



PERÚ

Ministerio  
de Economía y Finanzas



**ProInversión**  
Agencia de Promoción de la Inversión Privada - Perú



BICENTENARIO  
DEL PERÚ  
2021 - 2024



# PARQUE INDUSTRIAL DE ANCÓN

Lima - Perú

Noviembre 2023



# Próximo a los nodos logísticos y ejes centrales más importantes del Perú



## Al Norte de Lima

# Proyecto Parque Industrial de Ancón, PIA

El **proyecto PIA** constituye una atractiva oportunidad de inversión en un espacio innovador y estratégico para las actividades industriales y logísticas en el norte de Lima; incorporándose al nuevo Hub productivo, logístico y portuario, que abrirá nuevas rutas marítimas hacia el Asia Pacífico, desde el Puerto Multipropósito de Chancay.



## **Objeto del Concurso Público Internacional:**

Adjudicar el proyecto PIA a un Desarrollador inmobiliario industrial, con probada capacidad técnica y financiera.



## **Modalidad:**

Se transfiere la propiedad del predio industrial con un Compromiso de inversión y el adjudicatario asume el diseño, el financiamiento, la construcción, la comercialización y la operación y mantenimiento del PIA.

# Área de Influencia

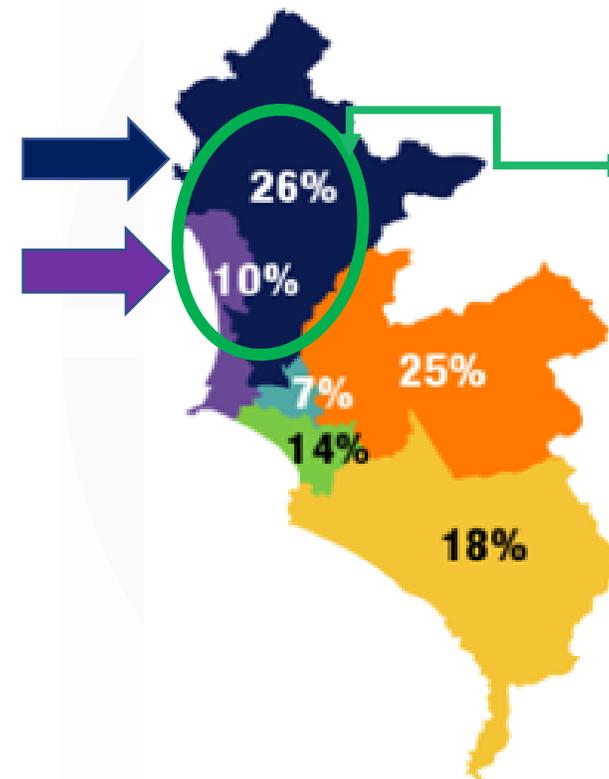
El PIA se ubica en el Distrito de Ancón, en la zona Norte de Lima.

Habitantes al 2022 (\*)

- Lima Metropolitana : 11.3 millones
- Perú : 33.4 millones

Peso poblacional de cada zona (%)

ZONA	Distritos
LIMA NORTE	Carabayllo; Ancón; Comas; Santa Rosa; Puente Piedra; Independencia; Los Olivos y San Martín de Porres.
CALLAO	Bellavista; Callao; Carmen de la Legua; La Perla; La Punta; Ventanilla y Mi Perú



**Área de influencia:**  
Sta. Rosa/Puente Piedra/Carabayllo/Ventanilla

## El Distrito de ANCÓN:

- 2do. distrito más extenso de LM (299.2 km<sup>2</sup>) (\*\*), y el 3ro. en menor densidad poblacional: 148 hab/km<sup>2</sup>
- Tiene 72 mil habtts (es el 0.7% de población de LM)
- Ciudad Bicentenario: suelo estratégico para el desarrollo de LM

(\*) Fuente:

- IPSOS – Perfiles zonales 2022 de Lima Metropolitana / Lima Como Vamos – Reporte Anual
- CPI- Market Report 2022

(\*\*) LM: Lima Metropolitana

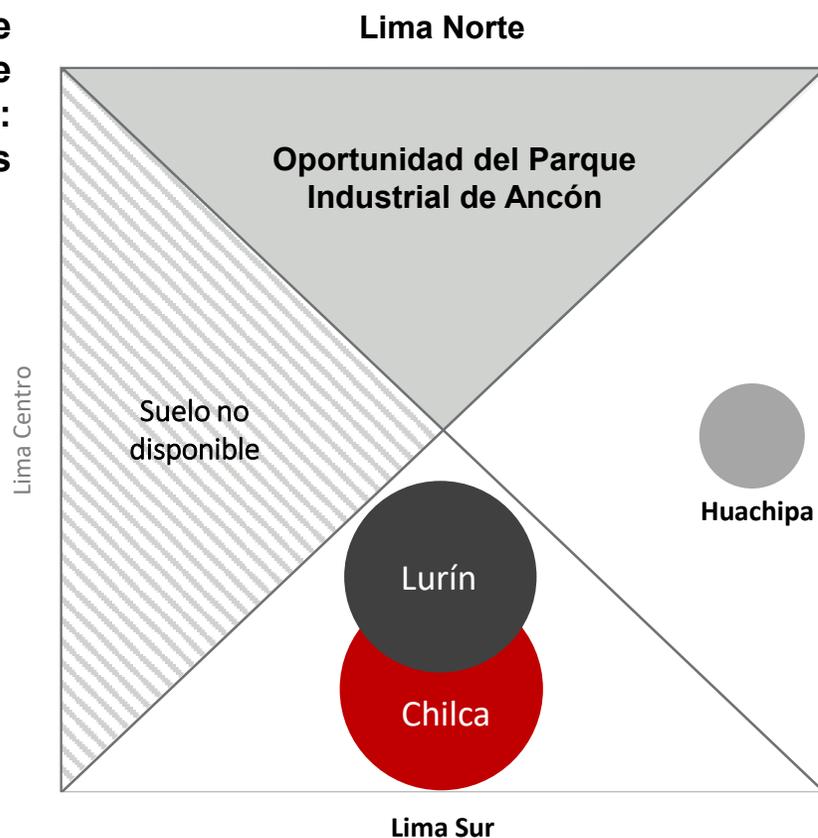
- Carabayllo: el más extenso (346,9 km<sup>2</sup>)
- Surquillo: con mayor densidad poblacional, 29,605 hab/km<sup>2</sup>

# El PIA solucionará problema de falta de suelo industrial en el norte de LM; y un amplio nicho de mercado para la habilitación de almacenes

## PARQUES INDUSTRIALES

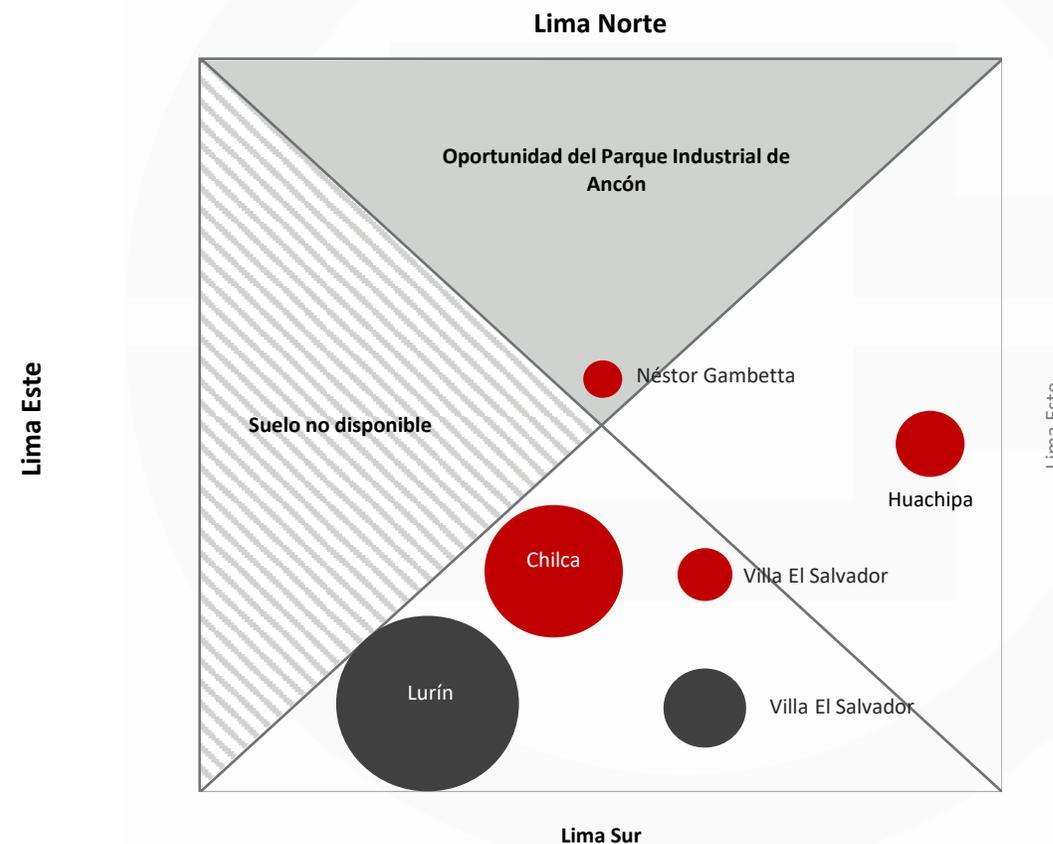
82% de la superficie de parques industriales se encuentra en el Sur: entre los submercados de Chilca y Lurín.

Chilca es el eje industrial con la mayor disponibilidad inmediata de terrenos habilitados (1.8 millones de m<sup>2</sup>), seguido de Lurín (837 mil m<sup>2</sup>) y Huachipa (465 mil m<sup>2</sup>).  
(\*\* a Marzo 2023)



## ALMACENES

● A (altura > 8 metros) ● B (altura ≤ 8 metros)



### Fuente:

- Estudio de Mercado de Parques Industriales y Almacenes en Condominio de Lima – 2019, Binswanger Perú.
- (\*\*) Reporte de Parques Industriales 2023 – Investigación JLL – Jones Lang LaSalle, Lima, Perú

## El PIA: Ubicación estratégica



Es la solución inmobiliaria y de servicios complementarios, para las empresas industriales y logísticas en el norte de Lima. Destaca su proximidad con:

-  **PUERTO DEL CALLAO;** A 39 km.; es el puerto con más tráfico de transporte marítimo y mayor capacidad de almacenaje en todo el país.
-  **TPM DE CHANCAY;** a 40 km; inversión que supera los USD 3 mil millones, será el puerto mas grande del Perú.
-  **AEROPUERTO INTERNACIONAL JORGE CHÁVEZ;** a 39 km, con nueva infraestructura, duplicará la operación de vuelos/hora en el 2025
-  **CARRETERA PANAMERICANA NORTE:** principal arteria de comunicación terrestre, atraviesa la costa peruana de sur a norte.



- Potencia su valor con el Terminal Portuario de Chancay
- Propicia la consolidación del corredor productivo y logístico: Puerto de Chancay – Ancón – Puerto del Callao – Lima.
- Estará en el eje central de la dinámica económica del Norte de Lima.
- Reune condiciones para que, en el mediano plazo, pueda ser considerada una ZEE.

# PUERTO DE CHANCAY - TERMINAL MULTIPROPÓSITO



中远海运港口秘鲁钱凯公司  
COSCO SHIPPING Ports Chancay PERU S.A.  
The Ports for ALL

**Está construyendo un puerto de aguas profundas en Chancay, 70 kilómetros al norte de Lima. Será capaz de atracar algunos de los buques de carga más grandes del mundo y desplazar el tráfico marítimo de los puertos del Pacífico de Chile, Ecuador y Colombia.**

# TERMINAL MULTIPROPÓSITO DE CHANCAY (PLAN MAESTRO)



ZONA OPERATIVA

VIADUCTO  
SUBTERRÁNEO - TÚNEL

COMPLEJO DE  
INGRESO

**INVERSIÓN:  
MÁS DE \$ 3,500 MILLONES**

El proyecto tendrá terminales especializados en una zona primaria portuaria de 280 has. con 15 muelles

- 4 para cargasa a granel, general y rodante, y
- 11 muelles para Contenedores.
- Mas de 6 km de muelles



中远海运港口秘鲁钱凯公司  
COSCO SHIPPING Ports Chancay PERU S.A.  
The Ports for ALL

# 1RA ETAPA DEL TERMINAL MULTIPROPÓSITO DE CHANCAY

ZONA OPERATIVA  
PORTUARIA

VIADUCTO  
SUBTERRÁNEO - TÚNEL

MONTO DE INVERSIÓN: \$ 1,300 MILLONES

INICIO DE OPERACIONES: Nov. 2024

COMPLEJO DE  
INGRESO

Fuente: Informe a la Junta General de Accionistas de VOLCAN Cia. Minera – Marzo 2023

## Terreno destinado al PIA

a) Área total a transferir	: <u>1,338.22 Ha</u>
b) Área No urbanizable	: 623.22 Ha
c) Área Urbanizable - Desarrollo Industrial	: <u>715 Ha</u>
c.1 Área Industrial - Logística	: 412 Ha
c.2 Servicios y Equipamiento	: 100 Ha
c.3 Pistas, veredas y otros servicios	: 203 Ha

### Áreas del terreno

a) = b) + c)

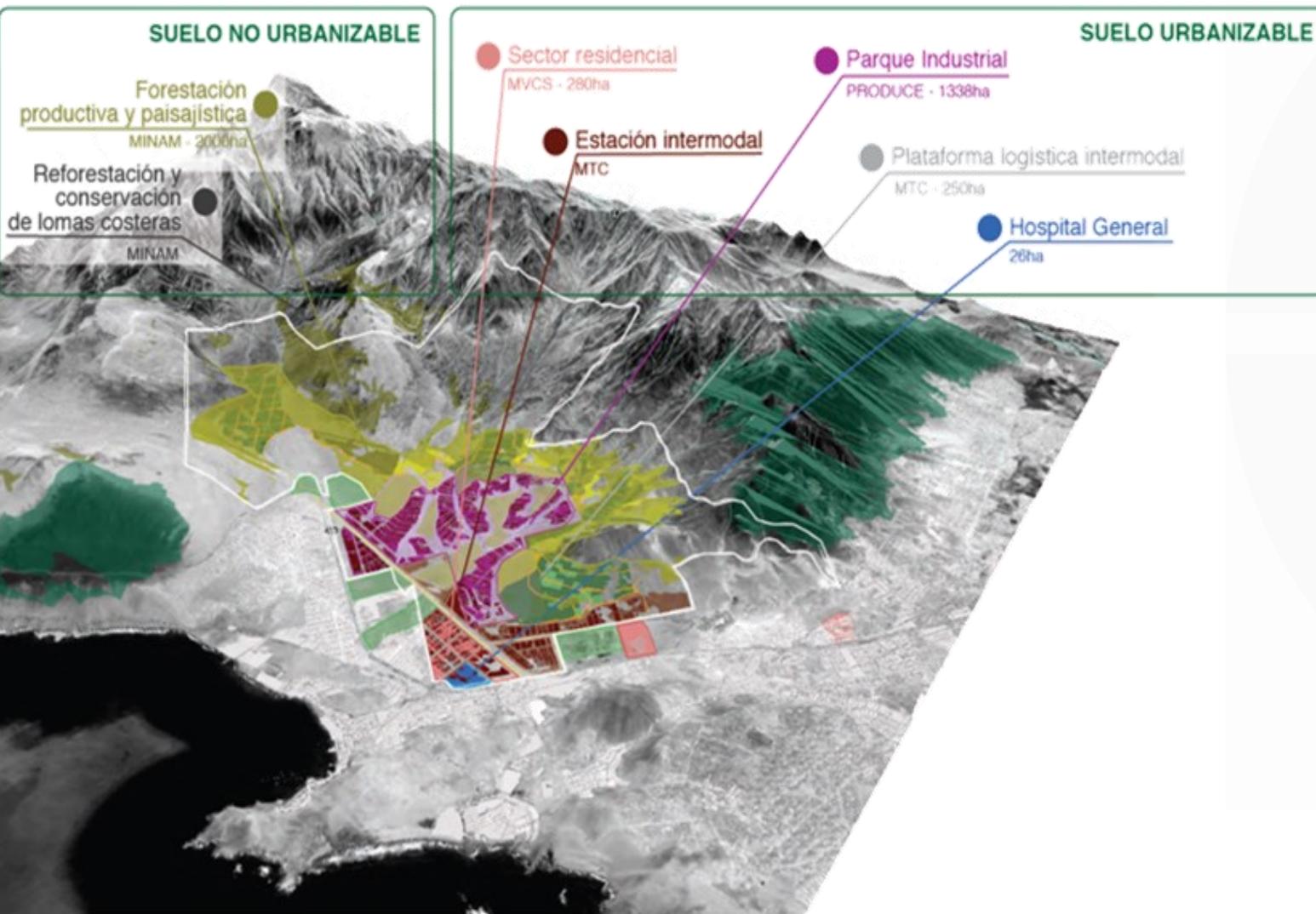
c) = c.1 + c.2 + c.3

# Aspectos relevantes del PIA



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

El PIA forma parte de un conjunto de proyectos multisectoriales del megaproyecto Ciudad Bicentenario



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

## Otros proyectos que confluyen:

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

# CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO PARQUE INDUSTRIAL DE ANCÓN - PIA



## CARACTERÍSTICAS RELEVANTES DEL PROYECTO

- **Terreno transferido al PRODUCE.**
  - Resolución de transferencia SBN
  - Inscripción registral: Partida Electrónica N° 13409092
- **Estudios de demanda potencial**
- **Estudios de ingeniería:** Suelos, Hidrológico, Riesgos.
- **Servicios de protección del terreno:** Cerco perimétrico, Caseta informativa, Servicio de vigilancia
- **Plan Maestro**
  - Plan de Negocios / Modelo Conceptual – Urbanístico
- **Declaración Parque Relevancia Nacional:** Acuerdo del Consejo Nacional de Desarrollo Industrial N°002-2016.
- **Proyecto incorporado al Proceso Promoción Inv. Privada:** R.S. N°012-2016-EF del 22.06.2016.
- **Zonificación:** Ordenanza N° 2103 del 31.05.18, de la MML
- **Convenio con PROINVERSION:** fecha 13.03.2019
- **Normas y Parámetros Urbanísticos y Edificatorios**
- **Limpieza de restos militares del Terreno - Certificado**
- **Modelo Económico Financiero**
- **Bases de concurso para selección del desarrollador inmobiliario industrial y modelo de contrato de compromiso de inversión**
- **Proyecto priorizado en el Plan Nacional de Infraestructura Sostenible para la Competitividad 2022-2025.**

# CARACTERÍSTICAS DE LA TRANSACCIÓN

	Características
<b>Modelo de negocio</b>	Transferencia de la propiedad (terreno) sujeta a compromiso de inversión
<b>Compromiso de inversión</b>	La inversión que determine el Adjudicatario en el Plan de Inversiones que presentará al PRODUCE (*), comprendiendo el diseño, habilitación, construcción, comercialización, operación y mantenimiento del parque industrial. (**)
<b>Plazo de inversión</b>	Hasta 22 años , dividido en 4 períodos
<b>Períodos de inversión</b>	1er período : años 1 al 6 2do período: 7 al 12 3er período : 13 al 17 2do período: 18 al 22
<b>Contratos (2)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• De Compra Venta del terreno, y</li><li>• Contrato de Inversión</li></ul>

(\*) A más tardar al 14 vo mes de suscrito el Contrato, presentará el Plan de Inversiones, incluyendo cronograma de actividades y la planificación de la urbanización, tomando en cuenta los compromisos d inversión y los plazos máximos establecidos.

(\*\*) Inversión estimada en US\$ 762 Millones.

# COMPONENTES DEL PROYECTO



**Area Industrial y Logística  
(412.5 ha)**



**Pistas, veredas y áreas  
verdes  
(203 ha)**

## Servicios y Equipamiento (100 ha)

**Truck Center:  
15.76 ha**



**Parque Empresarial  
8.15 ha**



**Infraestructura de servicios  
23.56 ha**



**Equipamiento Distrital Público  
23.74 ha**



**Parque Tecnológico y zona  
comercial:  
28.41 ha**



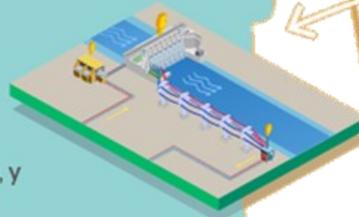
# Componentes del proyecto PIA

## INSTALACIONES (SERVICIOS)

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.



## EQUIPAMIENTO PÚBLICO

23.74 Ha

Espacio a ceder para la instalación de:

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



## SUELO INDUSTRIAL

412.5 Ha

Modelo de negocio:

- Venta o alquiler de terrenos, naves industriales o almacenes, según el plan de implementación propuesto por el desarrollador.



## COMERCIO

28.41 Ha

Modelo de negocio: Alquiler de espacios para el comercio de bienes y servicios para la actividad industrial.



## TRUCK CENTER

15.76 Ha

Plataforma de soporte para las operaciones de intercambio logístico o comercial del Parque Industrial.



## PARQUE EMPRESARIAL

8.15 Ha

Modelo de negocio: Alquiler de espacios de reunión o locales, para la instalación de oficinas u otras actividades de carácter corporativo.



Villa de Ancón

Playa de Ancón

Santa Rosa

Parque Ecológico Nacional Antonio Raimondi

Panamericana Norte

Panamericana Norte

Panamericana Norte

# PRINCIPALES CONDICIONES CONTRACTUALES:



## Área Industrial y Logística: 412.5 Ha

---

Habilitar al menos 75 Ha durante los años 1 al 6, y 412,5 Ha al finalizar el año 22.



## Parque Tecnológico y Comercio industrial: 28.4 Ha

---

Habilitar el suelo para estos usos, como máximo, al finalizar el año 17.



## Truck Center: 15.76 Ha

---

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



## Parq. Empresarial: 8.15 Ha

---

Disponer de 4,08 Ha en los años 7 a 12 y 4,08 Ha en los años 18 a 22

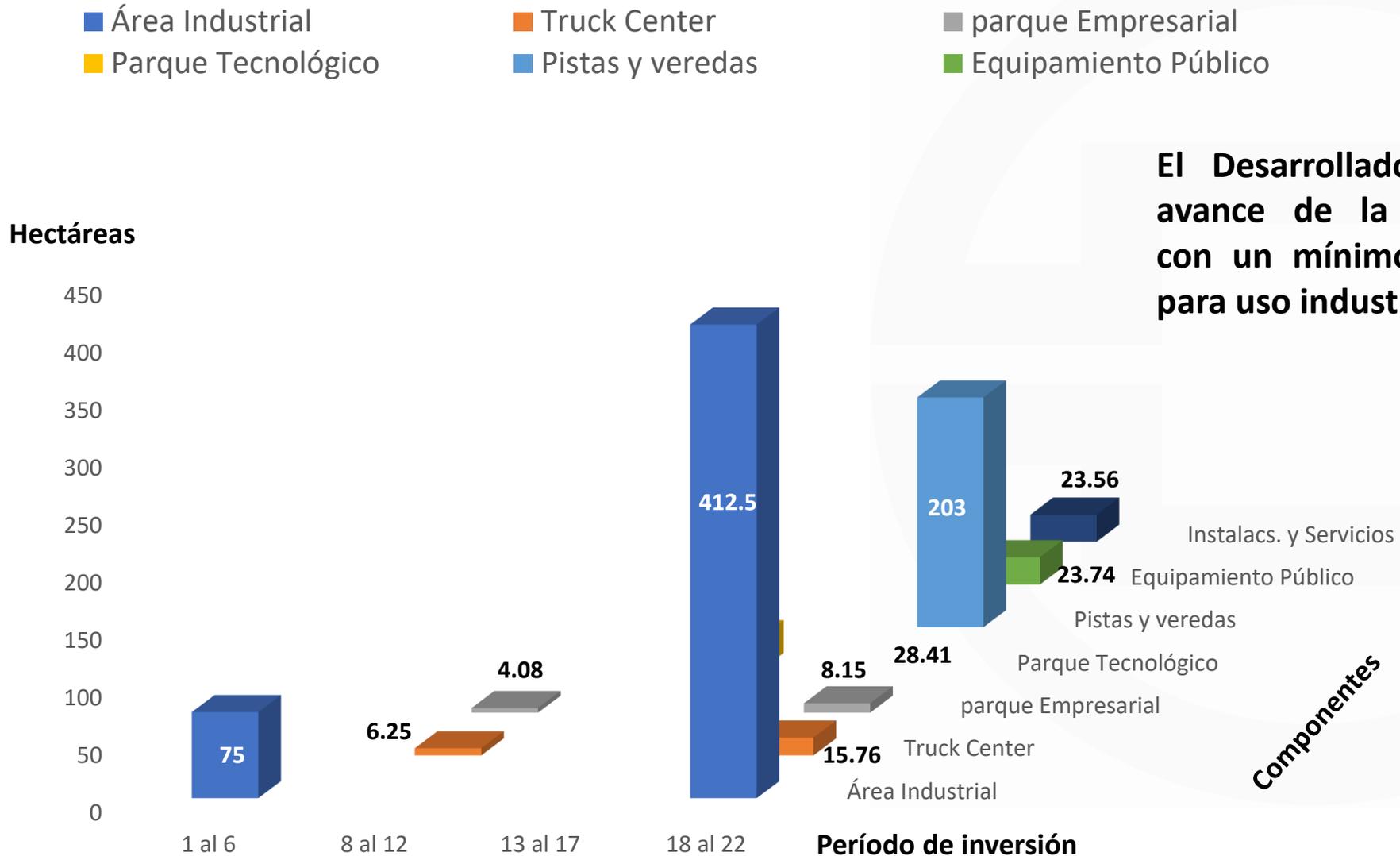


## Pistas, veredas y áreas verdes

---

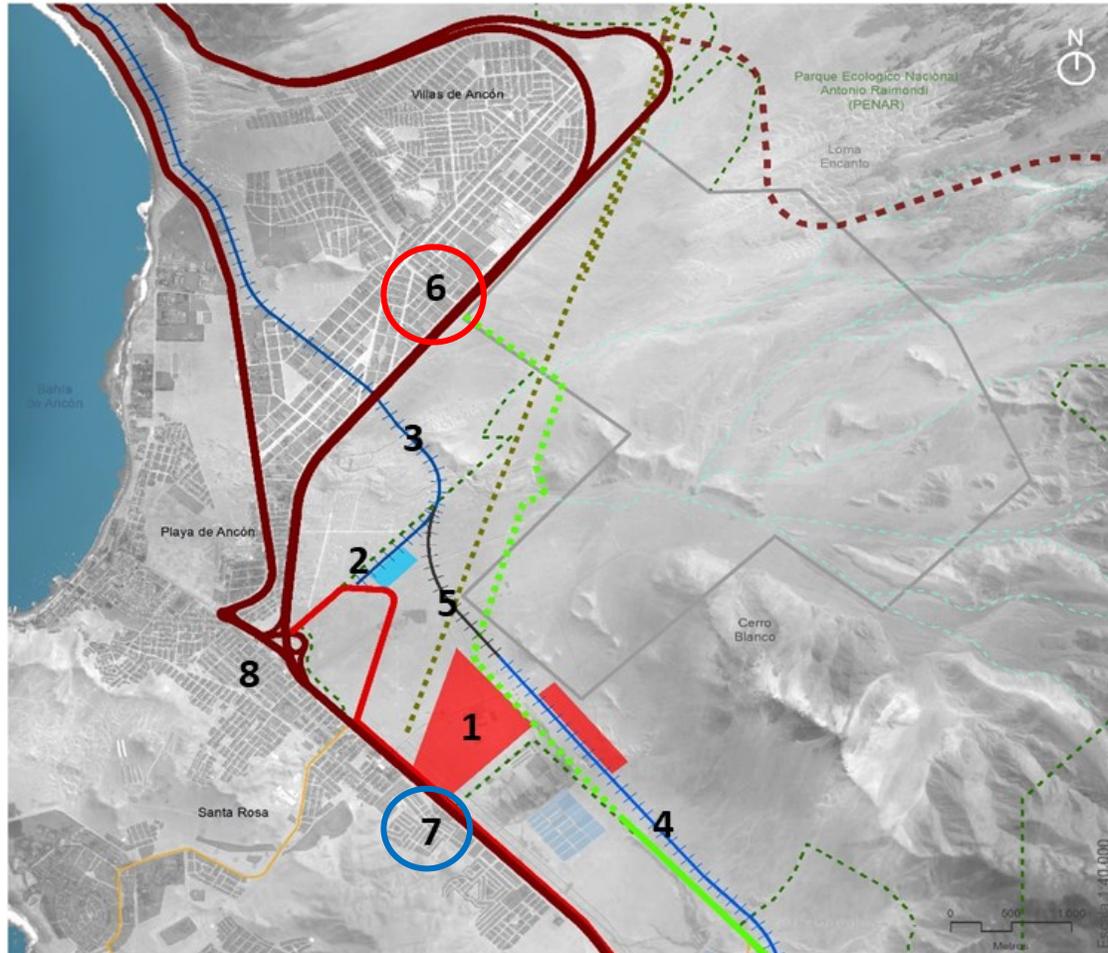
Compromiso: implementar el desarrollo de al menos dos accesos viales con la Panamericana Norte. En caso cualquier entidad desarrolle alguno de los accesos viales, que cumpla la funcionalidad prevista, quedará sin efecto la obligación del Desarrollador de ejecutarlo.

# REQUISITOS MÍNIMOS PARA IMPLEMENTACIÓN DE INFRAESTRUCUTRA Y SERVICIOS



## Conectividad vial

Si uno de los dos accesos viales son desarrollados por alguna entidad pública, el Desarrollador no estaría obligado a desarrollar un tercer acceso.



### SIMBOLOGÍA

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

### CONECTORES VIARIOS

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

Actuaciones identificadas

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

# El desarrollador del PIA debe garantizar la dotación de la infraestructura asociada y los servicios básicos

## Servicio a prestar → Infraestructura a desarrollar



Agua para uso industrial

- Toma de agua marina
- Estación de bombeo
- Desalinizadora (ETAP)
- Conducciones de agua industrial, potable y de riego
- Almacenamiento



Agua para consumo humano



Agua para riego



Saneamiento de aguas residuales

- Alcantarillado
- PTAR
- Estación de bombeo
- Conducción a ETAP



Energía eléctrica

- Subestación 1: MT/AT y AT/MT
- Subestación 2: AT/MT
- Bucles de salida subterráneos y canalizaciones



Alumbrado público

- Red de alumbrado público, incluyendo elementos asociados

## Servicio a prestar → Infraestructura a desarrollar



Telecomunicaciones

- Red de telecomunicaciones (incluyendo registros)



Seguridad

- CCTV y CCA
- Barda perimetral
- Red de comunicaciones para seguridad (autoprestación)
- Casetas de acceso/salida



Gestión integral RSU

- Contenedores públicos
- Centro de consolidación cubierto (y elementos del mismo)



Movilidad urbana y de mercancías eficiente

- Vialidades interiores y exteriores
- Interconexiones con las vías arteriales existentes
- Puentes peatonales sobre vías arteriales existentes
- Truck center

# CARACTERÍSTICAS DEL CONCURSO

CARACTERÍSTICAS	
<b>Precalificación</b>	Acreditar experiencia técnica y capacidad financiera (Sobre 1)
<b>Factor de competencia</b>	Precio base del terreno. (US\$ 29.3 million)
<b>Buena pro</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Los Precalificados presentan Propuesta Técnica (Sobre 2) y Propuesta Económica (Sobre 3).</li><li>• Se adjudica buena pro a la propuesta de mayor precio, respecto al precio base del terreno.</li></ul>
<b>Garantías Bancarias (2)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Seriedad de Oferta: USD 2.5 millones</li><li>• Fiel cumplimiento del Contrato: USD 23.6 millones</li></ul>
<b>Documentos de licitación</b>	Bases del concurso y Versión final de los Contratos

# Requisitos de PRECALIFICACIÓN

Requisitos	Acreditación	Condiciones
<b>Técnicos</b>	Acreditar un desarrollo mínimo de superficie total de suelo industrial o logístico, o de suelo mixto, en los últimos 15 años	<ul style="list-style-type: none"><li>• Al menos <u>100 Ha</u> de suelo industrial o logístico, o</li><li>• Al menos el equivalente al 30% de la superficie urbanizable del PIA, es decir <u>214.5 Ha</u> de suelo mixto, ..., ....</li></ul>
<b>Financieros</b>	Acreditar capacidad financiera,	<p>Presentar EEFF: 2018- 2019- 2020 - 2021</p> <p>Capital contable 2021: US\$ 56,0 millones</p> <p>En caso de que el Participante sea un consorcio, se considerará la suma de los patrimonios netos de cada uno de los Integrantes.</p> <p>Nivel anual de ventas: US\$ 23.27 millones</p> <p>(durante los dos últimos ejercicios fiscales)</p>

# OTROS REQUISITOS - BASES DEL CONCURSO

Requisitos	Otras condiciones
<b>Participantes</b>	Personas jurídicas o Consorcios, nacionales o extranjeros, que hayan pagado su derecho de participación y cumplir con las estipulaciones de las Bases
<b>Derecho de participación</b>	US\$ 1,000.00 Solicitar información; presentar consultas y recibir respuestas; acceso al Data Room; presentación de Sobre 1
<b>Contenido de Prop. Técnica (Sobre 2)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• DJ de compromiso respecto a la normatividad de regulación urbana, incluyendo los Criterios técnicos obligatorios preliminares, y</li><li>• DJ respecto a los objetivos de inversión, en términos de niveles y estándares de servicio, según lo planteado en el Contrato de Inversión y el formato contenido en el Apéndice 2a) del Anexo 2 de las Bases</li></ul>
<b>Contenido de Prop. Económica (Sobre 3)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Carta de acuerdo a formato, ofertando el monto por la compra de la totalidad del terreno</li></ul>

### Normatividad principal

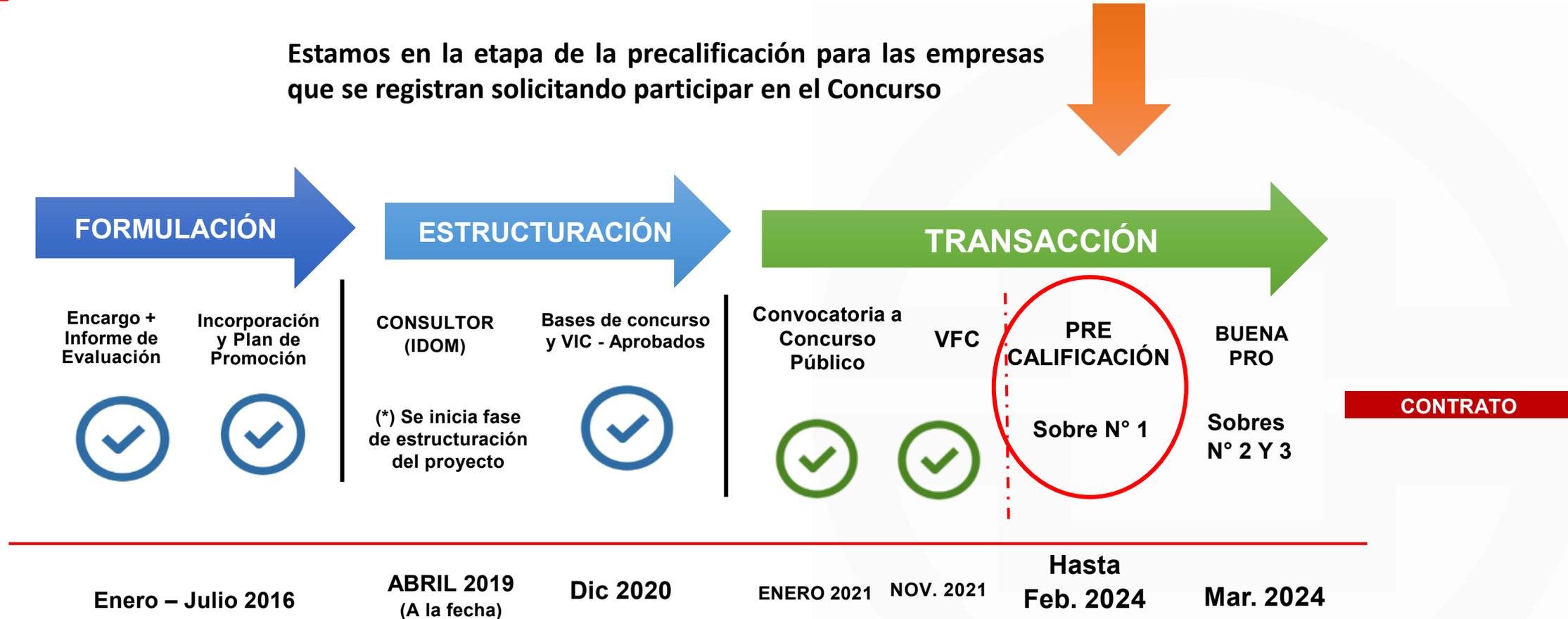
- Ordenanza N° 2103 (MML): propuesta de organización y estructuración físico – espacial de las Pampas de Ancón y Piedras Gordas del distrito de Ancón (mayo 2018).
- Ordenanza N° 2281 (MML): Normas específicas y parámetros urbanísticos y edificatorios de la tipología de zonificación Parque Industrial-1 PI1 y modifica el plano de zonificación de Ancón, aprobado por la Ordenanza N° 2103-MML (Normas Específicas y Parámetros Urbanísticos y Edificatorios del PIA).
- Zonificación de Reglamentación Especial de tipo Industrial (ZREi), para el terreno, aprobada por Ordenanza N° 2103 de la MML.
- Normas y reglamentos establecidos por la Autoridad Nacional del Agua (ANA), en relación con el uso de los recursos hídricos de la bahía de Ancón para la desalinización del agua y su uso industrial o potable.
- D. L. N° 1280 que regula la compra y venta de aguas residuales por parte de las entidades prestadoras de servicios de saneamiento locales o regionales (EPS) y su reglamentación, de ser el caso.
- D. S. N° 009-2020-MINAM que aprueba el Plan de Gestión Multisectorial “Ciudad Bicentenario”, en lo referido al Parque Industrial

# OTRAS CONDICIONES CONTRACTUALES

<b>Concepto</b>	<b>Condiciones</b>
<b>Aspectos societarios en fecha de Cierre</b>	<b>Su capital social es por lo menos el 85% del valor ofertado para la adjudicación del terreno y se encuentra pagado en por lo menos el 25%, debiendo estar pagado en su totalidad a los 24 meses de suscrito el contrato</b>
<b>Propiedad del Terreno</b>	<b>El activo es transferido en propiedad y solo podrá ser usado para los fines del proyecto Parque Industrial</b>
<b>Ejecución de inversiones</b>	<b>Los compromisos de inversión se medirán al término del contrato. Se establece un mecanismo para detectare desviaciones en cada plan quinquenal presentado, y se apliquen las medidas correctoras.</b>
<b>Inversiones adicionales</b>	<b>Son voluntarias; a cuenta y riesgo del inversionista. El inversionista puede decidir libremente acometer y desistirse de estas inversiones, las que están sujetas al derecho de información al PRODUCE.</b>
<b>Proyección de suelo industrial ocupado</b>	<b>Lo define el Desarrollador dentro del plazo del compromiso de inversiones</b>

# SITUACIÓN PIA – A NOVIEMBRE 2023

Estamos en la etapa de la precalificación para las empresas que se registran solicitando participar en el Concurso





# ProInversión

Agencia de Promoción de la Inversión Privada - Perú

Síguenos:



PROINVERSIÓN PERÚ

[WWW.INVESTINPERU.PE](http://WWW.INVESTINPERU.PE)

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

 (511) 200 1200

 [contact@proinversion.gob.pe](mailto:contact@proinversion.gob.pe)