

INFORME FINAL (Libro Blanco)

CEPRI TIERRAS ERIAZAS

SUBASTA PUBLICA INTERNACIONAL DE TERRENOS ERIAZOS

DEPARTAMENTOS DE LIMA E ICA

PRIMERA ETAPA

RESUMEN EJECUTIVO

I- ANTECEDENTES.-

El **Comité Especial de Privatización de Tierras Eriazas, - CEPRI TE**, se constituyó en virtud de la Resolución Suprema No. 009-98-TR, del 23.6.98, con el fin de llevar a cabo el proceso de transferencia al Sector Privado de los terrenos eriazos que son de propiedad del Ministerio de Agricultura, cumpliendo las formalidades establecidas en el Decreto Legislativo No. 674 - Ley de Promoción de la Inversión Privada de las Empresas del Estado, ofreciéndolos en venta o concesión mediante subasta pública.

Para el debido cumplimiento de este encargo fue necesario, inicialmente, elaborar el **"Esquema para la determinación de terrenos eriazos de Libre Disponibilidad"** en el marco de la Ley 26505 - Ley de la Inversión Privada en las Tierras. En él se detallan los antecedentes, el análisis y las conclusiones correspondientes.

De otro lado se recibió la colaboración del Instituto Nacional de Recursos Naturales - **INRENA**, a través de un trabajo elaborado, en su Dirección de Estudios, respecto al **"Mapa Preliminar de Tierras Eriazas en la Costa Peruana"**, el mismo que es una consecuencia de lo dispuesto en el Reglamento de la Ley 26505, a través del Decreto Supremo No. 011-97-AG.

Para llevar a cabo el encargo recibido, se contó con las siguientes Resoluciones Supremas expedidas el 18 de junio de 1998:

- La No. 035-98-AG por la cual se aprueban los planos definitivos y memorias descriptivas de 24 lotes en los departamentos de Lima e Ica por un total de 5,715.31 has, las cuales se incorporan al dominio del Estado, disponiéndose la remisión de los actuados a la **COPRI**; y,
- La No. 036-98-AG, por la que se transfiere a la **COPRI**, 16 lotes por un total de 12,263.51 has, en los departamentos de Lambayeque, Ica, Arequipa, Moquegua y Cajamarca.

Esto es, se dispusieron de 40 lotes con una extensión de 17,978.82 has.

Posteriormente la Secretaría General del Ministerio de Agricultura remitió los Planos con la ubicación de los diferentes lotes transferidos y su respectivo número de Unidad Catastral; las Memorias Descriptivas y/o Certificados Catastrales preparadas en las dependencias del PETT; y, las Copias Literales de Dominio expedidas por los Registros Públicos.

Para el cumplimiento del encargo a realizar se han tenido en cuenta, además de lo anteriormente señalado, otros dispositivos legales específicamente relacionados con tierras eriazas. En el Anexo No. 1 se encuentra la documentación correspondiente.

II- ASPECTOS OPERATIVOS - INICIO DEL PROCESO

Teniendo la Comisión de Promoción de la Inversión Privada – COPRI, la responsabilidad de llevar adelante el proceso de privatización de las tierras eriazas, según se dispone en el Art. 13 del Decreto Supremo No. 011-97-AG, se planteó la necesidad de constituir un Comité Especial de Privatización que se encargue del proceso de transferencia en venta o concesión de las tierras eriazas de dominio del Estado al Sector Privado, expidiéndose el 23 de junio de 1998 la Resolución Suprema No. 009-98-TR, dando nacimiento al **CEPRI TIERRAS ERIAZAS**, en adelante **CEPRI TE**, y designando a las siguientes personas para que se encarguen de este proceso:

Sra. María Cristina Rizo Patrón Velarde, quien la presidirá;
Dr. Nonally Pedro Gamboa Moquillaza; y,
Sr. Juan José Ahumada Bastidas.

El día miércoles 01 de julio de 1998 tuvo lugar el acto de instalación del **CEPRI TE**, asistiendo en calidad de invitados la Sra. Alida Chang y la Sra. Amparo Lozano, Directora General y Coordinadora de la **COPRI** respectivamente, aprobándose en dicha fecha su Presupuesto de Operación ascendente a US\$ 171,350.00 para el segundo semestre de 1998, según consta en el Acta correspondiente.

Posteriormente se procedió a completar el equipo técnico el cual se encargaría de las funciones de coordinación ejecutiva; de los aspectos técnicos y de los administrativos, formalizándose su constitución con los contratos correspondientes. Asimismo se procedió a la elaboración del Plan de Trabajo.

Tanto la Resolución Suprema como el Acta de Instalación y el Plan de Trabajo, se consignan en el Anexo No. 2.

III- ASPECTOS PRESUPUESTALES

El Presupuesto aprobado que se menciona en el numeral anterior, y en forma detallada fue puesto en conocimiento de la Dirección Ejecutiva COPRI, dando el **CEPRI TE** inicio a sus actividades. En el cuarto trimestre se produjeron reajustes, proyectándose un nuevo gasto de US\$ 106,132.70 representando el 38.1% menos respecto al presupuesto inicial.

Finalmente, **COPRI** eleva el presupuesto definitivo y aprobado al Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo – **PNUD**, para el ejercicio del Segundo Semestre de 1998 ascendente a US\$ 115,500.00.

El gasto real ejecutado y conciliado con el **PNUD** al cierre del ejercicio de 1998 asciende a US\$ 100,093.81 comprometiendo los siguientes componentes:

Para el componente 10.	US\$ 57,972.83	
Para el componente 20.	US\$ 31,984.40	
Para el componente 40.	US\$ 6,178.09	
Para el componente 50.	US\$ 3,958.49	US\$ 100,093.81

El presupuesto aprobado por **COPRI** para el año 1999 ascendió a US\$ 384,900.00, siendo así que el monto presupuestado de julio 1998 a diciembre 1999 alcanza la cifra de US\$ 500,400.00.

El detalle se muestra en el Anexo No. 2.

IV- PLAN DE PROMOCION

Para el proceso de venta de tierras eriazas se requería contar con un Plan de Promoción. El equipo del Comité Especial dio preferente atención a su elaboración el cual, una vez concluido, fue visto en el Directorio del **CEPRI TE**, mereciendo su aprobación el 07 de agosto de 1998.

En este Plan se determinó que la modalidad de transferencia de los lotes fuese a través del mecanismo de venta en Subasta Pública; las ofertas económicas a ser presentadas en sobre cerrado; y, la adjudicación al Postor que presentara la mayor Oferta Económica. Los adjudicatarios podrían escoger entre el pago al contado o acogerse al pago diferido (mediante el Programa de Promoción Empresarial), en este último caso para no distraer recursos económicos que podrían ser usados en el compromiso de inversión.

En estas condiciones, el documento fue puesto en conocimiento de la **COPRI** la que lo aprobó el 22 de setiembre de 1998, disponiendo asimismo se gestione el dispositivo legal, lo cual fue materializado mediante la Resolución Suprema No. 082-98-TR, del 30 de setiembre de 1998, ratificando el Acuerdo de la **COPRI**.

En el Anexo No. 4 se detallan los documentos referidos en este rubro.

V- SITUACION LEGAL DE LOS PREDIOS

El **CEPRI TE** recibió del Ministerio de Agricultura los expedientes de cada uno de los lotes transferidos a la **COPRI**, los mismos que habían merecido el seguimiento para el saneamiento legal de los predios; esto es que el **PETT** había efectuado las consultas a los diferentes órganos y organismos de las dependencias públicas, tal como se precisa en el "**Esquema de procedimiento para determinación de Terrenos Eriazos aptos para venta a través del CEPRI TE**". Ver Anexo No. 5.

Cada uno de los expedientes recibidos contenía el Plano identificando su ubicación y área; la Copia Literal de Dominio, prueba suficiente para demostrar la titularidad del predio a nombre del Ministerio de Agricultura y, por lo tanto, estar en aptitud para su transferencia luego del proceso de subasta; asimismo la Memoria Descriptiva y/o el Certificado Catastral.

Para llevar adelante el proceso de promoción de la inversión privada, se seleccionaron, del total de lotes recibidos, un grupo ubicado en los departamentos de Lima e Ica. Es de advertir que ante un requerimiento del Instituto Nacional de Cultura -INC, se retiró de la subasta uno de los lotes, ubicado en el distrito de Pachacamac, Provincia de Lima, por considerar que en él, habían indicios de restos arqueológicos.

VI- ESTUDIOS TECNICOS Y VALORIZACIONES

La parte medular del proceso de subasta de los terrenos eriazos estuvo concentrada en la elaboración de la información que debía ofrecerse a los posibles postores interesados en la adquisición de los diversos lotes a ofertar. Para este fin fue necesario contar con los correspondientes expedientes técnicos. Participaron en su elaboración profesionales y organismos como el Instituto Nacional de Recursos Naturales - **INRENA** y el Consejo Nacional de Tasaciones - **CONATA**.

Los expedientes técnicos elaborados por **INRENA** consideraban entre otros: descripción del clima, detalle de fisiografía, uso actual, recursos hídricos, potencial de tierras, aspectos socio-económicos, posibles mercados, vías de acceso, conclusiones y recomendaciones; se incluían asimismo Imágenes satelitales y/o planos de pendientes y copias literales de dominio expedidas por los Registros Públicos.

Con **CONATA** se suscribió un Convenio de Cooperación Institucional para la elaboración de los estudios de valorización de las tierras para cada uno de los lotes seleccionados. Estos estudios determinaron un precio por hectárea, al que se le aplicó una reducción del 25% para fines de determinar el valor base para la subasta.

El Anexo No. 6 contiene la documentación así como los Informes recibidos.

VII- ASESORIA LEGAL

El proceso de subasta demandaba contar con información que esté debidamente avalada por el ordenamiento legal. Entre ellas estaba el referido al contenido de las Bases para la subasta. Fue así como se tomó contacto con un Estudio de Abogados a quien se le solicitó su opinión. Adicionalmente el cuerpo legal de la **COPRI** colaboró en la absolución de otras consultas. La documentación disponible se adjunta en el Anexo No. 7.

VIII- PROMOCION Y PUBLICIDAD

Los aspectos referidos a la promoción y publicidad para la venta de los terrenos eriazos estuvieron concentrados en lo siguiente:

- Preparación, elaboración y publicación de un Folleto
- Impresión y distribución de un báltico
- Instalación de una Sala de Datos (Data Room)
- Conferencias: una en Huacho y otra en Lima
- Desayunos de trabajo
- Elaboración de Notas de Prensa
- Entrevistas radiales televisivas
- Difusión promedios periodísticos.

Los detalles se encuentran contenidos en el Anexo No. 8.

IX- SUBASTA

La elaboración de las Bases para la Subasta, fue el aspecto más importante en esta etapa del proceso. Para este fin, se consideró en un comienzo la determinación del precio que se asignaría a cada lote, tanto en cuanto al Valor de la Tierra como al monto del Compromiso de Inversión elaborándose un documento de determinación de criterios. Con base a estos resultados se preparó un cuadro desagregado por lotes, ubicación, extensiones, valores y la Oferta Mínima.

Con relación al Compromiso de Inversión, mereció especial atención los rubros que deberían ser tomados en cuenta para que el adjudicatario justificara el monto de la inversión comprometida. Para garantizar este Compromiso de Inversión el adjudicatario debía entregar una Carta Fianza por el 50% del monto resultante.

Respecto al valor de la tierra éste sería pagado al contado tratándose de montos menores a US\$ 50,000, pudiendo el adjudicatario acogerse al pago fraccionado cuando los lotes tuvieran valor superior a los US\$ 50,000.

Asimismo, en aplicación de lo dispuesto en el Decreto Supremo No. 020-98-AG, se consideró que los lotes a subastar que tuvieran un área menor a 20 hectáreas, además de ser pagados al contado, no tendrían el requisito del Compromiso de Inversión.

Teniendo en cuenta estos criterios, se elaboraron tres (3) modelos de contratos de Compra-venta, a saber:

- a- Pago al contado sin compromiso de inversión
- b- Pago al contado con compromiso de inversión
- c- Pago a plazos con compromiso de inversión

Las Bases fueron aprobadas por la **COPRI**, procediéndose a la publicación del aviso de convocatoria en diferentes Diarios de la Capital; posteriormente se efectuó la venta de las Bases al precio de 50.00 dólares c/u. Debemos señalar que se vendieron 159 Bases y el producto de la venta descontado el IGV se empozó a favor del Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo - **PNUD** por concepto de Costos compartidos siendo el monto ascendente a US\$ 6,737.29.

Desde la convocatoria hasta la entrega del Sobre No. 1, se recibieron y absolvieron diversas consultas vinculadas al proceso emitiéndose las correspondientes Circulares, como lo señalan las Bases.

El acto de la subasta comprendió dos etapas:

- La primera, realizada el día 19 de noviembre en el Auditorio de Petroperú, destinada a la entrega-recepción y apertura del Sobre No. 1, habiéndose calificado a los 37 postores que presentaron sobres. Cabe indicar que de conformidad con la Circular Nro. 009/I SUBASTA/CEPRI-TE del 17/11/98, se excluyó del presente proceso de Subasta un lote de 17.42 has, ubicado en la zona de Pachacamac, quedando en consecuencia 18 Lotes a subastarse. Por conveniencia estratégica dos Unidades Catastrales en Huaura fueron agrupadas y ofertadas como un solo lote (H2).
- La segunda, realizada el día 26 de noviembre que tuvo lugar en el mismo auditorio, destinada a la entrega-recepción y apertura del Sobre No. 2 con la Oferta Económica, así como la adjudicación de la Buena Pro de cada uno de los lotes, al postor que presentara la mayor Oferta Económica.

El Notario Público certificó las dos etapas del proceso refrendando las correspondientes Actas, con el siguiente resultado:

- Se otorgó la Buena Pro a los postores que presentaron la mayor Oferta Económica sobre once (11) lotes; y,
- Se declararon desiertos siete (7) lotes.

Los datos respecto al resultado de la subasta se observa en los siguientes cuadros:

A.- LOTES ADJUDICADOS

Lote No.	Adjudicatario	Area Neta	Oferta mínima US\$	Oferta económica US\$
B-1	Avinka S.A.	668.25	544,624.00	601,000.00
B-2	Agroguayabito S.A.	1,078.03	892,609.00	903,460.00
B-3	Agroguayabito S.A.	589.83	488,379.00	512,904.00
B-5	Jorge Luis Montero C.	15.27	12,155.00	19,068.00
H-2	Luciano Zoppi Taddei	25.98	21,511.00	41,276.00 (1) - (2)
L-2	Pedro Bellatín Galdos	60.08	47,824.00	48,000.00
L-4	Export Trading S.A.	7.10	852.00	8,521.00 (3)
P-1	Dist. Comer. Celia S.A.	588.28	449,446.00	460,000.00
I-1	Alfredo Lira Chirif	69.65	57,670.00	200,101.00
I-3	Top Import S.A.	4.81	770.00	1,737.00
N-1	Jorge Carrasco Ganoza	11.75	353.00	510.00
TOTALES		3,119.03	<u>2'516,193.00</u>	<u>2'796,577.00</u>
DIFERENCIA			<u>280,384.00</u>	

(1) El postor ganador fue la firma Albrag, quien incumplió su oferta
(2) Pendiente de suscripción del Contrato
(3) El postor ganador fue la firma Valro, quien desistió en su oferta

B.- LOTES DECLARADOS DESIERTOS

Lote No.	Ubicación	Area neta (ha)
B-5	Barranca	73.41
H-1	Huaura	37.06
L-1	Lurín	69.84
C-1	Cañete	51.26
P-2	Pisco	120.00
P-3	Pisco	41.07
I-2	Ica	17.88
TOTAL		410.52

En el Anexo 9 se tiene información detallada sobre este particular.

X- SUPERVISIÓN DE INVERSIÓN

Los lotes de tierras eriazas, cuyos adjudicatarios asumieron un Compromiso de Inversión, están sujetos a la supervisión de su cumplimiento. Para esta actividad se consideró la conveniencia de coordinar con la Corporación Financiera de Desarrollo S.A.- **COFIDE** para que la asumiera como organismo supervisor. Paralelamente se tuvieron contactos con el Colegio de Ingenieros del Perú, con la finalidad que propusiera ternas de profesionales para la designación de los Auditores de Inversión y de esta manera verificaran que las partidas asentadas en el registro de inversiones, correspondan a inversiones realmente ejecutadas en los Lotes adjudicados, tanto en concepto como en monto, hasta el total cumplimiento de dicho compromiso por parte de los compradores.

En el Anexo No. 10 se incluye el Contrato suscrito entre las partes.

XI.- ACTIVIDADES DE CIERRE

De acuerdo al cronograma de actividades establecido en las Bases de la subasta, para la fecha de cierre se elaboraron de los contratos de compra-venta, comunicando a cada uno de los adjudicatarios los trámites que debían seguir para proceder a la firma de los mismos, esto es decidir la modalidad de pago del valor de la tierra; la distribución de fondos; la presentación de la carta fianza por el Compromiso de Inversión; la entrega o devolución de las cartas fianzas por garantía de validez y vigencia de la oferta económica, entre otros.

De igual manera se tramitó ante COPRI, y se obtuvo, la distribución de fondos por la venta de los diferentes lotes, preparándose los correspondientes cuadros de asignación por adjudicatario, señalándose que de los 11 lotes adjudicados, 8 cuentan con obligación de entregar garantía por compromiso de inversión y 3 están exonerados de ello. Todos los adjudicatarios optaron por la modalidad de compraventa al contado.

Se presentó el caso que dos (2) postores no cumplieron con entregar los aportes económicos en las fechas acordadas, procediéndose a solicitar la ejecución de las garantías de validez y vigencia de la oferta económica, asimismo comunicar a los que quedaron en segundo lugar en dichos lotes, para que ejerzan su derecho de adjudicatario.

Los recursos económicos provenientes de la venta al contado fueron detallados por la **COPRI** para su distribución, efectuándose los empoques correspondientes.

Debemos señalar que las Bases de la Subasta Pública Internacional establecían como fecha de cierre el 15 de enero de 1999. A esta fecha ocho (8) postores materializaron la firma de sus respectivos contratos. De los restantes, uno (1) se desistió dando oportunidad a que lo reemplace el quedó en segundo lugar, a quien se le concedió una nueva fecha de cierre hasta el 29 de enero de 1999. Este nuevo postor cumplió en el plazo acordado.

Con fecha 01 de febrero de 1999 las funciones del **CEPRI TIERRAS ERIAZAS** fueron asumidas por el Comité Especial constituido por Resolución Suprema No. 485-96-PCM, a través de la Resolución Suprema No. 013-99-PE, del 29.1.99 – en adelante **CEPRI TIERRAS**; por lo tanto, a este Comité le ha correspondido dar trámite a los contratos pendientes habiendo recibido, de los ganadores de la buena pro, solicitudes de prórroga aduciendo causales de fuerza mayor, las mismas que les fueron otorgadas, con el siguiente resultado:

- Uno de ellos cumplió su compromiso de firmar el contrato el día 12 de febrero de 1999.
- Un segundo postor no pudo cumplir en la fecha otorgada, con lo requerido para la firma del Contrato, procediéndose a ejecutar la Carta Fianza de Garantía de Validez y Vigencia de la Oferta. El postor que quedó en segundo lugar ha aceptado suscribir el Contrato, condicionándolo a que se le entregue el lote, por parte del vendedor, libre de posesionarios.

A la fecha de entrega de este Resumen Ejecutivo no se han superado las causales para que pueda suscribir el Contrato

Los aspectos relacionados con las actividades de cierre se detallan en el Anexo No. 11.

XII- ACTAS DEL COMITE ESPECIAL

El Comité Especial de Privatización de Tierras Eriazas – **CEPRI TE** llevó a cabo seis (6) sesiones ordinarias y catorce (14) sesiones extraordinarias para dar atención a las diferentes actividades, las mismas que se hicieron reflejar en las correspondientes Actas que se acompañan como Anexo No. 12.

