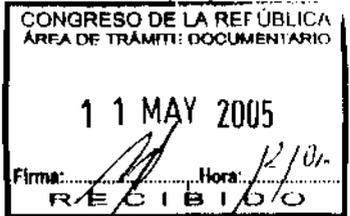




CONGRESO DE LA REPÚBLICA



COMISION DE FISCALIZACION Y CONTRALORIA
**COMISIÓN INVESTIGADORA SOBRE LAS PRESUNTAS
IRREGULARIDADES EN LA VENTA DE 1,200 HAS. DEL ÁREA
EXPERIMENTAL DEL PROYECTO OLMOS - MOCIÓN DE ORDEN
DEL DÍA N° 765.**

TEXTO SUSTITUTORIO

I.- CONCLUSIONES.

1. Que el Precio Base de la Subasta Inicial se estableció en \$ 825.00 la hectárea; sin embargo, la Primera Subasta fue declarada desierta, por lo que, en aplicación del artículo 16º del Decreto Legislativo 674, para fijar el precio de la segunda, se debió reducir el 15% del valor; por tanto, el nuevo monto era de \$ 701.25 dólares americanos y no de \$ 212.83.
2. Que en la Segunda Subasta se dejó sin valor económico a la tierra, sin tener sustento técnico legal, máxime si se tiene en cuenta que la tierra es siempre un producto, representa un valor en potencia y se encuentra dentro de un Proyecto de Desarrollo Hidroenergético.
3. Que se devaluaron de manera arbitraria los valores de los activos, consistentes en pozos tubulares, caminos, casetas de bombeo y de mando, en tanto los otros implementos agrícolas como tractor, bomba hidrostal, equipos de riego tecnificado de pivot central y avance frontal fueron depreciados completamente.
4. Que se ha producido un gran perjuicio económico al Estado por la venta de las tierras sobre la base de una depreciación arbitraria, carente de sustento técnico legal, equivalente aproximadamente a más de un millón de dólares,



CONGRESO DE LA REPÚBLICA

teniendo en cuenta la valuación comercial entregada por la empresa JUSVALÍA.

II. RECOMENDACIONES.

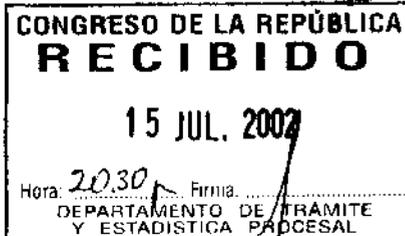
1. Remitir el presente informe a Proinversión con la finalidad de que inicie las acciones que con lleven a la nulidad de la venta de las tierras del área experimental de Olmos, en mérito a las conclusiones del presente informe.
2. Replantear los criterios para la inversión en los procesos de adjudicación de tierras agrícolas, a través de las subastas Públicas, dentro del Proceso de Promoción a la Inversión Privada.
3. En los futuros procesos de adjudicación de tierras que se realicen en el ámbito del proceso de Promoción de la Inversión Privada, debe tomarse en consideración lo establecido en el Decreto de Urgencia N° 071-2001, en cuanto a que la venta de los bienes del estado debe realizarse sobre la base siempre un producto, representa un valor en potencia y se encuentra dentro de un Proyecto de Desarrollo Hidroenergético.
3. Que se devaluaron de manera arbitraria los valores de los activos, consistentes en pozos tubulares, caminos, casetas de bombeo y de mando, conclusiones.



DR. JAVIER VELÁSQUEZ QUESQUÉN
Presidente
Comisión de Fiscalización y Contraloría
CONGRESO DE LA REPÚBLICA



Congreso de la República
Comisión de Fiscalización y Contraloría



INFORME FINAL

Comisión Investigadora Sobre las Presuntas Irregularidades en la Venta de 1,200 Has. del Área Experimental del PROYECTO OLMOS

MOCIÓN DE ORDEN DEL DÍA Nº 765.

I. ALCANCES DEL ENCARGO.

del valor comercial.

4. Remitir el presente informe a la Contraloría General de la República, para que realice una Acción de Control; y de ser el caso determine e individualice las responsabilidades de ley, en lo que se refiere al punto cuatro de las Especial de Promoción de la Inversión Privada en Activos, Proyectos y Empresas del Estado (CEPRI-ACTIVOS), le adjudicó en subasta pública un lote de 3,371 hectáreas del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, por el irrisorio precio de 200 dólares USA la hectárea.

La Comisión también debía investigar la **Subasta Pública Internacional** por la cual se vendió 1,200 Has. del Área Experimental de Tierras del PROYECTO OLMOS, cercanas a Jayanca, Lambayeque.



II. ANTECEDENTES.

II.1. EL PROYECTO HIDROENERGÉTICO DE IRRIGACIÓN OLMOS.

El proyecto fue iniciado en el año 1966, en virtud a la Ley 16101, del 19 de abril del mismo año, y mediante Decreto Supremo N° 0907- 74- AG, del 18 de setiembre de 1974, se crea la Dirección Ejecutiva encargada de ejecutar íntegramente el proyecto Hidroenergético y la Irrigación Olmos.

En la actualidad el proyecto viene siendo ejecutado por la Dirección Ejecutiva del Proyecto Especial Olmos – Tinajones.

El Proyecto Especial Olmos - Tinajones, fue creado por Decreto Ley N°25986, Ley del Presupuesto del Sector Público para 1993 y surge como consecuencia de la fusión de dos importantes Proyectos Especiales: **El Proyecto Especial Olmos y el Proyecto Especial Tinajones**, operando desde entonces como un solo Programa Presupuestal, siendo su ámbito geográfico los departamentos de Lambayeque, Cajamarca y Piura.

Tanto el Proyecto Olmos como el Proyecto Tinajones, componentes del Proyecto Especial Olmos Tinajones (DEPOLTI), están planificados para ser ejecutados por etapas, las mismas que en forma independiente generarán resultados conforme se desarrollen las obras de ingeniería, asegurando con ello su auto financiamiento.

El Proyecto Olmos consiste en la regulación y transvase de los ríos Huancabamba, Tabaconas, Chotano, Chunchuca y Chamaya – de la Cuenca Amazónica - hacia la costa del Pacífico, con la finalidad de generar energía eléctrica e incorporar tierras a la agricultura.



Congreso de la República
Comisión de Fiscalización y Contraloría

El Proyecto Olmos, al 30 de junio del 2001, muestra avances importantes en algunas de sus obras, tales como el Túnel Trasandino, además el Plan Piloto de Irrigación de 1,200 Has. y la conclusión de la obra de la Línea de Transmisión y Línea de Subtransmisión.

II.2. EL ÁREA EXPERIMENTAL DEL PROYECTO.

El Area Experimental de Irrigación del Proyecto Olmos o Plan Piloto Olmos, constituye parte de la Irrigación del Proyecto Olmos y está ubicado al Nor Oeste de la carretera Panamericana Antigua, en el Km. 827, en la margen derecha del río Motupe, del distrito de Jayanca, provincia de Lambayeque, departamento de Lambayeque.

La elaboración del Proyecto Ejecutivo para la construcción y organización del Área Piloto de 1,200 Has., con aguas subterráneas dentro de la zona de riego de la I Etapa del Complejo Hidroenergético y de Irrigación Olmos, data de 1987 y fue elaborado con asistencia técnica de la Federación Rusa, aprobándose el Proyecto en 1991.

El Proyecto Ejecutivo fue diseñado para desarrollar a pequeña escala los aspectos agrícolas productivos que deberían tenerse en cuenta en el Proyecto Hidroenergético y de Irrigación Olmos, así como lograr una efectiva promoción de las potencialidades agro exportadoras.

Los aspectos agrícolas, consideraban la aplicación de técnicas de riego por aspersión y micro aspersión y el manejo tecnificado de plantaciones de frutales con ventajas competitivas en el mercado internacional.

El Área Experimental de irrigación comprende 1,200 Has. netas, que fueron habilitadas con fines de riego y cuenta con:



Congreso de la República
Comisión de Fiscalización y Contraloría

- Línea de Transmisión de 60 Kv. Chiclayo Olmos.
- 20 pozos tubulares, con una profundidad media de 100 metros y una capacidad aproximada de 50 lts/seg.
- 10,300 m. de canales de conducción de agua (Principales y secundarios).
- 8,500 m. de canales de drenaje.
- 07 casetas de bombeo y 01 centro de mando.
- Red Piezométrica para control de régimen de la toma de agua subterránea y control de la posible formación de aguas en suspensión.
- 01 Reservoirio temporal de 2,500.00 m³ de longitud.
- 01 sistema de FREGAT N° 5 de riego y aspersion instalado (A la fecha en total abandono, se considera chatarra).
- 01 Bomba Hidrostal instalada (A la fecha en abandono, se considera chatarra).
- 01 Tractor DDA para riego instalado (A la fecha en abandono, se considera chatarra).
- Otros equipos de bombeo en los almacenes de la DEPOLTI.

Las obras de construcción del Área Piloto se iniciaron en 1991 con el Paquete I de las obras de infraestructura hidráulica, continuándose en 1994 con el Paquete II de la misma. El costo total invertido por el Estado se sabe que fue **US \$ 10'292,212.00** (Diez millones doscientos noventa y dos mil doscientos doce dólares).

En tanto que el monto valuado al mes de abril del 2001, incluyendo terreno infraestructura hidráulica y Bienes Muebles asciende a **US \$ 2 217, 200.00** (Dos millones doscientos diecisiete mil doscientos dólares).

Esta Área Experimental no completó su desarrollo agrícola con la instalación de los equipos de bombeo y tampoco se llevó a cabo la instalación de las plantaciones.



Estando en estas condiciones fue comprendida dentro de los alcances del proceso de privatización y, con tal objeto, en junio de 1999 se contrataron los servicios de la Empresa Jusvalía S.A., para determinar el valor comercial de la tierra, obras civiles y de los equipos, repuestos y otros que permanecen allí, sin haberse utilizado.

II.3. LINDEROS Y ÁREA OCUPADA.

A) LINDEROS.

Según la inscripción en la Ficha N° 5986 del R.P.I., los linderos y medidas perimétricas son:

- Por el Norte y Nor Oeste colinda con terrenos de fundo "EL LIMONAR".
- Por el Oeste, con terrenos de la ex CAP "La Viña".
- Por el Sur con terrenos parceleros del Caserío "Los Angeles".
- Por el Este colinda con terrenos de los parceleros de la Ex CAP "La Viña" y la Comunidad "Purísima Concepción".

B) ÁREA OCUPADA.

Los linderos comprenden una superficie de 1,200 00 Has. netas.

C) DE LA INVASIÓN DE LAS TIERRAS.

El Área Experimental del Proyecto Olmos fue invadida en noviembre del 2000 por 400 familias aproximadamente, lográndose la expulsión de ellas en febrero del 2001, sin mayores implicancias.



III. ANÁLISIS DE LOS HECHOS.

La Comisión de Fiscalización se avoca a las indagaciones pertinentes destinadas a conocer cómo se produjo la subasta de tierras del Área Experimental.

Es conocido que la finalidad de COPRI es la de promover la inversión privada en las tierras del Estado, con el fin de convertirlas en **unidades productivas, fuente de riqueza para los inversionistas, generadora de divisas y empleo para el país.**

En tanto que CEPRI - TIERRAS es el Comité Especial encargado de conducir el proceso de promoción de la inversión privada y venta de las tierras eriazas del Estado, facultado para llevar a cabo la realización de todos los actos vinculados a la Subasta y resolver todas las cuestiones que puedan surgir relacionadas con la misma.

Las 1,200 Has. de tierras del Área Experimental del Proyecto Hidroenergético Olmos Tinajones se incorporaron como muchos otros activos del Estado al proceso de Privatización.

Así, el 10 de febrero del año 2000 tuvo lugar la primera subasta del Área Experimental de 1,200 Has. ubicadas cerca del gran Proyecto Olmos. Previamente se le había encargado a la empresa JUSVALÍA S.A. determinar el **VALOR COMERCIAL DEL ÁREA A SUBASTARSE.** La mencionada entidad estableció un promedio para cada hectárea de **US \$ 825.00**, precio con el cual se convocó la primera subasta internacional.

No habiéndose presentado ningún inversionista a dicha convocatoria, ésta fue declarada desierta, "obligándose CEPRI" a realizar un **nuevo estudio** para evaluar el Área y finalmente ofertar un valor que lograra interesar a los potenciales inversionistas.



El estudio denominado **“Apreciación sobre la valuación del Área Experimental del Proyecto Especial Olmos Tinajones”** propuso un valor mínimo de US \$ 255,500 para toda el Área ó US \$ 213 dólares por hectárea.

Es necesario conocer en consecuencia los planteamientos de dicho estudio, el cual fue íntegramente asumido por CEPRI, para proceder con posterioridad a realizar la Segunda Subasta Pública Internacional de las 1,200 Has. del Área Experimental.

III.1. EL VALOR COMERCIAL DETERMINADO POR JUSVALÍA S.A.

Se ha dicho que la Empresa JUSVALÍA fue, inicialmente, quien se encargó de realizar una valuación de naturaleza comercial.

Para ello la Empresa Jusvalía S.A., utilizó el “Método de la Valuación Directa”, consistente en una inspección ocular, toma de vistas fotográficas, análisis de los componentes físicos del Predio, Edificaciones, Infraestructura de Riego y Drenaje, Caminos, Maquinaria y Equipos conforme a las normas del Reglamento General de Tasaciones del Perú, aprobado por Resolución Ministerial N° 370-85-Vc 9300, de fecha 27 de diciembre de 1985, y a los valores comerciales de la Oferta y Demanda.

Para hallar el valor del terreno utiliza el criterio de los valores similares de la zona y adopta los resultados de la investigación del predio N° 01, cuyo valor comercial es de US \$ 2,500 por hectárea, monto del cual se deduce el valor depreciado de los activos equivalente a US \$ 1,990.60 y el valor de los trabajos de lavado de suelos, valorizados en US \$ 140 .00 por hectárea, otorgándole de esta forma un valor comercial del terreno de US \$370.00 por hectárea. El valor comercial total resultó equivalente a US \$ 1'418, 338.26.



➤ **VEAMOS:**

- VALOR DEL TERRENO	US \$	444,000.00
- VALOR DE LAS EDIFICACIONES		20,356.05
- VALOR DE LAS OBRAS HIDRAÚLICAS INDISPENSABLES	US \$	614,367.92
- VALOR DE LAS OBRAS HIDRAÚLICAS OPCIONALES	US \$	184,800.00
- VALOR DE LOS EQUIPOS DE RIEGO TEC. INSTALADOS	US \$	75,714.29
- VALOR DE LOS EQUIPOS DE RIEGO TEC. ALMACENADOS	US \$	79,100.00
- VALOR COMERCIAL TOTAL	US \$	1'418,338.26

A este valor comercial encontrado por CEPRI aún le hace falta la siguiente depreciación:

• Gastos de Publicidad	2.00%
• Gastos de deducción para realización	0.20%
• Comisión de Ventas	4.00%
• Mantenimiento	2.00%
• Otros conceptos	21.80%

Lo que hace un total a deducir de 30% del Valor Total Comercial (VTC). Consecuentemente, según JUSVALÍA el Valor de Mercado Actual (VMA), es el siguiente:

• VALOR DE MERCADO ACTUAL (VMA)	US \$	990,000.00
• O sea, el equivalente a	US \$	825.00



Congreso de la República
Comisión de Fiscalización y Contraloría

Como podemos apreciar, la deducción que hace JUSVALÍA por "otros conceptos" es muy alta (21.80), si tenemos en cuenta que este porcentaje corresponde a un rubro que no se conoce si se producirá o no.

III.2. EL VALOR ECONÓMICO ASUMIDO POR CEPRI.

Sobre el análisis comercial entregado por Jusvalía, la CEPRI adopta las siguientes objeciones considerándolas como:

A) CONSIDERACIONES PREVIAS.

Dicen: "La venta conjunta de la totalidad de los activos totales del Área Experimental tiene **elementos restrictivos porque:**

- Los equipos de riego tecnificado instalados han sufrido un deterioro que implica necesariamente un gasto adicional para ponerlos en buen estado operativo.
- Los equipos de riego tecnificado de pivot central y de avance frontal son **obsoletos** y sus **costos** operativos son **onerosos**.
- Los sistemas de riego modernos y concretamente para el caso del Área Experimental, sólo requieren de la instalación de la bomba y motor para extraer el agua subterránea.
- La infraestructura de almacenamiento de agua, canales y drenes no son indispensables ya que el nuevo propietario realizaría un nuevo planeamiento de riego basado en otros sistemas de riego más eficientes, como el goteo.



- Los sistemas de riego instalados (de pivó central y avance frontal) sólo pueden ser utilizados en cultivos de tallo pequeño.
- Destaca CEPRI "que todo proceso de venta de activos debe tener un marco de libertad y flexibilidad de modo tal que, el sólo hecho de ofrecer el bien, genere un impacto y una reacción positiva de parte de los interesados en adquirirlo y eso dicen, no sucedería en el caso de la venta del Área Experimental como un solo conjunto, puesto que constituiría una compraventa forzada, debido a que existen equipos e infraestructura de riego, que si bien fueron previstos para propósitos experimentales del riego tecnificado y tradicional, ninguno de ellos tienen utilidad en estos momentos y su uso constituye un alto riesgo y su valor económico podría ser negativo, cuando no, cercano a cero. En consecuencia -continúan- no es conveniente para el empresario privado comprar la totalidad de los activos como un solo conjunto puesto que realizaría una inversión donde una parte de su capital es muerto y no genera beneficios y, por tanto, su rentabilidad resulta siendo menor de lo que podría ser, en otras condiciones de venta de activos".
- La conclusión más interesante esgrimida por CEPRI es aquella que señala **"La tierra sin agua y sin uso alternativo tiene un valor económico igual a cero**. Concluyendo finalmente la entidad subastadora que, la incorporación de activos como canales de riego, drenes, equipos de riego tecnificado instalados y almacenados y equipos e implementos agrícolas, constituyen un "pie forzado", que obliga al inversionista a comprar algo que no utilizará, en consecuencia se sugiere que **el conjunto de activos objeto de venta son: el terreno (1 200.00 ha), los veinte pozos entubados, la caseta de mando, las casetas de bombeo y los caminos de acceso...**



B) LAS APRECIACIONES FINALES DE CEPRI SOBRE LA VALUACIÓN COMERCIAL.

No obstante lo asegurado anteriormente, continúan sosteniendo que el procedimiento de "inventariar" activos y asignarle un valor comercial basado en precios de mercado de activos nuevos y deducciones o castigos por tiempo y deterioro por desuso, no siempre constituyen un buen estimado del valor de mercado si no se tiene en cuenta el criterio de obsolescencia, el cual puede llevar a determinar precios de mercado de activos equivalente al "precio de chatarra", para los bienes metálicos y en el caso de la infraestructura de canales, reservorios y drenes, equivalente a cero, si una tecnología de riego más eficiente no los utiliza o exige un replanteamiento de la planificación del riego.

Por las razones expuestas recomiendan realizar un proceso de subasta del terreno con pozos y casetas, con opción de compra de los equipos de riego tecnificado instalados y almacenados y los equipos e implementos agrícolas.

Finalmente y utilizando los indicadores sobre la valuación comercial, otorga a los activos incluyendo la "tierra" **VALOR DE MERCADO ACTUAL** siguiente:

CONCEPTO	VALOR MÁXIMO US \$	VALOR MÍNIMO US \$
- V.C. actual de los pozos	614, 367,92	322, 051,17
- V.C. de caseta de mando	3, 996,95	3,996,95
- V.C. de caseta de bombeo	20, 356,05	20,356,05
- V.C. de los caminos	18, 442,68	18,442,68
• TOTAL:	657,163,60	364, 846,85

(-) DEDUCCIONES 30% 197,149,08 109,454,06



VALOR ACTUAL DEL ÁREA EXPERIMENTAL

TOTAL	US \$	<u>460,014,52</u>	<u>255,392,80</u>
POR HECTAREA	US\$	383,35	212,83
- VALOR MÁXIMO		383,35	
- VALOR MÍNIMO		212,83	

➤ **NÓTESE:**

- Que el precio mínimo encontrado significa el 28% del valor de la primera subasta, y conforme a lo establecido en el Dec. Legislativo N° 674 en su artículo 16, la subasta debió realizarse con una disminución del 15%. El sistema de depreciación que se utiliza culmina por dejar a la tierra sin valor económico alguno y por lo tanto ya no aparece en la valuación.
- Para lograr la depreciación utiliza el mismo mecanismo que JUSVALIA y vuelve a aplicar el 30%.
- El razonamiento de depreciación admitido por CEPRI asegurando que la tierra como tal tiene un valor económico igual a cero, es reprobable y reprochable, en principio; porque carece de sustento técnico y legal, ya que la tierra como tal, sabemos es un producto en potencia que por cualquier medio se puede hacer producir, segundo; por ser contrario a los intereses del Estado siendo vendedor argumentar con criterio de comprador, y tercero; porque dicho accionar permitió "regalarla" a quienes nos hicieron el favor de comprar algunos de los activos existentes en el predio. No fue subasta sino regalo.



III.3. DEL ANÁLISIS COMPARATIVO DE LAS TIERRAS PRIVATIZADAS.

Otro hecho que determinó el precio base de la Segunda Subasta Pública Internacional fue el análisis comparativo que se hizo con relación a las tierras de Chavimochic.

Señaló que las tierras del PE CHAVIMOCHIC, tienen condiciones hidráulicas y características agronómicas diferentes al área Experimental de Olmos, por ejemplo; el **agua** que en Chavimochic contiene una proporción importante de sedimentos finos obliga a construir e implementar un sistema riguroso de filtros, **que no es necesario en Olmos pues el agua subterránea está exenta de ellos.** Con relación al suelo, en Chavimochic es arenoso, con fertilidad cercana a cero, su relieve es ondulado sin cobertura vegetal, requiriendo una elevada cantidad de materia orgánica para su mejoramiento.

En cambio en las tierras del Área Experimental el suelo tiene una fertilidad regular y su contenido de materia orgánica un promedio regular, siendo su relieve plano con abundante cobertura vegetal, requiriendo para mejorarse poca cantidad de abono orgánico.

Con relación al clima la ventaja se encuentra en el Área Experimental con más horas de sol, permitiendo una mayor rentabilidad en la producción.

Sin embargo señala CEPRI, hay algo que las hace semejantes y es su distancia a los centros urbanos de importancia y las vías de transporte como la carretera Panamericana, puertos y aeropuertos, razón por la que es posible tomar además a Chavimochic como parámetro. Este criterio por cierto también es rebatible puesto que sólo se pueden comparar dos cosas que en la mayoría de sus aspectos tienen componentes parecidos.



III.4. DE LA SUBASTA DE LAS 1,200 HAS. DE TIERRAS DEL ÁREA EXPERIMENTAL.

Luego de haber postergado sucesivamente la fecha de la subasta y sobre la base de un precio completamente disminuido por las objeciones adoptadas por CEPRI, se produce la segunda convocatoria, la cual se fijó para el 16 de Octubre del 2001, teniendo finalmente dos postores y el siguiente resultado:

	Valor de la tierra	Compromiso de inversión mínimo en tres años
Precio Base	US \$ 255,500	US \$ 1,200,000
OFERTA CONSORCIO CAJAMARCA	US \$ 265,000	US \$ 1,600,000
TECNO INVEST	US \$ 257,000	US \$ 3'000,000

A) DEL OTORGAMIENTO DE LA BUENA PRO.

Se otorgó la Buena Pro en la Subasta del Area Experimental del Proyecto Olmos al **Consortio TECNOINVEST** ahora **NEGOCIACIÓN AGRÍCOLA JAYANCA**, empresa que ofertó 257,000 dólares por el valor de la tierra, con un compromiso de inversión de 3 millones de dólares, dejando de lado al Consorcio Cajamarca, segundo y último postor.

III.5. DE LAS DECLARACIONES FORMULADAS POR LOS FUNCIONARIOS DE CEPRI TIERRAS.

Invitados a esta Comisión, por COPRI su Director Ejecutivo PEDRO SANCHEZ GAMARRA, por CEPRI su Gerente ALEJANDRO SEMINARIO DUANY y el Presidente del Comité Especial de Promoción de Inversión Privada en tierras,



DIEGO LOZADA GHYLARDI, para brindar su manifestación con relación a la denuncia planteada, estos manifiestan:

- Que el Estado ha invertido más de 6 mil millones de dólares en los grandes proyectos Chavimochic, Olmos y Majes, inversión que fue excesiva, antieconómica en términos de precios realizables y por lo tanto la inversión por hectárea es irrecuperable.
- Esta inversión por lo tanto dicen debe ser considerada como un costo hundido. Osea algo que ya se efectuó y lo que hay que hacer es cómo obtener beneficios de esa cuantiosa inversión.
- Agregan que estas tierras sin inversión, no producen. Señala que el Plan Piloto fue concebida como una vitrina de lo que podría desarrollarse y la tecnología que podría darse en esta Área que serviría de ejemplo para el gran Proyecto Olmos.
- Con relación a la subasta señalan que la primera fue subastada sin postores y el precio que se fijó fue US \$ 825.00 POR HECTÁREA, financiado con un compromiso de inversión de mil dólares por hectárea. Dicha subasta fue declarada desierta.
- Luego continúan, en octubre del año 2001, fue subastada nuevamente. La inversión que allí se hizo dicen, data desde hace más de 10 años y fue realizada con asistencia soviética, se considera que la misma es obsoleta. La infraestructura efectuada no tiene sentido dicen. El precio base para esta última subasta fue determinado por un consultor externo a COPRI y el precio base se fijó en 213 dólares por hectárea, haciéndose una similitud con el precio del mercado, en las condiciones que había con la subasta 07 de Chavimochic. El adjudicatario se ha comprometido a un compromiso de



Inversión de 2,500.00 dólares por hectárea en lugar del compromiso mínimo exigido de 1000.00 dólares por hectárea.

- Sobre el perfil del adjudicatario dicen es el Consorcio TECNOINVEST conformado por CERPER que es una empresa conocida, que brinda servicios de certificación de calidad en pesca y minería y OBRAINSA que es una empresa dedicada al negocio de obras de ingeniería. Pero además cuenta con un operador agrícola que es CRITECNIA, que brinda servicios de gestión a agricultores pequeños asociados, A los cuales les brinda tecnología, semilla mejorada y acceso al financiamiento.
- Con relación a los precios y transparencia de la subasta señalan, que el precio de la tierra lo determina el mercado. So los postores los que fijan el precio, en función del producto que van a producir, no se fija en función a lo que invirtió el Estado o los costos del Estado en estos proyectos hidráulicos, sino la perspectiva que tiene él de obtener utilidades y eso lo traduce en la oferta que hace como precio de mercado.
- **Cabe preguntarse hasta aquí entonces, si se consideraba a la inversión que el Estado había realizado en el Plan Piloto, como un costo hundido, dónde no interesa lo que éste ha invertido y las tierras sin agua y sin otro uso alternativo no tienen valor o un valor económico igual a cero, para qué invertir tanto en valuarlas, ofertarles y con posterioridad subastarlas? Ahora bien, si los propios postores fijan el precio de mercado de las tierras, porqué no dejaron que estos postores lo fijaran invitándolos a participar, sin incurrir en mayores estudios de valuación, que significan para el erario nacional una inversión también irrecuperable?**
- Se señala también, que cuando las tierras no son vendidas están sujetas a un riesgo muy grande, que es el que nunca se conviertan en productivas



Congreso de la República
Comisión de Fiscalización y Contraloría

puesto que serían ocupadas por los campesinos sin tierra o abandonadas. **Esto resulta un contrasentido porque, por ejemplo, si las tierras de Olmos, tenían un valor económico igual a cero y al Estado no le interesa recuperar lo que ha invertido a decir de los informantes, dado a que la inversión es un costo hundido. ¿Qué objeto tenía quitárselas a humildes campesinos que no tienen otra forma de vivir?, ¿No es mejor acaso que la tierra sea ocupada por humildes campesinos que no tienen otra forma de vida a que sea ocupada por capitalistas?, ¿A quién debe defender el Estado?**¹.

Aseguran además que lo que hace CEPRI o COPRI para fijar el precio de la subasta, es tomar estudios referenciales que le presentan consultores independientes y define un precio base, que de alguna manera tiene que reflejar el valor real de mercado. **Al respecto tenemos que, para proceder a la venta de las tierras de Olmos, se hicieron dos estudios, (ambos con una inversión obviamente fuerte hablando en términos económicos), siendo lo curioso que, el primer estudio otorga a las tierras un valor de US \$825.00, precio con el cual se produjo la primera subasta. Para proceder a formalizar el segundo estudio, se supone que el primer análisis no fue fiel reflejo de la realidad, razón por la que tuvo que desestimarse; sin embargo el segundo consultor, lo único que hace es tomar el valor que entrega la primera empresa y sobre esa base, determina que la tierra sin agua no tiene costo económico alguno, así lo refleja en su cuadro resumen y de esa forma lo asume CEPRI, sin mayor atisbo. Nos preguntamos ¿Fue un solo estudio?, ¿Fue el segundo complementario del primero?, ¿Porqué CEPRI entrega al segundo consultor el análisis comercial de JUSVALÍA?**

Los funcionarios de COPRI y CEPRI, tampoco explicaron con claridad por qué la segunda subasta no se produjo con la depreciación del 15% que determina

¹ Artículo 1º de la Constitución Política de 1993. La defensa de la persona humana y el respeto de su dignidad son el fin supremo de la sociedad y el Estado.



Congreso de la República
Comisión de Fiscalización y Contraloría

la ley, alegando que ellos tienen la facultad de replantear este proceso y así lo hicieron. En suma se procedió a discreción de los funcionarios de CEPRI.



IV. MARCO LEGAL BAJO EL CUAL SE DESARROLLÓ LA SEGUNDA SUBASTA.

IV.1. DECRETO LEGISLATIVO N° 674.

Publicado en el Diario Oficial El Peruano el 27 de setiembre de 1991, por el cual el gobierno peruano promulgó la Ley de Promoción de la Inversión Privada de las Empresas del Estado. En este dispositivo se declaró de interés nacional la promoción de la inversión privada y se establecieron las modalidades bajo las cuales se promueve el crecimiento de la inversión privada y los órganos promotores de dicha inversión.

IV.2. DECRETO LEY N° 26440.

Del 21 de enero de 1995, incorpora a los Proyectos y Organismos que está bajo responsabilidad de Órganos Estatales al Proceso de Promoción de la Inversión Privada a que hace referencia el Decreto Legislativo N° 674.

IV.3. RESOLUCIÓN SUPREMA N° 485-96-PCM.

Del 17 de setiembre de 1996, constituye el Comité Especial encargado en adelante del proceso de Promoción de la inversión privada de las tierras correspondientes al área asignada al Proyecto Especial CHAVIMOCHIC, de titularidad del Estado, creándose el CEPRI TIERRAS.

IV.4. RESOLUCIÓN SUPREMA N° 467-97-PCM.

Se encargó al CEPRI TIERRAS promocionar entre otros proyectos, la venta Experimental de propiedad del Proyecto Especial de IRRIGACIÓN E HIDROENERGÉTICO OLMOS.



IV.5. RESOLUCIÓN SUPREMA N° 026-99-PE.

De fecha 28 de febrero de 1999, se ratifica el acuerdo COPRI N° 046-99 del 16 de febrero de 1999, mediante el cual se aprueba el Plan de Promoción de la Inversión Privada a ser realizado en el Área Experimental del proyecto de Irrigación e Hidroenergético OLMOS.

IV.6. OTRAS CONSIDERACIONES.

- Conforme al acuerdo COPRI del 24 de noviembre de 1998, no resulta de aplicación El TUO de la Ley de Normas Generales de Procedimientos Administrativos, aprobado mediante D.S. 02-94-JUS.
- **En este acápite cabe indicar, que tal Acuerdo sería NULO IPSO JURE, ya que un simple un Acuerdo no puede estar por encima de una Ley.**
- Se concluye que la autoridad rectora del proceso de subasta era **CEPRI TIERRAS.**
- El 12 de marzo del 2001, COPRI acuerda aprobar como base para la Subasta Pública Internacional del Área Experimental de Irrigación Olmos, el monto de US \$ **255 500 dólares.**



V. CONCLUSIONES.

Sobre la base del análisis realizado se concluye:

1. Que la venta de tierras realizada en Segunda Subasta Pública Internacional, a través de CEPRI, es **NULLA IPSO JURE** porque transgrede el artículo 16° del Decreto Legislativo 674, "Ley de Promoción de la Inversión Privada en las Empresas del Estado".
2. Que el Precio Base de la Subasta Inicial se estableció en \$ 825.00 la hectárea; sin embargo, la Primera Subasta fue declarada desierta, por lo que, en aplicación del artículo 16° del Decreto Legislativo 674, para fijar el precio de la segunda, se debió reducir el 15% del valor; por tanto, el nuevo monto era de \$ 701.25 dólares americanos y no de \$ 212.83.
3. Que en la Segunda Subasta se dejó sin valor económico a la tierra, sin tener sustento técnico legal, máxime si se tiene en cuenta que la tierra es siempre un producto, representa un valor en potencia y se encuentra dentro de un Proyecto de Desarrollo Hidroenergético.
4. Que se devaluaron de manera arbitraria los valores de los activos, consistentes en pozos tubulares, caminos, casetas de bombeo y de mando, en tanto los otros implementos agrícolas como tractor, bomba hidrostal, equipos de riego tecnificado de pivot central y avance frontal fueron depreciados completamente.
5. Que se ha producido un gran perjuicio económico al Estado por la venta fraudulenta de las tierras sobre la base de una depreciación arbitraria, carente de sustento técnico legal, equivalente aproximadamente a más de un millón de dólares, teniendo en cuenta la valuación comercial entregada por la empresa JUSVALÍA.



Congreso de la República
Comisión de Fiscalización y Contraloría

6. Que existen indicios razonables de la actuación de mala fe de los funcionarios de CEPRI, en ese entonces:

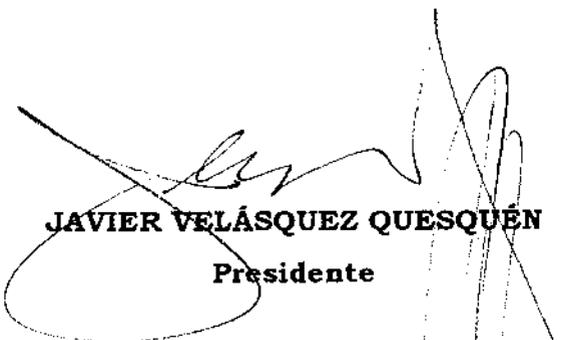
- ARTURO WOODMAN POLLIT, Presidente.
- ALEJANDRO SEMINARIO DUANY, miembro y;
- MARIO HERNÁNDEZ RUBIÑOS, Secretario Técnico, todos ellos trabajaron hasta el 14 de setiembre del 2001.

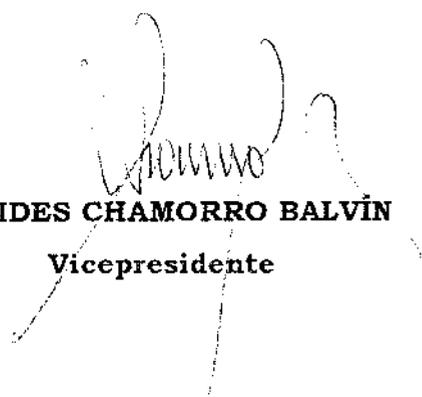


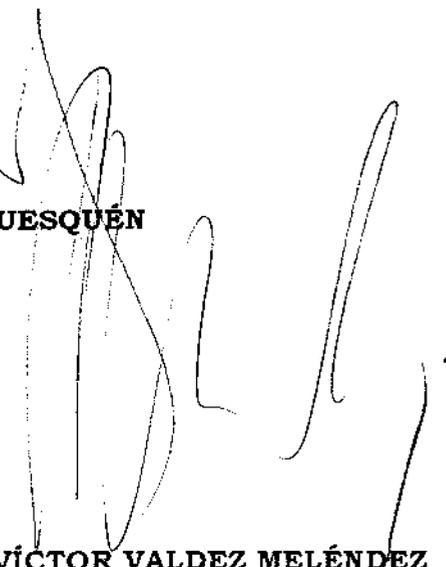
VI. RECOMENDACIONES.

1. Remitir el presente informe a PROINVERSIÓN con la finalidad de iniciar las acciones necesarias que conlleven a la nulidad de la venta de las tierras del área Experimental de Olmos, por las consideraciones técnicas y legales expuestas; caso contrario se evalúe iniciar la demanda indemnizatoria por el perjuicio económico causado al Estado Peruano.
2. Remitir el presente informe al Ministerio Público a fin de determinar la responsabilidad penal por los hechos descritos, toda vez que existen indicios de haberse actuado con intención dolosa, en agravio del Estado.
3. Que PROINVERSIÓN tenga en cuenta lo previsto en el artículo 3°, literal b., del Decreto de Urgencia N° 071-2001, en cuanto a que la venta de los bienes del Estado debe realizarse teniendo en cuenta su valor comercial.

Sala de Sesiones N° 01 del Palacio Legislativo, 19 de junio de 2002.


JAVIER VELÁSQUEZ QUESQUÉN
Presidente


ALCIDES CHAMORRO BALVÍN
Vicepresidente


VÍCTOR VALDEZ MELÉNDEZ
Secretario

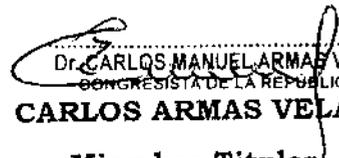


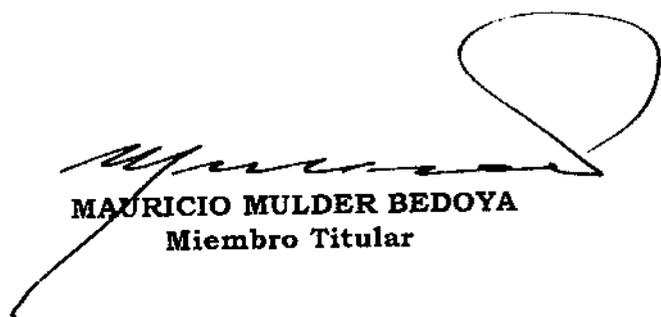
Congreso de la República
Comisión de Fiscalización y Contraloría

JUAN RAMÍREZ CANCHARI
Miembro Titular


ERNESTO ARANDA DEXTRE
Miembro Titular

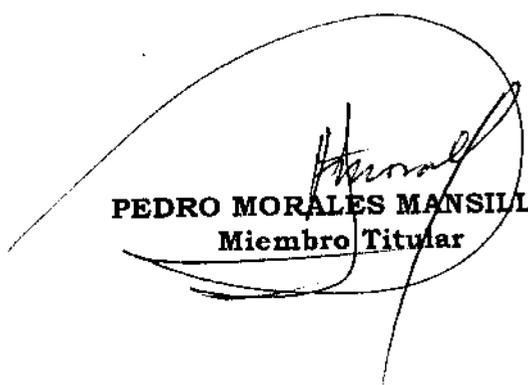
ALBERTO CRUZ LOYOLA
Miembro Titular

CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Dr. CARLOS MANUEL ARMAS VELA
CONGRESISTA DE LA REPÚBLICA
CARLOS ARMAS VELA
Miembro Titular


MAURICIO MULDER BEDOYA
Miembro Titular

ROSA FLORIÁN CEDRÓN
Miembro Titular

TITO CHOCANO OLIVERA
Miembro Titular


PEDRO MORALES MANSILLA
Miembro Titular