

INFORME FINAL

(Libro Blanco)

SUBASTA PUBLICA N°3 PARA LA VENTA DE LAS TIERRAS DEL PROYECTO ESPECIAL PASTO GRANDE - PAMPA SAN ANTONIO (10 de diciembre de 1998)

RESUMEN EJECUTIVO

DESCRIPCIÓN

El Proyecto Especial PASTOGRANDE (PEPG) fue creado mediante Decreto Supremo N° 024 -87-MIPRE con la finalidad de trasvasar las aguas de la cuenca del río Vizcachas hacia la cuenca del río Moquegua para generar energía eléctrica e irrigar las tierras eriazas de las Pampas de Estuquiña, San Antonio, Jaguay - Rinconada y mejorar el riego de los valles de Moquegua e Ilo. Como consecuencia de lo anterior, se estarían incorporando a la agricultura como tierras nuevas, un total de 6,687 has y al mismo tiempo se mejoraría el riego de 2,617 has en los valles de Moquegua e Ilo.

Dentro del área total inscrita por el Proyecto, el área que corresponde a la Pampa de San Antonio asciende a 1,085.87 has., identificándose para ser subastadas en esta Etapa un total de 988.86 has., de las cuales 828.00 has. son netas para el cultivo con su correspondiente dotación de agua y dividido en 3 lotes. El Proyecto ha reservado una superficie ascendente a 97.009 has de terrenos que no son aptos para la agricultura y se considera como área de servicios comunes para los 3 lotes a ser subastados, y donde se construirán entre otras obras, los sedimentadores para los lotes, talleres y laboratorios que serán de uso común. La Pampa de San Antonio está ubicada en el Distrito de Moquegua, Provincia de Mariscal Nieto, Departamento de Moquegua.

El Proyecto Especial PASTO GRANDE entregará el agua para irrigar los tres lotes en una toma desde la cual se ha construido un partididor con tres salidas independientes que es el punto de inicio de la construcción de las obras de cabecera para los lotes en subasta. Tanto la superficie ocupada por la tubería de conducción, así como el área correspondiente para la construcción del reservorio serían asignadas a los compradores de los lotes.

En función a las características topográficas, edafológicas y a la ubicación de la fuente de agua, el CEPRI TIERRAS y el Proyecto Especial Pasto Grande

determinaron para ser subastadas un número de 3 lotes, cuyas áreas se detallan a continuación:

VALLE	PAMPA	LOTE	AREA NETA has	AREA BRUTA has
MOQUEGUA	SAN ANTONIO	1	306.50	327.95
MOQUEGUA	SAN ANTONIO	2	222.50	258.64
MOQUEGUA	SAN ANTONIO	3	299.00	322.16
Total			828.000	908.75

SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL

El Comité Especial le solicita al PEPG la elaboración de un Programa de Saneamiento Físico-Legal mediante C-782-98 del 16.09.98, el mismo que es enviando a través del oficio 764-98-PEPG del 02.10.98, solicitando un monto de S/.203,000. El CEPRI TIERRAS considero necesario readecuar este monto a fin de circunscribirlo al saneamiento de las tierras. De esa manera, se redefinen los montos del Programa de Saneamiento y se solicita a COPRI se apruebe un Programa de Saneamiento Físico-Legal por US\$51,000 (C-818-98 del 25.09.98).

Cabe señalar que los recursos para este Programa de Saneamiento fueron los US\$177,005.31 que la COPRI mantenía en reserva en previsión de los gastos por la supervisión del compromiso de inversión de la venta del lote de Pampa del Palo (Subasta Pasto Grande N°2) y que ya no se iban a utilizar. Así, con oficio N°2145-98, la Dirección Ejecutiva COPRI informa al CEPRI Tierras que en sesión de la COPRI del 6 de octubre de 1998, se había aprobado el Programa de Saneamiento Técnico-Legal de las 828 hectáreas netas de Pampa San Antonio por US\$51,000.

El 22 de octubre de 1998 se suscribe un Convenio entre el Proyecto Especial Pasto Grande, CEPRI TIERRAS y el FOPRI mediante el cual se da viabilidad al financiamiento del Programa de Saneamiento Técnico-Legal por US\$ 51,000. En el Anexo 1 se muestran las comunicación y el Convenio aludido. El PEPG utilizó los recursos asignados de conformidad con los objetivos del Convenio.

PLAN DE PROMOCIÓN

Con carta C-486-98 del 09 de junio de 1998, el CEPRI TIERRAS remite a la Dirección Ejecutiva COPRI el Plan de Promoción para la venta de 828 has. netas de tierras de propiedad del Proyecto Especial Pasto Grande, ubicadas en Pampa San Antonio. Esas 828 has. estaban conformadas por los lotes 1, 2 y 3.

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

Mediante R.S. 062-98-TR del 18 de setiembre de 1998, se ratificó el acuerdo de la COPRI conforme al cual se aprobó el Plan de Promoción de la Inversión Privada a ser ejecutado en 828 has. de tierras del Proyecto Especial Pasto Grande.

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°2

SALA DE DATOS

Se instruyó al Proyecto Especial Pasto Grande para que preparara información técnica relevante sobre los lotes 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.

PROMOCION Y PUBLICIDAD

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 el potencial, precios y condiciones de venta, financiamiento y garantías.

Parte de estas informaciones se aprecian en el Anexo N° 3. También se detalla en ese anexo las publicaciones posteriores a la subasta.

Asimismo, se elaboró una presentación que fue difundida en eventos realizados en Arequipa y Moquegua. Uno de estos eventos se desarrolló el 28 de setiembre de 1998 en ambas ciudades. Se detallaba los aspectos fundamentales de las tierras de los Proyectos Especiales Majes-Siguas y Pasto Grande, con especial énfasis en el caso de Pampa San Antonio de Pasto Grande.

Por otro lado, la Presidencia del Comité Especial viajó a la ciudad de Santiago de Chile con la finalidad de mostrar los alcances de la privatización de tierras, efectuando una conferencia de prensa el 19 de agosto de 1998, exponiéndose el

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

documento "Subasta Pública Internacional de las tierras de los grandes Proyectos Hidráulicos de la costa del Perú".

Se coordinó estrechamente con la Sociedad de Comercio Exterior - COMEX PERU, a fin que actuara como institución que promocióne las ventas de tierras a través de su capacidad de convocatoria. Así, se intervino como expositores en el INFOAGRO VII desarrollado en el Swiss Hotel de Lima el 18 de noviembre de 1998.

Las Bases y los aspectos saltantes de la operación de venta se resumieron en el tríptico "Oportunidades de Inversión en Tierras Agrícolas en la costa del Perú - Subasta Pública Internacional de la Pampa de San Antonio", que se repartió a los diversos interesados.

En el Anexo N°4 se adjunta las presentaciones y el tríptico que fueron difundidos.

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

Mediante acuerdo del 07 de setiembre de 1998, el Comité Especial aprobó las Bases de la Subasta Pública Internacional de las 828 hectáreas netas de tierras de Pasto Grande y con carta C-752-98-CEPRI TIERRAS del 10.09.98 se envió a la Dirección Ejecutiva de la COPRI para la aprobación.

En dichas Bases se proponía vender las 828 hectáreas netas en 3 lotes. El precio base propuesto fue de US\$400 por ha. neta y un compromiso de inversión de US\$ 1,000 por ha. neta.

Las condiciones de financiamiento en esta subasta fueron:

- a) Cuota inicial del 20%
- b) Tasa de interés Libor + 2%
- c) Saldo financiado a 7 o 10 años (con 2 o 4 años de gracia, respectivamente) dependiendo si se comprometía a invertir US\$1,000 o US2,000 por hectárea, respectivamente.
- d) Deuda garantizada con **carta fianza e hipoteca extranegocio**, con la condición que la suma de las garantías otorgadas sea no menor al 115% del saldo financiado.
- e) Una garantía del Compromiso de Inversión mediante una **carta fianza** por el equivalente al **50%** de dicho compromiso

Mediante oficio N°1998/98/DE/COPRI del 30 de setiembre de 1998 se informa que la COPRI ha aprobado las bases y el valor mínimo de la tierra presentados.

El Anexo N°5 contiene las bases y los modelos de contratos aprobados (modalidad pago al contado y pago diferido), así como las comunicaciones descritas.

CONVOCATORIA Y VENTA DE BASES

Los días 6 y 9 de noviembre de 1998 se publicó en los diarios Gestión, El Peruano y Expreso la convocatoria de la Subasta Pública Internacional N°3 para la venta de 828 has. de las tierras del Proyecto Especial Pasto Grande.

El 6 de noviembre de 1998 se inicia la venta de bases. Se vendieron un total de 15 bases a un precio de S/.300 y estuvieron disponibles en las oficinas del Comité Especial 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°6 aparecen los avisos de convocatoria y el detalle de 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.

En ese sentido, el CEPRI fue absolviendo todas las consultas recibidas mediante circulares. Se enviaron 13 cartas circulares. Hay que señalar que sólo 3 de las circulares se enviaron antes de la subasta. Las otras se tratan básicamente de ampliaciones de plazo para facilitar el cierre de las operaciones de compraventa:

Circular N° 1 de fecha 04.11.98

Se postergó la fecha de subasta hasta el 10 de diciembre de 1998.

Circular N° 2 de fecha 04.12.98

Se respondieron consultas sobre las características legales del adjudicatario, se informó sobre el orden de venta de los lotes y se modificó información sobre el tamaño de los lotes.

Circular N°3 de fecha 04.12.98

Se atendieron diversas consultas de los interesados, relacionadas a hipotecas, garantías, tiempos y plazos.

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

Circular N°4 de fecha 04.01.99

Se extiende la fecha de cierre hasta el 12 de febrero de 1999.

Circular N°5 de fecha 12.02.99

Se extiende la fecha de cierre hasta el 30 de marzo de 1999.

Circular N°6 de fecha 30.03.99

Se extiende la fecha de cierre hasta el 7 de abril de 1999.

Circular N°7 de fecha 07.04.99

Se extiende la fecha de cierre hasta el 19 de abril de 1999.

Circular N°8 de fecha 19.04.99

Se extiende la fecha de cierre hasta el 19 de mayo de 1999.

Circular N°9 de fecha 19.05.99

Se extiende la fecha de cierre hasta el 31 de mayo de 1999.

Circular N°10 de fecha 31.05.99

Se extiende la fecha de cierre hasta el 1 de julio de 1999.

Circular N°11 de fecha 16.06.99

Se efectúan precisiones sobre el cierre de la operación.

Circular N°12 de fecha 01.07.99

Se extiende la fecha de cierre hasta el 12 de julio de 1999.

Circular N°13 de fecha 12.07.99

Se extiende la fecha de cierre hasta el 16 de julio de 1999.

Las sucesivas ampliaciones de la fecha de cierre obedecen a que los adjudicatarios presentaban dificultades para la obtención de las cartas fianzas pertinentes, debido a la escasez de bancos en Moquegua, al tipo de asociaciones que era y, especialmente a las marcadas restricciones financieras en los bancos.

El Anexo N°7 contiene las circulares antes descritas y en el Anexo N°8 se incluye copia de las consultas efectuadas por los interesados.

RECEPCIÓN Y APERTURA DEL SOBRE N° 1

En la ciudad de Moquegua, el 10 de diciembre de 1998, a las 10.00 am en el 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 Econ. Mario Hernández Rubiños, Ing Julio Pesantes Rebaza e Ing. Gilbert Pizarro y del Notario

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

Público Doctor Víctor Cutipe Vargas se procedió a llamar a los interesados que adquirieron las bases de acuerdo al orden en que las compraron.

Los postores que acreditaron su participación fueron los siguientes:

1. COPROCOP S.A
2. ISMAEL CORI NINA
3. MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE MARISCAL NIETO - MOQUEGUA
4. EMPRESA COMUNAL DE SERVICIOS AGROPECUARIO Y PESQUERO DE R. LTDA. CAMBRUNE

Habiéndose recibido el Sobre N°1, la Comisión de Evaluación y Adjudicación de la Buena Pro, procedió a evaluar los documentos presentados, encontrándose conforme los mismos.

RECEPCIÓN Y APERTURA DE LOS SOBRES N°2

Acto seguido, se inició el último acto de la subasta, declarándose a los 4 postores como aptos para presentar el Sobre N°2, siendo los resultados los siguientes:

Lote N°2: Adjudicado a la Empresa Comunal de Servicio Pesquero y Agropecuario por US\$311,510 de oferta económica.

Lote N°3: Adjudicado a la COPROCOP S.A. por US\$418,620 de oferta económica.

Lote N°1: Adjudicado a la Ismael Cori Nina por US\$429,120 de oferta económica.

En todas estas adjudicaciones, el Municipio Provincial de Moquegua quedó en segundo lugar. Copia de las actas de la Subasta y un cuadro resumen con los resultados de la misma se aprecia en el Anexo N°9.

PROCESO DE CIERRE

Todos los adjudicatarios fueron asociaciones de carácter rural. El Sr. Cori Nina era representante de la Asociación Siglo XXI, a la que posteriormente cedió sus derechos. Este hecho hizo complicado, desde un inicio, la posibilidad de cerrar las operaciones. La obligación de presentar cartas fianzas bancarias generó dificultades en estas asociaciones, sin ninguna o poca experiencia empresarial en el rubro moderno del agro. No tardaron en llegar solicitudes de ampliación del plazo de la fecha de cierre.

Considerando que la oferta económica presentada era, de conformidad a las Bases, la suma del valor de la tierra con el compromiso de inversión, los resultados fueron los siguientes:

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

Lote	Area Neta (has.)	Comp. de Inversión (US\$)	Valor de la Tierra (US\$)		Adjudicatario
			Mínimo	Ofertado	
1	306,50	306.500	122.600	122.620	Consortio Siglo XXI
2	222,50	222.500	89.000	89.020	Emp. de Ss.Pesq.y Agrop.(Cambrune)
3	299,00	299.000	119.600	119.620	COPROCOP S.A.
TOTAL	828,00	828.000	331.200	331.260	

El CEPRI Tierras mantuvo reuniones de coordinación con los adjudicatarios, en Moquegua y en Lima. En dichas reuniones el Consorcio Siglo XXI y la Empresa de Servicios Pesqueros y Agropecuarios, insistieron en su propuesta de cancelar al contado los lotes, pero que estos sirvan como garantía para el compromiso de inversión en lugar de la carta fianza establecida en las Bases. Ambas empresas no contaban, según lo manifestado, con garantías hipotecarias adecuadas y suficientes que califiquen ante entidades bancarias a fin que estas les proporcionen la carta fianza del Compromiso de Inversión (50% de dicho compromiso), sin embargo, si contaban con el efectivo equivalente al 50% del compromiso de inversión. Cabe señalar que los socios de dichas entidades provienen de las zonas altas de Moquegua y son campesinos poco habituados a las prácticas bancarias.

Por otro lado, con excepción de la empresa COPROCOP, todo indicaba que los adjudicatarios no contaban con un proyecto agrícola técnicamente sustentado, ni con la capacidad financiera para ejecutar uno. La restricción no era tanto obtener una vía de solución que permita la suscripción del contrato de compraventa, sino la viabilidad propia de las empresas de invertir sumas adicionales y generar flujos de caja adecuados (el compromiso de inversión es apenas US\$1,000/ha. y el Proyecto Especial Pasto Grande estimaba que la inversión mínima necesaria estaría en el orden de US\$5,000/ha.).

La conclusión alcanzada por el CEPRI TIERRAS era que la participación de Siglo XXI y Empresa de Servicios Agropecuarios CAMBRUNE no correspondió a una evaluación seria de los costos y beneficios de la misma y/o se esperaba que por sus condiciones de empresas con socios campesinos se reciba un trato "especial" por parte del Estado.

En la Subasta Pública hubo un segundo postor en cada uno de los lotes: la Municipalidad Mariscal Nieto. La participación del municipio correspondió mas a un afán de apoyo y promoción a los otros tres adjudicatarios que a un real deseo de obtener la buena pro.

Toda esta situación, aunada a los problemas que atravesó el sistema bancario desde fines de 1998, originaron las ampliaciones sucesivas de la fecha de cierre, a solicitud de los adjudicatarios (ver Anexo N°10).

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

El primero en cerrar la operación fue la Empresa Comunal Cambrune en febrero de 1999 (modalidad al contado). Posteriormente, luego de postergaciones a la fecha de cierre y continuas coordinaciones y viajes a la ciudad de Moquegua por parte de funcionarios del CEPRI TIERRAS, tanto COPROCOP como SIGLO XXI suscribieron el contrato de compraventa a mediados de julio de 1999 (modalidad pago diferido).

El Anexo N°11 contiene los 2 contratos al contado y un contrato de pago diferido.

TRANSFERENCIAS DE FONDOS

Lote N°1:

Mediante carta 756-CEPRI TIERRAS del 07.07.99, el Comité Especial aprueba los montos a ser transferidos por concepto de la operación de compraventa. Con oficio N°1882/99/COPRI del 09.07.99, la Dirección Ejecutiva COPRI nos aprueba la distribución de fondos, lo cual es informado por el Comité Especial al Proyecto Especial Pasto Grande mediante carta 807-99-CEPRI TIERRAS del 15.07.99.

Lote N°1:

Mediante carta 106-CEPRI TIERRAS del 10.02.99, el Comité Especial aprueba los montos a ser transferidos por concepto de la operación de compraventa. Con oficio N°407/99/COPRI del 11.02.99, la Dirección Ejecutiva COPRI nos aprueba la distribución de fondos, lo cual es informado por el Comité Especial al Proyecto Especial Pasto Grande mediante carta 116-99-CEPRI TIERRAS del 12.02.99.

Lote N°1:

Mediante 260-CEPRI TIERRAS del 16.03.99, el Comité Especial aprueba los montos a ser transferidos por concepto de la operación de compraventa. Con oficio N°801/99/COPRI del 18.03.99, la Dirección Ejecutiva COPRI nos aprueba la distribución de fondos, lo cual es informado por el Comité Especial al Proyecto Especial Pasto Grande mediante carta 804-99-CEPRI TIERRAS del 14.07.99.

Los documentos se aprecian en el Anexo N°12.