

LIBRO BLANCO

CEPRI TIERRAS

SUBASTAS PUBLICAS INTERNACIONALES No. 2 y No. 3
PARA LA VENTA DE TIERRAS ERIAZAS

RESUMEN EJECUTIVO

I - ANTECEDENTES.-

Por Resolución Suprema Nº 009-98-TR, se constituyó el Comité Especial de Privatización de Tierras Eriazas - **CEPRI TIERRAS ERIAZAS**, con la finalidad de llevar a cabo el proceso de promoción de la inversión privada en las tierras eriazas de propiedad del Estado. Este Comité convocó para el mes de noviembre de 1998 a la Subasta Pública Internacional Nº 1, en cuyo acto se adjudicaron 11 lotes, de los 17 que comprendía dicho proceso, y de cuyo resultado se da cuenta en el Libro Blanco de dicha subasta.

Por disposición de la Resolución Suprema Nº 013-99-PE, el Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada de Tierras - **CEPRI TIERRAS**, asumió las funciones que venía ejerciendo el **CEPRI TIERRAS ERIAZAS**, y de esta manera dar cumplimiento a lo dispuesto en el Decreto Legislativo No. 674 - Ley de Promoción de la Inversión Privada de las Empresas del Estado. (Anexo Nº 1).

El CEPRI TIERRAS está conformado por un Directorio presidido por el Ing. Arturo Woodman Pollit, siendo miembro de él, su Secretario Ejecutivo Ing. Alejandro Seminario Duany. El Consultor Técnico Ing. Luis Gainza Botteri ha participado en las actividades relacionadas con el proceso de subasta de las tierras eriazas de propiedad del Ministerio de Agricultura.

Con la recepción del encargo antes indicado, se recibió el acervo documentario que utilizó el **CEPRI TIERRAS ERIAZAS**, el mismo que servirá de fuente para los posteriores procesos de privatización.

El marco para llevar a cabo estos procesos está dado en la relación de los lotes de tierras eriazas que le fueran transferidos a la COPRI mediante las Resoluciones Supremas Nos. 035 y 036-98-AG, del 18/6/98, luego de descartar aquellos que fueron adjudicados en la Subasta Nº 1. Es de señalar que los lotes recibidos contaban con su correspondiente Plano de Ubicación y la Copia Literal del Predio, en el que se señalaba que estaban inscritos a nombre del Ministerio de Agricultura y por lo tanto estaban debidamente saneados.

Con base a la disponibilidad de lotes de tierras eriazas, el **CEPRI TIERRAS** ha venido actuando para la realización de nuevos procesos de subasta. Tanto las Resoluciones Supremas como el Cuadro de situación de los lotes figuran en el Anexo Nº 2.

II - PLAN DE PROMOCION

Mediante comunicación C-390-99-CEPRI TIERRAS, del 15 de abril de 1999, se solicitó al Comité de Promoción de la Inversión Privada - COPRI, la aprobación del Plan de

Promoción para la venta de 12,697.75 ha. de tierras eriazas, ubicadas en los departamentos de Cajamarca, Lambayeque, Lima, Ica, Arequipa y Moquegua, según la relación que figura en el cuadro siguiente:

| DEPARTAMENTO | Nº. DE LOTES | AREA TOTAL |
|--------------|--------------|------------------|
| Cajamarca | 2 | 2,909.60 |
| Lambayeque | 5 | 4,309.29 |
| Lima | 4 | 336.53 |
| Ica | 3 | 223.69 |
| Arequipa | 1 | 1,587.50 |
| Moquegua | 5 | 3,331.14 |
| TOTAL | 20 | 12,697.75 |

para cuyo fin se adjuntaron el Resumen Ejecutivo y el Acuerdo CEPRI.

Dicho Plan fue aprobado por Acuerdo de la COPRI el 20 de abril de 1999 y comunicado por Oficio N° 01175/99/DE/COPRI, del 29 de abril de 1999, siendo ratificado por Resolución Suprema N° 064-99-PE, del 28 de abril de 1999. (Anexo N° 3)

En el Plan aprobado se determinó que la modalidad de transferencia de los lotes fuese a través del mecanismo de venta en Subasta Pública; que las ofertas para la compraventa de activos (tierras) se presenten en sobre cerrado; que los adjudicatarios podrían escoger entre el pago del valor de la tierra al contado o acogerse al Programa de Promoción Empresarial de pago diferido, en este último caso para no distraer recursos económicos que podrían ser usados en el Compromiso de Inversión.

El Programa de Promoción Empresarial consiste en aceptar un pago inicial de un mínimo del 10% del valor de la tierra y conceder 7 años de plazo para el pago del saldo, incluidos 2 años de gracia. Alternativamente, conceder 10 años de plazo, incluidos 4 años de gracia, condicionado a doblar el monto del Compromiso de Inversión.

III- DE LAS SUBASTAS PUBLICAS

3.1 De las Bases generales

Con la aprobación y ratificación del Plan de Promoción, el CEPRI TIERRAS elaboró el ejemplar de las BASES GENERALES que servirá de patrón para las Subastas Públicas Internacionales que posteriormente se convoquen para la venta de tierras eriazas. Igualmente se solicitó y obtuvo la aprobación, por parte de la COPRI, de los montos componentes de la Oferta Económica Mínima - Valor de la Tierra y Monto del Compromiso de Inversión, respecto a las 12,697.75 hectáreas.

Es de señalar que con posterioridad a esta aprobación se requirió a la COPRI una modificación de la Oferta Económica respecto a los terrenos ubicados en Cajamarca.

La documentación correspondiente se encuentra en el Anexo N° 4.

3.2 De las convocatorias

3.2.1 Subasta Pública N° 2 - Lima, Ica, Lambayeque y Cajamarca

Mediante avisos publicados en los diarios los días 16, 17 y 18 de mayo, se efectuaron las convocatorias para la venta de diversos lotes de tierras eriazas en los departamentos de Lima, Ica, Cajamarca y Lambayeque, señalándose en ellos el inicio del proceso con la venta de las BASES, al precio de US\$ 100.00 (CIEN 00/100 dólares) el ejemplar. Igualmente se establecían para los días 6 y 8 de julio de 1999 las fecha de recepción de Sobres Nos 1 y 2.

Es de señalar que por circunstancias ajenas al **CEPRI TIERRAS**, el calendario establecido tuvo que sufrir cambios. Es así que en una primera ocasión se desdobló las fechas para la presentación de los Sobres Nos 1 y 2, en el sentido de mantener para el mes de julio las de los lotes de los departamentos de Lima e Ica, y postergando la de los de Cajamarca y Lambayeque. En este sentido se hicieron las publicaciones respectivas.

De conformidad con la Circular N° 007, del 05/7/99, se excluyó del presente proceso de convocatoria a Subasta un lote de 153.67 has, ubicado en la zona de Barranca, por cuanto sobre él existía una concesión minera que no fue informada a los interesados. El concesionario afectado presentó su correspondiente reclamo, quedando en consecuencia 6 Lotes a subastarse.

Posteriormente, mediante Circular, se tuvo que comunicar a los interesados la exclusión de los dos lotes de Cajamarca, por un total de 2,909.60 ha, en razón de haberse tomado conocimiento en visita realizada a la zona y luego de recibido reclamos por parte de posesionarios que aducían tener derechos inscritos. Esta situación fue también comunicada al Ministerio de Agricultura para que proceda a su verificación y, de ser el caso, su exclusión de la relación de lotes transferidos; lo que hasta la fecha no se ha producido.

Respecto a los 4 lotes que inicialmente se consideraron en Lambayeque (1 en Ferreñafe y 3 en Chiclayo), se tuvo que diferir la fecha de la subasta en varias oportunidades. El Instituto Nacional de Cultura - INC, señalaba que sobre ellos habían restos arqueológicos, cuyas áreas debían ser excluidas del proceso. Es de señalar que el CEPRI TIERRAS los recibió como de LIBRE DISPONIBILIDAD, esto es aptos para su venta, no siendo por lo tanto un acto imputable a esta institución.

Esta situación motivó que el PETT, en coordinación con el INC, procedieran a la verificación correspondiente, proceso que sufrió demoras dando como resultado de este trabajo que el lote F-1, ubicado en Ferreñafe, con una extensión de 3,165 ha, quede reducido a 1,447.33 ha sugiriéndose que, para facilitar la transferencia y dar oportunidad a mayor número de postores, se subdividiera en tres lotes. La COPRI dio su conformidad aprobando las nuevas condiciones. De otro lado, el lote Ch-1, ubicado en Chiclayo, recepcionado por 621 ha, quedó en 606.30 ha.

Finalmente se ofertaron 6 lotes, (3 en Ferreñafe y 3 en Chiclayo) lo cual fue puesto en conocimiento de los interesados y de la Dirección Ejecutiva de la COPRI.

La convocatoria a esta subasta congregó el interés de 94 personas que adquirieron las Bases. La información correspondiente está contenida en el Anexo N° 6.

3.2.2 Subasta Pública N° 3 - Moquegua

La convocatoria para la venta de tres (3) lotes en el departamento de Moquegua se efectuó mediante avisos publicados en los diarios los días 30 y 31 de enero del 2000 señalándose en ellos el inicio de la venta de las BASES, al precio de 100.00 Nuevos Soles el ejemplar. Igualmente se establecía como fecha de recepción de Sobres Nos 1 y 2, el día 06 de abril del 2000.

El Proceso no sufrió variación. Se vendieron 10 Bases. Los avisos de convocatoria como la relación de compradores están contenidos en el Anexo N° 7.

3.3 De las BASES y CIRCULARES para las Subastas Nos. 2 y 3

3.3.1 De las BASES

El Directorio del CEPRI TIERRAS consideró hacer subastas desagregadas, acordando convocar, en la Subasta N° 2, un conjunto de 13 lotes ubicados en los departamentos de Cajamarca, Lambayeque Lima e Ica, dejando para la Subasta N° 3 un grupo de 3 lotes ubicados en el departamento de Moquegua, según la siguiente relación:

Subasta N° 2.-

| DEPARTAMENTOS | N° DE LOTES | AREA TOTAL |
|---------------|-------------|-----------------|
| Cajamarca | 2 | 2,909.60 |
| Lambayeque | 5 | 4,309.29 |
| Lima | 4 | 336.53 |
| Ica | 3 | 223.69 |
| TOTAL | 13 | 7,679.42 |

Subasta N° 3.-

| | | |
|----------|---|--------|
| Moquegua | 3 | 770.89 |
|----------|---|--------|

Para el cumplimiento de esta determinación se procedió a la elaboración de los ejemplares de las Bases, correspondientes a dichas subastas, los mismos que se encuentran en el Anexo N° 5.

3.3.2 De las CIRCULARES

Con la finalidad de aclarar o modificar aspectos concernientes a los procesos de subasta, el Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada en Tierras - CEPRI TIERRAS, ha emitido veinticinco (25) Circulares en la Subasta N° 2, de las cuales 19 se refieren a las

modificaciones en el cronograma de actividades; y, cinco (5) en la Subasta N° 3, las que se incluyen como Anexo N° 11.

3.4 De la información

Con la finalidad de brindar información de cada uno de los lotes comprendidos en las Subastas N° 2 y 3, se puso a disposición de los interesados, en la Sala de Datos, los estudios que había efectuado el **CEPRI TIERRAS ERIAZAS**, respecto a los lotes que quedaron desiertos en la Subasta N° 1, y que fueran elaborados por el INRENA así como por los profesionales que para el fin también contrató. Se completó esta información con los estudios que el CEPRI encargara a un profesional para los lotes comprendidos en los departamentos de Arequipa y Moquegua. Igualmente se elaboraron y proporcionaron dísticos con las características de cada lote; copia de estos últimos se encuentran en el Anexo N° 8.

IV ADJUDICACION DE LA BUENA PRO

4.1 Subasta Pública N° 2

4.1.1 Lotes de Lima e Ica

El acto de la subasta comprendió dos etapas:

La primera, realizada el día 06 de julio de 1999 en el Auditorio de Petroperú, destinada a la entrega-recepción y apertura del Sobre No. 1. La Comisión de recepción de Sobres estuvo integrada por el Doctor Augusto Millones Santa Gadea, como Presidente y por el Ingeniero Luis Gaínza Botteri, como Miembro. Con la presencia de la Notaria Publica Marisol Pérez Tello se abrieron los Sobres, habiéndose calificado a los postores que presentaron Sobres y cuya relación aparece en el Acta correspondiente.

La segunda, realizada el día 08 de julio de 1999, tuvo como lugar el mismo Auditorio, y con los mismos miembros y Notaria. Estuvo destinada a la entrega-recepción y apertura de los Sobre No. 2 así como la adjudicación en mesa de cada uno de los lotes, al postor que presentara la mayor Oferta Económica.

El siguiente cuadro detalla la relación de Adjudicatarios con sus propuestas y la diferencia con la Oferta Económica Mínima:

| Ubicación | Adjudicatario | Oferta Económica Mínima | Propuesta Económica | Diferencia |
|----------------------|----------------------|-------------------------|---------------------|-------------------|
| Huaura | Inversiones Kenyi | 22,289.00 | 40,000.00 | 17,711.00 |
| Pachacamac | Constructora Maranga | 42,185.00 | 150,000.00 | 107,815.00 |
| Cañete | Daniel Mufarech M. | 34,382.00 | 62,101.02 | 27,719.02 |
| Pisco | Eduardo Corbetto C. | 81,837.00 | 82,029.00 | 192.00 |
| Pisco | Carlos González D.C. | 28,010.00 | 30,010.00 | 2,000.00 |
| Ica | José Huamán G. | 12,264.00 | 15,025.00 | 2,761.00 |
| T O T A L E S | | 220,967.00 | 379,165.02 | 158,198.02 |

4.1.2 Lotes de Lambayeque

Las fechas para la realización de la Subasta de los Lotes ubicados en el departamento de Lambayeque (entrega de los Sobres N° 1 y 2), estuvieron programadas en un inicio para los días 06 y 08 de julio de 1999; Tal como se ha indicado anteriormente el proceso sufrió varias postergaciones, debido principalmente al saneamiento que debió realizarse en ellos. Finalmente, y superado los inconvenientes, se señaló como única fecha el día jueves 21 de octubre de 1999. Se escogió como local el Auditorio de la Dirección Ejecutiva del Proyecto Olmos-Tinajones - DEPOLTI, en Chiclayo.

Integraron la Comisión de recepción de los Sobres N° 1 y 2, el Doctor Augusto Millones Santa Gadea, como Presidente, y el Ingeniero Luis Gaínza Botteri, como Miembro, la misma que se constituyó en Chiclayo. El Notario Público Dr. Jorge H. Vilchez Lozada, luego de la tolerancia del caso, declaró desierta la Subasta en razón de no presentarse postores.

4.2 Subasta N° 3

4.2.1 Lotes de Moquegua

La fecha de entrega de Sobres N° 1 y 2 estuvo señalada para el día 06 de abril del 2000, a realizarse en el Auditorio de la Dirección Regional Agraria de Moquegua, la misma que no sufrió variación; la Comisión de recepción de Sobres y Adjudicación de la Buena Pro estuvo integrada por el Dr. Miguel Sánchez-Moreno, como Presidente y el Ing. Luis Gaínza Botteri, como Miembro. La Notaria Pública Dra. Noemí L. Fernández Jiménez dio fe del proceso. De los diez interesados que adquirieron Bases, solamente lo hicieron tres y para uno de los lotes ofertados. Los otros dos lotes se declararon desiertos. El resultado fue el siguiente:

| Lote | Oferta Económica Mínima US\$ | Propuesta económica US\$ | Diferencia US\$ | Adjudicatario |
|-------|------------------------------------|--------------------------------|--------------------|-----------------------|
| M - 1 | 342,772 | ---- | ---- | Desierto |
| M - 2 | 54,440 | ---- | ---- | Desierto |
| M - 3 | 41.00 | 655.00 | 614.00 | Jorge Quilca Castillo |

El detalle de las reuniones convocadas y las propuestas de los postores por cada lote se aprecia en las correspondientes Actas. (Anexo N° 9)

V ACTIVIDADES DE CIERRE

5.1 Subasta N° 2

Para los lotes adjudicados el 08 de julio de 1999, la Fecha de Cierre estuvo señalada para el 20 de agosto del 2000, habiéndose cursado las correspondientes comunicaciones: a la COPRI para determinar el destino de los fondos; y, a los adjudicatarios para que preparen los desembolsos y los entreguen en las fechas acordadas. Paralelamente se elaboraron los Contratos de Compraventa.

Es de indicar que tres adjudicatarios honraron sus compromisos en la fecha acordada (Inversiones Kenyi, Eduardo Corbetto C. y Carlos González D.C.). De los tres restantes, uno solicitó prórroga aduciendo problemas para el cumplimiento de las obligaciones económicas; otro dejó pasar el tiempo sin comunicar su decisión y el último manifestó no

tener interés en el lote. Ante esta situación se procedió a otorgar la Buena Pro a los siguientes postores de cada lote, tal como lo señalan las Bases.

La situación final es que se adjudicó el lote de Pachacamac al postor que quedó en cuarto lugar; el de Cañete al que quedó en sexto lugar; y, el de Ica se declaró desierto.

5.2 Subasta N° 3

En la fecha de cierre, establecida para el día 12 de mayo del 2000, el señor Quilca ha procedido a la firma del contrato y a la entrega de los importes correspondientes.

En el Anexo N° 10 se adjuntan las comunicaciones cursadas, los Contratos suscritos por las partes, y los Cuadros Resumen, para ambas subastas.

VI 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, Impresión y distribución de Dípticos.
- Funcionamiento de la Sala de Datos con la información disponible.
- Conferencias: una en realizada en Chiclayo y una en Moquegua.
- Elaboración de Notas de Prensa y su publicación en diferentes medios.

VII OTRAS ACTIVIDADES

Dentro de estas actividades se consideran las realizadas con la Corporación Financiera de Desarrollo S.A.- **COFIDE** para su formalización como organismo supervisor del Compromiso de Inversión, verificando que las partidas asentadas en el registro de inversiones, correspondan a inversiones realmente ejecutadas en los Lotes adjudicados, tanto en los rubros consignados en el Anexo 10 de las Bases como en los montos invertidos, hasta el total cumplimiento de dicho compromiso por parte de los compradores.

Lima, Setiembre del 2000