



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

Dirección de Portafolio de
Proyectos

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

CONCURSO PÚBLICO
PROCESO DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN PRIVADA DEL PROYECTO
"PARQUE INDUSTRIAL DE ANCÓN"
CIRCULAR N° 4

De conformidad con lo establecido en los numerales 3.2, 6.1.2 y 6.1.3 de las Bases del Concurso Público del Proyecto Parque Industrial de Ancón, el Director de Proyecto comunica a los Participantes e interesados, la respuesta a las consultas a las Bases:

Consulta 1

¿Cuáles han sido los riesgos identificados en relación a la existencia de intercuenas ubicadas en el entorno del proyecto y qué medidas de mitigación han sido contempladas para su implementación y a cargo de quien se ha previsto la implementación de las medidas de mitigación y en qué plazo?

Respuesta 1

La consulta no está referida a las Bases.

Revisar el Plan Maestro Conceptual.

En el literal C del numeral "3.1 Medio físico natural: restricciones físicas" del Plan Maestro Conceptual Urbano, se incluye un resumen de los riesgos relativos a las intercuenas; igualmente, se incluyen una serie de medidas de mitigación para respetar las quebradas existentes, basadas en el Informe de Evaluación de Riesgos de Desastres del año 2015. También se indica que serán necesarios estudios a detalle que determinen la idoneidad de las medidas previstas.

Adicionalmente, revisar la Ordenanza N° 2281-MML.

Consulta 2

¿De qué manera, se está garantizando el control al riesgo geotécnico en el Proyecto de Parque Industrial, teniendo en cuenta que éste se encuentra dentro de un sistema de cuencas y cuáles han sido los riesgos geotécnicos ya identificados en el análisis de Riesgos preliminar conforme lo establecido en el Informe de Evaluación?

Respuesta 2

La consulta no está referida a las Bases.

Revisar el Plan Maestro Conceptual.

En el literal C del numeral "3.1 Medio físico natural: restricciones físicas" del Plan Maestro Conceptual Urbano, se incluye un resumen de los riesgos relativos a la geotecnia, basado en el Informe de "Estudio de suelo con fines de ocupación urbana e industrial", y también se indica que serán necesarios estudios a detalle posteriores para cada lote de edificación.

Adicionalmente, ver lo establecido en la Ordenanza N° 2281-MML.

Consulta 3

¿Cuáles han sido los riesgos identificados en relación a la flora y fauna protegida entre otros riesgos de tipo ambiental y qué medidas de mitigación han sido contempladas para no afectar el entorno ecológico de la zona?

Respuesta 3

La consulta no está referida a las Bases.



BICENTENARIO
PERÚ 2021

Av. Enrique Canaval Moreyra 150, San Isidro, Lima, Perú
T. 51 1 200 12 00 | E. contact@proinversion.gob.pe
WWW.PROINVERSION.GOB.PE



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

Dirección de Portafolio de
Proyectos

“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia”

Revisar el Plan Maestro Conceptual.

En el literal C del numeral "3.1 Medio físico natural: restricciones físicas" del Plan Maestro Conceptual Urbano, se incluye un resumen de las características ecológicas del ámbito, y en los numerales 6.5 y 6.6 se indican las medidas de mitigación propuestas en relación a esta temática. Adicionalmente, revisar la Ordenanza N° 2281-MML

Consulta 4

¿Cuáles han sido los riesgos identificados en relación a las especies endémicas que se ubican en el parque ecológico Antonio Raimondi y que pertenecen a la lista roja de la unión internacional para la conservación de la naturaleza y qué medidas de mitigación han sido contempladas para su no afectación?

Respuesta 4

La consulta no está referida a las Bases.

Revisar el Plan Maestro Conceptual.

Ver numeral 6.2 del Plan Maestro Conceptual Urbano en el que se incluyen las medidas de integración con el Parque Ecológico Nacional Antonio Raimondi.

Adicionalmente, la Ordenanza N° 2281-MML. Ver respuesta a consulta 3.

Consulta 5

¿Cuál es el pronunciamiento del Servicio Nacional Forestal y de Fauna Silvestre, en relación a las especies protegidas dentro del área donde se desarrollará el proyecto del Parque Industrial de Ancón?

Respuesta 5

La consulta no está referida a las Bases.

Revisar el numeral 3.1 del Plan Maestro Conceptual

Consulta 6

¿El proyecto del Parque Industrial de Ancón, cuenta con Informe Favorable o pronunciamiento de la Autoridad Nacional del Agua - ANA, respecto de la intercuenca que contempla las quebradas Inocente, Quebradillo, Rio Seco y Gamo?

Respuesta 6

La consulta no está referida a las Bases.

Consulta 7

¿Cuál es el recurso hídrico a utilizarse para el abastecimiento de agua en el proyecto del Plan Industrial de Ancón y si se cuenta con la opinión favorable previa de la Autoridad Nacional de Agua-ANA, ¿de ser el caso?

Respuesta 7

La consulta no está referida a las Bases.

Revisar el Plan Maestro, en el cual se indica que la opción con mayor factibilidad es emplear agua de desalinización. Es competencia del Desarrollador obtener el certificado de factibilidad de servicios, al realizar el trámite de habilitación urbana. El Desarrollador podrá estudiar y optar por otras alternativas.



BICENTENARIO
PERÚ 2021

Av. Enrique Canaval Moreyra 150, San Isidro, Lima, Perú
T. 51 1 200 12 00 | E. contact@proinversion.gob.pe
WWW.PROINVERSION.GOB.PE



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

Dirección de Portafolio de
Proyectos

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

Consulta 8

¿En qué medida, el proyecto contempla la opinión favorable de la Autoridad Nacional de Agua-ANA, ante la existencia de las quebradas Inocente, Quebradillo, Rio Seco y Gamo que conforman la intercuenca 137557, señalada en el Anexo del Decreto Supremo N° 009-2020-MINAM que crea la Ciudad Bicentenario?

Respuesta 8

La consulta no está referida a las Bases.

Todas las gestiones al respecto son de cargo del Desarrollador, las que deberá desarrollar conforme a la normativa vigente que resulte aplicable.

Consulta 9

¿Cuál es el riesgo que se ha determinado respecto al instrumento ambiental con el cual se determine la estrategia de manejo ambiental, así como con mecanismos y acciones para la implementación de las actividades y los compromisos?

Respuesta 9

La consulta no está referida a las Bases.

Consulta 10

¿Cuál es el riesgo que se ha determinado respecto a los restos arqueológicos denominados Necrópolis de Ancón, Restos de Conchales, Zona Monumental del distrito de Ancón, y el Sitio arqueológico El tanque, y cuáles de estos requieren la implementación de medidas de mitigación, durante la ejecución del proyecto del Parque Industrial, según el Ministerio de Cultura, esto con la finalidad de garantizar las autorizaciones necesarias para no retrasar la ejecución del proyecto del Parque Industrial, en caso se requiera la implementación de alguna medida de mitigación?

Respuesta 10

La consulta no está referida a las Bases.

Revisar la Ordenanza N° 2281-MML. Todas las gestiones al respecto son de cargo del Desarrollador, las que deberá desarrollar conforme a la normativa vigente que resulte aplicable.

Consulta 11

¿El plazo otorgado para la entrega del parque industrial, incluye el tiempo de gestión y obtención de las autorizaciones que debe emitir el Ministerio de Cultura ante la proximidad del Parque Industrial al recorrido del Camino Inca denominado "QHAPAQ ÑAN", el mismo que se encuentra identificado en el Anexo del Decreto Supremo N° 009-2020-MINAM?

Respuesta 11

La consulta no está referida a las Bases.

Consulta 12

¿El terreno donde se ubicará el proyecto del Parque Industrial de Ancón cuenta con un Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos - CIRA emitido por el Ministerio de Cultura y/o Informe favorable del Ministerio?



BICENTENARIO
PERÚ 2021

Av. Enrique Canaval Moreyra 150, San Isidro, Lima, Perú
T. 51 1 200 12 00 | E. contact@proinversion.gob.pe
WWW.PROINVERSION.GOB.PE



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

Dirección de Portafolio de
Proyectos

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

Respuesta 12

La consulta no está referida a las Bases.

El Plan Maestro ya identifica la existencia de una ruta inca, por lo cual no se requiere CIRA, sino el correspondiente Proyecto de Evaluación Arqueológica.

Consulta 13

¿Cuáles han sido los riesgos identificados en relación diseño de vías y accesibilidad, y la existencia de Peaje, y que medidas de mitigación han sido contempladas e identificadas por el Ministerio de Transportes y Comunicaciones?

Respuesta 13

La consulta no está referida a las Bases.

Revisar el Plan Maestro; numeral 2.3 del Plan Conceptual de Transporte.

Consulta 14

¿Con que acto administrativo se encuentra aprobado el diseño final de las vías de Accesibilidad al Parque Industrial y como se ha resuelto la interconexión con las vías metropolitanas existentes y en qué tiempo se tiene proyectada su ejecución?

Respuesta 14

La consulta no está referida a las Bases.

En el Plan Conceptual de Transporte se brindan las soluciones adoptadas para la accesibilidad al PIA, así como una programación temporal orientativa.

Consulta 15

¿En qué tiempo se ha planificado el desarrollo de las vías de acceso que se interconectarán tanto con la trama urbana como con las vías metropolitanas existentes y cercanas al Parque Industrial, y con qué documento el Ministerio de Transportes y Comunicaciones ha aprobado el trazo geométrico vial?

Respuesta 15

La consulta no está referida a las Bases.

Revisar el Plan Maestro Conceptual de Transporte, numeral 1.2.

Consulta 16

¿Cuáles son las medidas de mitigación y/o penalidades que se deberán asumir frente al concesionario "Rutas de Lima" respecto del peaje vehicular concesionado en la Panamericana Norte y la afectación de este en la operación del Parque Industrial?

Respuesta 16

La consulta no está referida a las Bases.

Consulta 17

¿Cuáles son las medidas de mitigación vial propuestas para solucionar el tráfico que se generaría por los vehículos livianos y de carga en la vía proyectada para el acceso al parque industrial, que serían utilizados para no pagar el peaje vehicular concesionado?



BICENTENARIO
PERÚ 2021

Av. Enrique Canaval Moreyra 150, San Isidro, Lima, Perú
T. 51 1 200 12 00 | E. contact@proinversion.gob.pe
WWW.PROINVERSION.GOB.PE



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

Dirección de Portafolio de
Proyectos

“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia”

Respuesta 17

La consulta no está referida a las Bases.

Revisar el Plan Maestro Conceptual de Transporte, numeral 2.3.

Consulta 18

¿En qué medida se está garantizado que el proyecto del Parque Industrial contará un sistema vial de accesibilidad e incorporación a la trama urbana y sistema vial metropolitano?

Respuesta 18

La consulta no está referida a las Bases.

Revisar el Plan Maestro Conceptual de Transporte, en el que se proponen medidas de mitigación y propuestas para garantizar un adecuado sistema de transporte y accesibilidad.

Consulta 19

¿Cómo se garantiza la inaplicabilidad de la Ordenanza N° 2087-MML que aprueba los procedimientos de aprobación de los Estudios de Impacto Vial como requisito previo para el procedimiento de habilitación urbana y el procedimiento de Licencia de Edificación?

Respuesta 19

La consulta no está referida a las Bases.

Consulta 20

¿Cuáles han sido los riesgos identificados en relación a la disponibilidad del servicio de agua potable y alcantarillado administrado por SEDAPAL y que medidas de mitigación han sido contempladas e identificadas por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, para garantizar dicho abastecimiento?

Respuesta 20

La consulta no está referida a las Bases.

Revisar el Plan Maestro Conceptual de Infraestructuras, en el que se explica que SEDAPAL no garantiza el servicio de agua potable y alcantarillado. En el ámbito del PIA y en referencia al servicio de agua potable y alcantarillado, la institución competente es SEDAPAL.

Consulta 21

¿Se cuenta con Factibilidades emitidas por las empresas de servicio? De contar con dichas factibilidades, ¿existe la condición de disponer áreas de reserva dentro del terreno (ejem. reservorio, plantas de tratamiento, y otro)?

Respuesta 21

La consulta no está referida a las Bases.

Respecto de las áreas de reserva para estos fines, revisar el Plan Maestro, Plan Conceptual de Infraestructuras (numeral 5.3 del Plan Maestro Conceptual Urbano).

Consulta 22

¿La zona colindante al Parque Industrial cuenta con una red de infraestructura de agua y desagüe administrada por SEDAPAL?



BICENTENARIO
PERÚ 2021

Av. Enrique Canaval Moreyra 150, San Isidro, Lima, Perú
T. 51 1 200 12 00 | E. contact@proinversion.gob.pe
WWW.PROINVERSION.GOB.PE



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

Dirección de Portafolio de
Proyectos

“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia”

Respuesta 22

La consulta no está referida a las Bases, ni está referida al área del proyecto.
Revisar el Plan Conceptual de Infraestructuras, respecto de la necesidad de creación de una red de abastecimiento y saneamiento independiente de la red de SEDAPAL.

Consulta 23

De requerir infraestructura alternativa (plantas de tratamiento, reservorios, manejo de residuos sólidos), ¿el plazo otorgado para la entrega del parque industrial incluye el tiempo de gestión y obtención de las autorizaciones respectivas de dicha infraestructura por cada entidad competente?

Respuesta 23

La consulta no está referida a las Bases.

Consulta 24

Con respecto al tratamiento de residuos sólidos emitidos por las actividades permitidas dentro de la zona del Parque Industrial, ¿El proyecto deberá contemplar o disponer de áreas para su tratamiento y transformación de materiales contaminantes, a fin de no generar un impacto negativo al Parque Ecológico y sus alrededores?

Respuesta 24

La consulta no está referida a las Bases.
Revisar el Plan Maestro-Plan Conceptual de Infraestructuras. El Desarrollador deberá cumplir con lo dispuesto en las Leyes y Disposiciones Aplicables.

Consulta 25

¿Existe actualmente alguna troncal de abastecimiento de gas natural que permita ampliar una red secundaria o directa para el abastecimiento de gas natural al Parque Industrial?

Respuesta 25

La consulta no está referida a las Bases.
Revisar el Plan Maestro-Plan Conceptual de Infraestructuras. Todas las gestiones al respecto son de cargo del Desarrollador, las que deberá desarrollar conforme a la normativa vigente que resulte aplicable.

Consulta 26

De no contar con una troncal de abastecimiento de gas natural ¿El Proyecto del Parque Industrial de Ancón se encuentra contemplado dentro del Plan de expansión del Ministerio de Energía y Minas respecto del abastecimiento del gas natural?

Respuesta 26

La consulta no está referida a las Bases.

Consulta 27

De ser así. ¿Cuál es el plazo de dicha expansión y si éste se ajusta al plazo de operatividad del Parque Industrial?



BICENTENARIO
PERÚ 2021

Av. Enrique Canaval Moreyra 150, San Isidro, Lima, Perú
T. 51 1 200 12 00 | E. contact@proinversion.gob.pe
WWW.PROINVERSION.GOB.PE



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

Dirección de Portafolio de
Proyectos

“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia”

Respuesta 27

La consulta no está referida a las Bases.

Consulta 28

¿Cuáles son las medidas adoptadas en relación a las actividades establecidas dentro del Índice de Usos de Actividades Urbanas aprobadas mediante Ordenanza N° 2281-MML teniendo en cuenta que existen actividades permitidas consideradas como peligrosas o con un alto impacto negativo en la preservación del medio ambiente, y si estas se encuentran en el Informe de Evaluación que contempla el análisis preliminar de riesgo del proyecto del Parque Industrial?

Respuesta 28

La consulta no está referida a las Bases.

El Informe Evaluación de Riesgos de Desastre del año 2015, no contempla los riesgos antropogénicos, por no ser el objeto de dicho informe.

Consulta 29

¿En qué medida se garantiza la continuidad de los usos permitidos en el índice de usos, previstos en la Ordenanza N° 2081-MML durante el periodo de la concesión?

Respuesta 29

La consulta no está referida a las Bases.

Revisar uso industrial del terreno constituido como una carga inscrita en la Partida Registral N° 13409092 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima.

Consulta 30

¿Cuáles son los niveles operacionales de uso y funcionamiento, por el que se rigen las actividades urbanas permitidas y aplicables al proyecto Parque industrial?

Respuesta 30

La consulta no está referida a las Bases.

Los usos permitidos, de acuerdo con la zonificación, están incluidos en la Ordenanza N° 2281-MML. En dicha Ordenanza se incluyen los parámetros urbanísticos aplicables a los diferentes usos.

Consulta 31

¿Se cuenta con los siguientes estudios previos para el desarrollo de la Habilitación Urbana:

- Estudio de riesgo geotécnico (cursos de las escorrentías que vienen de las quebradas existentes), que permita mitigar los riesgos ante las ocurrencias de eventos climáticos.
- Certificado de Zonificación y Vías.?

Respuesta 31

La consulta no está referida a las Bases.

Ver la información del Data Room.

Consulta 32

¿Cuáles son los aportes aplicables al proyecto del Parque Industrial, en la etapa de habilitación urbana, los establecidos en la ordenanza N° 2281-MML o los establecidos en el Reglamento Nacional de Edificaciones?



BICENTENARIO
PERÚ 2021

Av. Enrique Canaval Moreyra 150, San Isidro, Lima, Perú
T. 51 1 200 12 00 | E. contact@proinversion.gob.pe
WWW.PROINVERSION.GOB.PE



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

Dirección de Portafolio de
Proyectos

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

Respuesta 32

La consulta no está referida a las Bases. Es parte del análisis del interesado en función a la normativa que se encuentre vigente al momento de solicitud.

Consulta 33

¿Cuáles serían las licencias específicas y/o especiales, que se requerirán para el inicio de la operación de las actividades permitidas?

Respuesta 33

La consulta no está referida a las Bases. Es parte del análisis del interesado en función a la normativa que se encuentre vigente al momento de solicitud.

Consulta 34

¿Cuáles son las licencias específicas y/o especiales previas al desarrollo del proyecto de Parque industrial?

Respuesta 34

La consulta no está referida a las Bases. Es parte del análisis del interesado en función a la normativa que se encuentre vigente al momento de solicitud.

Consulta 35

Al haberse dejado sin efecto el Plan Maestro del Parque Ecológico "Antonio Raimondi" que incluye al Parque Industrial, ¿Se requiere de un nuevo instrumento que lo sustituya?

Respuesta 35

La consulta no está referida a las Bases.

Se aclara que el Parque Industrial de Ancón no se encuentra dentro del Parque Ecológico Nacional Antonio Raimondi.

Consulta 36

¿El proyecto del Parque Industrial de Ancón se encuentra acorde con lo estipulado en el Decreto Supremo N° 009-2020-MINAM que aprueba la creación de la "CIUDAD BICENTENARIO"?

Respuesta 36

La consulta no está referida a las Bases.

El Decreto Supremo N° 009-2020-MINAM forma parte de las Leyes y Disposiciones Aplicables al Proyecto.

Consulta 37

¿Se cuenta con el documento que sustente que el Ministerio de Defensa ha efectuado la limpieza del Campo de Batalla (BAC) y la destrucción de artefactos explosivos (EOD), que permita viabilizar el inicio del proyecto del Parque Industrial, o en su defecto que implicancias se tendría para el inicio del proyecto del Parque Industrial?

Respuesta 37

La consulta no está referida a las Bases.



BICENTENARIO
PERÚ 2021

Av. Enrique Canaval Moreyra 150, San Isidro, Lima, Perú
T. 51 1 200 12 00 | E. contact@proinversion.gob.pe
WWW.PROINVERSION.GOB.PE



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

Dirección de Portafolio de
Proyectos

“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia”

Revisar la información contenida en el Data Room.

Consulta 38

¿La carga inscrita en la Partida Registral N° 13409092 constituye una limitante para la operatividad y desarrollo del Proyecto Parque Industrial?

Respuesta 38

La consulta no está referida a las Bases, es parte del análisis del interesado.

Revisar uso industrial del terreno constituido como una carga inscrita en la Partida Registral N° 13409092 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima.

Consulta 39

En el contrato de inversión en su numeral 8.1.2. se señala como obligaciones del DESARROLLADOR, la obtención de los permisos, autorizaciones y licencias necesarias para dar inicio a la construcción de obras, de parte de las autoridades administrativas. ¿Podrían señalar cuales son los permisos autorizaciones y licencias que se deben gestionar?

Respuesta 39

La consulta no está referida a las Bases. Es parte del análisis del interesado en función a la normativa que se encuentre vigente al momento de solicitud.

Consulta 40

En el contrato de inversión en su numeral 8.1.2. se señala en el literal e) obtener y mantener las servidumbres que se requieran para realizar las inversiones y brindar los servicios comprometidos, ¿Cuántas y cuáles son las servidumbres debe gestionar el DESARROLLADOR?

Respuesta 40

La consulta no está referida a las Bases, es parte del análisis del interesado.

Consulta 41

En el contrato de inversión numeral 8.1.2, literal h) se señala que, al cumplimiento del décimo mes de la suscripción del presente CONTRATO, el DESARROLLADOR deberá presentar a PRODUCE, un Plan de Inversiones que incluya un cronograma de actividades y un plano con las etapas o fases de urbanización explicando estas y la provisión de servicios urbanos previstos en el PROYECTO. (...) se [nos] indicó que el cronograma de actividades propuesto en dicho Plan de Inversiones era a criterio del Desarrollador y que este podía diferir del Cronograma de Verificación de Infraestructura y Servicios señalado en la Tabla 8 del Anexo 1 Inversiones y Servicios que forma parte del Contrato de Inversión. ¿Esto es así?

Respuesta 41

La consulta no está referida las Bases.

Consulta 42

En el numeral 8. 1.2, literal h) del Contrato de Inversión, se señala que el DESARROLLADOR podrá promover a su cuenta y riesgo otras inversiones que no estén incluidas en el Plan de Inversiones requeridos. ¿Sobre este particular, que tipo de inversiones pueden ser consideradas y que no se encuentren en el Plan de Inversiones?



BICENTENARIO
PERÚ 2021

Av. Enrique Canaval Moreyra 150, San Isidro, Lima, Perú
T. 51 1 200 12 00 | E. contact@proinversion.gob.pe
WWW.PROINVERSION.GOB.PE



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

Dirección de Portafolio de
Proyectos

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

Respuesta 42

La consulta no está referida las Bases. Corresponde al análisis y decisión del Desarrollador determinar las inversiones que estime oportunas, respetando las Leyes y Disposiciones Aplicables.

Consulta 43

En el numeral 8.2.2 literal a) del Contrato de Inversión, como obligación del PRODUCE, se señala que proporcionará al DESARROLLADOR la información de la que disponga, para la obtención de permisos, licencias, autorizaciones y, en general, para cualquier título habilitante que sea necesario a fin que pueda desarrollar sus actividades de acuerdo al Contrato de Inversión, sin responsabilidad ni costo para PRODUCE. En el caso, que PRODUCE incumpla su obligación de proporcionar la información al DESARROLLADOR oportunamente, ¿cómo impactará o como se reprogramará el calendario?

Respuesta 43

La consulta no está referida las Bases.

Consulta 44

En el numeral 11.2 del Contrato de Inversión se señala que el desarrollador deberá tomar y mantener los siguientes seguros:

11.2.1 Seguro de responsabilidad civil contractual y extracontractual contra cualquier daño, perjuicio, pérdida o lesión que pudiera sobrevenir a bienes y personas. El límite mínimo asegurado para la póliza de responsabilidad civil extracontractual no podrá inferior al cincuenta por ciento (50%) del monto necesario para cubrir los daños del mayor riesgo, por responsabilidad civil. ¿Podrían señalar cuál es el daño de mayor riesgo?

Respuesta 44

La consulta no está referida las Bases.
Deberá ser evaluado por el DESARROLLADOR.

Consulta 45

En el numeral 11.2 del Contrato de Inversión se señala que el desarrollador deberá tomar y mantener los siguientes seguros:

11.2.1 Seguro de responsabilidad civil contractual y extracontractual contra cualquier daño, perjuicio, pérdida o lesión que pudiera sobrevenir a bienes y personas. El límite mínimo asegurado para la póliza de responsabilidad civil extracontractual no podrá inferior al cincuenta por ciento (50%) del monto necesario para cubrir los daños del mayor riesgo, por responsabilidad civil. ¿Podrían señalar cual es el valor en soles o dólares del monto necesario para cubrir los daños del mayor riesgo?

Respuesta 45

La consulta no está referida las Bases.
Deberá ser evaluado por el DESARROLLADOR.

Consulta 46

En el numeral 11.3 del Contrato de Inversión se señala: "La póliza respectiva deberá establecer, asimismo, que la caducidad o perdida de vigencia de la póliza solo se producirá si la compañía



BICENTENARIO
PERÚ 2021

Av. Enrique Canaval Moreyra 150, San Isidro, Lima, Perú
T. 51 1 200 12 00 | E. contact@proinversion.gob.pe
WWW.PROINVERSION.GOB.PE



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

Dirección de Portafolio de
Proyectos

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

aseguradora ha cumplido previamente con la obligación a que se refiere el presente numeral." De acuerdo a ello, se está asignando al DESARROLLADOR responsabilidades adicionales que competen directamente a la aseguradora. ¿Cómo se asignarán las responsabilidades entre el DESARROLLADOR y la aseguradora, ya que el DESARROLLADOR estaría asumiendo responsabilidades por incumplimientos que competen directamente a la aseguradora?

Respuesta 46

La consulta no está referida las Bases.

Consulta 47

En el numeral 8.1.2, literal h) del Contrato de Inversión se señala: "Asimismo, dichos planos deberán encontrarse acompañados por una memoria descriptiva detallando al menos lo siguiente:

(...)

- c) Modelo de negocios, incluyendo previsiones de venta, arrendamiento u otra forma de colocación del suelo y/o edificaciones juntos con los años y en las etapas en lo que se prevé ocurra lo anterior."

Al respecto, siendo que actualmente existe una reducción en el PBI del país, y los pronósticos para los próximos años no son muy alentadores, consultamos ¿cómo se procederá en el caso no exista la demanda esperada en la venta de los lotes?

Respuesta 47

La consulta no está referida las Bases, corresponde al análisis del interesado.

Consulta 48

En el numeral 11.8.1 del Contrato de Inversión, se señala que adicionalmente a la cobertura básica, la póliza CAR deberá contar con otras coberturas tales como: daños malicioso, vandalismo, terrorismo, robo, cables subterráneos, tubería y demás instalaciones subterráneas, errores de diseño, debilitamiento de elementos cortantes y cualquier otra cobertura considerada en una póliza CAR/EAR (Engineering All Risk) hasta una suma asegurada que sea por demás suficiente para hacer frente ante cualquier siniestro que pudiese ocurrir durante la ejecución de las obras, cuyo monto mínimo asegurado corresponda al determinado por el estudio de riesgo respectivo. ¿Cuál será la suma asegurada por la póliza CAR/EAR dado que no sea determinado puntualmente el monto?

Respuesta 48

La consulta no está referida las Bases.

Consulta 49

En el Anexo N° 01 del Contrato de Inversión del Capítulo 8: Gestión Integral de Residuos Sólidos Urbanos (RSU) se señala que el DESARROLLADOR deberá implementar, como mínimo la siguiente infraestructura, equipamientos y medidas para la gestión de residuos sólidos durante la construcción y operación del Parque:

1. Centro de recogida de residuos en el Parque Industrial (Punto Limpio): El punto limpio se encargará del acopio de cada tipo de residuo {no peligrosos}, especialmente los mayoritarios que serán los orgánicos, plásticos y metales, cartón y vidrio, y aquellos procedentes de la actividad industrial no reutilizables para que una empresa externa se encargue de su correcta gestión.



BICENTENARIO
PERÚ 2021

Av. Enrique Canaval Moreyra 150, San Isidro, Lima, Perú
T. 51 1 200 12 00 | E. contact@proinversion.gob.pe
WWW.PROINVERSION.GOB.PE



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

Dirección de Portafolio de
Proyectos

“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia”

(...)

4. Correcto Manejo de los Residuos: Si el Punto Limpio almacena Residuos Peligrosos la empresa responsable deberán obtener la correspondiente autorización como Gestor de los Residuos Peligrosos. Si sólo se almacenan Residuos No Peligrosos, deberá contar con un gestor que controle la manipulación y el almacenamiento de estos.

Sobre este particular, si el Punto Limpio solo será para el acopio de residuos no peligroso, por la misma normativa residuos sólidos, no puede almacenarse también residuos peligrosos en el mismo punto, por lo tanto, existe una contradicción en lo que respecta al acopio de residuos en el Punto Limpio.

Respuesta 49

La consulta no está referida las Bases.

Consulta 50

En el contrato de inversión en su cláusula sexta, derecho de información PRODUCE, se señala que produce podrá solicitar al DESARROLLADOR lo siguiente:

(...)

c) Preventas celebradas por el DESARROLLADOR, considerándose mediante este término cualquier transferencia de propiedad o posesión de porciones del terreno.

Al respecto, ¿desde cuándo el DESARROLLADOR podrá realizar la preventa de los terrenos?

Respuesta 50

La consulta no está referida las Bases.

Consulta 51

En el numeral 15.2, se señala que, ocurrida la resolución del presente Contrato de Inversión por culpa del DESARROLLADOR. se aplicarán las siguientes consecuencias:

a. Se resolverá el Contrato de Compraventa, restituyéndose las prestaciones al estado previo a la resolución. Consecuentemente, la propiedad del terreno revertirá a PRODUCE y simultáneamente ésta reintegrará el precio pagado por el Desarrollador sin devengarse interés a cargo de PRODUCE por el periodo comprendido entre el pago del precio y la fecha en la que opere la resolución. Se excluye de este reintegro, a efectuarse en calidad de restitución, a las áreas cuya propiedad hubiera sido obtenida de buena fe por terceros en el marco del desarrollo del Proyecto y las hubiera sido materia de aporte reglamentarios transferidos.

Al respecto, siendo que se excluye del reintegro las áreas cuya propiedad hubiera sido obtenida de buena fe por terceros, ¿Cómo se calcula el monto a reintegrar al Desarrollador?

Respuesta 51

La consulta no está referida las Bases.

Consulta 52

En el numeral 5.2 del Contrato de Inversión se señala que queda expresamente establecido que el CONTRATO quedará resuelto de pleno derecho, en los casos que:

5.2. 1 PRODUCE verifique que alguna de las personas naturales o jurídicas mencionadas en el indicado numeral 5.1, han sido condenadas mediante sentencia consentida o ejecutoriada, o han admitido o reconocido comisión de algunos de los delitos tipificados en la Sección IV del Capítulo



BICENTENARIO
PERÚ 2021

Av. Enrique Canaval Moreyra 150, San Isidro, Lima, Perú
T. 51 1 200 12 00 | E. contact@proinversion.gob.pe
WWW.PROINVERSION.GOB.PE



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

Dirección de Portafolio de
Proyectos

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

11 del Título XVIII del Código Penal peruano o delitos equivalentes, en caso que hayan sido cometidos en otros países, ante alguna autoridad nacional o extranjera competente, en relación con el otorgamiento de la Buena Pro del Concurso, con la suscripción del presente CONTRATO o, con su correspondiente ejecución:

Al respecto el numeral 5.1 señala:

El DESARROLLADOR declara y garantiza que ni él, ni sus accionistas, socios o empresas vinculadas, ni cualquiera de sus respectivos directores, funcionarios o integrantes de los órganos de administración, ni ninguno de sus empleados, asesores, representante legales o apoderados, representante o agentes o personas vinculadas, han incurrido o intentado incurrir en actos de corrupción, ni han pagado, ofrecido, negociado o efectuado, ni han intentado ni intentarán en el futuro, pagar, ofrecer, negociar o efectuar, directa o indirectamente, ningún pago o, en general, cualquier beneficio, incentivo o comisión ilegal a autoridad relacionada al otorgamiento de la Buena Pro, a la suscripción o, a la ejecución del presente CONTRATO, según corresponda.

Del numeral 5.1 se desprende que son varias las personas que pueden perjudicar al DESARROLLADOR, por el simple hecho de tener alguna relación, ¿Por tal motivo se debe aclarar que se entiende por agentes o personas vinculadas a la empresa?

Respuesta 52

La consulta no está referida las Bases.

Consulta 53

En el numeral 11.6 del Contrato de Inversión se señala que:

Antes del 30 de enero de cada año, durante la vigencia del PROYECTO, EL DESARROLLADOR presentará a PRODUCE o a quién éste designe, la relación de los seguros tomados y/o mantenidos por éste, indicando cuando menos las coberturas, el nombre de la compañía aseguradora y las reclamaciones efectuadas durante el año anterior.

Para asegurar el cumplimiento de lo dispuesto en la presente cláusula, PRODUCE podrá solicitar a EL DESARROLLADOR que pruebe que las pólizas de seguro que se encuentra obligado a mantener, conforme a este Contrato, han sido contratadas y se encuentran vigentes.

¿Como hará el DESARROLLADOR para probar a PRODUCE que la póliza de seguro se encuentra conforme a este contrato?, si tal como se señala en el párrafo precedente, EL DESARROLLADOR entregará al PRODUCE o a quién éste designe, la relación de los seguros tomados y/o mantenidos por éste, indicando cuando menos las coberturas, el nombre de la compañía aseguradora y las reclamaciones efectuadas durante el año anterior, ¿Cuál será el medio probatorio?

Respuesta 53

Las consultas no están referidas a las Bases.

Consulta 54

En el numeral 11.1 del Contrato de Inversión a la letra dice:

"Asimismo, EL DESARROLLADOR queda obligado a reparar el valor de todo aquel daño no cubierto por la póliza de seguro que contrate. Asimismo, en caso de eventos no cubiertos o infraseguro el único responsable para EL DESARROLLADOR."

¿De lo señalado, quiere decir que existe algunos daños no cubiertos por las aseguradoras, podrían señalarnos cuales son esos daños?

Respuesta 54



BICENTENARIO
PERÚ 2021

Av. Enrique Canaval Moreyra 150, San Isidro, Lima, Perú
T. 51 1 200 12 00 | E. contact@proinversion.gob.pe
WWW.PROINVERSION.GOB.PE



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

Dirección de Portafolio de
Proyectos

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

La consulta no está referida a las Bases.

Consulta 55

En el Anexo N° I Inversiones y Servicios, se señala lo siguiente:

Capítulo 1: Infraestructura y desarrollo del terreno

"El Desarrollador podrá utilizar, como referencia, los planos y parámetros específicos incluidos en el Plan Maestro Conceptual del PIA, al planificar el desarrollo de esta infraestructura."

Capítulo 2: Suministro de agua

"El DESARROLLADOR será responsable de desarrollar la red de infraestructura necesaria para dotar del servicio de lotes industriales, y los terrenos destinados a otros usos, ya sea directamente o a través de terceros, conforme a lo descrito en el presente capítulo. Este podrá utilizar, como referencia, los planos incluidos en el Plan Maestro Conceptual del PIA."

Capítulo 3: Saneamiento de aguas residuales

"El DESARROLLADOR será responsable de desarrollar la red de infraestructura necesaria para dotar del servicio de recolección de aguas residuales a los lotes industriales, y los terrenos destinados a otros usos, ya sea directamente o a terceros, conforme a lo descrito en el presente capítulo. Este podrá utilizar, como referencia, los planos incluidos en el Plan Maestro Conceptual del PIA."

Capítulo 4: Energía eléctrica

"El DESARROLLADOR será responsable de desarrollar la red de infraestructura necesaria para dotar del servicio a los lotes industriales, y los terrenos destinados a otros usos, ya sea directamente o a terceros, conforme a lo descrito en el presente capítulo. Este podrá utilizar, como referencia, los planos incluidos en el Plan Maestro Conceptual del PIA."

Capítulo 6: Red de gas natural

"El DESARROLLADOR será responsable de desarrollar la red de infraestructura necesaria para dotar del servicio a todos sus lotes del PIA, ya sea directamente o a terceros, conforme a lo descrito en el presente capítulo. Este podrá utilizar, como referencia, los planos incluidos en el Plan Maestro Conceptual del PIA."

Capítulo 8: Gestión Integral de residuos sólidos

"El DESARROLLADOR será responsable de desarrollar la red de infraestructura necesaria para dotar del servicio a todos sus lotes del PIA, conforme a lo descrito en el presente capítulo. Este podrá utilizar, como referencia, los planos incluidos en el Plan Maestro Conceptual del PIA ."

En la Sala de Datos se encuentra el Plan Maestro que contiene los planos, sin embargo, por la calidad y resolución de las imágenes no son útiles. ¿Se podrá tener acceso a una versión útil de dichos planos?

Respuesta 55

La consulta no está referida a las Bases.

No obstante, se incluirán los planos con una mejor calidad, en el Data Room.

Consulta 56

En el Anexo N° 1 Inversiones y Servicios, del Contrato de Inversión se señala sobre energía eléctrica y alumbrado público lo siguiente:

Capítulo 4: Energía eléctrica

"El DESARROLLADOR será responsable de desarrollar la red de infraestructura necesaria para dotar del servicio a los lotes industriales, y los terrenos destinados a otros usos, ya sea



BICENTENARIO
PERÚ 2021

Av. Enrique Canaval Moreyra 150, San Isidro, Lima, Perú
T. 51 1 200 12 00 | E. contact@proinversion.gob.pe
WWW.PROINVERSION.GOB.PE



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

Dirección de Portafolio de
Proyectos

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

directamente o a terceros, conforme a lo descrito en el presente capítulo. Este podrá utilizar, como referencia, los planos incluidos en el Plan Maestro Conceptual del PIA

Capítulo 5: Alumbrado Público

"El DESARROLLADOR será responsable de desarrollar la red de alumbrado de los espacios comunes al interior del PIA necesaria para dotar del servicio a todos sus lotes, ya sea directamente o a terceros, conforme a lo descrito en el presente capítulo. Este podrá utilizar, como referencia, los planos incluidos en el Plan Maestro Conceptual del PIA."

¿Las redes eléctricas serán aéreas o subterráneas?

Respuesta 56

La consulta no está referida a las Bases.

Revisar el Plan Maestro. Numerales 3 y 4 del Plan Conceptual de Infraestructuras.

Se debe cumplir con toda la normativa aplicable. El Plan Maestro Conceptual podrá ser utilizado como referencia para el trazo de las redes.

Consulta 57

En el Anexo N° I, Inversiones y Servicios del Contrato de Inversión respecto a la energía eléctrica y alumbrado público indica lo siguiente:

Capítulo 4: Energía eléctrica

"El DESARROLLADOR será responsable de desarrollar la red de infraestructura necesaria para dotar del servicio a los lotes industriales, y los terrenos destinados a otros usos, ya sea directamente o a terceros, conforme a lo descrito en el presente capítulo. Este podrá utilizar, como referencia, los planos incluidos en el Plan Maestro Conceptual del PIA."

¿Cuál es la máxima demanda proyectado por cada lote o nave?

Respuesta 57

La consulta no está referida a las Bases.

Revisar el Plan Maestro Conceptual de Infraestructuras.

Consulta 58

En el Anexo N° 1, Inversiones y Servicios del Contrato de Inversión, respecto a la energía eléctrica y alumbrado público indica lo siguiente:

Capítulo 4: Energía eléctrica

"El DESARROLLADOR será responsable de desarrollar la red de infraestructura necesaria para dotar del servicio a los lotes industriales, y los terrenos destinados a otros usos, ya sea directamente o a terceros, conforme a lo descrito en el presente capítulo. Este podrá utilizar, como referencia, los planos incluidos en el Plan Maestro Conceptual del PIA."

Capítulo 5: Alumbrado público

"El DESARROLLADOR será responsable de desarrollar la red de alumbrado de los espacios comunes al interior del PIA necesaria para dotar del servicio a todos sus lotes, ya sea directamente o a terceros, conforme a lo descrito en el presente capítulo. Este podrá utilizar, como referencia, los planos incluidos en el Plan Maestro Conceptual del PIA."

- ¿La red de infraestructura necesaria para dotar del servicio a los lotes industriales y la red de alumbrado de los espacios comunes al interior del PIA se entregará a ENEL?
- ¿Se han realizado las coordinaciones con ENEL?
- ¿Se cuenta con alguna opinión o documento de aprobación de parte de ENEL?



BICENTENARIO
PERÚ 2021

Av. Enrique Canaval Moreyra 150, San Isidro, Lima, Perú
T. 51 1 200 12 00 | E. contact@proinversion.gob.pe
WWW.PROINVERSION.GOB.PE



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

Dirección de Portafolio de
Proyectos

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

Respuesta 58

La consulta no está referida a las Bases.
Revisar el Plan Maestro.

Consulta 59

En la Tabla 9 Lista de chequeo del Anexo N° 1, Inversiones y Servicios, del Contrato de Inversión, con respecto al alumbrado público se señala lo siguiente:

- En vial interno de 45 metros, postes de luz de doble brazo de 9 metros de altura y luminarias de 60 W, separados cada 20 metros en los dos andenes laterales y el andén central, usando como referencia lo propuesto en el Plan Maestro Conceptual del PIA.
- En vial interno de 35 metros, postes de luz de 9 metros de altura con luminarias de 60 W, separados cada 20 metros en los andenes laterales y el andén central, usando como referencia lo propuesto en el Plan Maestro Conceptual del PIA.
- En vial interno de 18 metros, poste de luz de 6 metros de altura y luminarias de 60 W, separados cada 15 metros, en los andenes laterales, usando como referencia lo propuesto en el Plan Maestro Conceptual del PIA.

Al respecto:

- a. ¿Las luminarias serán de vapor de sodio o led?
- b. ¿De acuerdo a la normativa vigente las luminarias deberían ser de 150 W como mínimo y separados cada 30 metros?

Respuesta 59

La consulta no está referida a las Bases.
Revisar el Plan Maestro, el Plan Conceptual de Infraestructuras (numeral 4) y el Plan Maestro Conceptual.
El Desarrollador debe sujetarse a las Leyes y Disposiciones Aplicables, siempre que no se reduzcan los parámetros mínimos del Plan Maestro.

Consulta 60

En las Bases del Concurso, Anexo 1 Términos de referencia, se indica el objeto del concurso:

1.1 PROINVERSIÓN ha recibido del PRODUCE, el encargo de promover el Proyecto denominado "Parque Industrial de Ancón". El PIA se desarrollará en un terreno que pertenece a PRODUCE, con un área de 13'382,257.00 m² (1,338.22 ha) ubicado entre los kilómetros 45+850 al 50+750 de la carretera Panamericana Norte, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, (en adelante el Terreno). El área está inscrita en la Partida Electrónica N° 13409092 de la Oficina Registral de Lima.

(...)

1.3. El proyecto PIA contaría con 1,338.22 ha, de los cuales el 53.493 sería suelo urbanizable (715.74 ha). Dicha área, de acuerdo con su uso, estaría dividida en: industrial, comercial, transferencia tecnología (I+D), aportes, zona de recreación pública, servicios y truck center.

Consultamos:

Existe un área de 622.48 ha que no se toman en consideración como área urbanizable, correspondiendo a casi el 50% del terreno de compra. (...) se [nos] indicó que las 622.48 ha que no se toman en consideración como área urbanizable podrían ser incorporadas como parte del proyecto y ser urbanizadas a criterio del Desarrollador, si este podía habilitarlas para tal fin. ¿Esto es así?



BICENTENARIO
PERÚ 2021

Av. Enrique Canaval Moreyra 150, San Isidro, Lima, Perú
T. 51 1 200 12 00 | E. contact@proinversion.gob.pe
WWW.PROINVERSION.GOB.PE



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

Dirección de Portafolio de
Proyectos

“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia”

Respuesta 60

La consulta no está referida a las Bases.

La habilitación de hectáreas no consideradas como área urbanizable en el Plan Maestro, queda a criterio del Desarrollador, siempre que se cumpla con las Leyes y Disposiciones Aplicables.

Consulta 61

De acuerdo a la infografía se señala que las INSTALACIONES (SERVICIOS) tendrá 23.56 ha, infraestructura para la administración de servicios comunes de:

- Abastecimiento de agua.
- Subestaciones eléctricas.
- Centrales de transformación, y
- Centro de acopio de RSU.

Las Bases del Concurso, ni el Contrato de Inversión, ni su Anexo N° 1 Inversiones y Servicios señala el espacio denominado INSTALACIONES (SERVICIOS), en tal sentido, consultamos:

- ¿el área de las INSTALACIONES (SERVICIOS) será de 23.56 ha?
- ¿De acuerdo al Plan de Inversión del Desarrollador, este podrá destinar un área diferente para estos fines?
- ¿Las instalaciones consideradas dentro del espacio EQUIPAMIENTO PÚBLICO serán administradas por el Desarrollador o serán entregadas a terceros como a las empresas de servicios?

Respuesta 61

La consulta no está referida a las Bases. En lo que corresponda, revisar el Plan Maestro Conceptual, la Ordenanza N° 2281 y demás normativa aplicable.

Consulta 62

De acuerdo a la infografía existe un espacio llamado EQUIPAMIENTO PÚBLICO de 23.74 ha, donde se señala espacio a ceder para la instalación de:

- Centro Deportivo.
- Albergue.
- Museo Capac Ñan,
- Otros servicios que la Municipalidad determine.

Las Bases del Concurso, ni el Contrato de Inversión, ni su Anexo N° 1 Inversiones y Servicios señala el espacio denominado EQUIPAMIENTO PÚBLICO, en tal sentido, consultamos:

- ¿el área del EQUIPAMIENTO PÚBLICO será de 23.74 ha?
- ¿De acuerdo al Plan de Inversión del Desarrollador, este podrá destinar un área diferente para estos fines?
- ¿Las instalaciones consideradas dentro del espacio EQUIPAMIENTO PÚBLICO serán desarrolladas, habilitadas y construidas por el Desarrollador o se entregarán los espacios para que las instalaciones sean desarrolladas, habilitadas y construidas por terceros como la Municipalidad o el Ministerio de Cultura u otros?
- ¿Las instalaciones consideradas dentro del espacio EQUIPAMIENTO PÚBLICO serán administradas y conservadas por el Desarrollador o serán administradas y conservadas por el tercero al que sea cedido?



BICENTENARIO
PERÚ 2021

Av. Enrique Canaval Moreyra 150, San Isidro, Lima, Perú
T. 51 1 200 12 00 | E. contact@proinversion.gob.pe
WWW.PROINVERSION.GOB.PE

**Respuesta 62**

La consulta no está referida a las Bases. En lo que corresponda, revisar el Plan Maestro Conceptual, la Ordenanza N° 2281 y normativa aplicable a los aportes reglamentarios.

Consulta 63

En el Anexo N° 1 Inversiones y servicios, capítulo 2: suministro de agua, se señala que los parámetros e indicadores se extraen del estudio realizado por LYCONS-PRODUCE de 2015 y el Plan Maestro Conceptual del PIA. Estos se miden en términos de litros por metro cuadrado de superficie de terreno diarios y litros por trabajadores industriales y administrativos diarios.

Tabla 1-Estimación de del suministro de agua por trabajadores

Parámetro	Indicador	
Dotación diaria industrial	4,61	litros/m 2/día
Dotación diaria para áreas verdes (agua industrial)	2,00	litros/m 2/día
Dotación diaria oficinas administrativas (agua	6,00	litros/m 2/día
Dotación diaria trabajadores (agua doméstica)	100,00	litros/trabajador/día

Tabla 2.- Caudal promedio diario (franja horaria de un día típico)

Fase	Agua potable promedio (m3/día)	Industrial promedio (m3/día)	Estimación de terreno ocupado al finalizar la fase
Fase 1 (Años 1 - 6)	7.838	7.208	190,1
Fase 2 (Años 7 - 11)	16.887	13.383	362,0
Fase 3 (Años 12 - 16)	25.201	20.084	508,5

Tabla 3 - Caudal máximo por hora (franja horaria de un día con la máxima probabilidad de demanda de agua instantánea)

Fase	Agua potable máximo horario (litros/segundo)	Industrial máximo horario (litros/segundo)	Estimación de terreno ocupado al finalizar la fase
Fase 1 (Años 1 - 6)	163	150	190,1
Fase 2 (Años 7 - 11)	352	279	362,0
Fase 3 (Años 12 - 16)	525	418	508,5

Dado que la demanda de agua es alta, consultamos:

- ¿Cuál es la fuente de abastecimiento de agua para atender dicha demanda?
- ¿Dónde se encuentra la fuente de abastecimiento de agua para atender dicha demanda?

Respuesta 63

La consulta no está referida a las Bases.

Revisar la información contenida en el "Estudio de identificación y análisis de fuentes de abastecimiento de agua para consumo industrial en el predio ubicado en el sector Piedras Gordas,





PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

Dirección de Portafolio de
Proyectos

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima", así como en el Plan Maestro Conceptual del Parque Industrial del PIA.

Ambos documentos se encuentran disponibles en el Data Room.

Consulta 64

En el estudio LYCONS Estudio de Identificación y Análisis de Fuentes de Abastecimiento de Agua para Consumo Industrial en el Predio Ubicado en el Sector de Piedras Gordas, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, numeral 9.2 Información de diseño, se señala que la dotación diaria Industrial es de 4.61 litros/m²/día. Al respecto, podrían señalarnos ¿cuál es el sustento técnico para indicar que la dotación para una industria mixta es de 4.61 litros/m²/día?

Respuesta 64

La consulta no está referida a las Bases.

Revisar el numeral 9.1 del Estudio de identificación y análisis de fuentes de abastecimiento de agua para consumo industrial en el predio ubicado en el sector Piedras Gordas, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, que indica las demandas según el tipo de uso, de acuerdo a las previsiones del Reglamento Nacional de Edificaciones y SEDAPAL y, al tipo de actividades (industria mixta) a desarrollar en el PIA.

Consulta 65

En el estudio LYCONS Estudio de Identificación y Análisis de Fuentes de Abastecimiento de Agua para Consumo Industrial en el Predio Ubicado en el Sector de Piedras Gordas, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, numeral 9.3 Determinación de la demanda, se señala que el alcance del servicio está referido a la identificación y análisis de fuentes de agua para consumo industrial, es así que del cálculo de la demanda se tiene:

- Demanda de Agua Industrial: 0.53 l/s/ha.
- Demanda de Agua Total (incluye agua industrial, áreas verdes y agua potable): 0.96 l/s/ha.

Al respecto, consultamos.

- a. ¿Qué área ha sido considerada para obtener la demanda de agua industrial de 0,53 l/s/ha?
- b. ¿Qué área ha sido considerada para obtener la demanda de agua total de 0.96 l/s/ha?
- c. ¿Cómo se ha calculado dichas demandas?

Respuesta 65

La consulta no está referida a las Bases.

Revisar el Estudio de identificación y análisis de fuentes de abastecimiento de agua para consumo industrial en el predio ubicado en el sector Piedras Gordas, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima.

- a. Revisar el numeral 9.3.
- b. Revisar el numeral 9.3.
- c. Revisar el numeral 9.2.

Consulta 66

En el estudio LYCONS Estudio de Identificación y Análisis de Fuentes de Abastecimiento de Agua para Consumo Industrial en el Predio Ubicado en el Sector de Piedras Gordas, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima, numeral 9.3 Determinación de la demanda, se señala que el



BICENTENARIO
PERÚ 2021

Av. Enrique Canaval Moreyra 150, San Isidro, Lima, Perú
T. 51 1 200 12 00 | E. contact@proinversion.gob.pe
WWW.PROINVERSION.GOB.PE



alcance del servicio está referido a la identificación y análisis de fuentes de agua para consumo industrial, es así que del cálculo de la demanda se tiene:

- Demanda de Agua Industrial: 0.53 l/s/ha.
- Demanda de Agua Total (incluye agua industrial, áreas verdes y agua potable): 0.96 l/s/ha.

Por otro lado, el Anexo N° 01 Inversiones y Servicios, en el Capítulo 2: Suministro de agua se señala en la Tabla 2 lo siguiente:

Tabla 2 -Caudal promedio diario (franja horaria de un día típico)

Fase	Agua potable promedio (m3/día)	Industrial promedio (m3/día)	Estimación de terreno ocupado al finalizar la fase
Fase 1 (Años 1 - 6)	7.838	7.208	190,1
Fase 2 (Años 7 - 11)	16.887	13.383	362,0
Fase 3 (Años 12 - 16)	25.201	20.084	508,5

Al respecto, el estudio LYCONS hace referencia a la demanda de agua industrial: 0.53 l/s/ha. Y demanda de total: 0.96 l/s/ha, el cual, debe estar relacionado con los caudales promedio diario de agua potable e industrial, por lo que consultamos ¿Cómo se obtuvieron los caudales promedios diarios de agua potable e industrial por fase, según los valores obtenidos por el Estudio LYCONS?

Respuesta 66

La consulta no está referida a las Bases.

Revisar el numeral 9. Determinación de la Demanda del Estudio de identificación y análisis de fuentes de abastecimiento de agua para consumo industrial en el predio ubicado en el sector Piedras Gordas, distrito de Ancón, provincia y departamento de Lima.

Consulta 67

En el Contrato de Inversión Anexo N° 1 Inversiones y servicios en el Capítulo 2: Suministro de agua la Tabla 2 se señala lo siguiente:

Tabla 2 -Caudal promedio diario (franja horaria de un día típico)

Fase	Agua potable promedio (m3/día)	Industrial promedio (m3/día)	Estimación de terreno ocupado al finalizar la fase
Fase 1 (Años 1 - 6)	7.838	7.208	190,1
Fase 2 (Años 7 - 11)	16.887	13.383	362,0
Fase 3 (Años 12 - 16)	25.201	20.084	508,5

Por otro lado, en la Tabla 8 Cronograma de verificación de infraestructuras y servicios se indica lo siguiente:





Infraestructuras y Servicios / Año	Fase 1						Fase 2					Fase 3					Total ha
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
Suelo de uso industrial (ha)						133										279,5	412,5
Truck center(ha)			6,25				9,55										15,8
Parque empresarial (ha)						4,08					4,08						8,15
Parque tecnológico / Comercio industrial(ha)											28,6						28,61
Total de ha por etapa	143,33						42,23					279,5					465,06

Las áreas de terreno ocupada al finalizar la fase de la Tabla 2 difieren de las áreas totales por etapa de la Tabla 8.

Respecto a ello consultamos:

- ¿La estimación de terreno ocupado al finalizar la fase de la Tabla 2 se encuentra en hectáreas?
- ¿A qué se debe la diferencia de áreas entre la Tabla 2 y Tabla 8?

Respuesta 67

La consulta no está referida a las Bases.

Consulta 68

En el Estudio LYCONS - Estudio de Identificación y Análisis de Fuentes de Abastecimiento de Agua para Consumo Industrial en el predio ubicado en el sector de Piedras Gordas, distrito de Ancón, Provincia y Departamento de Lima, numeral 10.3 Alternativa 3: Derivación del río Chancay - Variante Pasamayo, se señala en el numeral 10.3.1.4 Proceso de Planta Desalinizadora, lo siguiente:

La Planta de Osmosis Inversa estará ubicada en la zona del proyecto en la cual se asegure que un eventual tsunami no la afecte. Consta de un tanque de concreto con cierta capacidad, que es el receptor del agua de mar, con bombas de baja presión y alto caudal impulsan hacia los filtros para la primera filtración de cartucho fabricados en polipropileno que retienen partículas mayores a 5 micras. Después del filtrado, el agua salada esta lista para ingresar a los módulos de osmosis inversa. Dichos módulos cuentan con membranas de poliamida, a ellos llega agua salada con bombas de alta presión por vencer el proceso natural de osmosis de paso de agua desalinizada hacia el lado de agua salada, por ese motivo se le denomina osmosis inversa.

La ALTERNATIVA 3: DERIVACIÓN DEL RÍO CHANCAY - VARIANTE PASAMAYO, considera como ÚNICA FUENTE DE ABASTECIMIENTO AL RÍO CHANCAY, sin embargo, como señalamos, se hace mención a un Proceso de Desalinización por medio de una Planta de Osmosis Inversa receptora de agua de mar. Lo cual indicaría que el estudio elaborado por LYCONS contiene errores que descalifican sus resultados. Siendo ello así, ¿Es correcto afirmar que todo el proceso de Promoción de la Inversión Privada del PIA se basa en los resultados de un informe que contiene errores?

Respuesta 68

La consulta no está referida a las Bases.





PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

Dirección de Portafolio de
Proyectos

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

Consulta 69

En el Estudio LYCONS - Estudio de Identificación y Análisis de Fuentes de Abastecimiento de Agua para Consumo Industrial en el predio ubicado en el sector de Piedras Gordas, distrito de Ancón, Provincia y Departamento de Lima, numeral 10.4 Alternativa 4: Derivación del excedente del río Chancay a Lima, se señala en el numeral 10.4.1.3 Conducción de agua cruda secundaria y centrales hidroeléctricas, lo siguiente:

La línea de conducción de agua cruda secundaria. comprende desde el embalse hasta la planta de tratamiento de agua potable. Considerando que entre la elevación del embalse y la ubicación de la planta de tratamiento hay un exceso de desnivel de aproximadamente 180m, se ha previsto la construcción al inicio de la conducción secundaria de dos pequeñas centrales hidroeléctricas. La conducción se inicia a la descarga del fondo de la presa que entrega a un canal a media ladera hasta la 1era central hidroeléctrica en la cota 550 m.s.n.m., con una potencia instalada de 2000 KW, luego se conducirá el agua por canal hasta otra mini central 11 en la cota 485 m.s.n.m. esta producirá 800 KW. A partir de este punto el agua será conducida mediante una tubería a presión de 1200 mm de diámetro en una longitud total de 42.7 Km.

Al respecto. consultamos ¿cuál es el objeto de colocar dos centrales hidroeléctricas entre el embalse y la planta de tratamiento? ¿Por qué se tiene previsto la construcción de las dos pequeñas centrales hidroeléctricas?

Respuesta 69

La consulta no está referida a las Bases.

Consulta 70

En la Consultoría para la Evaluación de Riesgos de Desastres en el proyecto "Parque Industrial de Ancón", se señala en la página 121 Estrategias para prevenir el inicio de flujos superficiales de lodo, lo siguiente:

Las medidas de prevención para el inicio de flujos superficiales de lodos deben asegurar un control de la erosión de los suelos en la parte alta de las cuencas a efectos de impedir la generación de material suelto para trasladar, entre las diferentes alternativas podemos sugerir:

Mejoramiento de la cobertura vegetal con especies que no alteren la flora o vegetación propia del entorno natural, es importante destacar la vegetación predominante en las zonas de lomas es del tipo superficial, sustentada en la humedad de las neblinas estacionales, como tal no presenta raíces profundas, en este entendido cualquier programa de incremento de vegetación debe tener en cuenta la condición.

Implementación de diques menores o micro diques, de dimensiones menores en las partes altas de la intercuenca donde se forman las primeras gargantas o quebradas, este tipo de obras deben ser de dimensiones menores que no suponga alteración del paisaje y la morfología y tienen la finalidad de contener el avance de la formación de quebradas. Así mismo deben estar condicionadas a programas permanentes de mantenimiento y descolmatación.

Mecanismo como la inducción de la permeabilidad de los suelos con zanjas de infiltración también podrán aplicarse en zonas específicas de las cuencas, de modo que se reduce la escorrentía, superficial y se favorece la contención de agua en el subsuelo. Esta medida también debe implicar programas permanentes de mantenimiento y limpieza.

Por lo tanto, consultamos si, ¿se tendrá que realizar obras de contención frente a los posibles acontecimientos que pudieran suceder en las zonas altas del Parque Industrial de Ancón?



BICENTENARIO
PERÚ 2021

Av. Enrique Canaval Moreyra 150, San Isidro, Lima, Perú
T. 51 1 200 12 00 | E. contact@proinversion.gob.pe
WWW.PROINVERSION.GOB.PE



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

Dirección de Portafolio de
Proyectos

“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia”

Respuesta 70

La consulta no está referida a las Bases.

Corresponde al análisis y determinación del Desarrollador. Dependerá de la alternativa elegida.

Consulta 71

La cláusula sexta del contrato de compraventa señala que el terreno no podrá ser usado con fines no compatibles con el PIA. Sírvase precisar ¿Cuáles son los fines no compatibles con el proyecto a los que refiere dicha cláusula, que pueden dar lugar a la reversión del terreno

Respuesta 71

La consulta no está referida a las Bases. Revisar Ordenanza N° 2281.

Consulta 72

La cláusula sexta del contrato de compraventa señala que los terceros que celebren contratos con el comprador deben respetar la restricción de uso del terreno. Si el contrato de inversión es solo por 16 años o hasta que PRODUCE verifique que el desarrollador ha ejecutado íntegramente las prestaciones, consultamos:

- a) Hasta qué momento se mantiene la restricción de uso para esos terceros que celebren contrato con el Comprador? ¿Hasta la finalización del contrato de 16 años?
- b) Precisar si, ¿El incumplimiento de esas restricciones de uso por parte de los terceros da lugar a la reversión de los sub-lotes en base a la carga registral inscrita en la partida del terreno?

Respuesta 72

La consulta no está referida a las Bases. Revisar uso industrial del terreno constituido como una carga inscrita en la Partida Registral N° 13409092 del Registro de Predios de la Oficina Registral Lima.

Consulta 73

La cláusula 2.5 del contrato de inversión señala que la fuerza mayor es un riesgo asumido por el desarrollador, sin embargo, la cláusula décimo-segunda (12.1) del mismo contrato establece que el desarrollador no es imputable por la inejecución de obligaciones o por su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso provocado por fuerza mayor o caso fortuito. ¿Cuál es el supuesto al que se refiere la cláusula 2.5 del contrato de inversión?

Respuesta 73

La consulta no está referida a las Bases.

Consulta 74

La cláusula 3.1.1 del contrato de inversión contiene la declaración del Desarrollador en el sentido de que ha tenido acceso a los estudios y trabajos realizados para la limpieza de pertrechos militares de la superficie del terreno.

Consultamos:

- a. ¿Cuáles son los estudios a los que se puede tener acceso respecto a limpieza de pertrechos militares de la superficie del terreno?
- b. ¿A qué se refieren con tener acceso a los trabajos si se entiende que la revisión solo sería documental o es que aún se vienen realizando trabajos en campo y podemos participar de ellos?



BICENTENARIO
PERÚ 2021

Av. Enrique Canaval Moreyra 150, San Isidro, Lima, Perú
T. 51 1 200 12 00 | E. contact@proinversion.gob.pe
WWW.PROINVERSION.GOB.PE



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

Dirección de Portafolio de
Proyectos

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

Respuesta 74

La consulta no está referida a las Bases.

Revisar la información contenida en el Data Room.

- a. Ver el informe: "Servicio de asistencia técnica de monitoreo y certificación en campo del Servicio de Localización y Despeje del material explosivo y/o peligroso, el retiro de restos militares no peligrosos (restos metálicos y no metálicos)", realizado en el marco del convenio de Cooperación Interinstitucional MINDEF-Marina De Guerra del Perú y PRODUCE para la destrucción de pertrechos militares no detonados en el predio destinado al PIA
- b. Se refiere a que la información de los trabajos realizados está en el Data Room y pueden acceder a ella.

Consulta 75

Las cláusulas 3.1.1 (i) y 3.1.2. (e) del contrato de inversión contienen las declaraciones del desarrollador y de PRODUCE en el sentido de que, tanto en el Contrato de Compraventa como en el Contrato de Inversión, existe una situación de equilibrio contractual entre las Partes con relación a la correspondencia entre las obligaciones asumidas por las partes. Si, a la firma de los contratos existe esa situación de equilibrio, consultamos:

- a. ¿En qué situaciones durante la ejecución contractual se rompe el equilibrio contractual?
- b. ¿Cuáles son los mecanismos para reestablecer el equilibrio contractual?
- c. ¿Cómo se activan los mecanismos de restablecimiento del equilibrio contractual?

Respuesta 75

La consulta no está referida a las Bases. El mecanismo de restablecimiento del equilibrio no es aplicable a los Proyectos en Activos.

Consulta 76

La cláusula 8.2.2 del contrato de inversión establece que es obligación de PRODUCE proporcionar al desarrollador la información de la que disponga, para la obtención de los permisos, licencias, autorizaciones y, en general, para cualquier título habilitante que sea necesario a fin de que pueda desarrollar sus actividades de acuerdo con el Contrato de Inversión, sin responsabilidad ni costo para PRODUCE en la obtención de los mismos.

Consultamos:

- a. ¿Cómo se debe entender la frase "sin responsabilidad" para PRODUCE?
- b. ¿PRODUCE no se hace responsable por la información que entrega de manera que, si esa información es inexacta o insuficiente y ello retrasa la obtención de los permisos, PRODUCE no asume ninguna responsabilidad?
- c. Precisar los alcances de la exoneración de esa responsabilidad.

Respuesta 76

La consulta no está referida a las Bases.

Consulta 77

La cláusula novena del contrato de inversión establece como una causal de resolución "la resolución judicial que dispone el embargo de los bienes del DESARROLLADOR". Esta es una causal de resolución de pleno derecho que no admite subsanación. No es lógico ni admisible que un contrato de tamaño envergadura pueda resolverse por cualquier resolución de embargo, sobre



BICENTENARIO
PERÚ 2021

Av. Enrique Canaval Moreyra 150, San Isidro, Lima, Perú
T. 51 1 200 12 00 | E. contact@proinversion.gob.pe
WWW.PROINVERSION.GOB.PE



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

Dirección de Portafolio de
Proyectos

“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia”

todo si ese embargo no es material. Sírvase aclarar si, ¿Cualquier resolución judicial de embargo de bienes -cualquiera sea el importe del embargo- da lugar a la resolución del contrato?

Respuesta 77

La consulta no está referida a las Bases.

Consulta 78

Las cláusulas 10.1 y 10.2 del contrato de inversión señalan que el desarrollador debe ejecutar las inversiones en los términos del Anexo 1 y que, para esos efectos debe realizar todas y cada una de las actividades necesarias, incluyendo: el diseño, la obtención de permisos, financiamiento, desarrollo, construcción, procura, instalación, implementación, prueba y puesta en servicio indicadas o no en este Contrato de Inversión.

Consultamos:

- a. ¿Cuáles son las actividades NO indicadas en el Contrato de Inversión que el desarrollador debe ejecutar?
- b. ¿Pueden ser consideradas como obligaciones exigibles las actividades no indicadas o no derivadas del contrato?

Respuesta 78

La consulta no está referida a las Bases.

Consulta 79

La cláusula 12.3 del contrato de inversión señala que el desarrollador no podrá invocar como un evento de fuerza mayor o caso fortuito en relación con el cumplimiento de las obligaciones a su cargo la aprobación o efectos de Leyes y Disposiciones Aplicables. En ese sentido consultamos si, ¿Podrá PRODUCER resolver el Contrato de Inversión y también el Contrato de Compraventa si es que el desarrollador no puede obtener algún permiso o licencia necesaria para dar inicio a la construcción de las obras (8.1.2 d) por un cambio en las leyes aplicables.?

Respuesta 79

La consulta no está referida a las Bases.

Consulta 80

La cláusula 15.2 del contrato de inversión señala que si se resuelve el contrato de inversión por culpa del desarrollador se resolverá el Contrato de Compraventa, restituyéndose las prestaciones al estado previo a la resolución y, consecuentemente, la propiedad del terreno revertirá a PRODUCER excepto las áreas cuya propiedad hubiera sido obtenida de buena fe por terceros en el marco del desarrollo del Proyecto.

Consultamos:

- a. ¿Eso quiere decir que no se resolverá ningún contrato de transferencia de sub-lotes que el desarrollador hubiera celebrado con cualquier tercero?
- b. De no ser así, ¿Cuál es el criterio para definir si el tercero actuó o no de buena fe?
- c. ¿Cómo se debe evaluar la existencia o ausencia de esa buena fe?
- d. ¿Para quebrar esa buena fe basta demostrar que el tercero conoce de la existencia de esta cláusula de resolución del contrato de inversión celebrado por el desarrollador?



BICENTENARIO
PERÚ 2021

Av. Enrique Canaval Moreyra 150, San Isidro, Lima, Perú
T. 51 1 200 12 00 | E. contact@proinversion.gob.pe
WWW.PROINVERSION.GOB.PE



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

Dirección de Portafolio de
Proyectos

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

Respuesta 80

La consulta no está referida a las Bases.

Consulta 81

El Anexo 1 del Contrato de Inversión establece que el desarrollador deberá obtener una Licencia de Uso de Agua, que otorgue el derecho a utilizar el recurso hídrico con un fin y en un lugar determinado, contra el pago de una retribución a realizar ante la Autoridad Nacional del Agua. Si el suministro de agua se obtiene a través de terceros (por ejemplo, EPS o titular de licencia de uso de agua desalinizada o de mar no desalinizada autorizado para brindar el servicio de suministro de agua a favor de terceros) ¿por qué se obliga al desarrollador a gestionar u obtener directamente una licencia de uso de agua?

Respuesta 81

La consulta no está referida a las Bases.

El Desarrollador deberá obtener las licencias y permisos correspondientes según la alternativa de solución que elija.

Consulta 82

Formalmente solicitamos se programe una segunda ronda de consultas a las Bases.

Respuesta 82

De modificarse el cronograma del concurso, se comunicará por circular.

Consulta 83

El numeral 1.1 de las Bases del Concurso menciona la "Resolución Suprema N° 02-2016- EF" como el dispositivo que ratifica el acuerdo adoptado por el Concejo Directivo de PROINVERSION; sin embargo, esta numeración es incorrecta, debiéndose corregir y mencionar la "Resolución Suprema N° 12-2016-EF", de acuerdo a lo publicado en el Diario Oficial El Peruano.

Respuesta 83

Se corregirá el numeral 1.1 de las Bases del Concurso. La mención correcta es a la "Resolución Suprema N° 12-2016-EF"

Consulta 84

(...) 5.2.3 *Poder Otorgado en el Perú: Deberá constar por escritura pública o en copia certificada notarialmente del Acta del órgano societario correspondiente por el cual se otorga.*

Al respecto solicitamos confirmar que, para acreditar la representación, se aceptará la presentación de la Vigencia de Poder del Representante Legal del Participante o de los integrantes del Consorcio o, si será necesaria la presentación de manera adicional de la Escritura Pública de Otorgamiento de Poder. De ser necesaria la presentación de ambos documentos, solicitamos que se permita su presentación en copia simple

Respuesta 84

Es válida la presentación de la Vigencia de Poder del Representante Legal del Participante (sea persona jurídica individual o Consorcio), así como de los integrantes del consorcio.



BICENTENARIO
PERÚ 2021

Av. Enrique Canaval Moreyra 150, San Isidro, Lima, Perú
T. 51 1 200 12 00 | E. contact@proinversion.gob.pe
WWW.PROINVERSION.GOB.PE



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

Dirección de Portafolio de
Proyectos

“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia”

Se aclara que en el caso de consorcios, se deberá presentar aquellos documentos que demuestren el otorgamiento de facultadas al representante común del Consorcio.

Consulta 85

Confirmar que el sobre N° 1 Propuesta de Precalificación será presentado de forma virtual, tal como se menciona en la Circular N° 03, al siguiente correo mesadepartesvirtual@proinversion.gob.pe

Respuesta 85

Se confirma.

Consulta 86

(...) 8.1.2 Conformación y modificación de Consorcio declarados Participantes Precalificados: En caso algún integrante de un Participante Precalificado, en caso de Consorcio, decidiera retirarse del mismo, deberá comunicar/o al Director de Proyecto hasta quince {15} Días Calendario antes de la presentación de los Sobres N° 2 y N° 3. A tal efecto, el Participante Precalificado deberá presentar a otra persona jurídica para reemplazarlo sólo en la medida en que los Integrantes que se mantengan en el Participante Precalificado no cumplan con los requisitos de precalificación. De presentarse el caso, el Participante Precalificado solicitará la aceptación del nuevo Integrante, poniéndolo a consideración del Director de proyecto, hasta quince {15} Días Calendario antes de la presentación de los Sobres N° 2 y N° 3. (...)

Al respecto, en el caso de un Consorcio conformado únicamente por dos integrantes, los cuales individualmente cumplen los requisitos de precalificación, ante el retiro de uno de los miembros integrantes del consorcio considerado como Participante Precalificado, ¿el miembro que integrante que se mantiene puede solicitar que se apruebe su participación como Persona Jurídica individual, renunciando y prescindiendo de su participación como Consorcio?

Respuesta 86

Es correcta la apreciación.

Si el miembro que se mantiene cumple con los requisitos de precalificación deberá informar en una única comunicación al Director de Proyecto que ante el retiro del otro de los miembros integrantes del Consorcio, desea presentarse como Persona jurídica individual; lo que deberá realizarse hasta quince (15) Días Calendario antes de la presentación de los Sobres N° 2 y N° 3.

Consulta 87

(...) 4.1 Requisitos Técnicos: El participante, o al menos un miembro del consorcio, deberá acreditar la participación en la **promoción o desarrollo de proyectos equivalentes**: (...)

Lo subrayado y en negrita es nuestro.

Al respecto, cuando se refieren a la promoción y/o desarrollo de proyectos equivalentes, sírvase confirmar que el participante puede acreditar su participación (experiencia) en la ingeniería y/o diseño y/o promoción y/o construcción y/o operación y/o mantenimiento de proyectos equivalentes.

Respuesta 87

Remitirse a las bases. A estos efectos se considerará desarrollo el haber sido el promotor o constructor del proyecto. Entiéndase como promoción la planificación y comercialización de proyectos similares.



BICENTENARIO
PERÚ 2021

Av. Enrique Canaval Moreyra 150, San Isidro, Lima, Perú
T. 51 1 200 12 00 | E. contact@proinversion.gob.pe
WWW.PROINVERSION.GOB.PE



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

Dirección de Portafolio de
Proyectos

“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia”

Consulta 88

(...) 4.1 Requisitos Técnicos: El participante, o al menos un miembro del consorcio, deberá acreditar la participación en la promoción o desarrollo de proyectos equivalentes:

- Acreditar haber desarrollado durante los últimos 10 años proyectos de suelo industrial o logístico (o ambos) por una superficie total de al menos 142,9 Ha. **A estos efectos se considerará desarrollo el haber sido el promotor o constructor del proyecto.** (...) **Lo subrayado y en negrita es nuestro.**

Al respecto, cuando se refieren al promotor y/o constructor de proyectos equivalentes, sírvase confirmar que el participante puede acreditar su participación (experiencia) en la ingeniería y/o diseño y/o promoción y/o construcción y/o operación y/o mantenimiento de proyectos equivalentes.

Respuesta 88

Remitirse a las bases. A estos efectos se considerará desarrollo el haber sido el promotor o constructor del proyecto. Entiéndase como promoción la planificación y comercialización de proyectos similares.

Consulta 89

(...) 4.1 Requisitos Técnicos: El participante, o al menos un miembro del consorcio, deberá acreditar la participación en la promoción o desarrollo de proyectos equivalentes:

- **Acreditar haber desarrollado durante los últimos 10 años proyectos de suelo industrial o logístico (o ambos) por una superficie total de al menos 142,9 Ha.** A estos efectos se considerará desarrollo el haber sido el promotor o constructor del proyecto. (...) **Lo subrayado y en negrita es nuestro.**

Al respecto, sírvase confirmar que:

- 1.- Se podrán acreditar varios proyectos de suelo industrial o logístico (o ambos) que sumen una superficie total de al menos 142,9 Ha.
- 2.- De ser afirmativa la consulta anterior, confirmar que no existe una superficie mínima por cada proyecto.
- 3.- La antigüedad de la experiencia durante los últimos 10 años se contabilizará desde la fecha de recepción del proyecto.
- 4.- La acreditación de haber desarrollado proyectos equivalentes durante los últimos 10 años será desde la fecha de convocatoria del proyecto.

Respuesta 89

1. Es posible acreditar con más de un proyecto que sumen una superficie de al menos 142.9 Ha.
2. No se ha establecido una superficie mínima para cada uno de los proyectos que se presenten.
3. La antigüedad de la experiencia se contabilizará a partir de la fecha de recepción del proyecto de cada uno de los proyectos presentados.
4. Se considera la experiencia en los últimos 10 años a partir de la fecha de convocatoria del proyecto (18 de enero de 2021).

Consulta 90

(...) 4.1 Requisitos Técnicos: El participante, o al menos un miembro del consorcio, deberá acreditar la participación en la promoción o desarrollo de proyectos equivalentes:



BICENTENARIO
PERÚ 2021

Av. Enrique Canaval Moreyra 150, San Isidro, Lima, Perú
T. 51 1 200 12 00 | E. contact@proinversion.gob.pe
WWW.PROINVERSION.GOB.PE



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

Dirección de Portafolio de
Proyectos

“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia”

- **Acreditar haber desarrollado durante los últimos 10 años proyectos de suelo industrial o logístico (o ambos) por una superficie total de al menos 142,9 Ha.** A estos efectos se considerará desarrollo el haber sido el promotor o constructor del proyecto.
- En su defecto, **haber desarrollado proyectos de suelo mixto, que incluyan suelo industrial o logístico, por al menos el 50% de la superficie total del PIA, (669.1 1 Ha.),** en los últimos 10 años. (...) **Lo subrayado y en negrita es nuestro.**

Al respecto, sírvase confirmar que:

1.-Se aceptarán proyectos de desarrollo industrial o logístico, tales como:

Plantas industriales y/o Agrícolas

Habilitaciones Urbanas y/o industriales

Que cuentan con edificaciones de administración, vías pavimentadas, plantas de producción, estructuras civiles, estructuras metálicas, áreas agrícolas entre otras.

Respuesta 90

Conforme a lo establecido en las Bases, se entiende por suelo industrial o logístico, todo terreno destinado a la ubicación y funcionamiento de establecimientos productivos o de transformación de productos, acorde a los lineamientos del Decreto Supremo No. 005-2020-PRODUCE, que aprueba la “Estrategia Nacional para el Desarrollo de Parques Industriales”

Consulta 91

(...) 4.1Requisitos Técnicos: El participante, o al menos un miembro del consorcio, deberá acreditar la participación en la promoción o desarrollo de proyectos equivalentes:

- **Acreditar haber desarrollado durante los últimos 10 años proyectos de suelo industrial o logístico (o ambos) por una superficie total de al menos 1 42,9 Ha.** A estos efectos se considerará desarrollo el haber sido el promotor o constructor del proyecto.
- En su defecto, **haber desarrollado proyectos de suelo mixto, que incluyan suelo industrial o logístico, por al menos el 50% de la superficie total del PIA, (669.11 Ha.),** en los últimos 10 años. (...) **Lo subrayado y en negrita es nuestro.**

Siendo que en el país no se han desarrollado proyectos similares y, con la finalidad de fomentar la mayor pluralidad de postores, solicitamos que:

- 1.- Se amplíe la antigüedad de la acreditación de los proyectos de desarrollo de suelo industrial o logístico (o ambos) a los últimos 15 años
- 2.- Se disminuya la superficie total a un 75%

Respuesta 91

Ceñirse a lo establecido en las bases.

De darse una modificación se comunicará por circular.

Consulta 92

(...) El Participante individual o en consorcio deberá demostrar un capital contable de al menos US\$ 80,000,000 (Ochenta millones y 00/100 de dólares de los Estados Unidos de América) en el ejercicio fiscal 2019.

Lo anterior se realizará con base en los estados financieros auditados presentados y mediante la presentación del formato contenido en el Apéndice 1 d) del Anexo 2. En caso de que el



BICENTENARIO
PERÚ 2021

Av. Enrique Canaval Moreyra 150, San Isidro, Lima, Perú
T. 51 1 200 12 00 | E. contact@proinversion.gob.pe
WWW.PROINVERSION.GOB.PE



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

Dirección de Portafolio de
Proyectos

“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia”

Participante sea un consorcio que aglutine a más de una empresa, **el capital contable de cada una de ellas será ponderado de acuerdo con la siguiente fórmula:**

Donde:

CC: Es el promedio del valor de capital contable de un Consorcio que será considerado para determinar si se cumple o no con el mínimo de US\$ 80,000,000 de dólares solicitado.

C: Es el valor del capital contable del ejercicio fiscal 2019 de acuerdo con los estados financieros individuales auditados de cada empresa miembro de un mismo consorcio.

P: Es el porcentaje de participación en el Consorcio de cada miembro de este.

n: Es el número de participantes en el consorcio. (...) lo subrayado y en negrita es nuestro

Entendiendo que la entidad busca que el futuro consorcio a cargo de la concesión sustente la condición financiera para cumplir con los compromisos de inversión y desarrollo del PIA, consideramos que puede entenderse restrictivo que el capital contable de cada una de ellas sea ponderado de acuerdo con la fórmula descrita líneas arriba, más aun considerando que la finalidad de la participación en consorcio es la complementariedad de recursos. En ese sentido, solicitamos flexibilizar la manera de calcular el capital contable, modificando la fórmula y que los capitales contables sean la sumatoria del consorcio

Respuesta 92

Ceñirse a lo establecido en las bases.

De darse una modificación se comunicará por circular.

Consulta 93

(...) El Participante e individual o en consorcio deberá demostrar un capital contable de al menos US\$ 80,000,000 (Ochenta millones y 00/100 de dólares de los Estados Unidos de América) en el ejercicio fiscal 2019

Sírvase confirmar que el capital contable del postor y/o consorcio se podrá acreditar y/o demostrar con el patrimonio de la empresa o podrá ser calculado mediante alguna otra ratio financiera.

Respuesta 93

El capital contable deberá ser acreditado mediante los estados financieros de la empresa.

Consulta 94

Las bases indican que: El tipo de cambio a utilizar en caso de que los estados financieros se encuentren en Soles se tomará del dato de tipo de cambio promedio ponderado publicado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP's (SBS) para el día 31 de diciembre del año correspondiente o, de no existir cotización para dicho día, el día inmediato anterior más cercano. Al respecto sírvase confirmar que este criterio es aplicable para acreditar la Capacidad financiera como:

- Capital contable de al menos US\$ 80,000,000 (Ochenta millones y 00/100 de dólares de los Estados Unidos de América) en el ejercicio fiscal 2019.
- Nivel de ventas o facturación anual de al menos US\$ 32,000,000.00 (Treinta y dos millones y 00/100 de dólares de los Estados Unidos de América)



BICENTENARIO
PERÚ 2021

Av. Enrique Canaval Moreyra 150, San Isidro, Lima, Perú
T. 51 1 200 12 00 | E. contact@proinversion.gob.pe
WWW.PROINVERSION.GOB.PE



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

Dirección de Portafolio de
Proyectos

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

Respuesta 94

Se confirma el criterio para acreditar la capacidad financiera de los postores

Consulta 95

(...) *El Participante individual o en consorcio deberá demostrar un capital contable de al menos US\$ 80,000,000 (Ochenta millones y 00/ 100 de dólares de los Estados Unidos de América) en el ejercicio fiscal 2019. (...)*

Sírvase confirmar que el capital contable del postor y/o consorcio se podrá demostrar través de préstamos de los accionistas

Respuesta 95

Los préstamos de los accionistas representan un pasivo de la empresa, por lo cual no se consideran como capital contable.

Consulta 96

(...) *1. Contenido del Sobre N° 1- Propuesta de Precalificación*

1.1 Carta de Presentación de Postor y Declaración Jurada de Información Fidedigna, según formato contenido en el Apéndice 1a} del presente Anexo 2.

(...)

1.9. Declaración Jurada de acuerdo al Anexo 2 - Apéndice 1 a), en la que el Postor, en caso de resultar adjudicatario, se compromete a remitir de forma física los documentos que conforman el Sobre N° 01, de ser el caso. (...)

Al respecto, debemos señalar que los documentos requeridos en los numerales antes indicados se sujetan al contenido del Apéndice 1a) del Anexo 2, generándose una situación de duplicidad de documentos, por lo cual, solicitamos confirmar cual será la forma de presentación adecuada para cumplir con los requisitos de los numerales antes señalados

Respuesta 96

Con el fin de evitar la duplicidad de documentos, se confirma que es posible presentar una sola vez la Declaración Jurada de información Fidedigna, según formato contenido en el Apéndice 1a) del presente Anexo 2. Se corregirá en las Bases.

Consulta 97

- El numeral 1.3 menciona la "Resolución Suprema N° 02-2016-EF" como el dispositivo que ratifica el acuerdo adoptado por el Concejo Directivo de PROINVERSION; sin embargo, esta numeración es incorrecta, debiéndose corregir y mencionar la "Resolución Suprema N° 12-2016-EF", de acuerdo a lo publicado en el Diario Oficial El Peruano.
- El numeral 1.8 deberá adaptarse al contenido establecido en el último párrafo del Numeral 1.1 de las Bases, el cual fue modificado mediante Circular N° 02 de fecha 18 de febrero de 2021

Respuesta 97

La mención correcta es a la "Resolución Suprema N° 12-2016-EF". Se corregirá la mención en el numeral 1.1 de las Bases del Concurso y en los demás documentos del proceso.



BICENTENARIO
PERÚ 2021

Av. Enrique Canaval Moreyra 150, San Isidro, Lima, Perú
T. 51 1 200 12 00 | E. contact@proinversion.gob.pe
WWW.PROINVERSION.GOB.PE



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

Dirección de Portafolio de
Proyectos

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

Consulta 98

Solicitamos que, en cumplimiento del principio de Transparencia establecido en el Decreto Legislativo N° 1362, se incluya como parte de la información contenida en el Data Room la Partida Electrónica y antecedentes registrales del terreno objeto del presente Contrato, a efectos de que encuentre disponible para todos los postores al contener información importante para analizar la viabilidad del proyecto.

Respuesta 98

La información disponible respecto de la inscripción registral del inmueble se encuentra en el Data Room del Concurso.

Los antecedentes registrales y títulos archivados son de carácter y acceso público, encontrándose a disposición del público en general a través de los medios dispuestos por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP. El acceso a dicha documentación es parte de la evaluación del interesado.

Consulta 99

El último párrafo de la presente cláusula dispone la aplicación de una multa del 10% del precio pagado por el terreno, en caso de resolución por los supuestos señalados en esta cláusula para este contrato. Asimismo, esta misma penalidad se aplica en el CONTRATO DE INVERSIÓN en la cláusula quinta.

En ese sentido, teniendo en consideración la Cláusula Octava de incumplimiento cruzado, solicitamos confirmar como se aplicará esta penalidad, ¿se aplicará una multa de 10% por cada contrato? Es decir, ¿un total de 20% del precio pagado

Respuesta 99

La consulta no está referida a las Bases.

Consulta 100

Tanto en el Trato Directo como en las reglas procedimentales comunes del Arbitraje se dispone que los plazos señalados pueden ser modificados por decisión conjunta de las partes. En tal sentido, solicitamos que se confirme que en aplicación del término "modificar", dichos plazos pueden ser reducidos y/o ampliados

Respuesta 100

La consulta no está referida a las Bases.

Consulta 101

El numeral 1.3 menciona la "Resolución Suprema N° 02-2016-EF" como el dispositivo que ratifica el acuerdo adoptado por el Concejo Directivo de PROINVERSION; sin embargo, esta numeración es incorrecta, debiéndose corregir y mencionar la "Resolución Suprema N° 12-2016-EF", de acuerdo a lo publicado en el Diario Oficial El Peruano.

El numeral 1.8 deberá adaptarse al contenido establecido en el último párrafo del Numeral 1.1 de las Bases, el cual fue modificado mediante Circular N° 02 de fecha 18 de febrero de 2021



BICENTENARIO
PERÚ 2021

Av. Enrique Canaval Moreyra 150, San Isidro, Lima, Perú
T. 51 1 200 12 00 | E. contact@proinversion.gob.pe
WWW.PROINVERSION.GOB.PE



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

Dirección de Portafolio de
Proyectos

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

Respuesta 101

La mención correcta es a la "Resolución Suprema N° 12-2016-EF". Se corregirá la mención en el numeral 1.1 de las Bases del Concurso y en los demás documentos del proceso.

Consulta 102

- El numeral 2.2 señala lo siguiente: "El DESARROLLADOR declara y se obliga a que el producto de las inversiones ejecutadas, que constituyan el parque industrial objeto del concurso, estarán sujetas al régimen de propiedad exclusiva y común a que se refiere la Ley N° 27157". Al respecto, sería necesario confirmar si el término "inversiones ejecutadas" hace referencia a las detalladas en el cuadro "Infraestructura y Servicios" del Anexo 1.
- El numeral 2.3 señala: "(...) las obligaciones de las partes serán fundamentalmente de resultado". Al respecto, sería necesario pedir una explicación de la naturaleza de dicha precisión debido a que, al menos en la doctrina, "resultados" y "medios" son dos elementos íntimamente ligados (Osterling). Asimismo, esta distinción de obligaciones de medios y de resultados no está regulada en el Código Civil Peruano, por lo que esto podría generar confusión en la interpretación del contrato, además de que generaría un conflicto con las reglas de interpretación establecidas en la Cláusula Décimo Tercera, el cual señala el orden de prelación de en caso de divergencia de interpretación
- El numeral 2.5 al desarrollar los riesgos señala: "(i) demora de entrega de autorizaciones, permisos y licencias". Al respecto, es usual que este tipo de riesgos sean asumidos por la Entidad, por lo cual debería considerarse un mecanismo de apoyo por parte de PRODUCE y/o PROINVERSION para evitar consecuencias negativas por dichas demoras. Es necesario tener en cuenta que el numeral 8.2.2.b de la Cláusula Octava señala que es obligación de PRODUCE entregar la información que disponga para la obtención de las permisos, licencias y autorizaciones por parte de EL DESARROLLADOR, sin embargo, le otorga la tranquilidad de que las demoras no le afectarán y no los supedita ni obliga a un cumplimiento oportuno bajo sanción.

Sobre los puntos anteriormente mencionados, el Decreto Legislativo N° 1362, en sus artículos 4.2.2 y 10º, regula la distribución de riesgos y la prioridad en trámites respectivamente, sin embargo, los mismos están exclusivamente referidos a las Asociaciones Público Privadas, por lo cual es necesario solicitar que se establezca en el contrato que dichos artículos se harán extensivos y de aplicación para el CONTRATO DE INVERSIÓN (Proyecto en Activo).

Respuesta 102

La consulta no está referida a las Bases.

Sin perjuicio de lo anterior, se aclara que los contratos de Proyectos en Activos no comprometen recursos públicos, ni trasladan riesgos al Estado, salvo ley expresa. (artículo 49.3 del Decreto Legislativo N° 1362)

Consulta 103

Respecto de las obligaciones de EL DESARROLLADOR, el literal d) señala que es su obligación obtener los permisos, autorizaciones y licencias necesarias. Al respecto, teniendo en consideración los comentarios de la cláusula segunda, resulta imprescindible que se establezca un mecanismo de apoyo e involucramiento de PRODUCE o PROINVERSION en la obtención de



BICENTENARIO
PERÚ 2021

Av. Enrique Canaval Moreyra 150, San Isidro, Lima, Perú
T. 51 1 200 12 00 | E. contact@proinversion.gob.pe
WWW.PROINVERSION.GOB.PE



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

Dirección de Portafolio de
Proyectos

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

dichos permisos o, por otro lado, que se garantice que lo seña lado en el artículo 10º del Decreto Legislativo N° 1362 será de aplicación para el presente contrato.

De igual manera, respecto de las obligaciones de PRODUCE, el literal a) establece que la demora de la entrega de información para que el DESARROLLADOR solicite permisos y otros, no será causal de resolución, es decir, se entiende que dicha demora no se encuentra sujeto a sanción que garantice su debido y oportuno cumplimiento, por lo cual, teniendo en consideración los comentarios de la cláusula segunda, resulta imprescindible que se establezca un mecanismo de apoyo e involucramiento de PRODUCE o PROINVERSION en la obtención de dichos permisos o, por otro lado, que se garantice que lo señalado en el artículo 4.4.2 del Decreto Legislativo N° 1362 será de aplicación para el presente contrato.

Respuesta 103

La consulta no está referida a las Bases.

Sin perjuicio de lo anterior, se aclara que los contratos de Proyectos en Activos no comprometen recursos públicos, ni trasladan riesgos al Estado, salvo ley expresa. (artículo 49.3 del Decreto Legislativo N° 1362)

Consulta 104

Del contenido del literal g) se logra interpretar que se puede realizar una Cesión de Posición Contractual previa autorización de PRODUCE en su calidad de cedido; sin embargo, en ningún extremo del Contrato de Inversión se detalla el procedimiento y plazos a seguir para su aplicación. En tal sentido, solicitamos precisar cuál será el procedimiento que deberá ser aplicado para la Cesión de Posición Contractual en el presente Contrato.

Respuesta 104

La consulta no está referida a las Bases.

Consulta 105

- El literal a) del numeral 10.3 utiliza el término "cada inversión comprometida"; al respecto, solicitamos que se confirme si este término hace referencia a las "fases" o a las obras detalladas en el cuadro "Infraestructura y Servicios" del Anexo 1.
- Los literales b) del artículo 10.3 y, e) del artículo 10.6 establecen un supuesto en el que PRODUCE no emita pronunciamiento sobre la verificación de terminación física y puesta en servicio sin definir las consecuencias de esta omisión, por lo cual solicitamos que se confirme si dicha demora y no pronunciamiento será considerado y aplicado al Contrato como una Ampliación de Plazo o como una causal de Suspensión de Plazo.

Respuesta 105

La consulta no está referida a las Bases.

Consulta 106

El numeral 11.3 señala que las pólizas contratadas deben contener estipulaciones de notificación por parte de la aseguradora en caso de omisión de pago. Al respecto debemos señalar que este tipo de cláusulas no son comunes en las pólizas de seguro y establecerlo como requerimiento sería una vulneración al principio de competencia establecido en el Decreto Legislativo N° 1362.



BICENTENARIO
PERÚ 2021

Av. Enrique Canaval Moreyra 150, San Isidro, Lima, Perú
T. 51 1 200 12 00 | E. contact@proinversion.gob.pe
WWW.PROINVERSION.GOB.PE



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

Dirección de Portafolio de
Proyectos

“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia”

De igual manera, resulta innecesario este requerimiento debido a que ya existe un mecanismo por el cual el DESARROLLADOR informa de las posibles modificaciones y renovaciones de las pólizas a PRODUCE (Artículo 11.6 tercer párrafo).

Respuesta 106

La consulta no está referida a las Bases.

Consulta 107

Si es el caso que PROINVERSIÓN busca maximizar el beneficio que consiga el Estado por la realización del Proyecto Parque Industrial de Ancón a través de una convocatoria internacional ¿Por qué se convoca cuando el país se encuentra en atravesando una tremenda crisis producto de la pandemia del COVID 19?

Respuesta 107

La consulta no está referida a las Bases.

Consulta 108

Si es el caso que PROINVERSIÓN busca maximizar el beneficio que consiga el Estado por la realización del Proyecto Parque Industrial de Ancón a través de una convocatoria internacional ¿Por qué se convoca el proceso en medio de una crisis económica y financiera a nivel mundial, lo que conlleva que las expectativas de conseguir una buena oferta no serían las mismas que estando en una situación estable, con lo cual el valor que se conseguirá será seguramente inferior al verdadero valor del terreno?

Respuesta 108

La consulta no está referida a las bases.

Consulta 109

Si es el caso que PROINVERSIÓN busca maximizar el beneficio que consiga el Estado por la realización del Proyecto Parque Industrial de Ancón a través de una convocatoria internacional ¿Por qué se convoca cuando el país se encuentra en atravesando una tremenda crisis política, además de encontrarse en pleno proceso electoral, lo cual incrementa el riesgo que deben evaluar los postores extranjeros, y reduce la posibilidad de que participen?

Respuesta 109

La consulta no está referida a las bases.

Consulta 110

Si es el caso que PROINVERSIÓN busca maximizar el beneficio que consiga el Estado por la realización del Proyecto Parque Industrial de Ancón a través de una convocatoria internacional, ¿cuál es la premura de convocar el proceso estableciendo un cronograma tan corto que no permite que los potenciales postores realicen los estudios necesarios para poder presentar una postura seria, más aun si la información técnica proporcionada por PROINVERSIÓN es insuficiente y deficiente?

Respuesta 110

De modificarse el cronograma del concurso se comunicará mediante circular.



BICENTENARIO
PERÚ 2021

Av. Enrique Canaval Moreyra 150, San Isidro, Lima, Perú
T. 51 1 200 12 00 | E. contact@proinversion.gob.pe
WWW.PROINVERSION.GOB.PE



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

Dirección de Portafolio de
Proyectos

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

Consulta 111

El proyecto que consiste en el diseño, financiamiento, habilitación, promoción, gestión, operación y mantenimiento de un espacio moderno destinado a empresas industriales de diversa escala que operará como un nuevo polo de desarrollo industrial en el norte de Lima, siendo ese el caso, en las bases en la página 16 se consigna lo siguiente:

"7.2 Decisión independiente de los Participantes

Todos los Participantes deberán basar su decisión de presentar o no su Propuesta de Precalificación, Propuesta Técnica y Oferta Económica en sus propias investigaciones, exámenes, inspecciones, visitas, estudios, entrevistas, análisis y conclusiones sobre información disponible y las que de manera particular hayan procurado, a su propio y entero riesgo.

Los Participantes, a su entero costo y riesgo, deberán visitar e inspeccionar el Terreno y practicar las pericias y exámenes que resulten necesarios o convenientes para tomar una decisión adecuada. El hecho de no inspeccionar el Terreno no habilita o faculta la presentación de reclamo posterior."

¿Cómo se pretende que los participantes o postores puedan realizar sus propias investigaciones, exámenes, inspecciones, visitas y estudios en el terreno, estando además en una situación de pandemia a nivel mundial, sin embargo, para realizar los estudios necesarios se requieren meses de trabajo e inversión, para determinar si es una buena opción para participar en el proceso de promoción, siendo necesario mucho más tiempo del establecido en el Cronograma del Proyecto PIA?

Respuesta 111

De modificarse en el cronograma del concurso se comunicará mediante circular.

Consulta 112

Siendo que el proceso de promoción de la inversión privada se trata de procurar la mayor participación de potenciales postores interesados en el proyecto, sin embargo, todas las condiciones brindadas por PROINVERSIÓN como son: información insuficiente, un calendario ajustado y condiciones de precalificación exageradas, ¿Se ha tenido en cuenta que las condiciones del proceso confluyen a que las empresas no participen en dicho concurso público?

Respuesta 112

La consulta no está referida a las bases.

Consulta 113

Respecto a la información insuficiente, de acuerdo a las bases, términos de referencia y anexos del contrato de inversión, así como los estudios que obran en la Sala de Datos, se evidencia por ejemplo que no existe suministro de agua para el proyecto, que las alternativas son muy costosas y prácticamente inviables. Asimismo, que las coordinaciones hechas con SEDAPAL no dieron ningún fruto. Consultamos

a.- ¿En el estudio de mercado que sirvió para declarar de interés el Proyecto PIA se consideró que no existe abastecimiento de agua?

b.- ¿Qué sucede en el caso que ninguna de las alternativas de abastecimiento de agua planteadas en el estudio de LYCONS sean viables?



BICENTENARIO
PERÚ 2021

Av. Enrique Canaval Moreyra 150, San Isidro, Lima, Perú
T. 51 1 200 12 00 | E. contact@proinversion.gob.pe
WWW.PROINVERSION.GOB.PE



PERÚ

Ministerio de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción de la Inversión Privada

Dirección de Portafolio de Proyectos

“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia”

c.- ¿Qué sucede si al implementar y ejecutar una de las alternativas de abastecimiento de agua planteadas en el estudio de LYCONS esta no resulta en los niveles de generación de agua señalados en el estudio y no satisface la demanda de agua?

Respuesta 113

La consulta no está referida a las bases.

La información está contenida en el Data Room, sin embargo, el Desarrollador debe profundizar los estudios técnicos.

Consulta 114

¿Se ha tenido en cuenta al convocar el proceso de promoción del Proyecto PIA que el país y el mundo se encuentra en un estado de emergencia por la pandemia del COVID-19, el confinamiento y las posibilidades de contagiarse dificulta la realización de las investigaciones, pericias, inspecciones, visitas y estudios en que permitan tomar una decisión acertada respecto a la adquisición del mismo y así poder dar una Propuesta Técnica y Económica coherente?

Respuesta 114

La consulta no está referida a las bases.

Consulta 115

De acuerdo a PROINVERSIÓN el monto estimado de la inversión es de US\$ 750'000,000.00 (Setecientos millones de dólares americanos} sin incluir el IGV, es decir, que incluido el IGV llegaría a US\$ 885'000,000.00 (Ochocientos ochenta y cinco millones de dólares americanos)

Por su parte el Anexo 1: Inversiones y Servicios del Contrato de Inversión (página 37) señala el área aprovechable del terreno:

Infraestructuras y Servicios / Año	Fase 1						Fase 2					Fase 3					Total ha
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
Suelo de uso industrial (ha)						133										279,5	412,5
Truck center(ha)			6,25				9,55										15,8
Parque empresarial (ha)						4,08					4,08						8,15
Parque tecnológico / Comercio industrial(ha)											28,6						28,61
Total de ha por etapa	143,33						42,23					279,5					465,06

Finalmente, el área comercializable del terreno es de 4'650,600 metros cuadrados.

Con un simple cálculo obtenemos que sólo la inversión por metro cuadrado de terreno es de 190.30 US\$/m2 (Ciento noventa con 30/100 dólares americanos por metro cuadrado), lo cual hace al proyecto inviable, ya que actualmente los desarrolladores privados ofrecen terrenos industriales por 100 - 120 US\$/m2.

Consultamos:

a.-¿Se ha evaluado el efecto de la inclusión de 4'650,600 metros cuadrados del Proyecto PIA como oferta de parques industriales respecto del mercado y a las empresas que actualmente vienen desarrollando proyectos de parques industriales sin ayuda del estado?



BICENTENARIO PERÚ 2021

Av. Enrique Canaval Moreyra 150, San Isidro, Lima, Perú
T. 51 1 200 12 00 | E. contact@proinversion.gob.pe
WWW.PROINVERSION.GOB.PE



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

Dirección de Portafolio de
Proyectos

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

b.-¿Cómo afecta el ingreso de 4'650,600 metros cuadrados del Proyecto PIA, como oferta de parques industriales al mercado, a las empresas que actualmente vienen desarrollando proyectos de parques industriales sin ayuda del estado?

c.-¿Cuál es la expectativa de participación de postores, si la inversión en el desarrollo del proyecto alcanza el valor de 190.30 US\$/m², cuando actualmente los desarrolladores privados ofrecen terrenos industriales por 100 - 120 US\$/m²?

Respuesta 115

La consulta no está referida a las bases.

- Revisar la información contenida en el Data Room.
- La consulta no está referida a las bases.
- La consulta no está referida a las bases.

Consulta 116

Respecto a los requisitos de precalificación de los inversionistas en el Proyecto PIA, se puede evidenciar en sus términos de referencia que los requisitos de precalificación establecen condiciones arbitrarias que impiden, restringen y limitan la participación de potenciales postores del Proyecto PIA, toda vez que, los excesivos requisitos prácticamente eliminan la participación de las empresas nacionales, pues en el Anexo 1 señala lo siguiente:

Página 28:

"REQUISITOS DE PRECALIFICACIÓN

A fin de cumplir con los requisitos de precalificación, se deberá observar lo siguiente:

4.1 Requisitos Técnicos: El participante, o al menos un miembro del consorcio, deberá acreditar la participación en la promoción o desarrollo de proyectos equivalentes:

- Acreditar haber desarrollado durante los últimos 10 años proyectos de suelo industrial o logístico (o ambos) por una superficie total de al menos 142,9 Ha. A estos efectos se considerará desarrollo el haber sido el promotor o constructor del proyecto.
- En su defecto, haber desarrollado proyectos de suelo mixto, que incluyan suelo industrial o logístico, por al menos el 50% de la superficie total del PIA, (669.11 Ha.), en los últimos 10 años. Todos aquellos participantes o consorcios que no cumplan con los anteriores requisitos no serán precalificados."

Página 29:

"Capacidad financiera

El Participante individual o en consorcio deberá demostrar un capital contable de al menos US\$ 80,000,000 (Ochenta millones Y 00/100 de dólares de los Estados Unidos de América) en el ejercicio fiscal 20

Página 30:

"Nivel de ventas

El Participante individual o en Consorcio deberá demostrar un nivel de ventas o facturación anual de al menos US\$ 32,000,000.00 (Treinta y dos millones y 00/100 de dólares de los Estados Unidos de América) durante los 2 ejercicios fiscales previos al ejercicio fiscal en curso a la fecha de la presentación de las Propuestas que decidan presentar los Postores Precalificados."

En conclusión, si se busca promover la participación del mayor número de potenciales postores interesados en el proyecto, ¿Por qué se establecen criterios de precalificación tan exagerados que significan una valla tan alta que se restringe de manera arbitraria la participación de postores para el concurso público?



BICENTENARIO
PERÚ 2021

Av. Enrique Canaval Moreyra 150, San Isidro, Lima, Perú
T. 51 1 200 12 00 | E. contact@proinversion.gob.pe
WWW.PROINVERSION.GOB.PE



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

Dirección de Portafolio de
Proyectos

“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia”

Respuesta 116

Los requisitos de precalificación han sido establecidos en función a la dimensión del proyecto, con el objetivo de garantizar que los postores cuenten con la capacidad técnica y financiera, así como con la experiencia en el desarrollo de proyectos similares, que permitan su éxito.

Consulta 117

Siendo que el proceso de promoción de la inversión privada debe procurar los siguientes objetivos: a) Lograr un procedimiento transparente, simple, objetivo y en condiciones de igualdad, b) Lograr la concurrencia de la mayor cantidad de postores, c) Definir las reglas básicas sobre las cuales el postor podrá formular su propuesta, d) Escoger la propuesta más conveniente para el Estado. Consultamos ¿Considera PROINVERSIÓN que el proceso de promoción convocado para el Proyecto PIA cumple con estos objetivos?

Respuesta 117

La consulta no está referida a las bases.

Consulta 118

La documentación aportada por PROINVERSIÓN demuestra que el terreno en el cual se desarrollará el proyecto no cuenta con Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos- CIRA, emitido por el Ministerio de Cultura - MINCUL, ya que el trámite fue desestimado por haber detectado presencia de restos arqueológicos en el lugar. Por ello consultamos:

a.- ¿Por qué se convoca el Proyecto sin contar con CIRA?

b.- ¿Cuál es la premura de convocar el proyecto si aún no cuenta con este instrumento básico?

Respuesta 118

La consulta no está referida a las bases.

Revisar el Plan Maestro.

a. Ver respuesta a la Consulta 12.

b. La consulta no está referida a las bases.

Consulta 119

La documentación aportada por PROINVERSIÓN demuestra que el terreno en el cual se desarrollará el proyecto no cuenta con Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos - CIRA, emitido por el Ministerio de Cultura - MINCUL, ya que el trámite fue desestimado por haber detectado presencia de restos arqueológicos en el lugar. Este documento es indispensable para el desarrollo del proyecto y en tanto no se termine el trámite del CIRA por la totalidad del terreno, no se podrá siquiera saber cuál es el área real en la que se podrá desarrollar el proyecto; debido a la existencia de restos arqueológicos como son la Necrópolis de Ancón, Restos de Conchales, Zona Monumental del distrito de Ancón, y el Sitio arqueológico El tanque, que afectaran a parte importante del área del Proyecto PIA, recién con la emisión del CIRA se determinará cuáles son las áreas de interés arqueológico, las mismas que serán reservadas para esos fines y pueden reducir significativamente el área para el desarrollo del proyecto. Por ello consultamos:

a.- ¿Por qué se convoca el Proyecto sin contar con CIRA y por tanto no se conoce el área real utilizable para el proyecto?

b.- ¿Cómo se ha determinado el área materia del Proyecto?

c.- ¿Cómo se ha determinado el precio base si no se sabe el área real sobre la que podrá ejecutarse el Proyecto?



BICENTENARIO
PERÚ 2021

Av. Enrique Canaval Moreyra 150, San Isidro, Lima, Perú
T. 51 1 200 12 00 | E. contact@proinversion.gob.pe
WWW.PROINVERSION.GOB.PE



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

Dirección de Portafolio de
Proyectos

“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia”

d.- ¿Cómo afectará al proyecto el área que sea declarada intangible cuando se emita el CIRA?

Respuesta 119

La consulta no está referida a las bases.

Revisar el Plan Maestro

Se aclara:

- a. Ver respuesta a la Consulta 12.
- b. Revisar la información contenida en el Data Room del proyecto, entre la que se encuentran los estudios que sustentan el área materia del Proyecto.
- c. Revisar la información contenida en el Data Room del proyecto, entre la que se encuentran los estudios que sustentan el área materia del Proyecto.
- d. La consulta no está referida a las bases.

Consulta 120

¿Cuáles son los permisos, autorizaciones y licencias, que se indican en el numeral 8.1.2. del Contrato de Inversión, que el Desarrollador debe obtener ante las autoridades administrativas para dar inicio a la construcción de obras?

Respuesta 120

La consulta no está referida a las bases. Es parte del análisis del interesado en función a la normativa que se encuentre vigente al momento de solicitud.

Consulta 121

¿Cuál es el tiempo que demorará obtener los permisos, autorizaciones y licencias, que se indican en el numeral 8.1.2. del contrato de inversión, que el Desarrollador debe obtener ante las autoridades administrativas para dar inicio a la construcción de obras?

Respuesta 121

La consulta no está referida a las bases. Es parte del análisis del interesado en función a la normativa que se encuentre vigente al momento de solicitud.

Consulta 122

En base a la respuesta anterior:

- a.-En caso de indicarse el tiempo: ¿Se ha considerado este periodo de tiempo para establecer el Cronograma de Verificación de Infraestructura y Servicios de la Tabla 8 del Anexo 1 Inversiones y Servicios que forma parte del Contrato de Inversión?
- b.-En caso de no indicarse el tiempo: ¿Cómo se ha podido establecer un Cronograma de Verificación de Infraestructura y Servicios (Tabla 8 del Anexo 1 Inversiones y Servicios que forma parte del Contrato de Inversión) si no se conocen los tiempos que demorará la obtención de los permisos, autorizaciones y licencias?

Respuesta 122

La consulta no está referida a las bases.

Consulta 123

¿Cuáles son las servidumbres, a que refiere el numeral 8.1.2, literal e del Contrato de Inversión, que el Desarrollador debe obtener y mantener para realizar las inversiones y brindar los servicios comprometidos?



BICENTENARIO
PERÚ 2021

Av. Enrique Canaval Moreyra 150, San Isidro, Lima, Perú
T. 51 1 200 12 00 | E. contact@proinversion.gob.pe
WWW.PROINVERSION.GOB.PE



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

Dirección de Portafolio de
Proyectos

“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia”

Respuesta 123

La consulta no está referida a las bases. Es parte del análisis del interesado.

Consulta 124

¿Cuál es el tiempo que demorará obtener las servidumbres, a que refiere el numeral 8.1.2, literal e del Contrato de Inversión, que el Desarrollador debe obtener y mantener para realizar las inversiones y brindar los servicios comprometidos?

Respuesta 124

La consulta no está referida a las bases. Es parte del análisis del interesado.

Consulta 125

En base a la respuesta anterior:

a.-En caso de indicarse el tiempo: ¿Se ha considerado este periodo de tiempo para establecer el Cronograma de Verificación de Infraestructura y Servicios de la Tabla 8 del Anexo 1 Inversiones y Servicios que forma parte del Contrato de Inversión?

b.-En caso de no indicarse el tiempo: ¿Cómo se ha podido establecer un Cronograma de Verificación de Infraestructura y Servicios (Tabla 8 del Anexo 1 Inversiones y Servicios que forma parte del Contrato de Inversión) si no se conocen los tiempos que demorará la obtención de las servidumbres?

Respuesta 125

La consulta no está referida a las bases. Es parte del análisis del interesado.

Consulta 126

El Desarrollador deberá presentar a PRODUCE un Plan de Inversiones que incluya un cronograma de actividades y un plano con las etapas o fases de urbanización explicando estas y la provisión de servicios urbanos previstos en el Proyecto, los cuales se representarán sobre un mapa del ámbito del Parque Industrial. ¿El desarrollador podrá proponer su propio cronograma de actividades?

Respuesta 126

La consulta no está referida a las bases.

Consulta 127

El Desarrollador podrá promover a su cuenta y riesgo otras inversiones que no estén incluidas en el Plan de Inversiones (numeral 8.1.2, literal h del Contrato de Inversión), Consultamos

a.-¿Qué otras inversiones podrán considerarse?

b.-¿Podrá considerarse la habilitación de áreas para la construcción de viviendas?

Respuesta 127

La consulta no está referida a las bases. Corresponde al análisis y decisión del Desarrollador determinar las inversiones que estime oportunas, respetando las Leyes y Disposiciones Aplicables.

Consulta 128

El numeral 8.2.2 literal a del Contrato de Inversión señala que PRODUCE proporcionará al Desarrollador la información de la que disponga, para la obtención de permisos, licencias,



BICENTENARIO
PERÚ 2021

Av. Enrique Canaval Moreyra 150, San Isidro, Lima, Perú
T. 51 1 200 12 00 | E. contact@proinversion.gob.pe
WWW.PROINVERSION.GOB.PE



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

Dirección de Portafolio de
Proyectos

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

autorizaciones y, en general, para cualquier título habilitante que sea necesario a fin que pueda desarrollar sus actividades de acuerdo al Contrato de Inversión, sin responsabilidad ni costo para PRODUCE. ¿Esto quiere decir que se cuenta con información que no ha sido compartida con los postores y que no se encuentra disponible en la sala de datos?

Respuesta 128

La consulta no está referida a las bases, sin perjuicio de ello, el Data Room integra la información remitida por Produce para tal fin.

Consulta 129

El numeral 8.1.2, literal h del Contrato de Inversión indica que deberá presentarse un "Modelo de negocios, incluyendo previsiones de venta, arrendamiento u otra forma de colocación del suelo y/o edificaciones juntos con los años y en las etapas en lo que se prevé ocurra lo anterior." En caso de que no exista demanda de los lotes ofertados y no se venda, ¿tiene el Desarrollador la obligación de cumplir con el Cronograma de Verificación de Infraestructura y Servicios de la Tabla 8 del Anexo 1 Inversiones y Servicios que forma parte del Contrato de Inversión o es meramente referencial?

Respuesta 129

La consulta no está referida a las bases.

Consulta 130

El numeral 2.5 de la cláusula segunda del Contrato de Inversión, señala: "EL DESARROLLADOR declara y reconoce que las obligaciones a su cargo derivadas del presente CONTRATO son de exclusiva cuenta, costo y riesgo respecto del Proyecto, incluyendo los siguientes riesgos, sin que esta lista pueda ser considerada limitativa: (i) demora en la entrega de las autorizaciones, permisos y licencias u otros actos administrativos para el desarrollo del Proyecto, así como la no obtención de las mismas; (ii) demora en la entrega de las servidumbres o concesiones así como la no obtención de las mismas; (iii) incumplimiento del DESARROLLADOR, de cualquiera de las obligaciones establecidas en el CONTRATO; (iv) desarrollo de condominio industrial; (v) falta de capacidad financiera del DESARROLLADOR; (vi) bancabilidad; (vii) desviaciones en el costo de inversión o CAPEX; (viii) desviaciones en los costos de operación y mantenimiento u OPEX (ix) demanda y comercialización; (x) prestación de servicios básicos; (xi) conectividad vial; (xii) sociales y de relación con la comunidad y vecinos; (xiii) fuerza mayor; (xiv) tasa de inflación; (xv) tasa de interés; (xvi) tipo de cambio; (xvii) cambio en la financiación prevista; (xviii) retraso en el calendario de ingresos; (xix) insuficiencia de aseguramiento; (xx) refinanciación; (xxi) insolvencia; (xxii) dimensión y sobrecostos; (xxiii) geológico; (xxiv) patrimonio cultural; (xxv) hallazgos en excavaciones, movimiento de masas, nivelación de terrenos, corte y relleno; (xxvi) sísmicos y otros actos de la naturaleza; (xxvii) epidemia y/o pandemia.

Sobre este particular, consultamos, ¿En caso no se tenga la demanda esperada para la comercialización de los terrenos del Parque Industrial de Ancón, se podrá modificar el uso de los terrenos para la construcción de viviendas u otros usos?

Respuesta 130

La consulta no está referida a las bases.



BICENTENARIO
PERÚ 2021

Av. Enrique Canaval Moreyra 150, San Isidro, Lima, Perú
T. 51 1 200 12 00 | E. contact@proinversion.gob.pe
WWW.PROINVERSION.GOB.PE



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

Dirección de Portafolio de
Proyectos

“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia”

Consulta 131

La infografía que forma parte de los documentos del proceso de promoción indica que se habilitará un espacio denominado INSTALACIONES (SERVICIOS) que tendrá un área de 235,600 metros cuadrados, en las cuales se considera la infraestructura para la administración de servicios comunes de abastecimiento de agua, subestaciones eléctricas, centrales de transformación, y centro de acopio de RSU

a.-El área establecida para INSTALACIONES (SERVICIOS) resulta exagerada y al parecer no responde a ningún criterio técnico, por ello consultamos:

b.-¿El área de 235,600 metros cuadrados para el espacio denominado INSTALACIONES (SERVICIOS) en mínima obligatoria o es referencial?

c.-¿Cuáles son los criterios técnicos y en base a qué estudio se determinó el área de 235,600 metros cuadrados para el espacio denominado INSTALACIONES (SERVICIOS)

Asimismo, solicitamos se entregue como parte de la respuesta a la ronda de consultas a las Bases los criterios técnicos y el estudio mediante el cual se determinó el área de 235,600 metros cuadrados para el espacio denominado INSTALACIONES (SERVICIOS)

Respuesta 131

La consulta no está referida a las bases. En lo que corresponda, revisar el Plan Conceptual de Infraestructura, la Ordenanza N° 2281 y demás Leyes y Disposiciones Aplicables.

Consulta 132

La infografía que forma parte de los documentos del proceso de promoción indica que se habilitará un espacio denominado EQUIPAMIENTO PÚBLICO que tendrá un área de 237,400 metros cuadrados, en las cuales se considera el espacio a ceder para Centro Deportivo, Albergue, Museo Capac Ñan y otros servicios que la Municipalidad determine.

El área establecida para EQUIPAMIENTO PÚBLICO resulta exagerada y al parecer no responde a ningún criterio técnico, por ello consultamos:

a.-¿El área de 237,400 metros cuadrados para el espacio denominado EQUIPAMIENTO PÚBLICO en mínima obligatoria o es referencial?

b.-¿Cuáles son los criterios técnicos y en base a qué estudio se determinó el área de 237,400 metros cuadrados para el espacio denominado EQUIPAMIENTO PÚBLICO

c.-Asimismo, solicitamos se entregue como parte de la respuesta a la ronda de consultas a las Bases los criterios técnicos y el estudio mediante el cual se determinó el área de 237,400 metros cuadrados para el espacio denominado EQUIPAMIENTO PÚBLICO

d.-¿La habilitación y construcción del Centro Deportivo, Albergue, Museo Capac Ñan y otros servicios que la Municipalidad determine, estará a cargo del municipio al que el Desarrollador cederá el área?

Respuesta 132

La consulta no está referida a las bases. En lo que corresponda, revisar el Plan Maestro Conceptual, la Ordenanza N° 2281 y normativa aplicable a los aportes reglamentarios.

Consulta 133

Considerando que existe gran cantidad de consultas a realizar y que cuando PROINVERSIÓN presenta la “Respuesta a la ronda de consultas a las Bases”, esto generará nuevas consultas, consideramos necesario se programe en el calendario una segunda ronda de consultas a las bases. Se realizará una segunda ronda de consultas a las Bases?



BICENTENARIO
PERÚ 2021

Av. Enrique Canaval Moreyra 150, San Isidro, Lima, Perú
T. 51 1 200 12 00 | E. contact@proinversion.gob.pe
WWW.PROINVERSION.GOB.PE



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas

Agencia de Promoción
de la Inversión Privada

Dirección de Portafolio de
Proyectos

“Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres”
“Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia”

Respuesta 133

De haber una modificación al cronograma se comunicará por circular.

Lima, 5 de mayo de 2021.

Firmado digitalmente por
José Rogger Incio Sánchez
Director de Proyecto



BICENTENARIO
PERÚ 2021

Av. Enrique Canaval Moreyra 150, San Isidro, Lima, Perú
T. 51 1 200 12 00 | E. contact@proinversion.gob.pe
WWW.PROINVERSION.GOB.PE