



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas



ProInversión

Agencia de Promoción de la Inversión Privada - Perú



BICENTENARIO
DEL PERÚ
2021 - 2024

Promoción de la Inversión Privada
Proyecto en Activos

PARQUE INDUSTRIAL DE ANCÓN

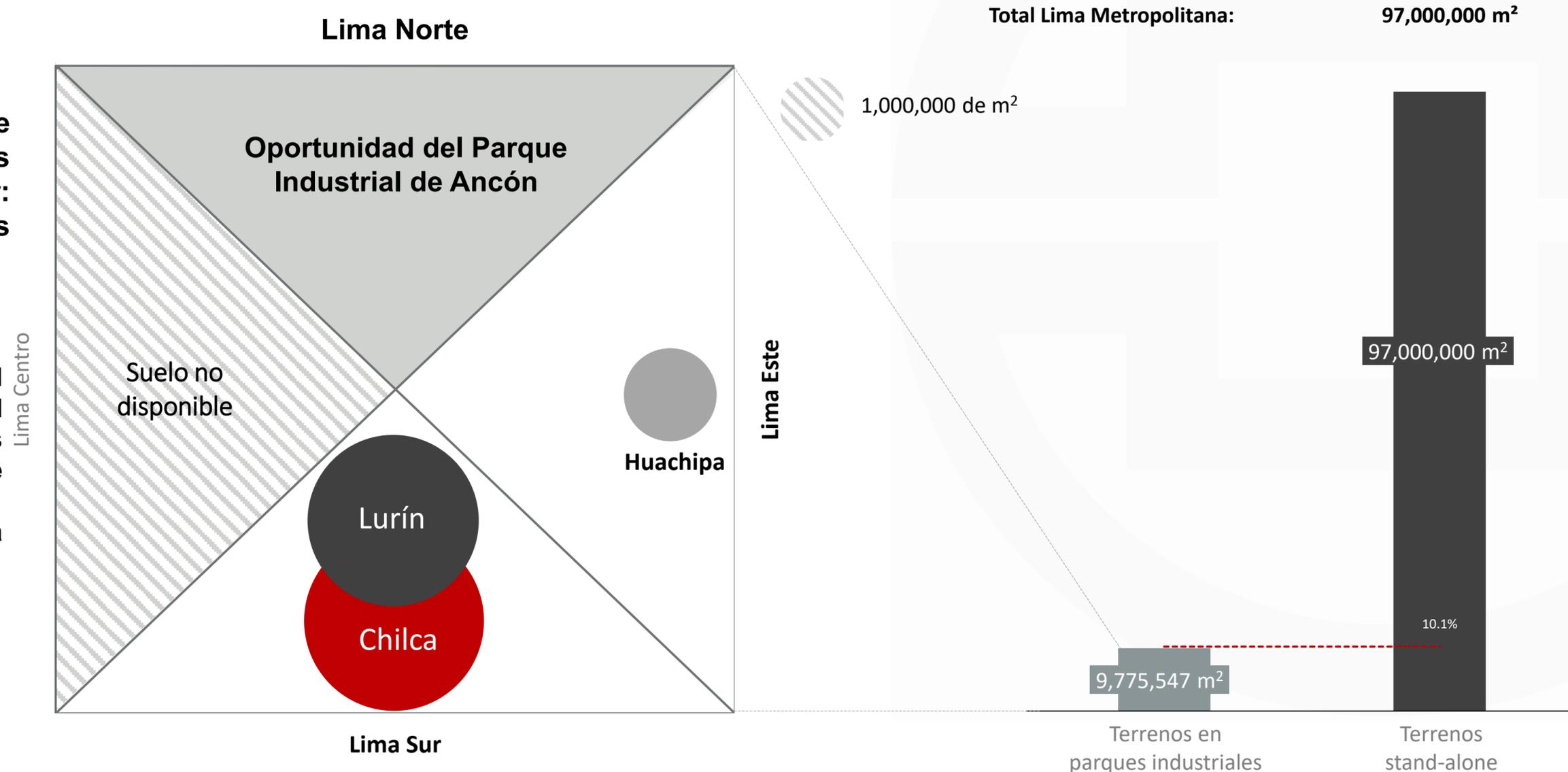
Marzo 2023



El PIA solucionará problema de falta de suelo industrial en el norte de LM; será el primer parque industrial en esta ubicación

81.6% de la superficie de parques industriales se encuentra en el Sur: entre los submercados de Chilca y Lurín.

Chilca es el eje industrial con la mayor disponibilidad inmediata de terrenos habilitados (1.5 millones de m²), seguido de Lurín (1 millón m²) y Huachipa (630,000 m²).



Fuente:

- Estudio de Mercado de Parques Industriales y Almacenes en Condominio de Lima – 2019, Binswanger Perú.
- Panorama de Parques Industriales – Lima - 3er y 4to Trim 2022 - Cusman & Wakefield, 06.02.2023

Proximidad hacia nodos logísticos y ejes centrales más importantes del Perú: gran atractivo para las empresas industriales y logísticas en el norte de Lima

El PIA propiciará la consolidación del corredor productivo y logístico Lima, -Puerto del Callao – Ancón – Puerto Chancay.

Estará en el eje central de la dinámica económica del Norte de la Ciudad de Lima.

Terminal Portuario de Chancay potencia la puesta en valor del PIA

Reúne condiciones como para que, en el mediano plazo, pueda ser considerada una ZEE



PIA: solución inmobiliaria y de servicios complementarios, para las empresas industriales y logísticas del norte de Lima.

Destaca su proximidad con:

-  **Puerto del Callao;** a la fecha, es el puerto más grande del Perú, con más tráfico de transporte marítimo y mayor capacidad de almacenaje en todo el país..
-  **TPM de Chancay;** con una inversión que supera los USD 3 mil millones, será el puerto mas grande del Perú.
-  **Aeropuerto Internacional Jorge Chávez;** nueva infraestructura, duplicará la operación de vuelos por hora en el 2025
-  **Carretera Panamericana Norte:** principal arteria de comunicación terrestre, atraviesa la costa peruana de sur a norte.

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL PROYECTO PIA (1/2)

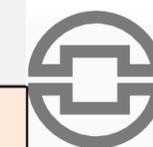


ProInversión

Agencia de Promoción de la Inversión Privada - Perú

Marco normativo	D.L. N° 1362 y Reglamento (Promoción de la inversión privada)
Modalidad	Iniciativa Estatal - Proyecto en Activos
Objeto del proyecto	desarrollo inmobiliario de tipo industrial.
Información	Plan Maestro y estudios técnicos desarrollados por PRODUCE
Modelo de Negocio	transferencia de la propiedad (terreno) al desarrollador privado, sujeta a compromiso de inversión
Compromiso de Inversión	del orden de US\$ 700 Millones (sin IGV); (incluyen habilitación del suelo, construcción de infraestructura para su operatividad)
Financiamiento	Inversión 100% privada.
Implementación del proyecto	adjudicatario suscribirá dos contratos con PRODUCE: Uno de compra-venta del terreno y otro de compromiso de inversión

CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES DEL PROYECTO PIA (2/2)



ProInversión

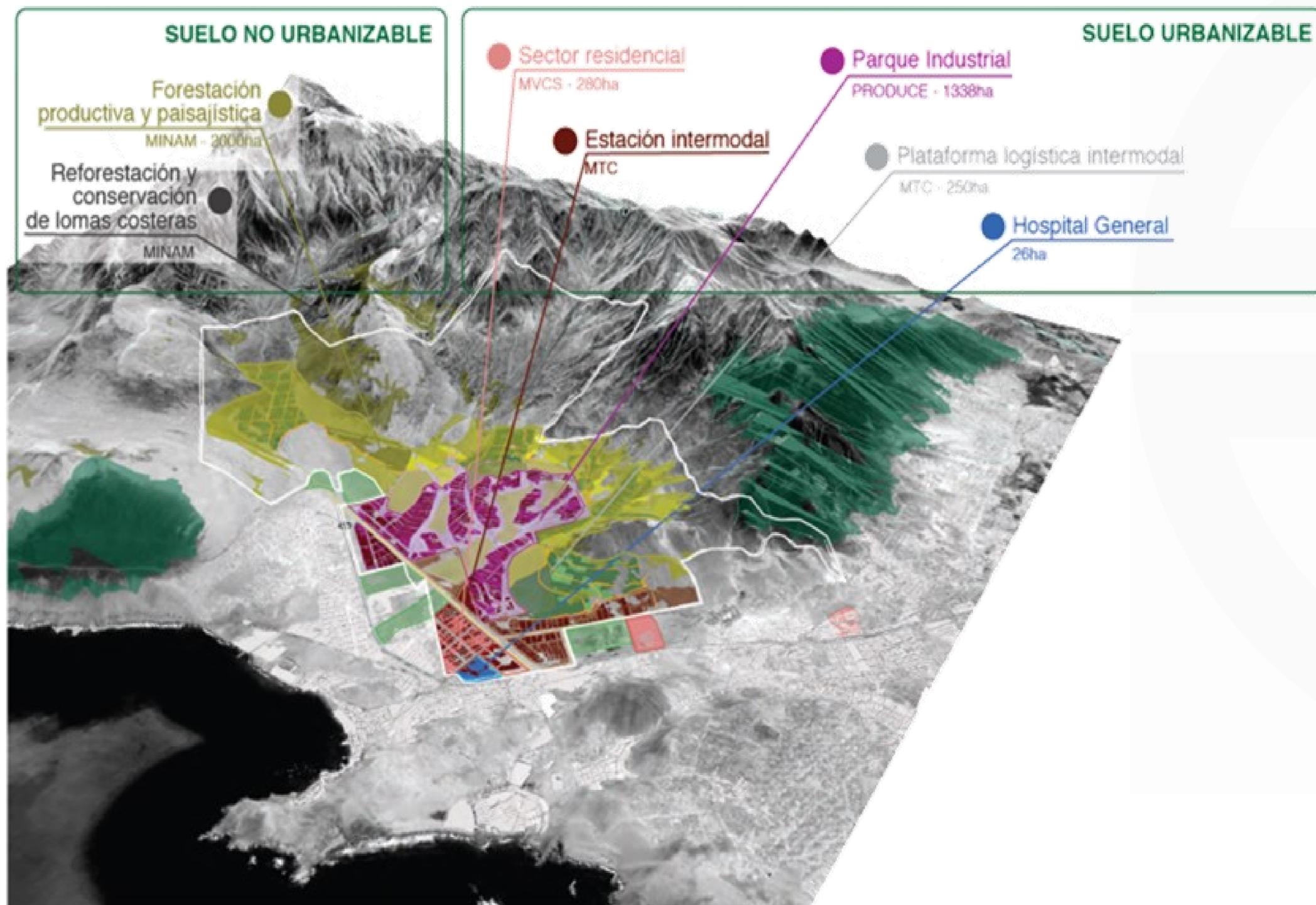
Agencia de Promoción de la Inversión Privada - Perú

Desarrollador Inmobiliario Industrial	Seleccionado mediante Concurso Público Internacional
Obligaciones	Diseño, financiamiento, construcción, operación y mantenimiento
Documentos de licitación	Bases del concurso y VFC, se publican en portal web
Factor de competencia del concurso	Precio base del terreno, conforme a informe técnico de tasación
Precalificación (Sobre 1)	Evalúa experiencia técnica y capacidad financiera
Adjudicación B. Pro	Precalificados presentan Sobres 2 y 3; gana mayor oferta económica
Garantías Bancarias	De Seriedad de Oferta, y de Fiel Cumplimiento del Contrato
Zonificación	Ordenanza N° 2103 del 31.05.18, otorgada por la MML
Riesgos	Adjudicatario asume el 100% de los riesgos del proyecto

PIA - a marzo 2023



Ciudad Bicentenario: comprende un área de 8 mil ha, para el desarrollo estratégico de Lima Metropolitana.



- **PLATAFORMA LOGÍSTICA INTERMODAL - TRUCK CENTER Y PUERTO SECO**
Ministerio de Transportes y Comunicaciones
- **VIVIENDA + EQUIPAMIENTO + SERVICIOS**
Ministerio de Vivienda y Construcción
- **INFRAESTRUCTURA HOSPITALARIA**
Ministerio de Salud
- **2000 Ha de FORESTACIÓN PRODUCTIVA Y PAISAJÍSTICA ALREDEDOR DEL PIA.**
Ministerio del Ambiente
Municipalidad de Lima
SEDAPAL

Otros proyectos que confluyen:

- **TREN BARRANCA-LIMA -ICA**
Ministerio de Transportes y Comunicaciones
- **ANILLO VIAL PERIFÉRICO**
Ministerio de Transportes y Comunicaciones

Activo destinado al PIA – Áreas identificadas

- **Área total a transferir** : **1,338.22 Ha**
- **Área No urbanizable - Área verde** : **623.22 Ha**
- **Área Urbanizable - Desarrollo Industrial** : **715 Ha**
 - **Área Industrial - Logística** : **412 Ha**
 - **Área de Servicios y Equipamiento** : **100 Ha**
 - **Área para pistas y veredas** : **203 Ha**

Libertad para definir los m2 desarrollados, con un mínimo de terreno para uso industrial

- 1,338 ha de superficie total
- 715 ha aprovechables
- 412 ha netas para uso industrial.



Nuevas condiciones contractuales

Habilitar al menos 75 ha de uso industrial durante los años 1 a 6, y 412,5 Ha al finalizar el año 22.



Industrial: 412.5 Ha

Modelo de negocio:

- Venta de terrenos y naves industriales
- Alquiler de naves y almacenes industriales a empresas de todo tamaño

Habilitación urbana del suelo para estos usos, como máximo, al finalizar el año 17.



Comercio industrial y Parque Tecnológico: 28.41 Ha

Modelo de negocio:

- Alquiler de espacios para el comercio de bienes y servicios para las empresas
- 0.5 ha, habilitados, para PRODUCE

Al menos 6,25 Ha para el año 12; y otras 9,55 Ha para el año 22



Truck Center: 15.76 Ha

Modelo de negocio:

- Venta de área equipada a operador

Desarrollo del PE: 4,08 Ha en los años 7 a 12; y 4,08 Ha en los años 18 a 22



Parq. Empresarial: 8.15 Ha

Modelo de negocio:

- Alquiler de edificio a un operador, para la instalación de empresas soft. u otras actividades de carácter corporativo

PRODUCE verificará el desarrollo de Infraestructura y Servicios, el desarrollo de servicios básicos y viales internos correspondientes a la cantidad total de áreas a habilitar en cada período,



**Infraestructura de servicios:
23.56 Ha**

Para la instalación de:

- Infraestructura relacionada con el ciclo del agua
- Subestaciones eléctricas y centrales de transformación
- Centro de acopio de RSU



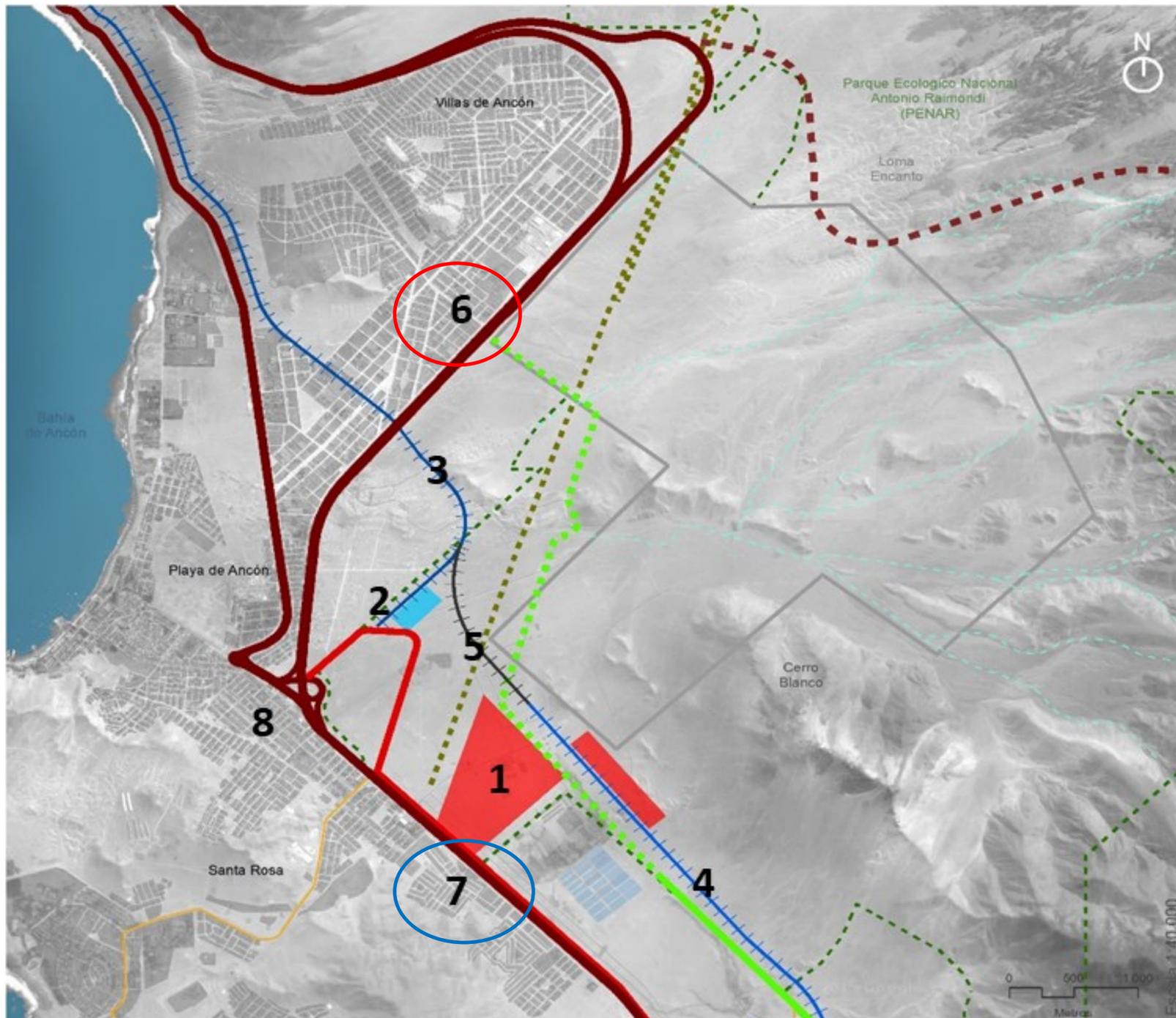
**Equipamiento distrital público:
23.74 Ha**

**Espacio a ceder para
instalación de:**

- Centro deportivo
- Albergue
- Museo Capac Ñan
- Y otros servicios que la municipalidad determine

Conectividad vial

Si uno de los accesos viales es desarrollado por alguna entidad pública, el Desarrollador no estaría obligado a desarrollar un tercer acceso



SIMBOLOGÍA

-  Polígono PIA
-  Polígono PENAR
-  Panamericana Norte / Serpentín
-  Propuesta Vía Expresa (Periurbana)
-  Trazado Planificado Chimpu Ocllo (Vía Arterial)
-  Prolongación Propuesta Chimpu Ocllo
-  Metropolitano (BRT)
-  1. Puerto Seco
-  2. Estación Intermodal
-  3. Corredor para tren de mercancías Callao-Ancón(referencia)
-  4. Reserva Ferrocarril Cercanías (referencia)
-  5. Conexión en trazado mencionados arriba (referencia)

CONECTORES VIARIOS

-  6. Conector (paso a desnivel) con Panamericana y con Villas de Ancón, junto a peaje. Desplazamiento del peaje a unos 300 metros hacia el norte para distanciarlo de esta conexión*
-  7. Conector a diferente nivel (paso a desnivel) con Panamericana por Santa Rosa
- 8. Conector a diferente nivel (paso a desnivel) por el actual nudo Panamericana – Carretera Serpentín Pasamayo .

Actuaciones identificadas

*Se está considerando trasladar el costo de construir un nuevo peaje al desarrollador

Enlaces 6 y 7, a desnivel con la Panamericana, son prioritarios para el Parque Industrial

Conexión vial entre la Panamericana Norte y el Truck Center



VIADUCTO ELEVADO (L=909 m)		
ID	TRAMO	PENDIENTE
1	Común	3%
2	Sur-Rampa	3.5%
3	Norte-Rampa	3.5%

En la zona de intersección de los tramos del viaducto elevado posee la zona de cruce de camiones.



Santa Rosa

Panamericana Norte

Conexión vial de uso común con el PIA - facilita su acceso

PIA

Principales condiciones en Bases del Concurso

Concepto	Requisitos	Condiciones
Garantías (Fianza Bancaria)	Seriedad de propuesta	US\$ 2.5 millones
	Fiel cumplimiento de contrato	US\$ 23.6 millones
	Impugnación	US\$ 2.5 millones
Precio base	Valor de tasación del terreno	Actualizado a Marzo 2023. Se comunica por Circular
Preliminar	Requisitos Técnicos: Acreditar desarrollo mínimo de superficie total de suelo industrial o logístico, o de suelo mixto, en últimos 15 años	<ul style="list-style-type: none"> Suelo industrial o logístico: haber desarrollado ... al menos <u>100 ha</u>, o Suelo mixto, ..., al menos el 30% de la superficie urbanizable del PIA, es decir 214.5 Ha....
		Presentar EEFF: 2018- 2019 – 2020 - 2021
	Requisitos Financieros:	Capital contable 2021: US\$ 56,0 millones
	Acreditar capacidad financiera,	En caso de que el Participante sea un consorcio, se considerará la suma de los patrimonios netos de cada uno de los Integrantes.
		Nivel de ventas: US\$ 23.27 millones

**Versión Final
de Contrato
(VFC)**

**Principales
condiciones
contractuales
(1/2)**

Concepto	Condición original
Aspectos societarios	El capital social mínimo ... se fija en, al menos, el 25% del valor ofertado para la adjudicación del terreno
Vigencia de contrato	22 años , a fin de dar cobertura a posibles desviaciones en la demanda y/o ciclos de contracción económica, a los que son muy sensibles las inversiones industriales. Dividido en 4 períodos de inversión
Plan de inversiones	Se presenta a los 14 meses de la firma del contrato. Además, se presentarán planes quinquenales, presentándolos 1 año antes del término del plan vigente.
Inversiones adicionales	Son voluntarias; a cuenta y riesgo del inversionista. El inversionista puede decidir libremente acometer y desistirse de estas inversiones, las mismas que están sujetas al derecho de información al Produce.
Propiedad del Terreno	El activo es transferido en propiedad y solo podrá ser usado para los fines del proyecto Parque Industrial



ProInversión

Agencia de Promoción de la Inversión Privada - Perú

VFC

**Principales
condiciones
contractuales
(2/2)**

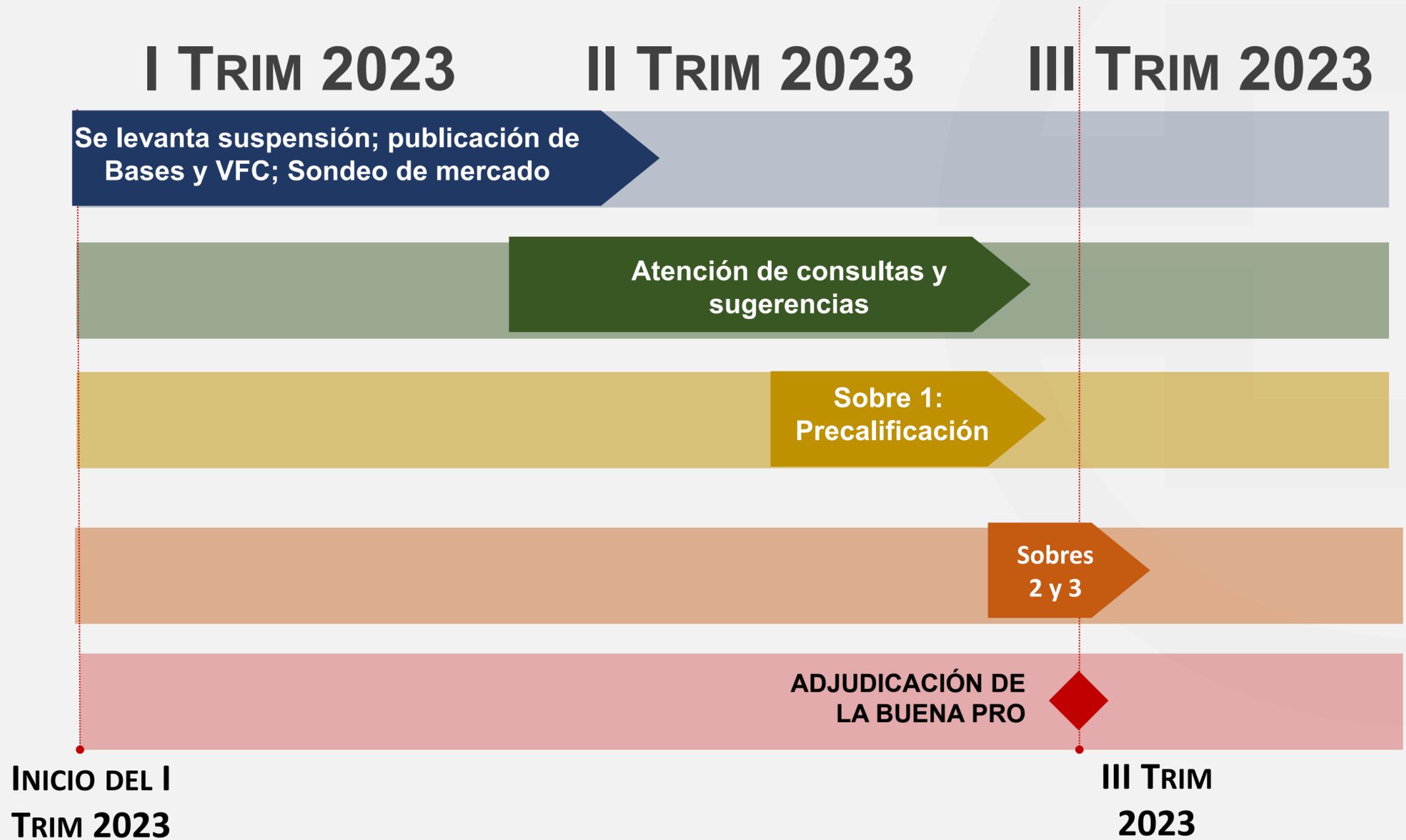
Concepto	Condición original
Proyección de suelo industrial ocupado	Lo define el Desarrollador dentro del plazo del compromiso de inversiones
Ejecución de inversiones	<p>Los compromisos de inversión se medirán al término del contrato.</p> <p>Se establece un mecanismo para que en caso de detectarse desviaciones en cada plan quinquenal presentado, se apliquen, de ser el caso, penalidades en función del tiempo aplicado a cada plan corrector. A mayor plazo, mayor penalidad</p>
Penalidades	En base al sistema de planes quinquenales
Vigencia de Garantía de fiel cumplimiento de contrato	Entregará a PRODUCE la Garantía de Fiel Cumplimiento y deberá mantenerse vigente durante todo el plazo de ejecución del Contrato de Inversión y hasta sesenta (60) días en el mismo.
Derechos del Desarrollador	Construir, operar y mantener el Proyecto directamente o a través de terceros; emplear los métodos constructivos que considere adecuados para la ejecución de las obras del Proyecto, entre otros



ProInversión

Agencia de Promoción de la Inversión Privada - Perú

Hoja de ruta del levantamiento de la suspensión del concurso



Factores de riesgo sobre el proceso de promoción de la inversión privada

- **Febrero 2022 – Acuerdo de Concejo – Municipalidad de Ancón:** declara de necesidad pública la implementación del PITE – Ancón, (gestionado por AAMEC)
- **Julio – Set. 2022: Proyectos de Ley N° 2641 y 3038:** “Ley que declara de interés nacional la implementación del Parque Industrial Tecno-Ecológico de Ancón-Lima”.. (gestionado por AAMEC)
- **09 Nov. 202 - Palacio de Gobierno:** en acto público, AAMEC y el Presidente de la República, anunciaron la ejecución del PITE-ANCÓN **sobre el terreno de propiedad del Ministerio de la Producción.**
- **Proyecto de Ley N° 3837 (11 enero 2023):** “Ley que impulsa la construcción e implementación del Parque Industrial Tecno-Ecológico de Lima Norte - Ancón””.. (gestionado por AAMEC)

Proyecto de Ley N°.....4245/CR-2022



EDUARDO CASTILLO RIVAS
HERNANDO GUERRA GARCÍA CAMPOS

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"



PROYECTO DE LEY QUE ESTABLECE LA
EXCLUSIVIDAD DE LOS BIENES DE
PROPIEDAD ESTATAL INCORPORADOS EN
LOS PROCESOS DE PROMOCIÓN DE LA
INVERSIÓN PRIVADA

El Grupo Parlamentario **FUERZA POPULAR**, a iniciativa de los Congresistas de la República **Eduardo Enrique Castillo Rivas** y **Hernando Guerra García Campos**, ejerciendo el derecho de iniciativa legislativa que les confiere el artículo 107° de la Constitución Política del Perú, y de conformidad a lo establecido en los artículos 22° inciso c), 74°, 75° y 76° del Reglamento el Congreso de la República, presentan la siguiente propuesta legislativa:

FORMULA LEGAL:

El Congreso de la República ha dado la siguiente ley:

LEY QUE ESTABLECE LA EXCLUSIVIDAD DE LOS BIENES DE PROPIEDAD ESTATAL INCORPORADOS EN LOS PROCESOS DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN PRIVADA

Artículo 1.- Objeto de la Ley

La presente Ley tiene por objeto establecer la exclusividad de los bienes de propiedad estatal incorporados en los procesos de promoción de la inversión privada contenidos en el Decreto Legislativo 1362 y, en la Política Nacional de Promoción de la Inversión Privada en Asociaciones Público Privadas y Proyectos en Activos aprobada mediante Decreto Supremo 077-2016-EF.

Artículo 2.- Exclusividad

Los bienes de propiedad estatal incorporados en los procesos de promoción de la inversión privada previstos en el Decreto Legislativo 1362 o norma que lo sustituya, son destinados única y exclusivamente para la finalidad establecida en su incorporación, en tanto esta no haya sido excluida, de manera expresa e inequívoca, por la autoridad competente del proceso de promoción de la inversión privada.



ProInversión

Agencia de Promoción de la Inversión Privada - Perú

Síguenos:



WWW.INVESTINPERU.PE

 Av. Enrique Canaval Moreyra N° 150,
piso 9, San Isidro, Lima

 (511) 200 1200

 contact@proinversion.gob.pe