

## **INFORME FINAL**

(LIBRO BLANCO)

### **SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL N° 2 PARA LA VENTA DE UN LOTE DE TIERRAS ERIAZAS DE PAMPA DE PALO DEL PROYECTO ESPECIAL PASTO GRANDE**

#### **RESUMEN EJECUTIVO**

El Instituto Nacional de Desarrollo (INADE), mediante oficio N° 304-98-PEPG-INADE-8901 del 22 de abril de 1998 se dirige a la Dirección Ejecutiva COPRI y le hace llegar la documentación en la que se aprecia la solicitud de la empresa ENERSUR para comprar un terreno eriazo de 94.52 has. de propiedad del Proyecto Especial Pasto Grande. Toda la documentación es recibida el 14 de mayo de 1998 por el CEPRI TIERRAS (antes CEPRI CHAVIMOCHIC) a efectos de evaluar la forma de transferir el terreno de conformidad al marco legal vigente.

La empresa ENERSUR tenía proyectado construir una Planta de Generación Eléctrica en el área solicitada.

#### **1. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL LOTE Y DE LA OPERACIÓN**

El Proyecto Especial Pasto Grande señala una serie de características del lote que determinan la factibilidad de la venta:

- a) El terreno solicitado tiene un área de 94.52 has, y esta ubicado en el sector denominado "Pampa del Palo" que se superpone al área identificada por ENERSUR como la mas apropiada para construir la Central Termoeléctrica llo 2. Tiene la condición de terreno eriazo del Estado.
  - b) El área de terreno no presenta factibilidad económica ni técnica para uso agrícola o agropecuario debido a la escasez de recursos hídricos en la zona.
  - c) El área de terreno no resulta necesaria para el desarrollo de la actividades agrícolas o agropecuarias de Pasto Grande o la realización de los fines de este en tales actividades.
-

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

- d) El desarrollo integral de Pasto Grande no se verá afectado de manera alguna al prescindir del área de terreno de Pampa del palo y su transferencia.
- e) La operación de la Central Termoeléctrica Ilo 2 no recortará o limitará de manera alguna el uso de recursos hidráulicos en la zona, especialmente los que podrían ser utilizados para actividades agrícolas o agropecuarias en otras áreas.
- f) El terreno no tenía uso alguno, sea por el Proyecto Especial Pasto Grande o por particulares.
- g) El Ministerio de Agricultura informó que el terreno no se encuentra dentro del área de intangibilidad agrícola y no fue comprendido dentro de los planos de terrenos eriazos con aptitud agropecuaria que fueron elaborados por dicho Ministerio al amparo de la Ley de Tierras (Ley 26505) y su Reglamento (D.S. 011-97-AG).

En el Anexo 1 se adjunta el oficio N°304-98-PEPG-INADE-8901, y todos los documentos relacionados con lo anteriormente manifestado (agrupados en 17 anexos del oficio aludido), se encuentran en los archivos respectivos.

## **2. PLAN DE PROMOCIÓN**

El 11 de mayo de 1998 se remitió a COPRI, con carta C-421-98, el Plan de Promoción de la Inversión Privada de 94.52 ha. de Pampa del Palo del Proyecto Especial Pasto Grande.

En dicho plan de promoción se expone, además de lo señalado en el punto 2 que la empresa Enersur presentó una solicitud para adquirir el área señalada para construir una planta de generación de electricidad a carbón y gas con una capacidad inicial neta de 250 MW. La empresa también estaba en proceso de adquirir un área colindante de una 67 has. al Concejo Provincial de Ilo para alcanzar las aproximadamente 161 ha. que requiere en total para su construcción y operación. Enersur planea satisfacer la creciente demanda de energía del sur del Perú relacionado con el desarrollo minero en la zona.

La empresa cumplió con efectuar el Estudio de Impacto Ambiental exigido por el Ministerio de Energía y Minas, que indica que la construcción y operación no causará un efecto adverso al medio ambiente y, especialmente, a la población de Ilo.

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

Todas las necesidades de agua de la planta serán cubiertas por agua de mar, ya sea en forma directa o siguiendo un proceso de desalinización y desmineralización.

Mediante oficio N°1051/98/DE/COPRI la Dirección Ejecutiva COPRI nos transcribió el acuerdo COPRI del 12 de mayo de 1998 en el que se aprueba el Plan. Mediante Resolución Suprema N°294-98-PCM del 31.05.98 se ratificó el acuerdo de la COPRI conforme al cual se aprobó el Plan de Promoción. Dichos documentos se muestran en el Anexo N°2.

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

Mediante comunicación C-426-98-CEPRI CHAVIMOCHIC del 12 de mayo de 1998, se solicitó la aprobación de las bases de la subasta de 94.52 has. en Pampa del Palo del Proyecto Especial Pasto Grande.

Dichas bases fueron elaboradas con base a las siguientes consideraciones:

- Una venta al contado de las 94.52 has. a un precio de US\$500,000, es decir, más de US\$5,300 por ha.
- Una exigencia de un compromiso de inversión de US\$10 millones en 2 años. La inversión acreditable estaría compuesta por los rubros siguientes: vías de acceso, infraestructura vial interna, sistema de agua potable y alcantarillado, electrificación, almacenes, oficinas, edificaciones de todo tipo y cercos, y maquinaria y equipos que forme parte integrante de las obras.
- La subasta estaba abierta a todo aquel interesado en el área referida, sin limitación de ningún tipo.

Sin embargo, se consideró pertinente no incluir la información de precio y compromiso de inversión en las Bases sino, en cambio, informarlo por circular. Esto fue así porque no se tenía definido dichos montos todavía, dada la utilización no agrícola del terreno en venta que ameritaba un precio base por hectárea y un compromiso de inversión mayor a otros casos.

Mediante oficio N°1136/98/DE/COPRI del 17.06.98 nos transcriben el acuerdo tomado en la sesión COPRI el día 2 de junio de 1998 en donde se aprueba las bases. Asimismo se aprobó el precio base por US\$ 500,000 y el compromiso de inversión de US\$ 10'000.000.

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

El anexo N°3 contiene las bases y el modelo de contrato aprobados, así como las comunicaciones descritas.

#### **4. CONVOCATORIA Y VENTA DE BASES**

Los días 4 y 5 de junio de 1998 se publicó en los diarios El Peruano, Expreso y Gestión la convocatoria de la Subasta Pública para la venta de 94.52 ha. de Pampa del Palo del Proyecto Especial Pasto Grande. El anexo N°4 contiene los avisos de convocatoria publicados.

El 5 de enero de 1998 se inicia la venta de bases. Se vendieron un total de 2 bases, siendo los adquirentes la empresa ENERSUR y SOUTHERN PERU. Las bases se vendieron al precio de S/.200 Nuevos Soles y estuvieron a la venta en las oficinas del CEPRI CHAVIMOCHE 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.

En el Anexo N°5 se detalla los datos de los que adquirieron bases.

#### **5. 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 Circular N°1 del 17 de junio de 1998, el CEPRI TIERRAS informó a los interesados el precio base y el compromiso de inversión indicados en el punto 4. El anexo N°6 contiene la consulta y la circular antes descrita.

#### **6. ACTOS DE LA SUBASTA**

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

En la ciudad de Moquegua el 31 de junio 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), Julio Pesantes, Ing Gilbert Pizarro Serván y del Notario

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

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.

El postor que se presentó fue:

- ENERSUR S.A., representado por Manlio Alessi Remedi, residente N°88153

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 a la empresa ENERSUR.

**b) RECEPCIÓN, APERTURA DEL SOBRE N° 2 Y RESULTADOS**

En la ciudad de Moquegua el 2 de julio 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 formada por Augusto Millones (Presidente), Julio Pesantes, Ing Gilbert Pizarro Serván 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 a la empresa ENERSUR S.A. representado por el señor por Manlio Alessi Remedi,, quien ofertó la cantidad de US\$500,299 y un compromiso de inversión de US\$10'000,300.

En el Anexo N°7 se adjuntan copia de las actas de la subasta y el original de la oferta económica (Sobre N°2).

**7. FIRMA DEL CONTRATO**

El contrato se suscribió con fecha 9 de julio de 1998, en 6 ejemplares igualmente válidos.

- ENERSUR canceló mediante cheque de gerencia los US\$ 500,299 por la compra al contado del lote. En el anexo N°8 incluye el contrato de compra y venta suscrito.

**8. TRANSFERENCIAS DE FONDOS**

El mismo día de la firma del contrato, el CEPRI TIERRAS remitió el cheque de gerencia por US\$500,299 al Proyecto Especial Pasto Grande,

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

mediante carta C-562 del 09.07.98. Mediante C-561C recibida por el Proyecto Especial el 09.07.98, el CEPRI TIERRAS le instruye sobre la distribución de fondos contenida en el oficio N°1281/98/DE/COPRI del 08.07.98. Todas estas comunicaciones se adjuntan el en Anexo N°9.

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

El anexo N°10 contiene todas las notas publicadas en los diferentes periódicos sobre la referida subasta.