



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° 5

De conformidad con lo establecido en el numeral 3.2 y el numeral 6.1.3 de las Bases del Concurso Público del Proyecto Parque Industrial de Ancón, el Director de Proyecto, informa a los Participantes e interesados, la aprobación y publicación de la Versión Final del Contrato de Compraventa y del Contrato de Inversión, así como las modificaciones a las Bases del Concurso, conforme a lo siguiente:

1. Se han efectuado modificaciones al texto de las Bases del Concurso, conforme a lo indicado a continuación:

Modificación N° 1

Se modifica el numeral 2.1 de las Bases, por lo que se elimina la definición “Supervisor del Contrato” y asimismo, se precisan las expresiones usadas para referirse a los días hábiles, conforme a lo siguiente:

Días o Días Hábiles: Son los días hábiles, es decir, que no sean sábado o domingo o feriado no laborable declarado como tal por la Autoridad Gubernamental en la ciudad de Lima.

Modificación N° 2

Se hace una inclusión en el inciso 2.2 del Numeral 2. del Anexo 1 de las Bases, quedando redactado de la siguiente forma:

- 2.2 Criterios técnicos obligatorios preliminares. - Los Postores deberán presentar una Declaración Jurada en la cual se comprometen a cumplir con los siguientes documentos y normativa, así como sus modificatorias:

(...)

- (vi) ***Decreto Supremo N° 009-2020-MINAM que aprueba el Plan de Gestión Multisectorial “Ciudad Bicentenario”, en lo referido al Parque Industrial de Ancón.***

Modificación N° 3

Se hace una inclusión en Declaración Jurada de Cumplimiento contenida en Anexo 2 – Apéndice 2 a) de las Bases, quedando redactada de la siguiente forma:

(...)

Por medio de la presente, declaramos bajo juramento que, sin perjuicio del cumplimiento de las Leyes y Disposiciones Aplicables, nos comprometemos a cumplir con los siguientes documentos y normativa, así como sus modificatorias:



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 FinanzasAgencia de Promoción
de la Inversión PrivadaDirección de Portafolio de
Proyectos"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

(...)

vi. Decreto Supremo N° 009-2020-MINAM que aprueba el Plan de Gestión Multisectorial "Ciudad Bicentenario", en lo referido al Parque Industrial de Ancón.

Modificación N° 4

Se modifica el cronograma del Concurso, contenido en Anexo 6 de las Bases, quedando redactado de la siguiente forma:

Actividad	Plazo
Convocatoria	18.01.2021
Bases	
Publicación de Bases en la página web	18.01.2021
Consultas a las Bases	Hasta el 14.04.2021
Respuestas a la ronda de consultas a la Bases	Hasta el 05.05.2021
Precalificación	
Pago del Derecho de Participación	Hasta 1 Día antes de la Presentación de Sobre N° 1
Presentación de credenciales de los interesados (Sobre N°1)	Hasta 15 Días posteriores a la entrega de la VFC por el Consejo Directivo
Observaciones al Sobre N° 1	Hasta 5 Días posteriores a la presentación del Sobre N° 1.
Subsanación a las observaciones formuladas en la documentación contenida en el Sobre N°1	Hasta 5 Días posteriores a la notificación de las observaciones al Sobre N° 1
Anuncio individual sobre resultado de Precalificación	Hasta 5 Días posteriores a la actividad anterior
Contrato	
Entrega del Primer Proyecto de Contrato	18.01.2021
Sugerencias de los Postores al Primer Proyecto de Contrato	Hasta el 28.04.2021
Entrega de la Versión Final del Contrato aprobado por el Consejo Directivo de PROINVERSIÓN	Al Día siguiente de la aprobación por el Consejo Directivo
Visitas al Terreno	
Visitas previa solicitud según Circular N° 3	Hasta 20 Días posteriores a la entrega de VFC
Presentación de Propuestas	
Presentación y Apertura de los Sobres N° 2 y N° 3 (Propuestas Técnica y Económica) y Adjudicación de la Buena Pro	Hasta 15 Días posteriores a la actividad anterior
Fecha de Cierre	Se comunicará mediante Circular

Modificación N° 5

Se modifica el Anexo N° 9 de las Bases, a fin de detallar diferente información incorporada al Data Room del proyecto; conforme a lo siguiente:

BICENTENARIO
PERÚ 2021Av. 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”

Contenido del Data Room

Categoría	Documentación incorporada
Información del proyecto	Planos de Plan Maestro (con mayor resolución).
Marco Legal	Plan de Gestión Multisectorial “Ciudad Bicentenario”, aprobado por Decreto Supremo N° 009-2020-MINAM
	Informe N° 00325-2021-MINAM/VMGA/DGPIGA: Parque de Ancón en el marco del SEIA.

2. De conformidad con el artículo 54.4 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1362, se publican las sugerencias a los Contratos de Compraventa y de Inversión, aplicables al Concurso.

SUGERENCIAS AL CONTRATO DE COMPRAVENTA

N°	Sugerencias
1	<p>“Clausula Primera: Antecedentes</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.”
2	<p>“Clausula Segunda: Propiedad del Terreno</p> <p>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.”</p>
3	<p>“Clausula Novena: Resolución de Pleno Derecho</p> <p>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.</p> <p>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?.”</p>
4	<p>“Clausula Décima: Interpretación y Solución de Controversias</p> <p>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.”</p>
5	<p>“Cláusula tercera: El Comprador declara expresamente que conoce que el Terreno fue utilizado como campo de entrenamiento e instrucción militar, habiendo tenido acceso, durante la etapa</p>



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



	de Concurso, a los estudios y trabajos realizados para la limpieza de pertrechos militares de la superficie de dicho Terreno. Se sugiere se incluya una declaración y garantía del Vendedor en el sentido de que este asegura y garantiza al Comprador que se ha cumplido con el cronograma de limpieza de campo de batalla conforme a lo establecido en la Resolución 161-2019/SBN-DGPE de fecha 12.12.2019 v que, por lo tanto, el terreno se encuentra libre de pertrechos militares. "
6	"Cláusula sexta: Se señala que el terreno no podrá ser usado con fines de vivienda u otros fines no compatibles con el PIA. Se sugiere establecer concretamente cuáles son los fines no compatibles con el PIA."
7	"Cláusula sexta: Se señala que los terceros que celebren contratos con el comprador deben respetar la restricción de uso del terreno. Si el contrato de inversión es por 16 años o hasta que PRODUCE verifique que el desarrollador ha ejecutado íntegramente las prestaciones, se sugiere que se precise cuál es el plazo de vigencia de esa restricción de uso de los terceros. Asimismo, se sugiere que se precise que el incumplimiento de esas restricciones de uso por parte de los terceros dará lugar a la resolución del contrato de compraventa celebrado con el desarrollador por esos terceros, pero no dará lugar a la reversión de los sub-lotes a favor de PRODUCE ni genera responsabilidad alguna para el desarrollador frente a Produce."

SUGERENCIAS AL CONTRATO DE INVERSIÓN

N°	Sugerencias
1	"Cláusula primera: antecedentes - 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."
2	"Cláusula segunda: objeto del contrato de inversión y naturaleza - 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





	<p>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 afectaran y no los supedita ni obliga a un cumplimiento oportuno bajo sanción.</p> <p>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)."</p>
3	<p>"Cláusula Octava : Derechos y Obligaciones de las Partes 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 dichos permisos o, por otro lado, que se garantice que lo señala en el artículo 10º del Decreto Legislativo N° 1362 será de aplicación para el presente contrato.</p> <p>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."</p>
4	<p>"Cláusula Novena: Causa les de Resolución 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."</p>
5	<p>"Cláusula Décima: Inversiones y servicios</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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."
6	<p>"Cláusula Decimo Primera: Régimen de Seguros 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</p>





	sería una vulneración al principio de competencia establecido en el Decreto Legislativo Nº 1362. 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)."
7	" Cláusula 2.5: Señala que la fuerza mayor es un riesgo asumido por el desarrollador, sin embargo, la cláusula decimosegunda (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. Se sugiere excluir el riesgo de fuerza mayor de la Cláusula 2.5 como riesgo asumido por el desarrollador."
8	" Cláusula 2.5: Señala que los riesgos de patrimonio cultural y hallazgos en excavaciones son del desarrollador. Si el terreno no cuenta con CIRA porque existen vestigios arqueológicos y no se ha realizado un Proyecto de Evaluación Arqueológica, Produce no puede transferir ese riesgo al desarrollador. Se sugiere excluir estos riesgos como riesgos asumidos por el desarrollador."
9	" Cláusula 3.1.1: 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. Se sugiere incluir una declaración y garantía de PRODUCE en el sentido de que asegura y garantiza al desarrollador que se ha cumplido con el cronograma de limpieza de campo de batalla conforme a lo establecido en la Resolución 161 2019/SBN-DGPE de fecha 12.12.2019 y que, en consecuencia, el terreno se encuentra libre y limpio de pertrechos militares. "
10	" Cláusulas 3.1.1 (i) y 3.1.2 (e): 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. Se sugiere precisar en el contrato los mecanismos para el restablecimiento de ese equilibrio si este se rompe."
11	" Cláusula 3.1.2: Se sugiere incluir como declaraciones de PRODUCE: Que toda la información, declaraciones, certificaciones y, en general, toda la información proporcionada en el Concurso es veraz y permanece vigente."
12	" Cláusula 8.2.2: 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. Se sugiere establecer que PRODUCE responderá en caso esa información sea inexacta o insuficiente y ello retrase la obtención de los permisos , licencias y autorizaciones a cargo del desarrollador."
13	" Cláusula novena: 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. Se sugiere establecer que solo procederá la resolución cuando el embargo judicial ponga en riesgo el cumplimiento de las obligaciones del desarrollador establecidas en el contrato. En todo caso, se sugiere establecer un período de cura no menor de 60 días para que el desarrollador subsane ese incumplimiento."
14	" Cláusula novena: Se sugiere incluir causales de resolución imputables a PRODUCE. Entre ellas: (i) incumplimiento de lo establecido en la cláusula sexta del contrato de compraventa sobre inexistencia de cargas y gravámenes; (ii) restricciones a la disponibilidad del terreno para los Usos reservados al PIA en una extensión que supere el 1% del área total del terreno."
15	" Cláusulas 10.1 y 10.2: 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,





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”

	construcción, procura, instalación, implementación, prueba y puesta en servicio indicadas o no en este Contrato de Inversión . Se sugiere eliminar la referencia a las actividades NO indicadas en el Contrato de Inversión que el desarrollador debe ejecutar, dado que si no están indicadas o no derivan del contrato no constituyen obligaciones exigibles.”
16	“ Cláusula 12.3: 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. Se sugiere suprimir esa referencia dado que un cambio en las leyes aplicables es un evento fuera del control del desarrollador y, por lo tanto, PRODUCE no puede resolver el Contrato de Inversión y tampoco 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) debido a un cambio en las leyes aplicables . En estos casos procede la suspensión del plazo hasta que el impedimento desaparezca o la resolución del contrato si el impedimento se mantiene por un lapso mayor a 6 meses.”
17	“ Cláusula 15.2: Se 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 PRODUCE excepto las áreas cuya propiedad hubiera sido obtenida de buena fe por terceros en el marco del desarrollo del Proyecto. Se sugiere señalar expresamente que, en ese caso, no revertirán los predios transferidos a terceros en virtud de los contratos de transferencia de sub-lotes que el desarrollador hubiera celebrado. Ello porque si no existe culpa o incumplimiento de tales terceros entonces no tiene sentido aplicar la reversión porque eso supondría además que los terceros queden sujetos a obligaciones que debe cumplir el desarrollador lo cual encarecerá o dificultará la venta o transferencia de esos sub-lotes a los terceros.”
18	“ Anexo 1: 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. Se sugiere establecer que el suministro de agua en caso se obtenga 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) no requiere que el desarrollador obtenga directamente una licencia de uso de agua.”

Lima, 23 de junio 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