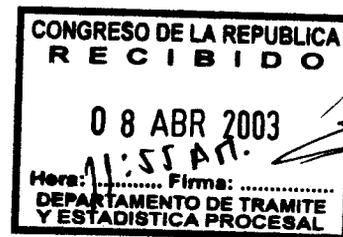




CONGRESO DE LA REPÚBLICA

COMISIÓN INVESTIGADORA DE LOS CASOS DE
CORRUPCIÓN COMETIDOS ENTRE 1990-2000



INFORME DE INVESTIGACIÓN

AREA DELITOS ECONÓMICOS Y FINANCIEROS

CASO:

LA PRIVATIZACIÓN

DE LOS HOTELES DE TURISTAS

Abril 2003

**COMISION INVESTIGADORA
DE LOS CASOS DE
CORRUPCIÓN COMETIDOS
ENTRE 1990-2000
AREA DELITOS ECONÓMICOS Y FINANCIEROS**

INFORME DE INVESTIGACIÓN

CASO: LA PRIVATIZACIÓN DE LOS HOTELES DE TURISTAS

INDICE

	<i>Página</i>
1. Presentación	3
1.1 Objetivos de la Comisión en relación con este caso	3
1.2 Procedimiento seguido por la Comisión	4
1.3 Metodología de Trabajo	4
2. Antecedentes proceso de privatización	5
2.1 Perfil de las empresas propietarias de los hoteles de turistas en el año 1993	5
2.2 Marco legal que autoriza las privatizaciones	5
2.3 Presupuesto del CEPRI	6
2.4 Financiamiento	6
2.5 Reestructuración de las empresas	6
3. Valorización de las empresas	9
3.1 Consorcio encargado de la valorización y promoción de las unidades operativas	9
3.2 Estudio de Valorización	13
3.3 Definición de Bandas	13
4. Promoción y publicidad	14
5. Proceso de subastas	16
5.1 Primera Subasta Internacional	16
5.2 Segunda Subasta Internacional	17
5.3 Tercera Subasta Internacional	19
5.4 Cuarta Subasta internacional	19
5.5 Quinta Subasta Pública	20
5.6 Transferencia directa del Hotel de Turistas de Tingo María	20
6. Programa de Promoción Empresarial	21
7. Seguimiento al Programa de Promoción Empresarial	22
8. Conclusiones y Recomendaciones	25

SEÑOR PRESIDENTE DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA

La Comisión Investigadora, cuyos integrantes suscriben al pie, en cumplimiento del Acuerdo del Congreso de la República del 11 de agosto del 2001, ha desarrollado acciones de investigación en relación con el proceso de privatización de los hoteles de turistas realizado en el año 1995 y el posterior cumplimiento de las obligaciones contractuales que de él se derivaron.

Las principales conclusiones de estas investigaciones, se ponen en consideración de los miembros del Congreso de la República, Ministerio Público y de la opinión pública, a fin de que se adopten las decisiones pertinentes.

1. Presentación

El Congreso de la República, encargó a nuestra Comisión Investigadora; la investigación los delitos económicos y financieros cometidos entre 1990 y 2000, la identificación de sus presuntos responsables, de las redes y procedimientos que facilitaron los actos dolosos efectuados en perjuicio del país.

Como resultado de tal encargo, la Comisión Investigadora, identificó el caso del proceso de privatización de los hoteles de turistas que presenta un conjunto de irregularidades en la etapa de cumplimiento de los compromisos de inversión y el pago de las cuotas financiadas mediante el Programa de Promoción Empresarial (PPE).

En base a los resultados de las investigaciones realizadas al respecto, nuestra Comisión Investigadora, llegó a la convicción que el proceso de privatización de los Hoteles de Turistas presenta un balance cuestionable debido al incumplimiento de algunos operadores privados con compromisos de inversión y/o cuotas adeudadas al Estado Peruano.

1.1.- Objetivos de la Comisión en relación con este caso

- a) Analizar las decisiones y medidas adoptadas entre 1993 y 1995 para implementar el proceso de privatización de los Hoteles de Turistas y su desenvolvimiento económico post- privatización.
- b) Verificar el cumplimiento de los compromisos establecidos en el contrato de compra-venta de los Hoteles de Turistas que fueran propiedad del Estado Peruano.
- c) Analizar la responsabilidad de las distintas instituciones como entes encargados de velar por los intereses del Estado Peruano dentro del proceso de privatización en cuestión.
- d) Establecer las recomendaciones en este caso.

1.2.- Procedimiento seguido por la Comisión

La Comisión, asumiendo la convicción de que la tarea de investigación es la labor más importante que el Congreso realiza en materia de fiscalización y control, básicamente explicado por la necesidad de éste de estar informado para legislar y equilibrar el ejercicio de otros Poderes, como el Poder Ejecutivo, el Poder Judicial y las diversas instituciones del Estado; ha procedido durante la investigación de este caso, al amparo de lo estipulado en los Artículos 97° y 102° de la Constitución Política, así como, del Artículo 88° del Reglamento del Congreso.

1.3.- Metodología de Trabajo

La Comisión Investigadora ha buscado sustancialmente recopilar y organizar la información obtenida de:

- La Comisión de Promoción de la Inversión Privada – COPRI
- Comité Especial de Privatización de los Hoteles de Turistas – CEPRI
HOTELES DE TURISTAS
- Corporación Financiera de Desarrollo - COFIDE.
- Contraloría General de la República
- Superintendencia Nacional de Registros Públicos - SUNARP.
- La Superintendencia Nacional de Administración Tributaria - SUNAT

2. Antecedentes proceso de privatización

2.1 Perfil de las empresas propietarias de los hoteles de turistas en el año 1993

Empresa Regional	Descripción	Empleados	Hoteles	Paradores
Entur Perú	Fue constituida en el año 1964 . Poseía los derechos sobre 25 hoteles de turistas.	881	25	5
EMTURIN	Constituida en el año 1990. Sus principales activos surgen de la transferencia de activos de ENTUR. Se le transfirió el servicio de transporte a la ciudadela de Machu Pichu.	154	6	2
ERTUR	Constituida en el año 1991. Sus principales activos surgen de la transferencia de activos de ENTUR a la Región Libertadores Wari	77	1	0
Empresa regional de turismo Kuelap	Constituida en el año 1991. Sus principales activos surgen de la transferencia de activos de ENTUR a la Región Nor Oriental del Marañón	81	1	0

2.2 Marco legal que autoriza las privatizaciones

a) RS 266-93-PCM. Se incluye a ENTUR en el proceso de promoción de la inversión privada y se Constituye el CEPRI que llevará a cabo el proceso. Este comité tenía los siguientes miembros :

- Presidente : Alonso Rey Bustamante
- Miembros : Alfonso Costa Costa , Ricardo Capurro Trucios

La instalación del Comité se realiza el 9 de julio de 1993 en presencia del Director Ejecutivo de Copri, Sr. Carlos Montoya Macedo. Durante los meses de julio, agosto y setiembre de ese año se realizó el levantamiento de información de las empresas, así como la elaboración del plan de trabajo y el plan de promoción

b) RS 319-93-PCM. Las empresas regionales se incluyen en el proceso de promoción de la inversión privada.

- c) RS 481-93-PCM Se ratifica el acuerdo de la COPRI mediante el cual se establece que las modalidades para llevar a cabo el proceso de promoción de la inversión privada serían la venta de activos y concesión, tal como lo establece el artículo 2 del DL 674.

2.3 Presupuesto del CEPRI

El presupuesto global designado a la CEPRI luego de 11 reajustes fue de 2,86 millones de dólares. (Cuadro°1)

Cuadro°1
Ampliaciones del presupuesto del CEPRI

N°	Ord. de aprobación COPRI	Fecha	Monto aprobado US\$
1	1103/93	29/09/93	160,300
2	0043/94	07/01/94	468,084
3	0223/94	28/01/94	551,801
4	0522/94	19/03/94	552,701
5	0562/94	29/03/94	730,501
6	1294/94	22/06/94	883,205
7	1793/94	31/08/94	935,705
8	2212/94	18/10/94	839,951
9	2699/94	07/12/94	918,480
10	0694/95	03/04/95	1,010,563
11	1688/95	09/08/95	2,845,589
12	1932/95	18/09/95	2,859,039

Fuente: Libro Blanco CEPRI

2.4 Financiamiento

El financiamiento provino del Fondo de Privatizaciones – FOPRI en todas sus líneas presupuestarias.

2.5 Reestructuración de las empresas

- a) Saneamiento legal de activos

Se tuvo como objetivo el saneamiento legal de cada uno de los activos de las empresas a fin de agilizar su transferencia. Se vieron temas como titulación, cargas o gravámenes. Para ello se contrató al estudio de abogados La Hoz, De la Flor & García Montufar.

La duración del contrato con el estudio sería de nueve meses y el objetivo era realizar un informe legal sobre los títulos de propiedad de las cuatro empresas hoteleras. El costo de este proyecto ascendió a 33 mil dólares americanos.

Las propiedades de las empresas hoteleras se encontraban en una situación patrimonial confusa y heterogénea. Se tenía inmuebles en las siguientes condiciones:

- Inmuebles con titulación completa e inscritos
- Inmuebles con propiedad acreditada y titulación completa pero no inscritos
- Inmuebles a los que les faltaba declaratoria de fábrica
- Inmuebles en posesión de terceros
- Inmuebles en los que ENTUR Perú era arrendatario
- Inmuebles arrendados a terceros

b) Racionalización de personal

Habiéndose establecido la estrategia de privatización bajo las modalidades de venta de activos y concesión, se dio la oportunidad al personal de cada uno de estos hoteles a transferirse para trabajar en las nuevas empresas que se formen. Por ello, el CEPRI elabora el programa de renuncia con incentivos.

El 4 de Octubre de 1994 se aprueba el plan de cese voluntario del personal. Se acuerda remitir estos programas a COPRI para su aprobación y la expedición de un Decreto Supremo para el inicio de los mismos. Mediante cartas del 5 y 14 de octubre se comunica a cada uno de los directorios de las empresas los lineamientos del programa de ceses voluntarios. El 15 de Noviembre se lleva a cabo una reunión con los representantes de los trabajadores para que ellos formulen sus cuestionamientos respecto al programa y den sus opiniones y sugerencias. Los días 10 y 12 de Diciembre se aprueba el programa de cese voluntario en sesiones del CEPRI; este programa incorporaba las sugerencias de los representantes de los trabajadores. El día 13 de diciembre se elevaba a COPRI el mencionado documento, además de un pedido de ampliación de los montos de pago de los beneficios sociales de 6 millones de dólares a 7, 2 millones.

Entre los meses de Marzo y Abril se realizan las primeras transferencias, estas fueron de 12 hoteles de turistas en la primera subasta. Los respectivos trabajadores hicieron efectiva su renuncia estatal y firmaron contrato con los adjudicatarios de las nuevas empresas.

Mediante este mecanismo el 99% de los trabajadores que laboraban en los distintos hoteles de turistas se acogió al programa de incentivos y renunció voluntariamente al Estado. Luego, la mayoría de este personal fue contratado por los nuevos propietarios, según las condiciones que se establecieron explícitamente en los contratos de privatización.

c) Saneamiento económico financiero

Otras medidas importantes que se tomaron antes de la venta de los hoteles estaban destinadas a colocarlos en una situación más atractiva para los inversores. Este proceso de saneamiento previo significó importantes montos de inversión para el Estado.

El 21 de marzo de 1995 en sesión del CEPRI se consideró conveniente provisionar fondos para el saneamiento económico financiero de las empresas a fin de llevar a acabo el proceso de privatización de las mismas.

El monto autorizado por COPRI, el 17 de abril del mencionado año, ascendió a 9,19 millones de dólares. Debido a la situación de los pasivos y la cotización de las restauraciones de las obras de arte se pide a COPRI la autorización para ampliar el monto designado a 9,24 millones de dólares, como se muestra a continuación:

Cuadro2:Saneamiento financiero

Abancay	210,700
Arequipa	827,458
Ayacucho	833,002
Cajamarca	234,670
Camaná	207,760
Cusco	95,193
Chala	195,020
Chiclayo	926,333
Huancavelica	51,336
Huánuco	115,821
Huaytara	38,710
Isla Esteves	1,335,684
Juliaca	358,190
Macchu Picchu ruinas	283,875
Marca del hotel de turistas	9,070
Nasca	567,751
Paca	54,096
Pto Maldonado	133,133
Tacna	976,701
Tarapoto	299,390
Trujillo	750,038
Tumbes	303,443
Urubamba	214,865
Zorritos	66,640
Total	9,248,879

Otro dato importante en el proceso de saneamiento económico es el aporte que realizó FONAFE a ENTUR Perú por un monto de 442 mil dólares. Este aporte se designó para la restauración y mantenimiento de 17 hoteles de turistas. Se cuenta con la participación del Consejo Nacional de Desarrollo.

En lo que respecta a las deudas tributarias las empresas presentaron sus respectivas deudas al 31 de Agosto de 1994, estas ascendían a un monto de 5,34 millones de soles (aprox. US\$ 2.5 millones). El pago de estas deudas esta incluido en el proceso de saneamiento financiero e inversiones que realizó el Estado en las unidades operativas previo a su venta. Podemos observar el desagregado de las deudas en el siguiente cuadro:

Cuadro°3
Relación de Deudas de las empresas hoteleras
En Nuevos soles

ENTUR	1,784,303	2,343,142	127,123	4,254,568
EMTURIM	201,235	69,885	10,716	281,836
ERTUR	303,084	70,436	2,533	376,053
KUELAP	210,055	197,725	18,937	426,717
Total rubro	2,498,677	2,681,188	159,309	5,339,174

Fuente : Libro Blanco CEPRI

3 Valorización de las empresas

La estrategia de privatización era vender los hoteles como unidades operativas en marcha. El proceso de valorización se realizaría en cuatro etapas que se definieron antes de iniciarse el concurso para el asesoramiento. CEPRI definió las etapas de la siguiente manera:

- Diagnóstico : Determinación de la situación general de cada uno de los establecimientos de hospedaje de propiedad estatal, así como de las empresas encargadas de la administración. Se incluirían tanto aspectos de comercialización como operativos
- Estudio de mercado: Se determinaría la demanda potencial de cada establecimiento de hospedaje con una proyección a diez años teniendo como premisas las pautas dadas en el diagnóstico.
- Pronóstico de ingresos y egresos: se trata de obtener la rentabilidad de los establecimientos proyectada a diez años, tomando como premisa que las acciones recomendadas en el diagnóstico y el estudio de mercado se ejecutarán en el menor plazo posible.
- Diseño y definición de las estrategias de venta

3.1 Consorcio encargado de la valorización y promoción de las unidades operativas

Mediante acuerdo de 14 de febrero de 1994, COPRI autoriza al CEPRI a contratar mediante concurso por invitación una empresa que se encargue de la valorización y promoción. En el mencionado concurso solo pueden intervenir aquellas empresas que hayan recibido invitación

El 11 de abril del mismo año se aprueban las bases del concurso y el modelo de contrato. Para esta fecha existían 36 empresas interesadas en realizar el estudio debido a los importantes honorarios que recibiría el consorcio. Estos estaban dados por un honorario fijo de 250 mil dólares americanos o un honorario por éxito que representaría el 0.027 % del precio de transferencia de cada uno de los activos en venta. Se tomaría el honorario mayor dependiendo del grado de éxito de las transferencias.

El 16 de Mayo presentan sus ofertas técnicas y económicas dos consorcios en presencia de notario público. El 18 de mayo se adjudica la buena pro al consorcio Ernst & Young y Kidder , Peabody & Co. Entre los meses de Junio y julio el consorcio se encarga de levantar información sobre el mercado hotelero en cada comunidad en la que se encuentran los Hoteles de Turistas, así como los resultados de las operaciones de cada hotel y el entorno hotelero peruano.

a) Condiciones de las empresas en julio de 1994

ENTURPERU

- La generación de caja en el año 1993 ascendió a 257 mil dólares
- La empresa no contaba con contabilidad de costos, toda la información se recibía de Lima, donde se realizaba la contabilidad.
- Los indicadores hoteleros utilizados por el consorcio fueron los principales usados por la industria hotelera internacional
- Los servicios de alojamiento representaban 53,4% del total de servicio lo cual representaba un 6,6% menos del promedio sudamericano y un 3,3% del promedio internacional. Este indicador revela que la estructura de ingresos era adecuada, pero el bajo grado de ocupabilidad no hacía que esto se tradujera en rentabilidad.
- La ocupación promedio de la empresa para el año 93 era 28,4% y la tarifa promedio para el mismo año ascendía a US\$ 26,51 lo cual era 32% más baja que el promedio sudamericano
- Las ganancias departamentales ascendieron a US\$ 2884 (año 93) por cuarto disponible lo cual representa 47% del rendimiento promedio latinoamericano y solo 13% del promedio internacional

Cuadro°4
Balance General ENTUR Perú
En Nuevos soles

Activo Corriente	1,375,810	996,859	1,309,168
Inversiones en valores	171,060	171,060	170,933
Inmueble maquinaria y equipo	29,120,562	34,083,773	32,302,853
Otros Activos	0	200,194	248,613
Total Activo	30,667,432	35,451,886	34,031,567
Pasivo Corriente	1,341,695	1,126,220	729,056
Provisión para beneficios social	1,018,789	1,402,536	1,411,805
Total Pasivo	2,360,484	2,528,756	2,140,861
Capital Social	18,543,719	18,543,719	18,543,719
Utilidades retenidas	9,763,229	14,379,411	13,345,987
Total patrimonio	28,306,948	32,923,130	31,889,706
Total Pasivo y Patrimonio	30,667,432	35,451,886	34,030,567
Ratios			
Prueba Acida	0.68	0.58	1.8
Liquidez	1.03	0.89	1.18
Rentabilidad sobre activos tot	Negativa	4.24%	Negativa
Rentabilidad sobre patrim. neto	Negativa	4.56%	Negativa
Flujo neto de caja	257,309	-87,165	-359,468

Fuente: Libro Blanco CEPRI

- La empresa se encontraba ejecutando un plan de inversiones de 442 mil dólares con fondos del FONAFE. Se priorizaron inversiones en mantenimiento.
- Los estados financieros mostraban insuficiencia para los programas de inversiones.
- Existía el problema de concentración de funciones debido a la falta de control interno.
- Los presupuestos se limitaban a las operaciones de los hoteles y de la administración central y se elaboraban de acuerdo a las directivas del CONADE
- El promedio de remuneraciones se muestra en el siguiente cuadro:

Cuadro°5
Remuneración promedio, trabajadores ENTUR Perú

Gerente general	1	1013
Gerente de área	7	800
Jefe de División	6	456
Jefe de Dpto	13	384
Supervisor	13	340
Servicios Adm	41	260

Fuente: Libro Blanco CEPRI

- Se había establecido un sistema de gerencia por objetivos, el problema consistía que las empresas no tenían la autonomía para formular sus metas administrativas solo podían proponerlos
- No se tenía una identificación a nivel de consumidor
- Para el año 93 se contaba con un personal de 838 trabajadores. La empresa en los años 91 y 92 había sufrido reducciones de personal del orden del 9,9% y 12,98% respectivamente
- La estructura de la demanda al momento del estudio realizado por el Consorcio era 84,4% de demanda doméstica y 15,6% internacional.

EMTURIN

- Los flujos netos de caja para el año 93 fueron negativos en US\$40 mil a pesar de obtener utilidad equivalente a aproximadamente a US\$ 35 mil. Esta diferencia se debió a cargos por depreciación del orden de US\$ 50 mil.
- Los ratios de ocupabilidad de los Hoteles asciende a 35,4% lo cual es inferior 16% al promedio sudamericano pero superior en 7% a los ratios mostrados por ENTUR Perú
- Los servicios de alojamiento representaban 26,8% del total de servicio lo cual representaban un 99,3% por debajo del promedio de ENTUR Perú y un 112,3% por debajo del promedio sudamericano
- La ocupación promedio para el año 93 ascendía A 35,4% y la tarifa promedio fue de US\$ 12,4 lo cual representaba 113% menos que el promedio de los hoteles de ENTUR Perú y 182% más baja que el promedio sudamericano

- Las ganancias departamentales ascendieron a US\$ 2463 por cuarto disponible; es decir, un 40% del rendimiento promedio sudamericano y un 85% del promedio de ENTUR Perú
- Los estados financieros muestran ratios positivos y favorables para esta empresa

Cuadro°6
Balance General EMTURIN
En Nuevos soles

Activo Corriente	361,600	265,542	234,838
Inmuebles Maquinaria y equipo	2,511,258	2,247,466	2,297,527
Total Activo	2,872,858	2,513,008	2,532,365
Pasivo Corriente	228,411	247,368	234,838
Provisión para beneficios social	219,338	181,183	258,107
Total Pasivo	447,749	428,551	492,945
Total Activos netos	2,425,109	2,084,457	2,039,420
Ratios			
Prueba Acida	0.92	0.69	0.63
Liquidez	1.58	1.07	1.00
Rentabilidad sobre activos tot	1.20%	1.23%	7.50%
Rentabilidad sobre activo neto	1.43%	1.49%	9.31%

Fuente: Libro Blanco CEPRI

- La empresa se encontraba ejecutando en el año 94 un plan de reparaciones y /o remodelación. El presupuesto destinado a este plan ascendía a 379 mil dólares los cuales se cubrirían con fondos propios
- La empresa no presentaba deudas a largo plazo.
- El promedio de remuneraciones se muestra en el siguiente cuadro :

Cuadro°7
Remuneración promedio, trabajadores EMTURIN

Gerente general	1	1078
Gerente de área	2	850
Jefe de División	2	765
Jefe de Dpto	6	318
Servidores adm	21	280

Fuente: Libro Blanco CEPRI

- El número de trabajadores disminuyó el año 92 y 93 en 12,2% y 14,6 % respectivamente
- La estructura de la demanda al momento del estudio realizado por el Consorcio era 73% de demanda doméstica y 27% internacional
- Actitud pasiva en cuanto a la promoción del alojamiento

Se encargaba de la administración del Hotel de turistas de Trujillo. No se contaba con información financiera hasta el momento de la elaboración del diagnóstico por ello no se realizó un análisis detallado de la empresa.

ERTUR- KUELAP

Se encargaba de la administración del Hotel de turistas de Chiclayo. No se contaba con información financiera hasta el momento de la elaboración del diagnóstico por ello no se realizó un análisis detallado de la empresa

3.2 Estudio de Valorización

La valorización de los hoteles de turistas realizada por el consorcio Ernst & Young y Kidder, Peabody & Co ascendió a US\$47,29 millones.

Esta valorización se efectuó con el método de flujo de caja descontado, tomándose en cuenta los resultados financieros correspondientes a los años 91, 92 y 93. Los ingresos de cada hotel fueron estimados en función al resultado del análisis de la demanda de los servicios hoteleros y estuvieron respaldadas en proyecciones que realizó el Consorcio para los años 94 a 97.

Para propósitos de la valorización se utilizó la siguiente estructura de impuestos que se encontraba vigente para el año 93:

- Impuesto a la renta: 30% del flujo de caja menos la depreciación anual
- Impuesto al activo: el 2% sobre el valor de libros neto

Estos cálculos incluían el impacto de la emisión del Decreto Legislativo N° 780, que determinó una serie de beneficios tributarios para las empresas de servicios de establecimiento de hospedaje, exonerándolas del pago de Impuesto Mínimo a la Renta y del Impuesto Predial durante los cinco primeros años de operación.

3.3 Definición de Bandas

Para la realización de una venta más organizada, los hoteles fueron separados por el consorcio en tres bandas en función de sus tarifas, número de habitaciones y ocupabilidad.

Los hoteles correspondientes a la primera banda contaban con un promedio de 73 habitaciones por hotel, 32% de nivel promedio de ocupación anual y tarifas promedio de \$ 28 dólares por habitación en el año 1993. Los principales hoteles en esta banda eran el de Chiclayo, Isla Esteves (Puno) y Arequipa que contaban con 128, 126, 80 habitaciones, respectivamente y su precio base fue de US\$33,28 millones.

Los hoteles correspondientes a la segunda banda contaban con un promedio de 33 habitaciones, 32% de nivel promedio de ocupación anual y una tarifa

promedio de 18 dólares por habitación en el año 1993. Los principales hoteles en esta banda fueron los de Huancayo, Urubamba y Tingo María.

Finalmente, la banda Turística Especial solo contaba con tres Hoteles, pero su valor en ubicación y atractivo turístico determinaron su venta en una banda aparte. En el siguiente cuadro se pueden observar los hoteles que conformaban esta banda, sus tarifas promedio y su valorización:

Cuadro°8
Descripción de Hoteles banda turística especial

HT de machu pichhu	32	13.34	2.13
Albergue Macchu picchu	65	66.71	0.19
Seminario san Antonio de Abad	110	112.07	4.99

Fuente: Libro Blanco CEPRI
Elaboración : Area de Estudios económicos – CIP

4 Promoción y publicidad

La promoción se llevó a cabo mediante trato directo con cada uno de los potenciales postores. El consorcio encargado de la valuación de los hoteles fue el mismo que tuvo a su cargo la promoción y captación de postores para las subastas.

A fin de atraer a los inversionistas se publicó un memorandum informativo que especificaba los atractivos del sector turístico en el Perú, así como un informe sobre los hoteles de turistas. El documento fue distribuido a partir del 12 de setiembre de 1994.

Se llevaron a cabo diversas conferencias y reuniones a fin de atraer a los inversionistas. Estas campañas generaron los siguientes resultados:

Cuadro°9
Número de inversionistas en las subastas

Primera	177	53
Segunda	142	4
Tercera	21	1
Cuarta	2	0
Quinta	3	0
Inmuebles y paradores	37	0
Total	382	58

Fuente: Libro Blanco CEPRI
Elaboración : Area de Estudios económicos – CIP

Pocos días antes de presentar la estructura de costos de la primera subasta se realizaron reuniones con inversionistas con efectos de sondear el mercado y los posibles postores. Los inversionistas visitados fueron:

- Argos: Interesados en adquirir hoteles en la zona de Cuzco
- Hotel Pardo: Interesado en participar como parte de un consorcio para participar en los procesos de subasta
- Graña y Montero
- Interinvest: Interesados en la compra de los hoteles de Cuzco, Arequipa, Macchu Picchu y posiblemente Isla Esteves.
- ARAMSA: quienes estaban sosteniendo conversaciones con dos grupos chilenos a fin de participar como consorcio en las subastas
- Citybank, quien Asesoraba a un inversionista extranjero interesado en la compra de algunas unidades. Preguntó sobre la posibilidad de cancelar algunos pagos con papeles de deuda
- Hotel El olivar
- Morgan Grenfell: Representantes de SITUR en el Perú. Interesados en la compra de los hoteles como cadena

Un hecho importante es que la mayoría de las compañías internacionales solo estaban interesadas en participar en el mercado latinoamericano a través de franquicias, aunque se manifestaron también a favor de la formación de consorcios. Se contactaron las siguientes compañías de prestancia internacional:

- Choice International Hotels.
- Forte Travelodge: requirió que un acuerdo de confidencialidad le sea enviado. Mostró interés en el proceso de privatización.
- Holiday Inn: Mostró interés en el proceso pero prefería realizar una visita a cada una de estas propiedades.
- La Quinta Inns: interesado en el proceso y manifestó su participación conjunta a un inversor local.
- Marriot: Interesado en participar pero a través de un consorcio
- Motel 6
- Radisson: Manifestó haber visitado las propiedades en venta. Interesado en el Seminario San Antonio de Abad pero creen que el hotel necesitaría una inversión de 6 millones de dólares para tenerlo en condiciones operativas óptimas

Otra forma de promoción que se utiliza para atraer inversionistas fue la asistencia a eventos internacionales donde se reúnen diversos empresarios hoteleros. Es así como el 5 y 7 de junio tanto el Presidente del CEPRI como el secretario ejecutivo adjunto de PROMPERU (Sr. Franco Giuffra) participan en la Conferencia Internacional de la Industria hotelera realizada en New York.

También por acuerdo CEPRI decide participar en el evento Technohotel 94 que se realizó en la ciudad de Santiago entre el 4 y 7 de Agosto.

5. Proceso de subastas

Las subastas se llevaron a cabo bajo la modalidad de sobre cerrado y permitió transferir al sector 45 activos de propiedad de las empresa por un monto de 47,37 millones de dólares y un compromiso de inversión de 22 millones de dólares a realizarse en el plazo de tres años. Debido a la naturaleza de los bienes se realizaron dos tipos de subastas: bienes hoteleros o unidades operativas y bienes no hoteleros.

Para mayor información a los postores sobre cada uno de los hoteles se puso al servicio de los mismos la posibilidad de ingresar a la Sala de Datos, es en este lugar se encontraban los estudios de diagnóstico y valuación realizados por el Consorcio. El costo del ingreso ascendía al monto de Mil dólares americanos. Esta sala estuvo abierta para los postores desde setiembre del año 94 hasta un día antes de la primera subasta.

5.1 Primera Subasta Internacional

a) Bases

Fueron aprobadas el 7 de Noviembre de 1994. Entre las características que estas presentan tenemos:

- Presentación de una carta fianza por 10 mil dólares que garantizaba la presencia del postor en el acto de subasta
- Descuento de precio base para las que constituyan cadenas
- Restricción para la venta a extranjeros de los Hoteles de Tumbes y Tacna debido a disposición constitucional
- Aplicación de financiamiento a través del programa de promoción empresarial

Un dato curioso en el documento de las bases era que para que se pudiera realizar una impugnación del proceso de subasta era necesario contar con una carta fianza de US\$ 50 mil con un plazo de vigencia a 30 días

b) Resultados

Las propuestas económicas eran evaluadas tomando en consideración el monto del precio a pagar y el valor presente de los compromisos de inversión. El valor final de cada propuesta económica fue el 100% del monto a pagar y el 25% del valor presente de los compromisos de inversión. Se usó una tasa de descuento del 16%.

El acto de subasta se llevo a cabo en dos actos públicos el 24 y 27 de enero de 1995. Se presentaron 20 postores de los cuales uno no asistió (Profesionales Asociados S. A.)

Los resultados fueron la adjudicación de 19 hoteles, el monto recibido por la venta de estos asciende a un total de 25,29 millones de dólares. Además de un compromiso de inversión de 16,29 millones de dólares.

Cuadro°10
Resultados de la primera subasta

1	Macchu Picchu ruinas	1,693,000	2,112,222	25%	Perú Hotel SA	1,184,303	3,926,524
2	San Antonio de Abad	2,800,000	4,507,777	61%	Perú Hotel SA	5,520,960	10,028,737
3	Arequipa	1,983,000	2,186,150	10%	Cia Urbana Montevideo	638,649	2,824,799
4	Ayacucho	689,000	850,002	23%	Invertur	520,041	1,370,043
5	Cajamarca	442,000	620,000	40%	Cia Sta Patricia	310,000	930,000
6	Isla Esteves	2,780,000	3,523,333	27%	Perú Hotel SA	2,025,755	5,554,649
7	Machu Picchu pueblo	190,000	750,000	295%	Perú Hoteles y Restaurants	405,400	1,155,400
8	Nasca	853,000	1,500,000	76%	Invertur	647,272	2,147,274
9	Trujillo	2,991,000	3,135,550	5%	Cia Urbana Montevideo	985,293	4,120,843
10	Abancay	208,000	215,000	3%	Julio Azurín	225,000	440,000
11	Huánuco	191,000	306,000	60%	Conсор. San Martín	60,000	356,000
23	Juliaca	311,000	366,600	18%		500,000	365,500
13	Moquegua	387,000	390,000	1%	Cons. Argos	210,200	600,000
14	Tarapoto	284,000	305,500	8%	Willy Costa de Mendoza	105,000	410,500
15	Urubamba	375,000	635,000	69%	E.Noriega Wagner	600,000	1,235,000
29	Albergue Cusco	151,000	251,500	67%	Transandina del Perú	64,448	315,943
16	Pto Maldonado	119,000	135,850	14%	Promotora Turismo del Cuzco	300,000	435,850
17	Tacna	2,659,000	2,700,002	2%	Invertur	1,782,001	4,482,003
18	Tumbes	784,000	801,700	2%	Conсор. Costa del sol	205,000	1,006,700

* Se encuentra en valores corrientes

Fuente: Libro Blanco CEPRI

Elaboración : Area de Estudios económicos - CIP

5.2 Segunda Subasta Internacional

a) Bases

Las bases y precios base para la segunda subasta fueron aprobados por COPRI en sesión del 30 de enero de 1995. Entre las características que estas presentan tenemos:

- Presentación de una carta fianza por 10 mil dólares que garantizaba la presencia del postor en el acto de subasta
- Firma del contrato con anterioridad a la subasta
- Descuento de precio base para las que constituyan cadenas

- Restricción para la venta a extranjeros de los Hoteles de Tumbes y Tacna debido a disposición constitucional
- Aplicación de financiamiento a través del programa de promoción empresarial (70% del monto ofertado)
- Diferente estructura de venta
- Rebaja hasta en un 15% de los precios de venta
- Inclusión de los paradores de Huarmey, Santa Rosa de Quives, Zorritos y Andahuaylas

b) Resultados

El acto de subasta se llevo a cabo en dos actos públicos el 7 y 10 de marzo de 1995. Se presentaron 32 postores. Los resultados fueron la adjudicación de 14 hoteles, cuyo monto de ingresos totales ascendieron a 17,5 millones de dólares más un compromiso de inversión de 4,54 millones de dólares.

Cuadro°11
Resultados de la segunda subasta

1	Zorritos	62000	68,000	10%	Balazar H. Manuel	12,517	80,517
2	Chimbote	1355000	3,300,000	144%	Cia Distribuidora SA	660,000	3,960,000
3	Ica	2010000	3,500,000	74%	Cia Distribuidora SA	750,000	4,250,000
4	Cadena Huaraz Monterrey	1,523,000	3,300,000	117%	Cia Distribuidora SA	660,000	3,960,000
5	Iquitos	616000	1,200,000	95%	Cia Distribuidora SA	250,000	1,450,000
6	Huancayo	550000	1,000,000	82%	Cia Distribuidora SA	250,000	1,250,000
7	Huancavelica	200000	218,100	9%	Cons. Andina de Inversiones	43,620	261,720
8	Ilo	762000	850,663	12%	Cons. Corp. Pesquero Ilo Pesq.María	350,000	1,200,663
9	Moyobamba	200000	345,678	73%	Cons. Gonzales Marchant	180,000	525,678
10	Piura	1518000	2,292,180	51%	Cons. Portales	594,648	2,886,828
11	Tarma	479000	723,290	51%	Cons. Portales	487,638	1,210,928
12	Sta Rosa de Quives	185000	200,575	8%	Hur. Tuc Hoteles Sa	50,000	250,575
13	Pucallpa	320000	500,000	56%	Petrogaker SRL	250,000	750,000

**Se encuentra en valores corrientes*

Fuente: Libro Blanco CEPRI Elaboración : Area de Estudios económicos – CIP

5.3 Tercera Subasta Internacional

a) Bases

Las bases y precios base para la segunda subasta fueron aprobados por COPRI en sesión del 17 de abril de 1995. Entre las características que estas presentaron se incluyen las mencionadas para las anteriores subastas a excepción de lo siguiente:

- Estructura de venta
- Precios base reducidos hasta en un 15%
- Exclusión de los paradores de Huarmey y Andahuaylas que fueron declarados desiertos en la anterior subasta

La documentación fue casi la misma entregada en la segunda subasta.

b) Estructura de ventas

Se vendieron dos unidades, los hoteles de Chiclayo y Tingo María . Se vendieron como unidades individuales

c) Programa de promoción empresarial

Se mantienen los lineamientos de la segunda subasta

d) Resultados

El acto de subasta se llevo a cabo en dos actos públicos el 17 y 19 de mayo de 1995. Se presentaron 2 postores, la firma Inversiones Turísticas del Norte presenta de manera extemporánea su propuesta por lo que no es tomada en cuenta. Los resultados fueron la adjudicación del Hotel de turistas de Chiclayo por un valor de 3,33 millones de dólares y un compromiso de inversión que ascendía a 2 millones de dólares. El pago se hará efectivo mediante el programa de promoción empresarial.

5.4 Cuarta Subasta Internacional

a) Bases

Las bases y precios base para la segunda subasta fueron aprobados por COPRI en sesión del 22 de mayo de 1995. Entre las características que estas presentaron se incluyen las mencionadas para las anteriores subastas a excepción de los precios base reducidos hasta en un 15%. La única entidad subastada fue el Hotel de Turistas de Tingo María. El hotel presentaba un problema con invasores que ocupaban el 5% del terreno.

La documentación fue casi la misma entregada en la primera subasta y el precio base del hotel ascendía a US\$476,5 mil.

b) Resultado

El acto de subasta fue realizado el 6 de junio de 1995. Fue Declarado nulo debido a la ausencia de postores.

5.5 Quinta Subasta Pública

a) Bases

Las bases y precios base para la quinta subasta fueron aprobados por COPRI en sesión del 12 de junio de 1995. Entre las características que estas presentaron se incluyen las mencionadas para las anteriores subastas a excepción de los precios base reducidos hasta en un 15%. La única entidad subastada fue el Hotel de Turistas de Tingo María. La documentación fue casi la misma entregada en la cuarta subasta

c) Resultado

El acto de subasta fue realizado el 5 de julio de 1995. Fue Declarado nulo debido a la ausencia de postores

5.6 Transferencia directa del Hotel de Turistas de Tingo María

Al realizarse la cuarta y quinta subasta sin éxito se acordó invitar a todas las personas interesadas en el mencionado hotel para que hicieran propuestas de compra bajo las condiciones de la quinta subasta y con el programa de promoción empresarial. Así el 29 de Agosto se procede a la venta directa del hotel al Consorcio Finantur.

6. Programa de promoción empresarial

En lo que respecta al programa de promoción empresarial se establecen las premisas en reuniones con funcionarios del COPRI (Ernesto Mitsumasu y Cesar Gonzales) los días 24 y 28 de Noviembre de 1994. El 1 de Diciembre de ese año el CEPRI aprueba el programa de promoción empresarial para los hoteles de turistas. Probank fue el banco destinado a actuar como facilitador y/o fideicomisario de los fondos disponibles en COFIDE, estos ascendían a US\$ 50 millones, a seis años para el financiamiento del programa de promoción empresarial.

Para calificar dentro del programa el valor mínimo de financiamiento del precio ofertado debía ser de US\$ 200 mil. En el memorandum informativo se especificaba que bajo ninguna circunstancia los activos transferidos debían retornar a la propiedad estatal.

Las características del programa eran las siguientes:

- Aplicable solo para empresas o consorcios
- Plazo era de cinco años con un año de gracia
- Monto de financiamiento: 60% del total a pagar
- Monto de pago: 40% inicial y saldo en cuotas semestrales
- Tasa de interés: libor a 180 días mas 2%
- Supervisor : Cofide

En cuanto a las garantías del financiamiento estas serían:

- El comprador entregará una fianza bancaria emitida por un banco local u otras entidades bancarias que correspondiera aun 10% del monto total de financiamiento.
- Presentación de una carta fianza de validez que representaba el 25% del precio base ofertado .
- El comprador debía entregar una garantía hipotecaria predial que equivalga al 75% del monto financiado
- La falta de pago de tres cuotas ocasionaba que se den por vencido los plazos del contrato lo que traería como consecuencia que el comprador debía pagar de inmediato el total de lo adeudado

7. Seguimiento al Programa de Promoción Empresarial

De las 45 unidades que fueron vendidas en el proceso de privatización, 25 participaron de los beneficios del programa de promoción empresarial. Estos contaban con un plazo de cinco años a fin de realizar los pagos correspondientes al programa que variaban entre el 60% y 70% de los precios ofertados en las diferentes subastas. El organismo encargado de realizar la supervisión a estos pagos fue COFIDE.

La situación de estos contratos de cobranza para el año 2003 nos muestra el siguiente panorama:

a) 13 contratos han cumplido con el pago del monto financiado y con el compromiso de inversión

Los compromisos de inversión de estos hoteles ascendieron a US\$5.3 MM y los pagos por amortizaciones fueron US\$8.33 MM, además de US\$2.28 MM por intereses.

Cuadro N°12

Empresas que cumplieron compromisos de Inversión y el pago de las cuotas

Arequipa	Cia Urbana Montevideo	638,649	1,311,690	343,761	1,170
Cusco	Transadndina del Perú	64,448	150,900	39,551	134
Huancavelica	Cons. Andina de Inversiones	43,620	152,670	42,104	1,858
Huancayo	Cia Distribuidora SA	250,000	700,000	205,222	8,779
Huánuco	Conсор. San martin	60,000	183,600	54,517	1,652
Isla Esteves	Perú Hotel SA	2,025,755	2,117,333	650,554	741
Machu Picchu pueblo	Perú Hoteles y Restaurants	405,400	450,000	89,533	189
Moquegua	Inversiones en Turismo	210,200	234,000	78,011	5,497
Pucallpa	Petrogaker SRL	250,000	350,000	62,436	0
Sta Rosa de Quives	Universidad San Martín de Porres	50,000	140,403	36,118	59
Tingo María	Conсорcio Finantur	127,500	178,500	53,556	4,580
Trujillo	Cia Urbana Montevideo	985,293	1,881,330	488,523	1,676
Tumbes	Conсор. Costa del sol	205,000	481,020	134,533	1,690
Total		5,315,865	8,331,445	2,278,419	28,025

Fuente: COFIDE

Elaboración: Area de Estudios económicos- CIP

b) 6 Empresas cumplieron con los pagos del saldo del precio pero incumplieron compromisos de inversión

Los compromisos de inversión de estos hoteles han sido incumplidos en un 81% de lo comprometido. Sin embargo, han cumplido con el saldo del precio amortizando US\$ 1.9 millones e intereses de US\$1.1 millones.

Cuadro N°13

Empresas que incumplieron compromisos de Inversión y cancelaron el saldo del precio

Ilo	Cons. Corp. Pesquero Ilo Pesq. María	350,000	21,736	255,199	112,326	460
Nasca	Invertur	957,351	879,857	600,001	280,585	24,655
Tacna	Invertur	1,782,001	1,607,029	1,080,001	672,760	56,971
Total		3,089,352	2,508,622	1,935,201	1,065,672	82,085

Fuente: COFIDE

Elaboración: Area de Estudios económicos- CIP

c) 3 Empresas que incumplieron con el saldo del precio y cumplieron con los compromisos de inversión

Los compromisos de inversión de estos hoteles han sido cumplidos en su totalidad (US\$ 2.8 MM). Sin embargo, no han cancelado el total de los pagos por amortizaciones, debiendo un total de 57% del monto financiado (US\$2.54 MM)

Cuadro N°14

Empresas que cumplieron compromisos de Inversión pero no pagos del PPE

Chiclayo	Consorcio hotelero del Norte	2,333,333	1,435,826	62%	550,663	14,019
Piura	Cons. Portales	1,604,526	836,832	52%	489,664	28,054
Tarma	Cons. Portales	506,303	264,454	52%	181,374.02	7,686
Total		4,444,162	2,537,112	57%	1,040,327	49,758

Fuente: Informe COFIDE

Elaboración: Area de Estudios económicos- CIP

d) 6 Empresas han incumplido los compromisos de inversión y además los pagos del saldo del precio.

d) 6 Empresas han incumplido los compromisos de inversión y además los pagos del saldo del precio.

Los compromisos de inversión de estos hoteles no han sido cumplidos en su totalidad. solo se ha cancelado el 11% de los mismo (US\$ 0.3 MM). Además solo han cancelado el 12% del monto financiado (US\$1 MM)

Cuadro N° 15 - Empresas que incumplieron compromisos de Inversión y pagos de cuotas del saldo del precio (Miles de US\$)

		Miles de US\$							
Cajamarca	Cia Sta Patricia	310	198	112	620	248	372	148	224
Chimbo te	CODI SA	660	4	656	3,300	990	2,310	253	2,057
Huaraz Monte rey	CODI SA	660	0	660	3,300	990	2,310	252	2,058
Ica	CODI SA	750	0	750	3,500	1,050	2,450	258	2,192
Iquitos	CODI SA	250	2	248	1,200	360	840	92	748
Moyobamaba	Cons. Gonzales Marchant	180	91	89	346	104	242	4	238
Total		2,810	296	2,514	12,266	3,742	8,524	1,006	7,518

Fuente: Cofide

Elaboración: Área de estudios Económicos - CIP

En resumen, los deudores del Programa de Promoción Empresarial son:

Cuadro N°16 - Deudores del PPE
(Miles de US\$)

			Miles de US\$				Porcentaje
Consortio Hotelero del Norte	HT Chiclayo	Jorge Baca Campodónico	0	1,435	1,435	10%	
INVERTUR	HT Nazca y Tacna	Gonzalo de Cárdenas Salazar	2,487	0	2,487	16%	
CODISA	HT Chimbote, Huaraz, Ica, Iquitos	Rogelio Grados García	2,313	7,055	9,368	62%	
Cia Santa Patricia	HT Cajamarca	José Abasolo Moscol	112	224,	336	2%	
Cia pesquera Ilo - Sta maria	HT Ilo	Alberto Liendo Pizarro	21.7	0	21.7	0%	
Cons. Gonzales Marchant	HT Moyobamba	Carlos gonzales Henriquez	88.9	238	327	2%	
Consortio Los Portales	HT Piura y Tarma	Guillermo Velaochaga Raffo	0	1,101	1,101	7%	
Total			5,023	10,054	15,077	100%	

Fuente: Informe COFIDE

Elaboración: Area de Estudios económicos- CIP

La presente lista de deudores ha sido extraída de las fichas registrales de la Superintendencia Nacional de Registros Públicos, cuando se dio el proceso de transferencia de los hoteles hacia el sector privado.

8. Conclusiones y Recomendaciones

1. Se recomienda resolver los contratos y ejecutar las garantías en aquellos en los que existan incumplimiento a las cuotas del programa de promoción empresarial e incumplimientos en compromisos de inversión. Con los intereses moratorios que estos implican.
2. Se recomienda a COFIDE, en el caso de proceder a la reestructuración de algunas deudas, se realicen mediante el establecimiento de garantías estrictas que puedan ser ejecutadas en el caso de nuevos incumplimientos.
3. Se recomienda a INDECOPI realizar evaluación integral en coordinación con COFIDE y PROINVERSION antes del acogimiento a Insolvencia de las empresas hoteleras incluidas en el Programa de promoción empresarial.
4. Se recomienda solicitar al Ministerio público la inmediata realización de una investigación preliminar para delimitar las responsabilidades en que podrían haber incurrido los inversores en privatización de hoteles, al incumplir total o parcialmente con las obligaciones estipuladas en sus respectivos contratos.
5. En base a la experiencia de estos proceso, recomendar a PROINVERSION, que en el futuro se contemplen mecanismos de control estrictos que garanticen el debido cumplimiento de los compromisos adquiridos, mediante los planes de financiamiento (PPE), en los casos de privatizaciones y/o concesiones de empresas.



CONGRESO DE LA REPÚBLICA



ERNESTO HERRERA BECERRA
Presidente de la Comisión



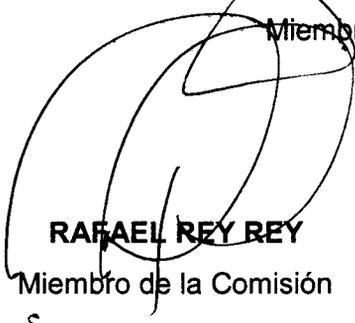
JAVIER DIEZ CANSECO CISNEROS
Vicepresidente de la Comisión



HERIBERTO BENITEZ RIVAS
Secretario de la Comisión



JAVIER VELASQUEZ QUESQUEN
Miembro de la Comisión



RAFAEL REY REY
Miembro de la Comisión