promoción empresarial establecido en la circular N° 001, un plazo de financiamiento de 10 años y al trescientos por ciento del compromiso de inversión, es decir a la cantidad de US\$ 270,000.

### **c) Resultado**

Se le otorgó la buena pro al Consorcio Estuquiña, único postor hábil. En el Anexo N°10 se adjuntan las comunicaciones descritas, las actas de la subasta y un cuadro con los resultados de la subasta.

### **FIRMA DEL CONTRATO**

El Adjudicatario se acogió a la modalidad de pago diferido y a la alternativa descrita en la circular N°1.

Se estableció inicialmente la fecha de cierre para el 15 de mayo de 1998, posteriormente se fue ampliando el plazo hasta el 17 de julio de 1998.

La ampliación se debió a que la documentación referente a los inmuebles presentados como garantía hipotecaria no cumplía con los requisitos establecidos, ya que en la ficha registral figuraban cargas a favor del estado por concepto de adicional de alcabala y alcabala de enajenación y un error en la dirección de uno de los inmuebles.

El 02 de junio, el adjudicatario presentó a la Oficina Registral de Lima Callao la documentación sustentatoria para el levantamiento de las cargas. Dado que el trámite para la rectificación de la dirección de uno de los inmuebles era complicado, el adjudicatario desistió de presentarlo como garantía y mediante carta C-022-98 remitió a COFIDE una nueva estructura de financiamiento.

Otras de las razones de la ampliación de plazos se debió a que se presentaron algunos problemas referente al saneamiento técnico legal.

Mediante carta del 4 de junio y del 25 de junio el Adjudicatario nos informó que el señor José Rufo Cruz Amezcua y Sra habían enviado una carta Notarial al consorcio afirmando ser propietario de las tierras que se le habían adjudicado, y que se había negado a abandonar el área de conflicto cercana a los 4,000 m<sup>2</sup>.

Solucionado el problema se procedió a firmar el contrato y a recibir la cuota inicial y las cartas fianzas, las cuales no estaban de acuerdo al texto de los modelos de las bases por lo que el adjudicatario procedió a corregirlas.

Posteriormente por requisitos de Registros Públicos fue necesario realizar algunas adiciones al contrato de compra y venta tal como se describe en los Oficios N° 879-98-PEPG-INADE-8901 y N° 910-PEPG-INADE-8901 y N° 84-99-PEPG-INADE-8901, relativos a la constitución de las garantías hipotecarias y a la participación de COFIDE.

En el anexo N°11 se adjuntan las comunicaciones que detallan lo descrito en el párrafo precedente. El anexo N°12 incluye el contrato de compra y venta suscrito.

### **TRANSFERENCIAS DE FONDOS**

El 12 de mayo, mediante carta C-428-98, el CEPRI solicita a la Dirección Ejecutiva FOPRI el número de cuentas para la distribución de fondos aprobada. El 14.05.98 se recibe el oficio N°911/98 de COPRI comunicándonos los números de cuenta y al día siguiente, mediante carta C-439, el CEPRI informa de esta distribución de fondos al Proyecto Especial Pasto Grande. Todas estas comunicaciones se adjuntan en el Anexo N°13

### **INFORMACIÓN PERIODÍSTICA Y COMENTARIOS PUBLICADOS EN LOS MEDIOS DE PRENSA RESPECTO AL PROCESO.**

El anexo N°14 contiene todas las notas publicadas en los diferentes periódicos sobre la referida subasta

### **ALGUNOS EVENTOS POST PRIVATIZACION**

- El Proyecto Especial Pasto Grande envió a todos los compradores de base de la subasta una encuesta para determinar las causas por las que algunos no presentaron propuesta y las correcciones necesarias para las próximas subastas.
- Mediante carta C-041-98 del 5 de agosto de 1998 Agrotecnica Estuquiña nos informó que se había iniciado los trabajos de nivelación del terreno adjudicado mediante un tractor de orugas CAT D8-K, en cumplimiento del compromiso de inversión asumido.

En el anexo N°15 se adjunta los resultados de las encuestas y la carta aludida.