



ProInversión

Agencia de Promoción de la Inversión Privada - Perú

COMITÉ DE PROINVERSIÓN EN SANEAMIENTO Y PROYECTOS DEL ESTADO

PLAN DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN PRIVADA EN TIERRAS ERIAZAS SIN DERECHO DE AGUA CON UNA EXTENSIÓN IGUAL O MENOR A 150 HECTÁREAS DE PROPIEDAD DE LOS PROYECTOS ESPECIALES A CARGO DEL INADE O DEL MINISTERIO DE AGRICULTURA

1. BASE LEGAL

- 1.1. Mediante Decreto Legislativo N° 674 (Ley de Promoción de la Inversión Privada de las Empresas del Estado) 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.
- 1.2. La Segunda Disposición Complementaria de la Ley N° 26505 (Ley de la inversión privada en el desarrollo de las actividades económicas en las tierras del territorio nacional y de las comunidades campesinas y nativas) dispone entre otros, que a partir de su vigencia, el Estado procederá a la venta o concesión de las tierras eriazas de su dominio en subasta pública.
- 1.3. El Artículo 13° del Decreto Supremo N° 011-97-AG (reglamento de la Ley N° 26505), establece que la Comisión de Promoción de la Inversión Privada - COPRI (hoy PROINVERSIÓN), es la encargada de vender u otorgar en concesión las tierras eriazas de dominio del Estado, mediante subasta pública.
- 1.4. De conformidad con lo establecido en los dispositivos antes mencionados, mediante Resolución Ministerial N° 0518-97-AG (modificada por Resoluciones Ministeriales N° 0105-2006-AG y N° 1211-2006-AG), se estableció un procedimiento para identificar disponibilidad de tierras eriazas, para su posterior venta o concesión, mediante subasta pública a cargo de PROINVERSIÓN, una vez inscrita la titularidad de las tierras a nombre del Ministerio de Agricultura.
- 1.5. De otro lado, mediante Ley N° 26440 se dispuso que los Proyectos Especiales, organismos y otros proyectos que están bajo responsabilidad de órganos estatales, se encuentran comprendidos en el proceso de promoción de la inversión privada a que se refiere el Decreto Legislativo N° 674.





ProInversión

Agencia de Promoción de la Inversión Privada - Perú

- 1.6. En mérito a dicha disposición, mediante Resolución Suprema N° 420-2000-PCM, se ratificó el acuerdo de la COPRI (hoy PROINVERSIÓN), conforme al cual se aprobó la inclusión dentro del proceso de promoción de la inversión privada a que se refiere el Decreto Legislativo N° 674, a las tierras sin derecho de uso de agua de los Proyectos Especiales del Instituto Nacional de Desarrollo - INADE.
- 1.7. Mediante Resolución Suprema N° 444-2001-EF, modificada por la Resolución Suprema N° 228-2002-EF, se constituyó al Comité de PROINVERSIÓN en Activos, Proyectos y Empresas del Estado, encargado de llevar adelante los procesos de promoción en tierras de propiedad del Estado.
- 1.8. Mediante Decreto Supremo N° 027-2002-PCM se dispuso la absorción de la Comisión de Promoción de la Inversión Privada – COPRI, la Comisión Nacional de Inversiones y Tecnologías Extranjeras – CONITE y de la Gerencia de Promoción Económica de la Comisión de Promoción del Perú – PROMPERÚ, por la Dirección Ejecutiva FOPRI, pasando a denominarse esta entidad Agencia de Promoción de la Inversión – PROINVERSIÓN.
- 1.9. Mediante Decreto Supremo N° 095-2003-EF, se modifica la denominación de la Agencia de Promoción de la Inversión – PROINVERSIÓN por la de Agencia de Promoción de la Inversión Privada – PROINVERSIÓN.
- 1.10. Mediante Ley N° 28660 se determina que la Agencia de Promoción de la Inversión Privada – PROINVERSIÓN, es un Organismo Público Descentralizado adscrito al sector Economía y Finanzas.
- 1.11. Mediante Resolución Suprema N° 065-2006-EF, se dispone que toda referencia normativa y administrativa al Comité de PROINVERSIÓN en Activos, Proyectos y Empresas del Estado, deberá entenderse hecha al Comité de PROINVERSIÓN en Saneamiento y Proyectos del Estado.

2. ANTECEDENTES

- 2.1. De acuerdo a la Base Legal antes indicada, PROINVERSIÓN es la entidad encargada de conducir los procesos de subasta pública de tierras eriazas de propiedad del Estado, bajo la modalidad de venta o concesión, una vez inscrita la titularidad de las mismas a nombre del Ministerio de Agricultura.
- 2.2. Igualmente, en armonía con dicha legislación, PROINVERSIÓN también está encargada de conducir los procesos de subasta



ProInversión

Agencia de Promoción de la Inversión Privada - Perú

relacionados con tierras sin derecho de uso de agua de los Proyectos Especiales del Instituto Nacional de Desarrollo - INADE.

2.3. En ambos casos, está pendiente la subasta de tierras puestas a disposición de PROINVERSION según se describe a continuación:

2.3.1 El Ministerio de Agricultura tiene inscritos lotes de tierras eriazas con áreas menores a 150 hectáreas para su venta o concesión, según el siguiente detalle¹:

TIERRAS ERIAZAS DEL MINAG				
Región	Provincia	Distrito	Hectáreas del Lote	Resolución Suprema de inclusión / transferencia a Proinversión
Arequipa	Caraveli	Acari	130,18	R.S. 005-2006-AG del 19.01.06
Arequipa	Caraveli	Acari	36,23	R.S. 013-2002-AG del 10.07.02
Arequipa	Caraveli	Acari	6,95	R.S. 005-2006-AG del 19.01.06
Total Arequipa			173,36	
Ica	Ica	Tinguíña	24,32	R.S. 024-2006-AG del 06.07.06
Ica	Ica	San José de los Molinos	22,35	R.S. 036-98-AG del 18.06.98
Total Ica			46,67	
Lambayeque	Chiclayo	Zaña	99,69	R.S. 036-98-AG del 18.06.98
Total Lambayeque			99,69	
Lima	Huaura	Sayán	103,90	R.S. 151-2001-AG del 21.06.01
Lima	Barranca	Pativilca	73,65	R.S. 036-98-AG del 18.06.98
Lima	Huaura	Végueta	51,50	R.S. 001-2005-AG del 06.01.05
Lima	Barranca	Pativilca	37,13	R.S. 035-98-AG del 18.06.98
Lima	Huaura	Végueta	32,06	R.S. 011-2004-AG del 29.04.04
Lima	Huaura	Végueta	28,67	R.S. 001-2005-AG del 06.01.05
Lima	Huaura	Sayán	25,64	R.S. 036-98-AG del 18.06.98
Lima	Huaura	Végueta	20,49	R.S. 001-2005-AG del 06.01.05
Lima	Huaura	Végueta	17,43	R.S. 001-2005-AG del 06.01.05
Lima	Huaura	Sayán	3,23	R.S. 036-98-AG del 18.06.98
Lima	Canta	Santa Rosa de Quives	2,79	R.S. 010-2004-AG del 29.04.04
Lima	Canta	Santa Rosa de Quives	2,40	R.S. 010-2004-AG del 29.04.04
Lima	Huaura	Végueta	2,38	R.S. 011-2004-AG del 29.04.04
Total Lima			401,27	
Moquegua	Mcal. Nieto	Moquegua	105,32	R.S. 036-98-AG del 18.06.98
Total Moquegua			105,32	
TOTAL			825,30	

2.3.2 En lo que se refiere a tierras pertenecientes a los Proyectos Especiales del Instituto Nacional de Desarrollo - INADE, PROINVERSION ha recibido solicitudes de potenciales inversionistas interesados en adquirir lotes de tierras eriazas, con extensiones menores a 150 hectáreas, de propiedad del Proyecto Especial Jequetepeque - Zaña, tal como se detalla a continuación:

¹ El número de hectáreas por lote se encuentra sujeto a conformidad de los informes remitidos o por remitir (planos, ficha registral, etc.) por el Proyecto Especial Titulación de Tierras y Catastro Rural (PETT).

JEFE DE PROYECTOS
DIRECCIÓN DE PROYECTOS
ProInversión

DIRECCIÓN DE PROYECTOS
JEFE DE PROYECTOS
ASISTENTE DE PROYECTO
ProInversión

DIRECCIÓN DE LA PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN PRIVADA
ASesor
ProInversión



ProInversión

Agencia de Promoción de la Inversión Privada - Perú

Empresa	Región	Provincia	Distrito	Héctareas del lote	Resolución Suprema de inclusión / transferencia a Proinversión
Técnica Avícola	La Libertad	Chepén	Pueblo Nuevo	41,89	RS 420-2000-PCM del 23.09.2000
Agroindustrial San Pedro Nolasco	Lambayeque	Chiclayo	Lagunas	44,58	RS 420-2000-PCM del 23.09.2000

- 2.4. Además de las tierras indicadas, son potencialmente solicitables por los inversionistas lotes de tierras eriazas con una extensión superficial igual o menor a 150 hectáreas inscritos por el Ministerio de Agricultura o de propiedad de los Proyectos Especiales del INADE, que también serán puestas a disposición de PROINVERSIÓN para su venta o concesión con fecha posterior al presente Plan de Promoción.
- 2.5. De conformidad con lo establecido en el Decreto Legislativo N° 674, corresponde al Consejo Directivo de PROINVERSIÓN, analizar, avaluar y aprobar las propuestas que le someten los Comités de PROINVERSIÓN, buscando asegurar la consistencia del proceso; encontrándose entre sus funciones, (i) la de definir la modalidad específica a emplearse (numeral 2 del Artículo 4°); (ii) aprobar previamente a su ejecución, el Plan de Promoción de la Inversión Privada correspondiente (numeral 3 del Artículo 4°); y (iii) el procedimiento de la subasta, forma de pago del precio, sistema de evaluación y calificación de ofertas (literal a) del artículo 15°).
- 2.6. Con el objeto de hacer más expeditivos los procesos de promoción de la inversión privada en tierras eriazas sin derecho de agua con una extensión superficial igual o menor a 150 hectáreas, de propiedad de los Proyectos Especiales a cargo del INADE y las del Ministerio de Agricultura que estén a disposición de PROINVERSIÓN conforme al procedimiento establecido en la Resolución Ministerial N° 0518-97-AG, se propone poner a consideración del Consejo Directivo de PROINVERSIÓN, la aprobación del presente Plan de Promoción de la Inversión Privada a ejecutarse en dichas tierras y que permita incorporar en el Plan de Promoción, a las tierras de los Proyectos Especiales del INADE que posteriormente se vayan identificando y a las del Ministerio de Agricultura que se pongan posteriormente a disposición de PROINVERSIÓN, previo acuerdo del Consejo Directivo.

Asimismo, se propone que el Consejo Directivo de PROINVERSIÓN delegue en el Comité de PROINVERSIÓN en Saneamiento y Proyectos del Estado, la facultad de aprobar las Bases de la Subasta Pública y los contratos correspondientes, con cargo a dar cuenta al Consejo Directivo.





ProInversión

Agencia de Promoción de la Inversión Privada - Perú

3. DIAGNÓSTICO DE LOS LOTES CON EXTENSIÓN IGUAL O MENOR A 150 HECTAREAS

- 3.1. El presente Plan de Promoción, comprende a las tierras eriazas sin derecho de agua con extensiones iguales o menores a 150 hectáreas de propiedad del Ministerio de Agricultura referidas en el numeral 2.3.1; así como los lotes menores a 150 hectáreas ubicados dentro del área de propiedad de los Proyectos Especiales a cargo del INADE, identificadas (numeral 2.3.2) y las que se vayan identificando para los efectos de proceder a su venta en subasta pública.
- 3.2. En el caso de los lotes adicionales con una extensión superficial igual o menor a 150 hectáreas, de propiedad de los Proyectos Especiales del INADE o del Ministerio de Agricultura, que posteriormente sean identificados o puestos a disposición de PROINVERSIÓN, el Comité de PROINVERSIÓN en Saneamiento y Proyectos del Estado propondrá al Consejo Directivo de PROINVERSIÓN, aprobar mediante acuerdo, la inclusión de los mismos dentro de los alcances del presente Plan de Promoción.
- 3.3. Cabe señalar que el presente Plan de Promoción se aplicará a las tierras eriazas ubicadas fuera del ámbito de cobertura de infraestructura hidráulica, por lo que en consecuencia dichas tierras no dispondrán de abastecimiento de agua proveniente de ningún sistema. En este sentido, las referidas tierras eriazas se subastarán sin derecho a aguas superficiales.
- 3.4. Teniendo en consideración lo antes señalado, los adjudicatarios de la Buena Pro de los lotes subastados, deberán prever su propio sistema de aprovisionamiento de recurso hídrico y considerar que las posibilidades de captación y abastecimiento de agua se deben ubicar de forma tal que no afecte ni se superponga al flujo de abastecimiento de agua que se haya establecido en la zona.
- 3.5. Corresponderá al Ministerio de Agricultura o a los Proyectos Especiales a cargo del INADE, según corresponda, el saneamiento físico - legal de los lotes a subastar.
- 3.6. Los adjudicatarios de la buena pro tendrán la obligación de gestionar la obtención del Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos (CIRA) ante las instancias pertinentes.
- 3.7. El adjudicatario de la Buena Pro deberá realizar los estudios respectivos sobre la factibilidad económica - financiera para el desarrollo del lote subastado.





ProInversión

Agencia de Promoción de la Inversión Privada - Perú

4. MODALIDADES Y MECANISMOS

- 4.1 Modalidad: En el caso de la agricultura moderna, la propiedad de la tierra es un aspecto central. Los altos riesgos del negocio agropecuario llevan, en la mayoría de los casos, a las instituciones financieras y bancarias a requerir a los inversionistas la acreditación de la propiedad de la tierra como un requisito para el otorgamiento de financiamiento. En adición, debe señalarse que la propiedad de la tierra mitiga el riesgo de cuestionamientos políticos futuros de mantener contratos de concesión y, asimismo, disminuye riesgos de invasiones o presiones políticas de cancelación de dichos contratos.

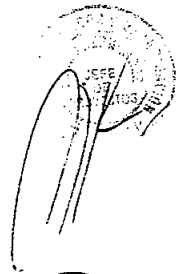
Por esa razón, el Comité define como modalidad a utilizar para la transferencia al sector privado de las tierras eriazas, la mencionada en el literal a) del Artículo 2º del Decreto Legislativo N° 674, esto es, la venta de las mismas.

- 4.2 Mecanismo: El mecanismo de transferencia será el de Subasta Pública, debiendo los interesados presentar sus propuestas en sobre cerrado.
- 4.3 Forma de pago: Será al contado.
- 4.4 Compromiso de Inversión y Garantía: Se exigirá la ejecución de un compromiso de inversión cuyo monto o meta física, así como el plazo de su ejecución será determinado en las bases de la Subasta. El plazo de ejecución será computado desde la entrega del lote. Los rubros acreditables para sustentar el cumplimiento del compromiso de inversión incluirán no sólo inversiones agrícolas sino inversiones en infraestructura que permitan habilitar las tierras para el riego, así como la instalación de plantas de procesamiento agroindustrial.

Asimismo, el postor deberá presentar una garantía de cumplimiento del compromiso de inversión.

Los montos, plazos y condiciones se determinarán en las Bases de la subasta.

- 4.5 Penalidad por incumplimiento de Compromiso de Inversión: Ejecución de garantías.
- 4.6 Precalificación de Postores: Se evaluará la capacidad económica y financiera del postor quien deberá acreditar contar con un patrimonio mínimo a establecerse en las Bases.





ProInversión

Agencia de Promoción de la Inversión Privada - Perú

- 4.7 Presentación de Propuestas Económicas: Los postores presentan sus propuestas en sobre cerrado. Se realizará ante presencia de Notario Público.
- 4.8 Adjudicación de la Buena Pro: La buena pro se otorgará al que cumpla con:
- Ofertar el mayor monto sobre el precio de la tierra y/o mayor compromiso de inversión o mediante una fórmula que pondere ambos factores.
 - Acreditar contar con un patrimonio mínimo, de conformidad a las bases de la subasta.
- 4.9 Delegación de facultades: el Consejo Directivo de PROINVERSIÓN delega en el Comité de PROINVERSIÓN en Saneamiento y Proyectos del Estado, la facultad de aprobar las Bases de la Subasta Pública y los contratos correspondientes, con cargo a dar cuenta al Consejo Directivo.

5. ACTIVIDADES QUE PUEDEN DESARROLLAR EL O LOS INTERESADOS:

Cualquier actividad cuyo objetivo sea aprovechar económicamente la tierra, entre otros: estudios, desarrollo y ejecución de obras de infraestructura mayor y menor, así como actividades forestales, pecuarias, agroindustriales o de exportación.

6. PLAN DE DIFUSIÓN Y PROMOCIÓN DE VENTA

- 6.1 Preferentemente se promocionará la subasta en los principales medios de circulación nacional y local.
- 6.2 La información relevante estará a disposición en la página web de PROINVERSIÓN.
- 6.3 Se pondrá énfasis en que se venderán los lotes sin derecho de agua, de manera tal que los interesados lo consideren en su toma de decisiones.

7. ESQUEMA DE EVALUACIÓN TÉCNICA

Para fijar el precio base y el compromiso de inversión del lote se tomará en cuenta los siguientes aspectos:

7.1 Valor de la Tierra Mínimo o Precio Base

Se tomará como referencia las valorizaciones que se hagan de conformidad al marco legal vigente.



7.2 Compromiso de Inversión

Se calculará en base a los compromisos de inversión mínimos ya aprobados para otros procesos similares.

7.3 Propuesta Económica

Se propone la posibilidad de 3 alternativas para la evaluación de la oferta económica de los postores:

- Evaluación de la suma de un Precio de la tierra ofertado y un Compromiso de Inversión ofertado, según fórmula que pondere ambos factores, o
- Evaluación del precio ofertado, exigiendo un Compromiso de Inversión fijo, o
- Evaluación de un Compromiso de Inversión ofertado, manteniendo un precio fijo de la tierra.

En las Bases se incorporará el esquema final de evaluación de la oferta económica.

8. PLAZO Y CRONOGRAMA DEL PROCESO

El (los) proceso(s) contempla(n) un cronograma preliminar a ejecutarse en 90 días. Sin embargo, el mismo puede reducirse o extenderse en función al número de postores que participen en los procesos que se convoquen. A modo referencial se estima el siguiente cronograma:

Día	Cronograma
1	Convocatoria a Subasta Pública
1-35	Pago de derecho de participación
1-35	Consultas a las Bases y Contratos
1-40	Funcionamiento de la Sala de Datos
1-40	Período de Absolución de Consultas
42	Distribución de la versión final del contrato de compra venta
50	Presentación del Sobre N° 1
60	Presentación del Sobre N° 2 y N° 3: Adjudicación de la Buena Pro
90	Fecha de Cierre

