

REPÚBLICA DEL PERÚ



AGENCIA DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN PRIVADA



PLAN DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN PRIVADA DEL PROYECTO
PARQUE INDUSTRIAL DE ANCÓN

COMITÉ DE PROINVERSIÓN EN PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS
PÚBLICOS SOCIALES, MINERÍA, SANEAMIENTO, IRRIGACIÓN Y ASUNTOS
AGRARIOS – PRO DESARROLLO

Handwritten signature and a circular stamp. The stamp contains the text: "DIRECCIÓN DE PROMOCIÓN DE INVERSIONES", "IVAN LAQUE MARTINEZ", "JEFE DE PROYECTO", and "ProInversión".

JULIO 2016



ProInversión

Agencia de Promoción de la Inversión Privada - Perú

I.	ANTECEDENTES	3
II.	BASE LEGAL	4
III.	OBJETIVO DEL PLAN DE PROMOCIÓN	4
IV.	DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	4
V.	DISEÑO GENERAL DEL PROCESO DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN PRIVADA	6
VI.	MODALIDAD DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN PRIVADA	6
VII.	ESQUEMA DE VALORIZACIÓN	6
VIII.	CRONOGRAMA REFERENCIAL DEL PROCESO	7





I. ANTECEDENTES

1.1 Mediante Oficio N° 252- 2015-PRODUCE/DM de fecha 17 de noviembre de 2015, el Ministro de la Producción solicitó la incorporación del "Proyecto Parque Industrial de Ancón" (en adelante Proyecto PIA), al Proceso de Promoción de la Inversión Privada bajo el marco del Decreto Legislativo N° 674. Adjunto al oficio presentó el Informe N° 0017-20015-PRODUCE/DVMYPE-I/PNDP-jgarcíac en el cual se describe el proyecto y se señala el objetivo del mismo.

Señaló además en el oficio, que el citado proyecto es considerado emblemático por el sector producción, de prioridad nacional, y constituye el primer desarrollo de infraestructura productiva bajo los mecanismos establecidos en el Plan Nacional de Diversificación y en el Decreto Legislativo N° 1199, que crea el Sistema Nacional de Parques Industriales.

1.2 El 22 de abril de 2016, mediante Oficio N° 048-2016-PRODUCE/DM, el Ministro de la Producción solicita continuar con las acciones conducentes a la incorporación al proceso de promoción de la inversión privada del "Proyecto Parque Industrial de Ancón" (en adelante el Proyecto PIA), adecuado al marco de lo regulado en el Decreto Legislativo N° 1224 y su Reglamento, para lo cual remite el Informe N° 0021-2016-PRODUCE/DVMYPE-I/PNDP-jgarcíac.

1.3 El 9 de mayo de 2016, mediante Oficio N° 144-2016/PROINVERSIÓN/DE, PROINVERSIÓN formuló algunas observaciones.

1.4 El 13 de mayo de 2016, mediante Oficio N° 116-2016-PRODUCE/DVMYPE-I/PNDP, la Coordinadora Ejecutiva (e) del Programa Nacional de Diversificación Productiva (PNDP) del Ministerio de la Producción (PRODUCE), remitió el Informe de Evaluación, Informe N° 028-2016-PRODUCE/DVMYPE-I/PNDP-jgarcíac con la subsanación requerida mediante el oficio detallado en el numeral precedente.

1.5 Mediante Oficio N° 29-2016/PROINVERSIÓN/DPI de fecha 20 de mayo de 2016, PROINVERSIÓN solicitó a PRODUCE, el Informe Preliminar de Valorización del activo elaborado por el Cuerpo Nacional de Tasaciones que sustenta lo descrito en el numeral 8 del Informe de Evaluación, Informe N° 028-2016-PRODUCE/DVMYPE-I/PNDP-jgarcíac.

1.6 Mediante Oficio N° 132-2016-PRODUCE/DVMYPE-I/PNDP la Coordinadora Ejecutiva (e) del PNDP de PRODUCE, remitió el Informe Preliminar de Valorización del activo elaborado por el Cuerpo Nacional de Tasaciones.

1.7 Con fecha 31 de mayo de 2016 mediante el Acuerdo de Consejo Directivo de PROINVERSIÓN N° 727-1-2016-CPD acordó:

- Dar conformidad al Informe de Evaluación del PIA elaborado por PRODUCE.
- Incorporar el proyecto PIA al proceso de promoción de la Inversión Privada a cargo de PROINVERSIÓN, bajo los mecanismos del Decreto Legislativo N° 1224 y su Reglamento.





- Establecer que el esquema a aplicarse en la promoción de la Inversión Privada del PIA, será el literal a) del numeral 31.1. del artículo 31 del DL N° 1224, esto es, transferencia de activo. Este acuerdo deberá ser ratificado por Resolución Suprema.
- Encargar la conducción del proceso de promoción de la Inversión Privada del PIA al Comité Pro Desarrollo
- Gestionar el dispositivo legal correspondiente.

1.8 Mediante Resolución Suprema N° 02-2016-EF publicada el 23 de junio de 2016, se ratifica el acuerdo adoptado por el Consejo Directivo de PROINVERSIÓN, en su sesión del 31 de mayo de 2016, mediante el cual se acordó establecer que la modalidad de promoción de la inversión privada en el Proyecto PIA será la indicada en el literal a) del numeral 31.1 del artículo 31[1] del Decreto Legislativo N° 1224.

II. BASE LEGAL

- 2.1 Decreto Legislativo N° 1199 que crea el Sistema Nacional de Parques Industriales (en adelante DL 1199).
- 2.2 Plan Maestro del Parque Ecológico Nacional "Antonio Raimondi" y otras disposiciones, aprobado por Decreto Supremo N° 002-2015-MINAM (en adelante Plan Maestro Parque Ecológico).
- 2.3 Decreto Legislativo N° 1224 – Decreto Legislativo del Marco de Promoción de la Inversión Privada mediante Asociaciones Públicos Privadas (en adelante DL 1224).
- 2.4 Reglamento del DL 1224 aprobado por Decreto Supremo N° 410-2015-EF (en adelante Reglamento del DL 1224).

III. OBJETIVO DEL PLAN DE PROMOCIÓN

Definir las principales características del proceso de promoción de la inversión privada y del proyecto, comprendiendo el objeto, diseño general del proceso, la modalidad de promoción, el esquema de valorización y el cronograma referencial del Concurso.

IV. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

- 4.1 El PIA tiene como finalidad constituirse en un nuevo polo industrial concebido como un ecosistema productivo de escala territorial que incorpore los últimos avances en

[1] "Artículo 31.- Definición

31.1 Los Ministerios, Gobiernos Regionales y Gobiernos Locales promueven la inversión privada sobre activos de su titularidad a través del Organismo Promotor de la Inversión Privada respectivo, bajo los siguientes esquemas:

a) Disposición de activos, que incluye la transferencia total o parcial, incluso mediante la permuta de los bienes inmuebles.

(...)"





relación a modelos de gestión integrada, conformación de clústeres especializados, innovación tecnológica aplicada a los procesos productivos, sostenibilidad ambiental y competitividad territorial. Asimismo, a través de este proyecto será posible impulsar el desarrollo del nuevo modelo de Parques Industriales que promueve el Sistema Nacional de Parques Industriales, en el marco del DL 1199.

- 4.2 Se tiene proyectado que el PIA se desarrolle en un terreno que pertenece a PRODUCE, con un área de 13'382,257.00 m² (1,338.22 ha). Dicho predio se ubica en las Pampas de Piedras Gordas, a la altura del kilómetro 45+850 hasta el kilómetro 50+750 de la carretera Panamericana Norte, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima.
- 4.3 De los estudios realizados por PRODUCE se ha identificado la necesidad de realizar inversiones para la urbanización del predio, ya que no cuenta con redes de agua potable, redes de drenaje, planta de tratamiento de aguas residuales, redes de gas y servicios de disposición de residuos cerca del polígono.
- 4.4 En ese sentido, como parte del planeamiento urbanístico del terreno donde se desarrollará el PIA, se ha diferenciado como áreas funcionales: i) Suelo urbanizable, ii) Suelo no urbanizable y iii) áreas para el sistema vial, dejando un área libre para los restos arqueológicos encontrados del camino Inca.
- 4.5 Los servicios que ofrecerá el PIA a las empresas industriales que se instalen en él se han dividido en cuatro categorías principales: i) servicios básicos, ii) servicios auxiliares, iii) servicios avanzados, iv) servicios colaterales, los mismos que se detallan a continuación:

Servicios básicos

Se refiere a aquellos servicios que deben existir como condición mínima para garantizar que será posible desarrollar una habilitación urbana industrial. Comprende a los servicios de saneamiento, energía y telecomunicaciones.

Servicios auxiliares

Se refiere a los servicios de vigilancia y seguridad, limpieza, mantenimiento, recolección de residuos, sistema contra incendios, primeros auxilios en centro médico, entre otros.

Servicios avanzados

Consiste en la administración que garantice la provisión adecuada de los servicios, el mantenimiento y gestión a favor de las empresas que se instalen en él. Asimismo, con la finalidad de estimular la transferencia tecnológica a favor de las industrias a instalarse se tiene previsto implementar un área donde se ubiquen empresas dedicadas al desarrollo tecnológico orientado a la industria. Se tiene previsto la instalación de un centro de innovación tecnológica. Adicionalmente se tiene previsto implementar áreas de promoción del desarrollo empresarial y un centro de negocios.

Servicios colaterales

Se ha previsto la implementación de un truck center el cual brindará servicios de apoyo y mantenimiento a vehículos de carga.





V. DISEÑO GENERAL DEL PROCESO DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN PRIVADA

5.1 Objeto del Proceso

El proceso está orientado a promover la ejecución de un parque industrial ubicada en las Pampas de Piedras Gordas, a la altura del kilómetro 45+850 hasta el kilómetro 50+750 de la carretera Panamericana Norte, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, en un terreno actualmente de propiedad de PRODUCE con una extensión 13'382,257.00 m² (1,338.22 ha).

5.2 Actividades por ejecutar:

Del análisis de las condiciones y características del proceso, se han determinado las siguientes actividades principales, necesarias para su puesta en marcha y desarrollo:

- Evaluación económica financiera: ingresos, egresos, inversiones, financiamiento, fideicomiso(s), plazo de contrato, entre otros.
- Valorización del activo.
- Definición de parámetros técnicos y compromisos de inversión a cargo del privado
- Determinación de los requisitos técnicos, legales y financieros a ser exigidos a los postores del Concurso.
- Determinación del contenido de la propuesta técnica y económica a ser presentada por los postores en el marco del Concurso.
- Determinación del factor de competencia.
- Determinación de los importes de las garantías contractuales a ser requeridas al privado adjudicatario.

VI. MODALIDAD DE PROMOCIÓN

Transferencia de activo, bajo la modalidad establecida en el Literal a) del Artículo 31.1° del DL 1224.

VII. ESQUEMA DE VALORIZACIÓN DEL BIEN

PROINVERSIÓN es responsable de elaborar, por sí mismo o través de un tercero especializado, el informe final de valorización del activo que forma parte del proyecto.

La estructuración financiera aplicable a cada uno de los componentes del Proyecto será el que se establezca en las Bases y Contrato correspondiente.

El proyecto no requerirá aportes del Estado.

VIII. CRONOGRAMA REFERENCIAL DEL PROCESO

El cronograma del Concurso estará establecido en las Bases del mismo. Sin perjuicio de ello, a manera tentativa se indican los plazos de las principales actividades del proceso:





ProInversión

Agencia de Promoción de la Inversión Privada - Perú

Evento	Trimestre 2016				Trimestre 2017	
	I	II	III	IV	I	II
Convocatoria del Concurso y publicación de Bases				X	X	X
Contrato (versiones preliminares)				X	X	
Presentación de Sobre N° 1 (Documentos de precalificación)					X	X
Versión Final Contrato						X
Presentación de Sobres N° 2 y 3 (Propuestas Técnicas y Económicas)						X
Adjudicación de Buena Pro						X

Comité de Proinversión en Proyectos de Infraestructura y Servicios Públicos Sociales, Minería, Saneamiento, Irrigación y Asuntos Agrarios – Pro Desarrollo, el cual se encuentra a cargo de la conducción del proceso podrá, en caso considerarlo necesario, modificar el cronograma en función al desarrollo del Concurso.

Lima, julio de 2016

