Firmado digitalmente por:
INCIO SANCHEZ Jose Rogger
FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 16:21:50

REPÚBLICA DEL PERÚ

Agencia de Promoción de la Inversión Privada
PROINVERSIÓN

Comité Especial de Inversión en Proyectos de Educación, Salud, Justicia, Turismo, Inmuebles y Mercado de Capitales y Otros Sectores o Empresas Públicas – PRO SOCIAL+

CONTRATO DE COMPRAVENTA y CONTRATO DE INVERSIÓN

(Proyecto de nueva Versión Final de Contratos)

V.B.
FERNANDEZ ORTIZ Julissa
Cristina FAU 20380799643
hard
Fecha: 14/06/2023 15:49:28

CONCURSO PÚBLICO
PROCESO DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN PRIVADA DEL PROYECTO PARQUE INDUSTRIAL DE ANCÓN

V.B.
CACERES SANCHEZ Rene Mardonio
FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:28:51

Junio - 2023

V.B.
LIRA BENAVIDES Jorge Carlos
FIR 29601886 hard
Fecha: 14/06/2023 15:17:23

V.B.
BUENO VILLACORTA
Oscar Nathan FAU
20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:39:55

Firmado digitalmente por:
INCIO SANCHEZ Jose Rogger
FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 16:21:50

CONTRATO DE COMPRAVENTA

Señor Notario:

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas, una en la que conste el Contrato de Compraventa (en adelante "**CONTRATO**") que celebran de una parte el Ministerio de la Producción (en adelante "**PRODUCE**") con domicilio en Calle Uno Oeste 060 - Urbanización Córpac, San Isidro, Lima, debidamente representado por _____, identificado con DNI N° _____ según designación efectuada mediante _____; y, de la otra parte _____ con RUC N° _____ , con domicilio en _____ _____ representado por _____ con DNI N° _____, según poderes inscritos en la Partida Electrónica N° _____ del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de _____ (en adelante "el **COMPRADOR**"), en los términos y condiciones siguientes:

<u>CLÁUSULA PRIMERA</u>: **ANTECEDENTES**

1.1 Por Acuerdo N°002-2016 del Consejo Nacional de Desarrollo Industrial del 15 de febrero de 2016, se declaró la relevancia nacional del Proyecto Parque Industrial de Ancón (en adelante "Proyecto PIA" o "Proyecto").

1.2 Por encargo del Ministerio de la Producción, el Consejo Directivo de la Agencia de Promoción de la Inversión Privada – PROINVERSIÓN, en sesión de fecha 31 de mayo de 2016, acordó incorporar el Proyecto Parque Industrial de Ancón (en adelante Proyecto PIA) al proceso de promoción de la inversión privada a cargo de PROINVERSIÓN, bajo los mecanismos y procedimientos establecidos en el Decreto Legislativo N° 1224 y su Reglamento, estableciendo que la modalidad de promoción de la inversión privada en el Proyecto PIA será la indicada en el literal a) del numeral 31.1 del artículo 31 referida a transferencia de activo, respecto del terreno ubicado en el Distrito de Ancón, Provincia de Lima, Departamento de Lima.

V.B.
FERNANDEZ ORTIZ Julissa Cristina FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:49:28

1.3 Mediante Resolución Suprema N° 012-2016-EF publicada el 23 de junio de 2016, se ratifica el acuerdo adoptado por el Consejo Directivo de PROINVERSIÓN.

1.4 El Consejo Directivo de PROINVERSIÓN, en sesión de fecha 12 de julio de 2016, aprobó el Plan de Promoción del Proyecto PIA.

V.B.
CACERES SANCHEZ Rene Mardonio FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:28:51

1.5 Mediante Resolución Suprema N° 015-2016-EF publicada el 27 de julio de 2016, se ratificó el acuerdo adoptado por el Consejo Directivo de PROINVERSIÓN indicado en el párrafo precedente.

V.B.
LIRA BENAVIDES Jorge Carlos FIR 29601886 hard
Fecha: 14/06/2023 15:17:23

1.6 Mediante Decreto Legislativo N° 1362 se aprobó el Decreto Legislativo que regula la Promoción de la Inversión Privada mediante Asociaciones Público Privadas y Proyectos en Activos, derogándose el Decreto Legislativo N° 1224. El artículo 49 del Decreto Legislativo N° 1362 define los Proyectos en Activos y establece determinadas reglas aplicables a los mismos, sin perjuicio de la legislación vigente.

V.B.
BUENO VILLACORTA Oscar Nathan FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:39:55

1.7 Mediante acuerdo del Consejo Directivo de PROINVERSIÓN N° 63-1-2018-CD adoptado en sesión de fecha 18 de setiembre de 2018, se modificó la constitución de los Comités Especiales de

Firmado digitalmente por:
INCIO SANCHEZ Jose Rogger
FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 16:21:50

Inversiones de PROINVERSIÓN, modificándose mediante Acuerdo N° 65-1-2018-CD, la denominación de dichos Comités, entre ellos la del actual Comité Especial de Inversión en Proyectos de Educación, Salud, Justicia, Turismo, Inmuebles y Mercado de Capitales y Otros Sectores o empresas públicas – PRO SOCIAL +.

1.8 Mediante Decreto Supremo N° 240-2018-EF se aprobó el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1362 que regula la Promoción de la Inversión Privada mediante Asociaciones Público Privadas y Proyectos en Activos.

1.9 Las Bases, elaboradas de acuerdo con el Decreto Legislativo N° 1362 y su reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 240-2018-EF, fueron aprobadas por el Comité PRO SOCIAL+, mediante Acuerdo N° 106-1-2020-Parque Industrial de Ancón del 24 de diciembre de 2020 y, habiendo recibido conformidad mediante Resolución del Director Ejecutivo de PROINVERSIÓN N° 58-2020/DPP/IN.09 del 28 de diciembre de 2020, fueron ratificadas por Acuerdo N°104-1-2020-CD del Consejo Directivo de PROINVERSIÓN, adoptado en sesión de fecha 14 de enero de 2021.

1.10 El 18 y 19 de enero de 2021, se publicó la convocatoria a Concurso Público del proyecto Parque Industrial de Ancón, en el Diario Oficial El Peruano y dos diarios de circulación nacional.

1.11 Con fecha _____ de _____ 2023, el Comité Especial de Inversión en Proyectos de Educación, Salud, Justicia, Inmuebles y Turismo – PRO SOCIAL+, adjudicó la buena pro del Concurso a _____, quien ha acreditado el cumplimiento de las condiciones previstas en las Bases para proceder a la suscripción del presente **CONTRATO** y del Contrato de Inversión.

1.12 En este Contrato de Compraventa se utilizarán los términos definidos en las Bases y el Contrato de Inversión, salvo que se definan términos adicionales.

CLÁUSULA SEGUNDA: **PROPIEDAD DEL TERRENO**

V.B.
FERNANDEZ ORTIZ Julissa Cristina FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:49:28

PRODUCE es propietario de un terreno ubicado entre los kilómetros 45+850 al 50+750 de la carretera Panamericana Norte, Distrito de Ancón, Provincia y Departamento de Lima, el cual tiene un área de 13’382,257.00 m² (1,338.22 ha), denominado Parcela 1A, corre inscrito en la Partida Registral N° 13409092 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima. En adelante, se denomina **“EL TERRENO”** a este inmueble.

CLÁUSULA TERCERA: **OBJETO DEL CONTRATO**

V.B.
CACERES SANCHEZ Rene Mardonio FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:28:51

Por el presente **CONTRATO**, **PRODUCE** transfiere **EL TERRENO** en venta real y enajenación perpetua a favor de **EL COMPRADOR,** quien declara expresamente haberlo visitado, conocerlo y estar enterado a cabalidad del estado y la situación legal del mismo, en especial de la zonificación de éste, así como que la finalidad exclusiva para la cual lo adquiere, es la ejecución y desarrollo del proyecto Parque Industrial de Ancón.

V.B.
LIRA BENAVIDES Jorge Carlos FIR 29601886 hard
Fecha: 14/06/2023 15:17:23

Del mismo modo, **EL COMPRADOR** declara expresamente que durante la etapa de Concurso, ha tenido acceso a los estudios realizados al terreno, por lo que declara expresamente estar enterado a cabalidad sobre las características físicas y naturales del terreno, su topografía y situaciones de riesgo que lo afectan, conociendo asimismo el Plan de Maestro Conceptual Urbano del Parque Industrial de Ancón y sus recomendaciones; encontrándose conforme, motivo por el cual suscribe el presente **CONTRATO.**

V.B.
BUENO VILLACORTA Oscar Nathan FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:39:55

Firmado digitalmente por:
INCIO SANCHEZ Jose Rogger
FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 16:21:50

Asimismo, **EL COMPRADOR** declara expresamente que conoce que el **TERRENO** fue utilizado como campo de entrenamiento e instrucción militar, habiendo tenido acceso, durante la etapa de Concurso, a los estudios y trabajos realizados para la limpieza de pertrechos militares de la superficie de dicho **TERRENO**; encontrándose conforme, motivo por el cual suscribe el presente **CONTRATO**.

La presente compraventa de **EL TERRENO** se efectúa tal y como se encuentra, comprendiendo sus aires, entradas, salidas, usos, costumbres, servidumbres y todo aquello cuanto de hecho y por derecho le corresponde sin reserva ni limitación alguna.

La firma del presente **CONTRATO** por las partes supone la entrega de la posesión de **EL TERRENO** a favor de **EL COMPRADOR**.

CLÁUSULA CUARTA: **PRECIO DE EL TERRENO**

El precio de venta de **EL TERRENO** materia de la presente compraventa es el ofrecido por el adjudicatario de la buena pro del Concurso Público del Proceso de Promoción de la Inversión Privada del proyecto Parque Industrial de Ancón, cuya oferta ascendente a la suma de …… 00/100 dólares de los Estados Unidos de América), se incluye como Anexo N° 1 del presente **CONTRATO**. El precio se paga al momento de la suscripción de la presente minuta.

Por el presente **CONTRATO** se deja constancia que el precio de **EL TERRENO** pagado por el adjudicatario de la buena pro del Concurso Público del Proceso de Promoción de la Inversión Privada del proyecto Parque Industrial de Ancón, será entregado a PROINVERSIÓN, entidad encargada del proceso de promoción de la inversión privada, para la distribución de fondos correspondiente, de conformidad con la Ley de Bases de la Descentralización.

CLÁUSULA QUINTA: **TRANSFERENCIA AD CORPUS**

V.B.
FERNANDEZ ORTIZ Julissa Cristina FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:49:28

La transferencia pactada en el presente **CONTRATO** se realiza Ad Corpus, de conformidad con el artículo 1577 del Código Civil.

No obstante, lo expresado en el párrafo anterior, las partes declaran que entre el precio establecido y **EL TERRENO** que se vende existe perfecta equivalencia.

V.B.
CACERES SANCHEZ Rene Mardonio
FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:28:51

Como consecuencia de lo anterior, declaran igualmente que de existir alguna diferencia que no sea advertida al momento de suscribir el presente **CONTRATO**, las partes se hacen de ella mutua gracia y recíproca donación, renunciando a cualquier acción o excepción que tienda a invalidar en todo o en parte los efectos del presente **CONTRATO** y renunciando igualmente a los plazos para interponerlas.

CLÁUSULA SEXTA: **GRAVÁMENES DEL TERRENO**

V.B.
LIRA BENAVIDES Jorge Carlos
FIR 29601886 hard
Fecha: 14/06/2023 15:17:23

PRODUCE declara que sobre **EL TERRENO** no existen gravámenes o medidas judiciales o extrajudiciales que limiten o restrinjan su libre disposición o derecho de propiedad, ni poseedores precarios o invasores que pudieran afectar la posesión sobre el mismo; precisando que sobre el inmueble existen cargas inscritas en los Asientos D0002 y D0003 de la Partida Registral N° 13409092 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima relativas al cumplimiento de la finalidad del Proyecto, bajo sanción de reversión conforme a lo establecido en los indicados asientos, por parte de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN.

V.B.
BUENO VILLACORTA Oscar Nathan FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:39:55

Firmado digitalmente por:
INCIO SANCHEZ Jose Rogger
FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 16:21:50

El **COMPRADOR** reconoce la autonomía de las indicadas cargas registrales que pesan sobre el **TERRENO**, respecto del presente Contrato y del Contrato de Inversión, por lo que la facultad de reversión de la SBN se encuentra vigente a la fecha y asimismo, subsistirá y podrá ser ejercida incluso después de producida la terminación de ambos contratos.

Sin perjuicio de ello, queda establecido adicionalmente, por el mérito de este **CONTRATO**, que **EL TERRENO** solo podrá ser usado para los fines del proyecto Parque Industrial de Ancón, al que se refiere el proceso de promoción de la inversión privada que dio origen al presente contrato y, por consiguiente, no podrá ser usado con fines de vivienda u otros fines que resulten incompatibles con el uso industrial conforme a las Leyes y Disposiciones Aplicables.

EL COMPRADOR declara y se obliga a velar porque la carga a que se refiere el párrafo precedente, permanezca inalterable y no sea perjudicada, restringida o limitada por cualquier afectación y/o acuerdo y/o contrato que celebre con relación a los atributos o propiedad del **TERRENO**. En tal sentido, **EL COMPRADOR** se asegurará de incluir en los contratos y/o acuerdos que celebre con terceros, una cláusula por la cual tales terceros deberán respetar, asimismo, la restricción de uso a que se refiere el párrafo precedente.

CLÁUSULA SÉTIMA: **OBLIGACIONES TRIBUTARIAS**

PRODUCE declara que no se adeuda suma alguna por concepto de tributos municipales por encontrarse **EL TERRENO** inafecto a ellos de conformidad con el literal a) del artículo 17 del Decreto Legislativo N° 776, Ley de Tributación Municipal. En este sentido, a partir de la suscripción de la presente minuta, **EL COMPRADOR** asume todas las obligaciones como propietario, respecto a los tributos municipales, siendo su obligación efectuar el cargo correspondiente ante la Municipalidad Distrital de Ancón efectuando las declaraciones juradas respectivas.

La presente transferencia se encuentra afecta al Impuesto de Alcabala, el cual es de cargo de **EL COMPRADOR**.

V.B.
FERNANDEZ ORTIZ Julissa Cristina FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:49:28

CLÁUSULA OCTAVA: **INCUMPLIMIENTO CRUZADO**

EL COMPRADOR declara reconocer que la transferencia de **EL TERRENO** se realiza dentro del marco del Concurso Público del Proceso de Promoción de la Inversión Privada del Proyecto Parque Industrial de Ancón, el cual contempla, además del presente **CONTRATO**, la celebración del Contrato de Inversión para el desarrollo del Parque Industrial de Ancón, el cual es suscrito en la fecha por las mismas partes.

V.B.
CACERES SANCHEZ Rene Mardonio
FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:28:51

Por tal razón el incumplimiento a cargo de EL COMPRADOR de este **CONTRATO** origina un incumplimiento sustancial en el Contrato de Inversión y viceversa, pudiendo PRODUCE hacer uso de los derechos y remedios que le otorga el Contrato de Inversión, el presente **CONTRATO** y las Leyes y Disposiciones Aplicables en dicha circunstancia. Asimismo, la resolución de este Contrato por incumplimiento del **COMPRADOR** constituye un supuesto de resolución del Contrato de Inversión y viceversa, quedando a salvo los remedios y derechos de PRODUCE precitados, incluida la ejecución de la Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato de Inversión, emitida conforme a lo señalado en las Bases del Concurso.

V.B.
LIRA BENAVIDES Jorge Carlos
FIR 29601886 hard
Fecha: 14/06/2023 15:17:23

V.B.
BUENO VILLACORTA Oscar Nathan FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:39:55

CLÁUSULA NOVENA: **RESOLUCIÓN DE PLENO DERECHO**

9.1 **EL COMPRADOR** 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, representantes legales, apoderados,

Firmado digitalmente por:
INCIO SANCHEZ Jose Rogger
FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 16:21:50

representantes 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 alguna autoridad relacionada al otorgamiento de la Buena Pro, a la suscripción o, a la ejecución del presente **CONTRATO**, según corresponda.

Para la determinación de la vinculación a que hace referencia el primer párrafo, será de aplicación lo previsto en la Resolución de la SMV Nro. 019-2015-SMV/01 o norma que la modifique o sustituya.

9.2 Queda expresamente establecido que el **CONTRATO** quedará resuelto de pleno derecho, en los casos que:

9.2.1 **PRODUCE** verifique que alguna de las personas naturales o jurídicas mencionadas en el indicado numeral 9.1, han sido condenadas mediante sentencia consentida o ejecutoriada, o han admitido o reconocido la comisión de cualquiera de los delitos tipificados en la Sección IV del Capítulo II del Título XVIII del Código Penal peruano o delitos equivalentes, en caso estos 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;

9.2.2 **PRODUCE** verifique que, de acuerdo a lo señalado en el Artículo 1366º del Código Civil o en el artículo 29° del Decreto Legislativo N° 1362, **EL COMPRADOR** se encontraba impedido de ser Postor; o,

9.2.3 **PRODUCE** verifique que las declaraciones juradas, documentación o información entregada y/o proporcionada por **EL COMPRADOR** en su calidad de Postor, sean falsas o adulteradas.

V.B.
FERNANDEZ ORTIZ Julissa Cristina FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:49:28

9.3 Para el caso en que se produzca la resolución de contrato como consecuencia de cualquiera de los supuestos a que se refieren los numerales 9.2.1, 9.2.2 o 9.2.3 de la presente cláusula, las partes acuerdan expresamente, que se aplicará al **COMPRADOR**, por la resolución del presente **CONTRATO** y del Contrato de Inversión, una penalidad a favor de **PRODUCE** equivalente al diez por ciento (10%) del precio pagado por el **TERRENO**, sin perjuicio de la indemnización por daño ulterior y asimismo, que EL **COMPRADOR** no tendrá derecho a reembolso o restitución de la contraprestación abonada (precio de venta del inmueble), ni de las inversiones, ni de los costos o gastos realizados a partir de la suscripción del presente **CONTRATO**; no pudiendo exigir o demandar a **PRODUCE** ninguno de los conceptos antes mencionados, así como ningún tipo de indemnización.

V.B.
CACERES SANCHEZ Rene Mardonio FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:28:51

V.B.
LIRA BENAVIDES Jorge Carlos FIR 29601886 hard
Fecha: 14/06/2023 15:17:23

9.4 Sin perjuicio de lo antes indicado, PRODUCE ejecutará la Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato de Inversión.

V.B.
BUENO VILLACORTA Oscar Nathan FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:39:55

<u>CLÁUSULA DECIMA</u>: INTERPRETACIÓN Y SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

10.1 El **CONTRATO** se regirá e interpretará de acuerdo con la ley peruana. Por tanto, las partes expresan que el contenido, ejecución, conflictos y demás consecuencias que de él se originen, se regirán por el ordenamiento jurídico peruano, el mismo que **EL COMPRADOR** declara conocer.

Firmado digitalmente por:
INCIO SANCHEZ Jose Rogger
FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 16:21:50

10.2 El presente **CONTRATO** deberá interpretarse como una unidad y en ningún caso cada una de sus cláusulas de manera independiente.

En caso de divergencia en la interpretación de este **CONTRATO** se seguirá el siguiente orden de prelación para resolver dicha situación:

a) El **CONTRATO** y sus modificatorias;
b) Las Circulares a que se hace referencia en las Bases;
c) Las Bases; y,
d) El Código Civil peruano.

10.3 **EL COMPRADOR** y sus socios, accionistas o participacionistas renuncian de manera expresa, incondicional e irrevocable a cualquier reclamación diplomática, por las controversias o conflictos que pudiesen surgir del **CONTRATO.**

10.4 <u>Trato Directo</u>

Las partes declaran que es su voluntad que todos los conflictos o incertidumbres de naturaleza arbitrable, con relevancia jurídica, que pudieran surgir con respecto a la interpretación, ejecución, cumplimiento, y cualquier aspecto relativo a la existencia, validez, eficacia del contrato o su terminación, serán resueltos por trato directo entre las partes.

El plazo de trato directo deberá ser de noventa (90) días hábiles contados a partir de la fecha en que una parte comunica a la otra, por escrito, la existencia de un conflicto o de una incertidumbre con relevancia jurídica. La solicitud de inicio de trato directo debe incluir una descripción de la controversia y su debida fundamentación, así como estar acompañada de todos los medios probatorios correspondientes. Los acuerdos adoptados por las Partes durante el procedimiento de trato directo deberán plasmarse en el(las) acta(s) respectiva.

El plazo al que se refiere el párrafo anterior podrá ser modificado para su reducción o ampliación, por decisión conjunta de las Partes, en atención de las circunstancias de cada controversia. Dicho, acuerdo deberá constar por escrito.

V.B.
FERNANDEZ ORTIZ Julissa Cristina FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:49:28

10.5 <u>Convenio Arbitral</u>

Una vez agotado el trato directo, todas las controversias, derivadas o relacionadas con este **CONTRATO**, serán resueltas de forma definitiva mediante arbitraje de acuerdo con el Reglamento de Arbitraje del Centro Nacional e Internacional de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, a cuyas normas, administración y decisión se someten las partes en forma incondicional, declarando conocerlas y aceptarlas en su integridad, salvo que entre en conflicto con lo que se establece en los párrafos siguientes.

V.B.
CACERES SANCHEZ Rene Mardonio FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:28:51

El procedimiento arbitral para la resolución de una Controversia derivadas o relacionadas con este CONTRATO deberá llevarse a cabo en la ciudad de Lima, Perú y será conducido en idioma español.

V.B.
LIRA BENAVIDES Jorge Carlos FIR 29601886 hard
Fecha: 14/06/2023 15:17:23

Reglas Procedimentales Comunes

V.B.
BUENO VILLACORTA Oscar Nathan FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:39:55

a) El Tribunal Arbitral estará integrado por tres (3) miembros. La Parte que presenta una solicitud de arbitraje debe incluir en ella la designación de su árbitro y solicitar a la otra parte que

Firmado digitalmente por:
INCIO SANCHEZ Jose Rogger
FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 16:21:50

cumpla con designar a su árbitro, dentro del plazo de treinta (30) días hábiles, contados a partir de la fecha de recepción del respectivo pedido de nombramiento.

b) Dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha del nombramiento del segundo árbitro, las Partes mantendrán consultas para designar de mutuo acuerdo al Presidente del Tribunal Arbitral. Las Partes podrán ampliar este plazo de mutuo acuerdo.

c) Si una de las Partes no cumpliera con designar a su Árbitro, o si las Partes no llegasen a un acuerdo sobre el nombramiento del Presidente del Tribunal Arbitral dentro del plazo establecido, los árbitros no designados a tal fecha serán designados, a pedido de cualquiera de las Partes, por el centro de arbitraje.

d) Los árbitros preferentemente deberán tener estudios y/o amplia experiencia en derecho civil y/o derecho civil patrimonial; y/o como docente en dichas materias.

e) En el Arbitraje se deberá aplicar necesariamente el siguiente orden de prelación:
   - La Constitución Política del Perú
   - El Decreto Legislativo N° 1362 o norma que lo modifique o sustituya y su reglamento
   - El Código Civil, en la medida que no colisione o resulte contradictorio con las normas y principios anteriores
   - Los principios generales del Derecho

f) Los árbitros pueden suplir, a su discreción, cualquier diferencia o laguna existente en la legislación o en el Contrato, mediante la aplicación de los principios generales de Derecho.

g) No podrán ser materia de trato directo ni de arbitraje las decisiones de cualquier autoridad gubernamental que se dicten en ejecución de sus competencias administrativas atribuidas por norma expresa, cuya vía de reclamo es la vía administrativa.

h) El laudo que se expida será integrado a las reglas contractuales establecidas en el Contrato de Compraventa.

i) Las Partes acuerdan que el laudo que emita el Tribunal Arbitral será definitivo e inapelable. En este sentido, las Partes deben considerarlo como sentencia de última instancia, con autoridad de cosa juzgada. En consecuencia, las Partes renuncian a cualquier medio impugnatorio contra el laudo arbitral declarando que éste será obligatorio, de definitivo cumplimiento y de ejecución inmediata, salvo en las causales taxativamente previstas en el artículo 63 del Decreto Legislativo N° 1071, según sea el caso.

V.B.
FERNANDEZ ORTIZ Julissa Cristina FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:49:28

j) Durante el desarrollo del arbitraje las partes continuarán con la ejecución de sus obligaciones contractuales, inclusive con aquellas que son materia del arbitraje, en la medida en que sea posible. En caso que fuera materialmente imposible el cumplimiento de las obligaciones materia de arbitraje, quedará en suspenso el plazo respectivo para el cumplimiento de tales obligaciones. La Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato no podrá ser ejecutada por el motivo que suscitó el arbitraje, y deberá ser mantenida vigente durante el procedimiento arbitral.

V.B.
CACERES SANCHEZ Rene Mardonio FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:28:51

k) Salvo que el Tribunal Arbitral decida otra cosa, todos los gastos que genere el arbitraje, incluyendo los honorarios de los árbitros que participen en la resolución de una controversia, serán asignados a la parte vencida. Igual regla se aplica en caso la parte demandada o reconvenida se allane o reconozca la pretensión del demandante o del reconviniente. También asumirá los gastos el demandante o el reconviniente que se desista de la pretensión. En caso el procedimiento finalice sin un pronunciamiento sobre el fondo de las pretensiones por causa de transacción o conciliación, dicho acuerdo establecerá la responsabilidad de asumir los referidos gastos. En caso la transacción o conciliación no lo establezca, cada parte cubrirá sus propios gastos. Asimismo, en caso el laudo favoreciera parcialmente a las posiciones de las partes, el Tribunal Arbitral decidirá la distribución de los referidos gastos.

V.B.
LIRA BENAVIDES Jorge Carlos FIR 29601886 hard
Fecha: 14/06/2023 15:17:23

V.B.
BUENO VILLACORTA Oscar Nathan FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:39:55

l) Serán de aplicación también, las normas del Decreto Legislativo N° 1071, Ley General de Arbitraje, incluyendo aquellos aspectos modificados por el Decreto de Urgencia N° 20-2020.

Firmado digitalmente por:
INCIO SANCHEZ Jose Rogger
FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 16:21:50

<u>CLAUSULA DECIMO PRIMERA</u>: GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES

Los gastos notariales y de registro que se originen como consecuencia de la presente transferencia, serán de cargo exclusivo de **EL COMPRADOR,** incluyendo un testimonio de la presente transferencia para **PRODUCE**.

Sírvase usted señor Notario agregar las cláusulas e insertos de ley, cursando en su oportunidad los partes respectivos al Registro de Propiedad Inmueble de Lima para su debida inscripción.

PRODUCE **EL COMPRADOR**

V.B.
FERNANDEZ ORTIZ Julissa
Cristina FAU 20380799643
hard
Fecha: 14/06/2023 15:49:28

V.B.
CACERES SANCHEZ Rene Mardonio
FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:28:51

V.B.
LIRA BENAVIDES Jorge Carlos
FIR 29601886 hard
Fecha: 14/06/2023 15:17:23

V.B.
BUENO VILLACORTA
Oscar Nathan FAU
20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:39:55

Firmado digitalmente por:
INCIO SANCHEZ Jose Rogger
FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 16:21:50

CONTRATO DE INVERSIÓN

Señor Notario:

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas, una en la que conste el Contrato de Inversión (en adelante "**Contrato de Inversión**")que celebran de una parte el Ministerio de la Producción (en adelante "**PRODUCE**") con domicilio en Calle Uno Oeste 060 - Urbanización Córpac, San Isidro, Lima, debidamente representado por ……, identificado con DNI N° ……según designación efectuada mediante ……; y, de la otra parte…… con RUC N° ……., con domicilio en …… representado por ……, identificado con DNI N° ……., según poderes inscritos en la Partida Electrónica N° …… del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de …… (en adelante "**EL DESARROLLADOR**") en los términos y condiciones siguientes:

<u>CLÁUSULA PRIMERA</u>: **ANTECEDENTES**

1.1 Por Acuerdo N°002-2016 del Consejo Nacional de Desarrollo Industrial del 15 de febrero de 2016, se declaró la relevancia nacional del Proyecto Parque Industrial de Ancón (en adelante "Proyecto PIA" o "Proyecto").

1.2 Por encargo del Ministerio de la Producción, el Consejo Directivo de la Agencia de Promoción de la Inversión Privada – PROINVERSIÓN, en sesión de fecha 31 de mayo de 2016, acordó incorporar el Proyecto al proceso de promoción de la inversión privada a cargo de PROINVERSIÓN, bajo los mecanismos y procedimientos establecidos en el Decreto Legislativo N° 1224 y su Reglamento, estableciendo que la modalidad de promoción de la inversión privada en el Proyecto PIA será la indicada en el literal a) del numeral 31.1 del artículo 31 referida a transferencia de activo, respecto del terreno ubicado en el Distrito de Ancón, Provincia de Lima, departamento de Lima.

V.B.
FERNANDEZ ORTIZ Julissa Cristina FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:49:28

1.3 Mediante Resolución Suprema N° 012-2016-EF publicada el 23 de junio de 2016, se ratifica el acuerdo adoptado por el Consejo Directivo de PROINVERSIÓN.

1.4 El Consejo Directivo de PROINVERSIÓN, en sesión de fecha 12 de julio de 2016, aprobó el Plan de Promoción del Proyecto PIA.

V.B.
CACERES SANCHEZ Rene Mardonio FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:28:51

1.5 Mediante Resolución Suprema N° 015-2016-EF publicada el 27 de julio de 2016, se ratificó el acuerdo adoptado por el Consejo Directivo de PROINVERSIÓN indicado en el párrafo precedente.

V.B.
LIRA BENAVIDES Jorge Carlos FIR 29601886 hard
Fecha: 14/06/2023 15:17:23

1.6 Mediante Decreto Legislativo N° 1362 se aprobó el Decreto Legislativo que regula la Promoción de la Inversión Privada mediante Asociaciones Público Privadas y Proyectos en Activos, derogándose el Decreto Legislativo N° 1224. El artículo 49 del Decreto Legislativo N° 1362 define los Proyectos en Activos y establece determinadas reglas aplicables a los mismos, sin perjuicio la legislación vigente.

V.B.
BUENO VILLACORTA Oscar Nathan FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:39:55

1.7 Mediante acuerdo del Consejo Directivo de PROINVERSIÓN N° 63-1-2018-CD adoptado en sesión de fecha 18 de setiembre de 2018, se modificó la constitución de los Comités Especiales de Inversiones de la Agencia de Promoción de la Inversión Privada – PROINVERSIÓN, modificándose mediante Acuerdo N° 65-1-2018-CD, la denominación de dichos Comités, entre ellos la del actual

Firmado digitalmente por:
INCIO SANCHEZ Jose Rogger
FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 16:21:50

Comité Especial de Inversión en Proyectos de Educación, Salud, Justicia, Turismo, Inmuebles y Mercado de Capitales y Otros Sectores o empresas públicas – PRO SOCIAL+.

1.8 Mediante Decreto Supremo N° 240-2018-EF se aprobó el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1362 que regula la Promoción de la Inversión Privada mediante Asociaciones Público-Privadas y Proyectos en Activos.

1.9 Las Bases, elaboradas de acuerdo con el Decreto Legislativo N° 1362 y su reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 240-2018-EF, fueron aprobadas por el Comité PRO SOCIAL+, mediante Acuerdo N° 106-1-2020-Parque Industrial de Ancón del 24 de diciembre de 2020 y, habiendo recibido conformidad mediante Resolución del Director Ejecutivo de PROINVERSIÓN N° 58-2020/DPP/IN.09 del 28 de diciembre de 2020, fueron ratificadas por Acuerdo N°104-1-2020-CD del Consejo Directivo de PROINVERSIÓN, adoptado en sesión de fecha 14 de enero de 2021.

1.10 El 18 y 19 de enero de 2021, se publicó la convocatoria a Concurso Público del proyecto Parque Industrial de Ancón, en el Diario Oficial El Peruano y dos diarios de circulación nacional.

1.11 Con fecha _____ de _____ de 2023, el Comité Especial de Inversión en Proyectos de Educación, Salud, Justicia, Turismo, Inmuebles y Mercado de Capitales y Otros Sectores o empresas públicas – PRO SOCIAL +, adjudicó la buena pro del Concurso a _____, quien ha acreditado el cumplimiento de las condiciones previstas en las Bases para proceder a la suscripción del presente del Contrato de Inversión y del Contrato de Compraventa.

1.12 En este Contrato de Inversión se utilizarán los términos definidos en las Bases y el Contrato de Compraventa, salvo que se definan términos adicionales.

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO DEL CONTRATO DE INVERSIÓN Y NATURALEZA

V.B.
FERNANDEZ ORTIZ Julissa Cristina FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:49:28

2.1 Por el presente Contrato de Inversión, el DESARROLLADOR asume frente a PRODUCE la obligación de ejecutar las inversiones determinadas en el Plan de Inversiones, elaborado en función a lo indicado en el Anexo 1, (en adelante "**Infraestructura y Servicios**"), con la finalidad exclusiva de desarrollar el proyecto Parque Industrial de Ancón; en los plazos, términos y condiciones establecidos en dicho Plan y en la Cláusula Décima de este Contrato de Inversión.

V.B.
CACERES SANCHEZ Rene Mardonio FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:28:51

2.2 Las inversiones se ejecutarán en el terreno (el Terreno) adquirido, a través del Contrato de Compraventa suscrito en la fecha por el DESARROLLADOR en el marco del Concurso, ubicado entre los kilómetros 45+850 al 50+750 de la carretera Panamericana Norte, Distrito de Ancón, Provincia y Departamento de Lima el mismo que cuenta con un área de 13'382,257.00 m² (1,338.22 ha), y cuya inscripción corre inscrita en la Partida Electrónica N° 13409092 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima. 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.

V.B.
LIRA BENAVIDES Jorge Carlos FIR 29601886 hard
Fecha: 14/06/2023 15:17:23

2.3 El presente Contrato de Inversión tiene naturaleza civil y en tal sentido se rige por sus propios términos y de manera supletoria por el Código Civil y demás Leyes y Disposiciones Aplicables. PRODUCE y EL DESARROLLADOR convienen que, al tratarse el Proyecto de un proyecto en activos regido por el Decreto Legislativo N° 1362 y su Reglamento, las obligaciones de las partes serán fundamentalmente de resultado, salvo pacto en contrario o mandato imperativo de las Leyes y Disposiciones Aplicables.

V.B.
BUENO VILLACORTA Oscar Nathan FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:39:55

Firmado digitalmente por:
INCIO SANCHEZ Jose Rogger
FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 16:21:50

2.4 El presente Contrato de Inversión se encuentra íntimamente ligado al Contrato de Compraventa en razón que ambos se derivan de la adjudicación de la buena pro del Concurso para la Promoción de la Inversión Privada del Proyecto Parque Industrial de Ancón. Por tal razón, el incumplimiento de este Contrato de Inversión origina un incumplimiento en el Contrato de Compraventa y viceversa, pudiendo PRODUCE ejercer los remedios y derechos que este Contrato de Inversión, el Contrato de Compraventa y las Leyes y Disposiciones Aplicables permitan a su favor en dicha circunstancia. Asimismo, la resolución de este Contrato de Inversión por incumplimiento del **DESARROLLADOR** constituye un supuesto de resolución del Contrato de Compraventa y viceversa, quedando a salvo los remedios y derechos de PRODUCE precitados, incluida la ejecución de la Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato de Inversión, emitida conforme a lo señalado en las Bases del Concurso.

2.5 Del mismo modo, **EL DESARROLLADOR** declara expresamente que durante la etapa de Concurso, ha tenido acceso a los estudios realizados al terreno, por lo que declara expresamente estar enterado a cabalidad sobre las características físicas y naturales del terreno, su topografía y situaciones de riesgo que lo afectan, conociendo asimismo el Plan de Maestro Conceptual Urbano del Parque Industrial de Ancón y sus recomendaciones; encontrándose conforme, motivo por el cual suscribe el presente **CONTRATO.**

2.6 El DESARROLLADOR declara y reconoce que las obligaciones a su cargo derivadas del presente **CONTRATO** son de su 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 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 terreno, corte y relleno; (xxvi) sísmicos y otros actos de la naturaleza; (xxvii) epidemia y/o pandemia; (xxviii) ambientales.

V.B.
FERNANDEZ ORTIZ Julissa Cristina FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:49:28

2.7 El correcto y oportuno cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones a cargo del DESARROLLADOR estarán garantizadas con la Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato de Inversión, la cual será equivalente a US$ 23´600,000.00 (veintitrés millones seiscientos mil y 00/100 de dólares de los Estados Unidos de América). Dicha garantía deberá emitirse conforme a lo señalado en las Bases del Concurso y, deberá estar vigente durante todo el plazo del presente Contrato de Inversión y hasta sesenta (60) días calendario posteriores a su terminación.

V.B.
CACERES SANCHEZ Rene Mardonio FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:28:51

V.B.
LIRA BENAVIDES Jorge Carlos FIR 29601886 hard
Fecha: 14/06/2023 15:17:23

<u>CLÁUSULA TERCERA</u>: FECHA DE CIERRE

V.B.
BUENO VILLACORTA Oscar Nathan FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:39:55

3.1 Declaraciones de las partes

3.1.1 Declaraciones de El DESARROLLADOR

El DESARROLLADOR garantiza a la Fecha de Cierre, la veracidad de las siguientes

Firmado digitalmente por:
INCIO SANCHEZ Jose Rogger
FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 16:21:50

declaraciones:

a. Que está debidamente autorizado y tiene capacidad de asumir las obligaciones que le corresponden como consecuencia de la celebración del presente Contrato de Inversión habiendo cumplido con todos los requisitos necesarios para formalizar el mismo.

b. Que no es necesaria la realización de otros actos o procedimientos por parte del DESARROLLADOR para autorizar la suscripción y cumplimiento de las obligaciones que le correspondan conforme al presente Contrato de Inversión.

c. Que no tiene impedimento de contratar conforme a lo normado por el artículo 1366 del Código Civil y no se encuentra sancionado administrativamente con inhabilitación temporal o permanente en el ejercicio de sus derechos para contratar con el Estado y, asimismo, no tiene impedimento actual y no ha tenido tampoco durante el desarrollo del concurso conforme lo previsto en el artículo 29 del Decreto Legislativo Nº 1362.

d. Que tanto él como sus socios, accionistas u otros análogos, renuncian de manera expresa, incondicional e irrevocable a cualquier reclamación diplomática por las controversias o conflictos que pudiesen surgir del presente Contrato de Inversión.

e. Que toda la información, declaraciones, certificaciones y, en general, todos los documentos presentados en los Sobres Nro. 1, Nro. 2 y Nro. 3 durante la etapa del Concurso son veraces y permanecen vigentes.

f. Que no existen acciones, juicios, arbitrajes u otros procedimientos legales en curso, ni sentencias, ni decisiones de cualquier clase no ejecutadas, contra él, que tengan por objeto prohibir o de otra manera impedir o limitar el cumplimiento de los compromisos u obligaciones contemplados en este Contrato de Inversión.

V.B.
FERNANDEZ ORTIZ Julissa Cristina FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:49:28

g. Que ha visitado el Terreno y tiene conocimiento de su estado y de su situación jurídica y que, asimismo, conoce que el Terreno fue utilizado como campo de entrenamiento e instrucción militar, habiendo tenido acceso durante la etapa de Concurso a los estudios y trabajos realizados para la limpieza de pertrechos militares de la superficie de dicho Terreno; encontrándose conforme, motivo por el cual suscribe el presente **CONTRATO**.

V.B.
CACERES SANCHEZ Rene Mardonio FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:28:51

h. Que, por el mérito de la suscripción del Contrato de Compraventa y este Contrato de Inversión, toma posesión del Terreno.

3.1.2 Declaraciones de PRODUCE:

V.B.
LIRA BENAVIDES Jorge Carlos FIR 29601886 hard
Fecha: 14/06/2023 15:17:23

PRODUCE garantiza a la Fecha de Cierre, la veracidad de las siguientes declaraciones:

V.B.
BUENO VILLACORTA Oscar Nathan FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:39:55

a. Que está debidamente autorizado, conforme a las Leyes y Disposiciones Aplicables, para actuar como tal en el presente Contrato de Inversión.

b. Que ninguna otra acción o procedimiento, por parte de PRODUCE es necesaria para autorizar la suscripción de este Contrato de Inversión.

Firmado digitalmente por:
INCIO SANCHEZ Jose Rogger
FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 16:21:50

c. Que no existen Leyes o Disposiciones Aplicables vigentes que le impidan el cumplimiento de sus obligaciones emanadas de este Contrato de Inversión ni existen acciones, juicios, investigaciones, litigios o procedimientos en curso ante órgano jurisdiccional, tribunal arbitral o Autoridad Gubernamental, sentencias, laudos o decisiones de cualquier clase no ejecutadas, que prohíban, se opongan o, en cualquier forma, impidan la suscripción o cumplimiento de los términos de este Contrato de Inversión.

d. Que cuenta con la libre disponibilidad del Terreno, es decir, no existen ocupantes, invasores o similares, que limiten la inmediata ocupación del mismo.

3.2 Constataciones en la Fecha de Cierre

3.2.1 El DESARROLLADOR a la Fecha de Cierre, ha cumplido con lo siguiente:

a. Entregar el testimonio de la escritura pública de la constitución social y estatuto del DESARROLLADOR, con la constancia de inscripción registral, a fin de acreditar que:
   i) es una persona jurídica válidamente constituida en el Perú de acuerdo con las Leyes y Disposiciones Aplicables;
   ii) su capital social asciende por lo menos al ochenta y cinco por ciento (85%) del valor ofertado para la adjudicación del terreno; y que,
   iii) el capital social se encuentra íntegramente suscrito y pagado en efectivo en por lo menos el veinticinco por ciento (25%) y que deberá estar pagado en su totalidad al cumplirse los veinticuatro (24) meses desde la fecha de suscripción del presente Contrato de Inversión y del Contrato de Compraventa, si a la Fecha de Cierre no estuviere pagado en su totalidad.

b. Acreditar la inscripción, en la oficina registral correspondiente, de los poderes del representante legal que suscribirá el presente Contrato de Inversión.

V.B.
FERNANDEZ ORTIZ Julissa Cristina FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:49:28

c. Entregar copia legalizada notarialmente de los documentos donde conste que sus órganos internos competentes han aprobado el presente Contrato de Inversión.

d. Entregar copia legalizada notarialmente de los asientos del libro de matrícula o documento equivalente con el fin de acreditar que cuenta con los mismos socios, accionistas, participacioncitas o integrantes, y en las proporciones exigidas por las Bases.

V.B.
CACERES SANCHEZ Rene Mardonio
FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:28:51

e. Entregar la constancia de no estar inhabilitado o suspendido para contratar con el Estado, que emite el Organismo Supervisor de las Contrataciones del Estado (OSCE), respecto del Postor o los Integrantes del Consorcio que resultó Adjudicatario, según sea el caso.

V.B.
LIRA BENAVIDES Jorge Carlos
FIR 29601886 hard
Fecha: 14/06/2023 15:17:23

f. Entregar la Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato de Inversión, la misma que reúne las condiciones y características señaladas en las Bases del Concurso.

V.B.
BUENO VILLACORTA Oscar Nathan FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:39:55

3.2.2 PRODUCE en la Fecha de Cierre ha cumplido con verificar que PROINVERSIÓN ha devuelto la Garantía de Seriedad de Propuesta presentada por el adjudicatario durante el Concurso.

Firmado digitalmente por:
INCIO SANCHEZ Jose Rogger
FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 16:21:50

CLÁUSULA CUARTA: **VIGENCIA DEL CONTRATO DE INVERSIÓN**

4.1 El presente Contrato de Inversión entrará en vigor a partir de la Fecha de Cierre y tendrá una vigencia de 22 (veintidos) años o hasta que PRODUCE hubiere verificado que el DESARROLLADOR ha ejecutado íntegramente las prestaciones a su cargo a que se refiere la Cláusula Décima, lo que ocurra primero.

4.2 La vigencia del presente Contrato de Inversión podrá ser modificada por acuerdo entre las Partes, mediante acuerdo que constará en adenda.

CLÁUSULA QUINTA: **RESOLUCIÓN DE PLENO DERECHO**

5.1 **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, representantes legales, apoderados, representantes 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 alguna autoridad relacionada al otorgamiento de la Buena Pro, a la suscripción o, a la ejecución del presente **CONTRATO**, según corresponda.

Para la determinación de la vinculación a que hace referencia el primer párrafo, será de aplicación lo previsto en la Resolución de la SMV Nro. 019-2015-SMV/01 o norma que la modifique o sustituya.

5.2 Queda expresamente establecido que el **CONTRATO** quedará resuelto de pleno derecho, en los casos que:

V.B.
FERNANDEZ ORTIZ Julissa Cristina FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:49:28

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 la comisión de alguno de los delitos tipificados en la Sección IV del Capítulo II del Título XVIII del Código Penal peruano o delitos equivalentes, en caso estos 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;

V.B.
CACERES SANCHEZ Rene Mardonio FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:28:51

5.2.2 **PRODUCE** verifique que, de acuerdo a lo señalado en el Artículo 1366 del Código Civil o en el artículo 29 del Decreto Legislativo N° 1362, EL DESARROLLADOR se encontraba impedido de ser Postor; o,

V.B.
LIRA BENAVIDES Jorge Carlos FIR 29601886 hard
Fecha: 14/06/2023 15:17:23

5.2.3 **PRODUCE** verifique que las declaraciones juradas, documentación o información entregada y/o proporcionada por **EL DESARROLLADOR** en su calidad de Postor, sean falsas o adulteradas.

V.B.
BUENO VILLACORTA Oscar Nathan FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:39:55

5.3 Para el caso en que se produzca la resolución de contrato como consecuencia de cualquiera de los supuestos a que se refieren los numerales 5.2.1, 5.2.2 o 5.2.3 de la presente cláusula, las partes acuerdan expresamente, que se aplicará al **DESARROLLADOR**, por la resolución del presente **CONTRATO** y del Contrato de Compraventa, una penalidad a favor de PRODUCE equivalente al diez

Firmado digitalmente por:
INCIO SANCHEZ Jose Rogger
FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 16:21:50

por ciento (10%) del precio pagado por el Terreno, sin perjuicio de la indemnización por daño ulterior y asimismo, que **EL DESARROLLADOR** no tendrá derecho a reembolso o restitución de las inversiones, ni de los costos o gastos realizados a partir de la suscripción del presente **CONTRATO** o del precio de venta del inmueble, correspondiente a la contraprestación abonada por el Contrato de Compraventa; no pudiendo exigir o demandar a **PRODUCE** ninguno de los conceptos antes mencionados, así como ningún tipo de indemnización.

5.4 Sin perjuicio de lo antes indicado, PRODUCE ejecutará la Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato de Inversión pactada por las Partes.

CLÁUSULA SEXTA: **DERECHOS DE INFORMACIÓN DE PRODUCE**

6.1 Por el presente Contrato de Inversión, **PRODUCE** podrá solicitar a **EL DESARROLLADOR**, la siguiente información y documentación relacionada al Proyecto, durante sus diferentes periodos de inversión:

a) Expediente técnico y demás documentos necesarios para la obtención de permisos, licencias, autorizaciones, concesiones o cualquier otro acto administrativo para el desarrollo del Proyecto.

b) Calendario de ejecución de obras.

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

d) Número y ubicación de Lotes ocupados.

e) Estado operacional de los servicios de distribución eléctrica.

f) Estado operacional de los servicios de agua.

g) Posibles contingencias ambientales y sociales que pudieren afectar el Proyecto.

V.B.
FERNANDEZ ORTIZ Julissa Cristina FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:49:28

6.2 Para acceder a la información o documentación solicitada, **PRODUCE** deberá requerir formalmente la misma. **EL DESARROLLADOR** contará con un plazo no mayor de 30 días hábiles, contados a partir de la notificación con el requerimiento, para presentar lo solicitado. La información deberá ser entregada en copias simples o digitalizada. En caso la información o documentación no esté disponible o no sea definitiva, **EL DESARROLLADOR** deberá indicar tal circunstancia a **PRODUCE**. Estos requerimientos no podrán realizarse en más de cuatro (4) oportunidades en el lapso de un año calendario.

V.B.
CACERES SANCHEZ Rene Mardonio FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:28:51

CLÁUSULA SETIMA: **IMPLICANCIAS DEL DERECHO DE INFORMACIÓN DE PRODUCE**

V.B.
LIRA BENAVIDES Jorge Carlos FIR 29601886 hard
Fecha: 14/06/2023 15:17:23

Las partes reconocen que los derechos de información pactados en la Cláusula precedente no originan responsabilidad alguna a cargo de **PRODUCE** ni pueden ser interpretados en el sentido que PRODUCE asuma riesgo alguno en relación a las actividades del **DESARROLLADOR**, incluyendo, los riesgos indicados en el numeral 2.5 de la Cláusula Segunda.

V.B.
BUENO VILLACORTA Oscar Nathan FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:39:55

Firmado digitalmente por:
INCIO SANCHEZ Jose Rogger
FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 16:21:50

CLÁUSULA OCTAVA: **DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES**

Ambas Partes se obligan a ejecutar el presente Contrato de buena fe. Esta obligación implica que sus interacciones serán razonables, claras, completas, sustentadas, oportunas y procurando el éxito del proyecto. Asimismo, implica que cuando se hubiere establecido alguna obligación a cargo de una de las Partes sin especificar su alcance, la misma deberá ser cumplida conforme lo requerido por las Leyes y Disposiciones Aplicables y que las solicitudes de las Partes serán atendidas teniendo en cuenta lo indicado en este párrafo.

8.1 Derechos y Obligaciones del DESARROLLADOR conforme el presente Contrato de Inversión:

8.1.1 Derechos del DESARROLLADOR

Son derechos del DESARROLLADOR los siguientes:

a. Construir, operar y mantener el Proyecto directamente o a través de terceros.
b. Emplear los métodos constructivos que considere adecuados para la ejecución de las obras del Proyecto, siempre que los mismos no contravengan las Leyes y Disposiciones Aplicables.
c. Comercializar los Lotes que resulten de la habilitación del Terreno bajo cualquier modalidad y bajo cualquier título no prohibido por las Leyes y Disposiciones Aplicables.
d. Ejercer las defensas posesorias que las Leyes y Disposiciones Aplicables le permiten, en defensa del Terreno.
e. El DESARROLLADOR podrá efectuar la preventa de lotes dentro del Terreno antes de la culminación de las obras, bajo la condición que el dinero recaudado en las mismas sea destinado exclusivamente a cubrir las Inversiones y Servicios del Proyecto.

V.B.
FERNANDEZ ORTIZ Julissa Cristina FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:49:28

8.1.2 Obligaciones del DESARROLLADOR

Son obligaciones del DESARROLLADOR, las siguientes:

a. Usar el Terreno para los fines del proyecto Parque Industrial de Ancón, al que se refiere el proceso de promoción de la inversión privada que dio origen al presente Contrato y por consiguiente, no dar al Terreno uso de vivienda u otros fines que resulten incompatibles con el uso industrial conforme a las Leyes y Disposiciones Aplicables.

V.B.
CACERES SANCHEZ Rene Mardonio FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:28:51

EL DESARROLLADOR deberá incluir en los contratos y/o acuerdos que celebre con terceros, una cláusula por la cual tales terceros deberán respetar, asimismo, la restricción de uso a que se refiere el párrafo precedente.

V.B.
LIRA BENAVIDES Jorge Carlos FIR 29601886 hard
Fecha: 14/06/2023 15:17:23

b. El cumplimiento de las Inversiones y Servicios consignadas en la Cláusula Décima.

V.B.
BUENO VILLACORTA Oscar Nathan FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:39:55

c. Entregar a PRODUCE la Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato de Inversión, la misma que deberá cumplir con las condiciones y características señaladas en las Bases del Concurso y deberá mantenerse vigente durante todo el plazo de ejecución del Contrato de Inversión y hasta sesenta (60) días calendario posteriores a su terminación; en los montos previstos en el mismo.

Firmado digitalmente por:
INCIO SANCHEZ Jose Rogger
FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 16:21:50

d. Obtener los permisos, autorizaciones y licencias necesarias para dar inicio a la construcción de las obras, de parte de las autoridades administrativas correspondientes.

e. Obtener y mantener las servidumbres que se requieran para realizar las Inversiones y brindar los Servicios comprometidos.

f. Ejecutar, bien directamente o a través de terceros, las Inversiones y Servicios conforme los términos y condiciones establecidos en el Anexo 1 del presente Contrato de Inversión. El Desarrollador es el único responsable frente a Produce por la ejecución del Proyecto, incluso en caso de que la ejecución se realice a través de terceros.

g. Desarrollar la estructura de gestión y operación del Proyecto, organizar el condominio o estructura de propiedad planteada, y proporcionar a los usuarios del Proyecto los servicios mínimos requeridos, bien directamente o a través de terceros.

h. A más tardar al décimo cuarto 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 la planificación de la urbanización siguiendo la periodificación temporal incluida en el Anexo 1, explicando dicha planificación y la provisión de servicios urbanos previstos en el **PROYECTO**, los cuales se representarán sobre un mapa del ámbito del Parque Industrial. Dicho Plan de Inversiones deberá tomar en cuenta los compromisos de inversión y plazos máximos establecidos en el Anexo 1. La ejecución de las inversiones podrá exceder los plazos establecidos en el Plan de Inversiones, siempre que no exceda los plazos establecidos en el Capítulo 10 del Anexo 1.

V.B.
FERNANDEZ ORTIZ Julissa Cristina FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:49:28

Asimismo, dichos planos deberán encontrarse acompañados por una memoria descriptiva detallando al menos lo siguiente:

a. Año y área a desarrollar en cada período de inversión.
b. Infraestructura de servicios urbanos a desarrollar en cada período de inversión.
c. Modelo de negocios, incluyendo previsiones de venta, arrendamiento u otra forma de colocación del suelo y/o edificaciones, junto con los años y los períodos de inversión en los que se prevé ocurra lo anterior.
d. Modelo de organización del **PROYECTO**, explicando cómo y por quién (el propio desarrollador, terceros) serán gestionados los servicios e infraestructura del **PROYECTO**.

V.B.
CACERES SANCHEZ Rene Mardonio FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:28:51

V.B.
LIRA BENAVIDES Jorge Carlos FIR 29601886 hard
Fecha: 14/06/2023 15:17:23

V.B.
BUENO VILLACORTA Oscar Nathan FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:39:55

El Plan de Inversiones deberá ser formulado por períodos según lo establecido en el Anexo 1. La programación de tiempos contenida en el plan será de obligatorio cumplimiento, correspondiendo al período inmediatamente siguiente al de entrega del plan (es decir, el plan entregado al inicio del proyecto es de obligado cumplimiento en su programación del año 1-6, el entregado a finalización del primer período es de obligado cumplimiento en el período 7-12 y así sucesivamente). El plan deberá actualizarse con un (1) año de anticipación al término de cada período de inversión. Las actualizaciones de los planes de inversiones deben siempre considerar el cumplimiento de las obligaciones mínimas

Firmado digitalmente por:
INCIO SANCHEZ Jose Rogger
FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 16:21:50

fijadas en el Anexo 1 para cada período de inversión.

i. Cualquier otra incluida en Bases o emanada de las Leyes y Disposiciones Aplicables al Proyecto, incluyendo el Decreto Supremo N° 009-2020-MINAM que aprueba el Plan de Gestión Multisectorial "Ciudad Bicentenario", en lo referido al Parque Industrial de Ancón.

8.2 Derechos y Obligaciones de **PRODUCE** conforme el presente Contrato de Inversión:

8.2.1 Derechos de **PRODUCE**:

a. Estar informado de los avances del Proyecto conforme lo previsto en la Cláusula Sexta de este Contrato de Inversión, para lo cual podrá designar a un representante que verifique el cumplimiento de las obligaciones contractuales del **DESARROLLADOR**.

b. Las demás pactadas en el Contrato de Compraventa y el presente Contrato.

8.2.2 Obligaciones de **PRODUCE**:

a. Proporcionar al **DESARROLLADOR**, en el plazo máximo de 30 días hábiles contados a partir de su solicitud a **PRODUCE**, 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 con el Contrato de Inversión, sin responsabilidad ni costo para PRODUCE en la obtención de los mismos o, en su defecto comunicar en el mismo plazo, que no cuenta con la información solicitada. La solicitud del **DESARROLLADOR** deberá precisar detalladamente el documento que requiere.

V.B.
FERNANDEZ ORTIZ Julissa Cristina FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:49:28

Dado que la decisión de inversión corresponde íntegramente al **DESARROLLADOR**, al basarse en la investigación independiente que éste hubiere realizado sobre el proyecto, **PRODUCE** no será responsable por la exactitud, suficiencia, integridad o cualquier otro aspecto en relación con dicha información. La demora en la entrega de la indicada información no podrá ser invocada por **El DESARROLLADOR** como causal de resolución del presente Contrato.

b. Las pactadas en el Contrato de Compraventa y el presente Contrato.

V.B.
CACERES SANCHEZ Rene Mardonio FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:28:51

<u>CLÁUSULA NOVENA</u>: CAUSALES DE RESOLUCION

Son causales de resolución del presente Contrato de Inversión, imputables al **DESARROLLADOR**, las siguientes:

V.B.
LIRA BENAVIDES Jorge Carlos FIR 29601886 hard
Fecha: 14/06/2023 15:17:23

a. El incumplimiento de cualquiera de los términos y condiciones previstos en el Contrato de Compraventa.

V.B.
BUENO VILLACORTA Oscar Nathan FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:39:55

b. Dar al Terreno, durante la vigencia del presente **CONTRATO**, un uso distinto a aquél para cuyo efecto se llevó adelante el Concurso, que es el previsto en el presente Contrato de Inversión; incluyéndose el uso distinto que terceros pudieran dar al Terreno.

Firmado digitalmente por:
INCIO SANCHEZ Jose Rogger
FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 16:21:50

c. La falsedad de alguna de las declaraciones formuladas por **El DESARROLLADOR** en el numeral 3.1.1

d. El abandono de las obras o su paralización de manera injustificada por más de seis (6) meses.

e. La no renovación o entrega de cualquiera de las garantías previstas en este Contrato de Inversión.

f. El incumplimiento de las obligaciones derivadas del Régimen de Seguros establecido en la Cláusula Décimo Primera de este Contrato de Inversión.

g. La cesión de posición contractual del **DESARROLLADOR** sin contar con la autorización de **PRODUCE** en su calidad de cedido, conforme a lo establecido en el artículo 1435 y siguientes del Código Civil.

h. La resolución judicial que dispone el embargo de los bienes del **DESARROLLADOR**, la incorporación en cualquier procedimiento concursal (ordinario o preventivo) por iniciativa propia o de terceros, el acuerdo de disolución o liquidación, la declaración judicial de quiebra, o cualquier otro supuesto o circunstancia de efecto y consecuencias similares.

i. La acumulación, durante el plazo de vigencia del presente **CONTRATO**, de penalidades impuestas firmes por un importe mayor al 9% del precio pagado por el Terreno, ya sea que hubieren sido pagadas o no.

j. La verificación de cualquiera de los supuestos establecidos en el numeral 5.2 de la Cláusula Quinta del presente **CONTRATO**. Tratándose de la etapa de ejecución del presente **CONTRATO**, se considerarán los actos producidos en relación con las obligaciones de verificación a las que hace referencia el numeral 10.3 del presente **CONTRATO.**

Las causales referidas en los literales que anteceden son de resolución automática y de pleno derecho al amparo de lo dispuesto por el artículo 1430 del Código Civil y podrán ser invocadas solamente por **PRODUCE**.

V.B.
FERNANDEZ ORTIZ Julissa Cristina FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:49:28

Tratándose de las causales indicadas en los literales a), b) y f) de esta cláusula, de manera previa a la resolución, **PRODUCE** deberá intimar al **DESARROLLADOR** para que subsane el incumplimiento, otorgándole para ello, un plazo no menor a 20 días calendario contado desde el día siguiente de la fecha de notificación de la intimación. Si **EL DESARROLLADOR** no subsana el incumplimiento dentro del plazo otorgado, **PRODUCE** podrá solicitar la resolución del **CONTRATO**.

V.B.
CACERES SANCHEZ Rene Mardonio
FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:28:51

Tratándose de la causal indicada en el literal b), el **DESARROLLADOR** reconoce la autonomía de la facultad de reversión de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, conforme a las cargas inscritas en los Asientos D0002 y D0003 de la Partida Registral N° 13409092 del Registro de Predios de la Oficina Registral de Lima, y por tanto acepta que, en caso **PRODUCE** no advierta o no sancione con resolución, el incumplimiento a que se refiere dicha causal, la SBN podrá ejercer dicha facultad de reversión.

V.B.
LIRA BENAVIDES Jorge Carlos
FIR 29601886 hard
Fecha: 14/06/2023 15:17:23

<u>CLÁUSULA DÉCIMA</u>: INVERSIONES Y SERVICIOS

V.B.
BUENO VILLACORTA Oscar Nathan FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:39:55

Los compromisos de inversión contenidos en el Plan de Inversiones que EL DESARROLLADOR presente a **PRODUCE**, conforme con el literal h. del numeral 8.1.2 de la cláusula octava, forman parte integrante del Contrato de Inversión, por lo que dichos compromisos resultarán igualmente exigibles al **DESARROLLADOR**.

Firmado digitalmente por:
INCIO SANCHEZ Jose Rogger
FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 16:21:50

Las controversias sobre la aprobación de las Inversiones y/o Servicios serán resueltas conforme a lo previsto en la Cláusula Décimo Tercera del presente Contrato de Inversión.

Inversiones

10.1 **EL DESARROLLADOR** deberá ejecutar las Inversiones del Presente Contrato de Inversión en los términos y condiciones indicados en el Anexo 1. Para tales efectos, las partes convienen que las Inversiones indicadas en el Anexo 1 son mínimas en su alcance físico comprometido, mientras que los plazos contenidos en el indicado anexo son máximos.

10.2 Para efectos de lo indicado en el numeral anterior, **EL DESARROLLADOR** deberá realizar todas y cada una de las actividades necesarias para la ejecución de las Inversiones contenidas en Plan de Inversiones. Estas actividades podrán ser realizadas directamente por **EL DESARROLLADOR** o por terceros, según lo vea conveniente.

El **DESARROLLADOR** tendrá libertad y podrá promover, desarrollar y ejecutar a su cuenta y riesgo otras inversiones que no estén incluidas en el Plan de Inversiones, sin requerir aprobación previa de **PRODUCE**. Estas inversiones adicionales no se considerarán de ejecución y cumplimiento obligatorio; sin embargo, deberán cumplir con los siguientes términos y condiciones: (i) no entrar en conflicto con el Proyecto (incluyendo derechos y obligaciones de las partes, contratos, restricciones, planes, cargas sobre el terreno, Leyes y Disposiciones aplicables); (ii) estar sujetas al derecho de información de titularidad de **PRODUCE** a que se refieren las cláusulas sexta y séptima del presente contrato; y, (iii) contar con las aprobaciones administrativas que correspondan conforme a las Leyes y Disposiciones Aplicables, tales como aquellas que provienen de la autoridad municipal, ambiental, de trabajo, entre otras.

10.3 Las obligaciones de Inversión se considerarán cumplidas cuando **PRODUCE** verifique la terminación física comprometida en el cumplimiento de dichas obligaciones. Para tales efectos se seguirá el siguiente procedimiento:

V.B.
FERNANDEZ ORTIZ Julissa Cristina FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:49:28

a) **EL DESARROLLADOR** comunicará a **PRODUCE** la terminación física de cada inversión comprometida. **PRODUCE**, en un plazo no mayor de 15 días hábiles, contados desde la comunicación de **EL DESARROLLADOR**, designará al representante para verificar la terminación física de la inversión comprometida de que se trate. El plazo de verificación no podrá exceder de 15 días hábiles desde la designación realizada por **PRODUCE**.

V.B.
CACERES SANCHEZ Rene Mardonio FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:28:51

b) Si luego de vencido el plazo de 15 días hábiles para la verificación de la terminación física comprometida, **PRODUCE** no emitiera pronunciamiento alguno, se entenderá que dicha verificación no ha podido ser realizada. En tal caso, **EL DESARROLLADOR** podrá solicitar nuevamente la verificación, para que en un plazo no mayor de 15 días hábiles, contados desde la comunicación de **EL DESARROLLADOR**, **PRODUCE** realice la verificación solicitada; si vencido el plazo indicado, **PRODUCE** no se pronuncia, se entenderá que la terminación física de la inversión comprometida de que se trate, ha sido verificada.

V.B.
LIRA BENAVIDES Jorge Carlos FIR 29601886 hard
Fecha: 14/06/2023 15:17:23

V.B.
BUENO VILLACORTA Oscar Nathan FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:39:55

c) En caso **PRODUCE** tuviera observaciones técnicas sobre la terminación física comprometida de la Inversión, remitirá dichas observaciones al **DESARROLLADOR** quien estará obligado a subsanarlas dentro de los 15 días hábiles siguientes e informará a **PRODUCE** de dicha circunstancia.

Firmado digitalmente por:
INCIO SANCHEZ Jose Rogger
FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 16:21:50

d) **PRODUCE** tendrá 5 días hábiles para realizar una segunda verificación desde que es notificado y en caso se encuentre conforme, enviará al **DESARROLLADOR** por escrito la verificación de la terminación física comprometida.

e) Si luego de vencido el plazo de 5 días hábiles para la evaluación de las subsanaciones **PRODUCE** no emitiera pronunciamiento alguno, se entenderá que la evaluación no ha podido ser realizada. En tal caso, **EL DESARROLLADOR** podrá comunicar nuevamente a **PRODUCE**, para que en un plazo no mayor de 15 días hábiles, contados desde la comunicación de **EL DESARROLLADOR**, **PRODUCE** realice la evaluación de las subsanaciones; si vencido el plazo indicado, **PRODUCE** no se pronuncia, se entenderá que las observaciones han sido subsanadas.

Servicios

10.4 **EL DESARROLLADOR** deberá poner a disposición de todo aquel que use o requiera usar la infraestructura del Parque Industrial de Ancón, los Servicios del presente Contrato de Inversión, en los términos y condiciones indicados en el Anexo 1. Para tales efectos, las partes convienen que los Servicios indicados en el Anexo 1 son mínimos en su alcance físico, mientras que los plazos contenidos en el indicado Anexo son máximos.

10.5 Para efectos de lo indicado en el numeral anterior**, EL DESARROLLADOR** deberá realizar todas y cada una de las actividades necesarias para la ejecución de los Servicios contenidos en Plan de Inversiones. Estas actividades podrán ser realizadas directamente por **EL DESARROLLADOR** o por terceros, según lo vea conveniente.

10.6 Las obligaciones vinculadas a los Servicios se considerarán cumplidas cuando **PRODUCE** verifique la puesta a disposición del servicio de que se trate. Para tales efectos se seguirá el siguiente procedimiento:

V.B.
FERNANDEZ ORTIZ Julissa Cristina FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:49:28

a) **EL DESARROLLADOR** comunicará a **PRODUCE** que ha cumplido con poner a disposición los servicios. **PRODUCE**, en un plazo no mayor de 15 días hábiles, contados desde la comunicación de **EL DESARROLLADOR**, designará al representante para verificar la puesta a disposición del servicio de que se trate. El plazo de verificación no podrá exceder de 15 días hábiles desde la designación realizada por **PRODUCE**.

V.B.
CACERES SANCHEZ Rene Mardonio FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:28:51

b) Si luego de vencido el plazo de 15 días hábiles para verificar la puesta a disposición del servicio **PRODUCE** no emitiera pronunciamiento alguno, se entenderá que dicha verificación no ha podido ser realizada. En tal caso, **EL DESARROLLADOR** podrá solicitar nuevamente la verificación, para que en un plazo no mayor de 15 días hábiles, contados desde la comunicación de **EL DESARROLLADOR, PRODUCE** realice la verificación solicitada; si vencido el plazo indicado, **PRODUCE** no se pronuncia, se entenderá que la puesta a disposición del servicio ha sido verificada.

V.B.
LIRA BENAVIDES Jorge Carlos FIR 29601886 hard
Fecha: 14/06/2023 15:17:23

V.B.
BUENO VILLACORTA Oscar Nathan FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:39:55

c) En caso **PRODUCE** tuviera observaciones técnicas sobre la puesta a disposición del servicio, remitirá dichas observaciones a **EL DESARROLLADOR,** el cual estará obligado a subsanarlas dentro de los 15 días hábiles siguientes e informará a **PRODUCE** de dicha circunstancia.

d) **PRODUCE** tendrá 5 días hábiles para realizar una segunda verificación desde que es notificado y, en caso se encuentre conforme, enviará al **DESARROLLADOR** por escrito la verificación de la

Firmado digitalmente por:
INCIO SANCHEZ Jose Rogger
FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 16:21:50

puesta a disposición del servicio.

e) Si luego de vencido el plazo de 5 días hábiles para la evaluación de las subsanaciones PRODUCE no emitiera pronunciamiento alguno, se entenderá que la evaluación no ha podido ser realizada. En tal caso, **EL DESARROLLADOR** podrá comunicar nuevamente a PRODUCE, para que en un plazo no mayor de 15 días hábiles, contados desde la comunicación de **EL DESARROLLADOR**, **PRODUCE** realice la evaluación de las subsanaciones; si vencido el plazo indicado, **PRODUCE** no se pronuncia, se entenderá que las observaciones han sido subsanadas.

<u>Monitoreo periódico de ejecución del Plan de Inversiones</u>

10.7 Sin perjuicio de lo previsto en las Cláusulas Sexta y Séptima, **EL DESARROLLADOR** deberá informar a **PRODUCE** respecto de la ejecución del Plan de Inversiones elaborado en función a lo indicado en el Anexo 1, en las siguientes oportunidades:

a) A los [36] meses de la Fecha de Cierre.
b) A los [108] meses de la Fecha de Cierre.
c) A los 174 meses de la Fecha de Cierre
d) A los [234] meses de la Fecha de Cierre.
e) Cuando incurran las causas del numeral 10.13.c

10.8 La información deberá cubrir los siguientes asuntos:
a) Los asuntos indicados en la Cláusula Sexta del Contrato de Inversión.
b) Revelación de desviaciones en la ejecución del Plan de Inversiones.
c) Otros asuntos que a criterio del **DESARROLLADOR** incidan negativamente en la ejecución del Plan de Inversiones.

10.9 Una vez recibida la información, **PRODUCE** tendrá hasta 10 días hábiles para requerir aclaraciones o precisiones a la información presentada. Dicho pedido deberá ser atendido en un plazo no mayor a 5 días hábiles. Recibida la información en forma completa, **PRODUCE** tendrá hasta 15 días hábiles para comunicar su evaluación sobre la misma al **DESARROLLADOR**. En caso **PRODUCE** detecte desviaciones no reveladas o en caso las desviaciones reveladas arriesguen la ejecución del Plan de Inversiones, requerirá una explicación detallada al **DESARROLLADOR** y un Plan Corrector para superar estas desviaciones. La explicación detallada deberá ser proporcionada en un plazo no mayor a 5 días hábiles, mientras que el Plan Corrector deberá ser entregado en un plazo máximo de 15 días hábiles, salvo dispensa de **PRODUCE** al considerar suficiente la explicación detallada.

V.B.
FERNANDEZ ORTIZ Julissa Cristina FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:49:28

V.B.
CACERES SANCHEZ Rene Mardonio
FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:28:51

10.10 El Plan Corrector tendrá el siguiente contenido mínimo:
a) Identificación de las causas de las desviaciones
b) Propuesta de medidas a ejecutar por el **DESARROLLADOR** e impacto de las mismas sobre los objetivos definidos en los planes de inversión.
c) Propuesta de modificación de plazos intermedios a que se refiere el Anexo 1. Por plazos intermedios se entienden los previstos para el cumplimiento de los hitos ubicados temporalmente entre cada inicio y fin de cada periodo de inversión conforme al Anexo 1.
d) Medidas a implementar a futuro para evitar que las desviaciones identificadas se reproduzcan.
d) Otros asuntos relevantes que a criterio del **DESARROLLADOR** sean necesarios para ejecutar el Plan de Inversiones y no requieran prestaciones económicas de **PRODUCE**.

V.B.
LIRA BENAVIDES Jorge Carlos
FIR 29601886 hard
Fecha: 14/06/2023 15:17:23

V.B.
BUENO VILLACORTA Oscar Nathan FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:39:55

10.11 **PRODUCE** evaluará el Plan Corrector en un plazo de 15 días hábiles desde que sea recibido, pudiendo aprobarlo total o parcialmente o desaprobarlo por decisión sustentada.

Firmado digitalmente por:
INCIO SANCHEZ Jose Rogger
FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 16:21:50

Una vez identificada la desviación, serán de aplicación las siguientes penalidades:

a) En caso de que **EL DESARROLLADOR** presente un Plan Corrector que recupere los niveles previstos en el Plan de Inversiones en menos de 3 meses: 25% de la penalización base diaria (25% de 1,000 USD/día).
b) En caso de que **EL DESARROLLADOR** presente un Plan Corrector que recupere los niveles previstos en más de 3 meses y menos de 6 meses: 50% de la penalización base diaria (50% de 1,000 USD/día).
c) En caso de que **EL DESARROLLADOR** presente un Plan Corrector que recupere los niveles previstos en más de 6 meses y menos de 9 meses: 75% de la penalización base diaria (75% de 1,000 USD/día).
d) En el resto de los casos aplica la penalización base prevista en el Anexo 2.

10.12 En caso de que el Plan Corrector aprobado no se implante conforme a lo previsto en sus términos y condiciones, y al término de su vigencia los indicadores correspondientes sigan desviados en más de un 5% sobre las estimaciones del Plan de Inversiones respectivo, se aplicará retroactivamente el total de la penalización base diaria desde la fecha de detección del incumplimiento. La penalización final reemplazará las penalidades intermedias.

10.13 Aplican las siguientes reglas adicionales a lo previsto en esta Cláusula:

a) El silencio de **PRODUCE** y la información brindada en el marco de esta Cláusula se encuentra regulada por lo previsto en la Cláusula Sétima, que exime de responsabilidades y riesgos a **PRODUCE**.

b) La aplicación de este mecanismo de monitoreo, incluyendo la aprobación del Plan Corrector y modificación de plazos intermedios de cada periodo de inversión no implicará una modificación de los contratos materia de promoción de la inversión privada ni un compromiso del Estado Peruano de modificar norma alguna.

V.B.
FERNANDEZ ORTIZ Julissa Cristina FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:49:28

c) **El DESARROLLADOR** deberá informar a **PRODUCE** respecto a cualquier desviación en la ejecución del Plan de Inversiones o del Plan Corrector aprobado cuyo impacto sea igual o mayor a 5% del monto de inversión o 10% del plazo de ejecución del respectivo plan.

d) La presente cláusula no se refiere a las inversiones que realice **EL DESARROLLADOR** conforme a lo previsto en el segundo párrafo del numeral 10.2 de la Cláusula Décima.

V.B.
CACERES SANCHEZ Rene Mardonio FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:28:51

e) El mecanismo de monitoreo previsto en esta cláusula tiene su propio mecanismo de penalidades. De ser el caso que una conducta bajo este mecanismo se encuentre prevista como sujeta a penalidad en otra sección del contrato, se aplicará la mayor.

V.B.
LIRA BENAVIDES Jorge Carlos FIR 29601886 hard
Fecha: 14/06/2023 15:17:23

<u>CLÁUSULA DÉCIMO PRIMERA</u>: RÉGIMEN DE SEGUROS

V.B.
BUENO VILLACORTA Oscar Nathan FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:39:55

11.1 **EL DESARROLLADOR** asume todos los riesgos y responsabilidades derivadas del **PROYECTO** conforme a las disposiciones sobre responsabilidad extracontractual que contiene el Código Civil. **EL DESARROLLADOR** contratará todas las pólizas de seguro que se requieran en virtud del presente Contrato con compañías de seguros que tengan calificación de “A” o equivalente o superior, cuya evaluación haya sido realizada por una empresa clasificadora de riesgo nacional debidamente autorizada por la Superintendencia de Mercado de Valores (SMV).

Firmado digitalmente por:
INCIO SANCHEZ Jose Rogger
FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 16:21:50

Los reaseguradores internacionales que cubran los riesgos del asegurador contratado por **EL DESARROLLADOR** deberán tener una calificación mínima de "A", otorgada por una entidad clasificadora de riesgos internacional que clasifica a la República del Perú, al momento de la contratación y las sucesivas renovaciones.

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 será **EL DESARROLLADOR**.

11.2 **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 pudiere sobrevenir a bienes y personas. El límite mínimo asegurado para la póliza de responsabilidad civil extracontractual no podrá ser inferior al cincuenta por ciento (50%) del monto necesario para cubrir los daños del mayor riesgo, por responsabilidad civil, previsto en la evaluación de riesgos que para el efecto realice el **DESARROLLADOR**.

11.2.2 Seguro contra daños a la infraestructura y servicios a que se refiere el Anexo 1. Las coberturas serán cuando menos las siguientes: daños parciales o totales provocados por agua, terremoto, incendio, terrorismo, vandalismo, conmoción civil, robo, hurto y apropiación ilícita. La contratación de las pólizas deberá adecuarse a la naturaleza de cada bien.

Los seguros referidos en las cláusulas 11.2.1 y 11.2.2 deberán considerar su vigencia a partir del primer día calendario de inicio de ejecución del **PROYECTO**. Todos los seguros deberán encontrarse vigentes hasta que el **PROYECTO** culmine.

V.B.
FERNANDEZ ORTIZ Julissa Cristina FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:49:28

11.3 Las pólizas que se emitan de conformidad con lo establecido en el presente Contrato deberán contener una estipulación que obligue a la compañía aseguradora correspondiente a notificar por escrito al **PRODUCE** de cualquier omisión de pago por parte de **EL DESARROLLADOR**, con una anticipación no menor de veinticinco (25) días calendario a la fecha en que tal omisión pueda determinar la terminación o pérdida de vigencia de la póliza en forma total o parcial.

V.B.
CACERES SANCHEZ Rene Mardonio FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:28:51

La obligación de notificación será también aplicable al supuesto de cese, retiro, cancelación o falta de renovación de cualquier seguro que **EL DESARROLLADOR** deba mantener conforme a este Contrato y a las Leyes y Disposiciones Aplicables.

V.B.
LIRA BENAVIDES Jorge Carlos FIR 29601886 hard
Fecha: 14/06/2023 15:17:23

La póliza respectiva deberá establecer, asimismo, que la caducidad o pérdida de vigencia de la póliza solo se producirá si la compañía aseguradora ha cumplido previamente con la obligación a que se refiere el presente numeral.

V.B.
BUENO VILLACORTA Oscar Nathan FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:39:55

11.4 En caso de siniestro cubierto por la póliza señalada en la cláusula 11.2.2 del Contrato, el monto que cobre **EL DESARROLLADOR** producto de la cobertura de la referida póliza deberá ser utilizado para reemplazar y/o reparar la infraestructura y servicios a que se refiere el Anexo 1, que resulten afectados por el siniestro respectivo, para llevarlas como mínimo, a su situación antes del siniestro; inclusive en el caso de que se trate de un supuesto de destrucción total. Ante la ocurrencia de siniestro, se procederá conforme a lo siguiente:

Firmado digitalmente por:
INCIO SANCHEZ Jose Rogger
FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 16:21:50

a) **EL DESARROLLADOR** se obliga a utilizar el dinero percibido del seguro para remplazarlo y/o reparar los bienes afectados por el siniestro respectivo.

b) En caso de que los recursos de los seguros no alcancen para reemplazar o reparar los bienes afectados, **EL DESARROLLADOR** será responsable, a su costo, de cubrir el monto restante.

c) Las tareas de reemplazo y/o reparación de los bienes se efectuarán de manera tal que el **PROYECTO** no se suspenda sino por el tiempo mínimo indispensable. En caso de que las partes no estén conformes con la duración de tales tareas de reemplazo y/o reparación podrán recurrir a los mecanismos de solución de controversias previstos en la Cláusula Décimo Tercera del presente Contrato de Inversión.

11.6 Antes del 30 de enero de cada año, durante la vigencia del **PROYECTO**, **EL DESARROLLADOR** presentará a **PRODUCE** o a quien 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.

Asimismo, con treinta (30) días calendario de anticipación al vencimiento de cada póliza de seguros, **EL DESARROLLADOR** deberá notificar a **PRODUCE** si procederá a renovarla sin modificación en sus términos y condiciones.

11.7 Toda modificación a las condiciones de los seguros que deberá tomar **EL DESARROLLADOR**, conforme a la presente cláusula, serán comunicados a **PRODUCE**, incluyendo cualquier reducción a los límites, a la cobertura efectiva o aumentos en deducibles. Asimismo, **EL DESARROLLADOR** se encuentra obligado a tomar y mantener otros tipos de seguros que exijan las Leyes y Disposiciones Aplicables.

V.B.
FERNANDEZ ORTIZ Julissa Cristina FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:49:28

11.8 Adicionalmente, **EL DESARROLLADOR** se encuentra obligado a tomar, durante la ejecución de sus obras, un seguro contra todo riesgo póliza CAR (Construction All risk), que contemple, como mínimo las secciones “A” y “B” y otras conforme a las coberturas utilizadas usualmente en el mercado de seguros para este tipo de actividades.

V.B.
CACERES SANCHEZ Rene Mardonio FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:28:51

11.8.1 Adicionalmente a la cobertura básica, la póliza CAR deberá contar con otras coberturas tales como: daño malicioso, vandalismo, terrorismo, robo, cables subterráneos, tubería, y demás instalaciones subterráneas, errores de diseño, debilitamiento de elementos cortantes y cualquier otra cobertura considerada en un 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.

V.B.
LIRA BENAVIDES Jorge Carlos FIR 29601886 hard
Fecha: 14/06/2023 15:17:23

El presente seguro deberá incluir una cláusula en la que se establezca que los fondos producto de la indemnización por cualquiera de las ocurrencias invocadas deberán ser destinados necesariamente a la reparación de los daños causados por el siniestro.

V.B.
BUENO VILLACORTA Oscar Nathan FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:39:55

11.9 **EL DESARROLLADOR** mantendrá indemne al **PRODUCE** frente a cualquier reclamo, medida judicial o extrajudicial interpuesta por la compañía aseguradora contra **PRODUCE**.

Firmado digitalmente por:
INCIO SANCHEZ Jose Rogger
FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 16:21:50

CLÁUSULA DÉCIMO SEGUNDA: **FUERZA MAYOR**

12.1 Ni **PRODUCE**, ni **EL DESARROLLADOR** serán imputables por la inejecución de una obligación o por su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso, en caso sean provocados por fuerza mayor o caso fortuito.

12.2 Para fines de este Contrato de Inversión existirá una situación de caso fortuito o fuerza mayor siempre que se produzca un evento, condición o circunstancia no imputable a **PRODUCE** o al **DESARROLLADOR**, de naturaleza extraordinaria, imprevisible e irresistible, que les impida cumplir con las obligaciones a su cargo o cause su cumplimiento parcial, tardío o defectuoso. El suceso deberá estar fuera del control razonable de quien invoque la causal, la cual, a pesar de todos los esfuerzos razonables para prevenirlos o mitigar sus efectos, no puede evitar que se configure la situación de incumplimiento.

12.3 La fuerza mayor o el caso fortuito, según su naturaleza y alcance respectivos, de acuerdo con las Leyes y Disposiciones Aplicables, incluyen, pero no se limitan a lo siguiente, en tanto y en cuanto impida a las partes cumplir con las obligaciones a su cargo:

a. Cualquier acto de guerra externa, interna o civil (declarada o no declarada), invasión, conflicto armado, bloqueo, revolución, motín, insurrección, conmoción civil o actos de terrorismo.

b. Cualquier paro, huelga, reclamo o protesta de trabajadores o terceras personas que no mantengan una relación laboral o comercial con **El DESARROLLADOR**.

c. Cualquier descubrimiento de restos arqueológicos de acuerdo con la legislación de la materia y conforme lo determine el Ministerio de Cultura.

d. Cualquier terremoto, inundación, tsunami, incendio, explosión, o cualquier fenómeno meteorológico.

e. Cualquier pandemia, epidemia, contaminación, plaga o cualquier evento similar.

V.B.
FERNANDEZ ORTIZ Julissa Cristina FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:49:28

Asimismo, **EL DESARROLLADOR** sólo podrá invocar como eventos de fuerza mayor o caso fortuito, aquellos eventos o actos que afecten la ruta crítica para el cumplimiento del plazo de entrega establecido en el cronograma del Plan de Inversiones, que pese a sus actuaciones documentadas y oportunas, no son posibles de ser controlados; por lo que la única consecuencia derivada de la configuración de un evento de caso fortuito o fuerza mayor será la habilitación del **DESARROLLADOR**, para presentar su solicitud de suspensión de las obligaciones afectadas, conforme al numeral 12.8 de esta cláusula.

V.B.
CACERES SANCHEZ Rene Mardonio FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:28:51

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 establecidas en el presente Contrato de Inversión-, la aprobación o efectos de Leyes y Disposiciones Aplicables.

V.B.
LIRA BENAVIDES Jorge Carlos FIR 29601886 hard
Fecha: 14/06/2023 15:17:23

12.4 En caso cualquiera de las partes invoque la fuerza mayor o caso fortuito deberá hacer los mejores esfuerzos para asegurar la reiniciación de la actividad o prestación correspondiente en el menor tiempo posible después de la ocurrencia de dichos eventos.

V.B.
BUENO VILLACORTA Oscar Nathan FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:39:55

12.5 La fuerza mayor o el caso fortuito no liberará al afectado con dicho evento, del cumplimiento de

Firmado digitalmente por:
INCIO SANCHEZ Jose Rogger
FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 16:21:50

obligaciones que no sean afectadas por el mismo. En ese sentido, no se podrá invocar caso fortuito o fuerza mayor para justificar el incumplimiento de obligaciones no afectadas por dicho caso fortuito o fuerza mayor.

12.6 En el supuesto que el afectado, no estuviera de acuerdo con la calificación del evento como de fuerza mayor o caso fortuito o sus consecuencias, puede recurrir al procedimiento de solución de controversias de la Cláusula Décimo Tercera.

12.7 El afectado por un evento de fuerza mayor o caso fortuito deberá informar a la contraparte, dentro de las siguientes setenta y dos (72) horas de haber ocurrido o haber tomado conocimiento, según sea el caso, sobre los hechos que constituyen dicho evento de fuerza mayor o caso fortuito.

12.8 Luego de remitir la comunicación, el afectado contará con un plazo máximo de 15 días calendario adicionales, para presentar a la contraparte su solicitud de suspensión de las obligaciones afectadas, el cual deberá fundamentar como mínimo:

a. Descripción de la ocurrencia del evento.
b. Fecha de ocurrencia del evento o fecha en que se enteró del evento.
c. La fecha en que se produce la paralización de las actividades u obligaciones.
d. El tiempo de la paralización producida o el tiempo estimado de la paralización total, o parcial de las actividades u obligaciones.
e. El grado de impacto previsto, detalles de tal evento, la obligación o condición afectada.
f. Las medidas de mitigación adoptadas.
g. Otras acciones derivadas de estos acontecimientos.

12.9 En un plazo no mayor a 15 días calendario, contado desde la fecha de recepción de la solicitud de suspensión, la contraparte, deberá remitir su opinión al afectado; en caso no haya pronunciamiento, se entenderá que este es favorable.

V.B.
FERNANDEZ ORTIZ Julissa Cristina FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:49:28

En caso el afectado no presente la solicitud de suspensión dentro de los 15 días calendario de comunicado el evento, se entenderá que dicho evento no constituye impedimento para el cumplimiento de las obligaciones a su cargo.

<u>CLÁUSULA DECIMO TERCERA</u>: INTERPRETACIÓN Y SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

V.B.
CACERES SANCHEZ Rene Mardonio FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:28:51

13.1 El CONTRATO se regirá e interpretará de acuerdo con la ley peruana. Por tanto, las partes expresan que el contenido, ejecución, conflictos y demás consecuencias que de él se originen, se regirán por el ordenamiento jurídico peruano, el mismo que **EL DESARROLLADOR** declara conocer.

V.B.
LIRA BENAVIDES Jorge Carlos
FIR 29601886 hard
Fecha: 14/06/2023 15:17:23

13.2 El presente **CONTRATO** deberá interpretarse como una unidad y en ningún caso cada una de sus cláusulas de manera independiente.

V.B.
BUENO VILLACORTA Oscar Nathan FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:39:55

En caso de divergencia en la interpretación de este **CONTRATO** se seguirá el siguiente orden de prelación para resolver dicha situación:

a) El **CONTRATO** y sus modificatorias;
b) Las Circulares a que se hace referencia en las Bases;
c) Las Bases; y,
d) El Código Civil peruano.

Firmado digitalmente por:
INCIO SANCHEZ Jose Rogger
FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 16:21:50

13.3 **EL DESARROLLADOR** y sus socios, accionistas o participacioncitas renuncian de manera expresa, incondicional e irrevocable a cualquier reclamación diplomática, por las controversias o conflictos que pudiesen surgir del **CONTRATO**.

13.4 Trato Directo

Las partes declaran que es su voluntad que todos los conflictos o incertidumbres de naturaleza arbitrable, con relevancia jurídica, que pudieran surgir con respecto a la interpretación, ejecución, cumplimiento, y cualquier aspecto relativo a la existencia, validez, eficacia del contrato o su terminación, serán resueltos por trato directo entre las partes.

El plazo de trato directo deberá ser de noventa (90) días hábiles contados a partir de la fecha en que una parte comunica a la otra, por escrito, la existencia de un conflicto o de una incertidumbre con relevancia jurídica. La solicitud de inicio de trato directo debe incluir una descripción de la controversia y su debida fundamentación, así como estar acompañada de todos los medios probatorios correspondientes. Los acuerdos adoptados por las Partes durante el procedimiento de trato directo deberán plasmarse en el(las) acta(s) respectiva(s).

El plazo al que se refiere el párrafo anterior podrá ser modificado para su reducción o ampliación, por decisión conjunta de las Partes, en atención de las circunstancias de cada controversia. Dicho, acuerdo deberá constar por escrito.

13.5 Convenio Arbitral

Una vez agotado el trato directo, todas las controversias, derivadas o relacionadas con este **CONTRATO**, serán resueltas de forma definitiva mediante arbitraje de acuerdo con el Reglamento de Arbitraje del Centro Nacional e Internacional de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Lima, a cuyas normas, administración y decisión se someten las partes en forma incondicional, declarando conocerlas y aceptarlas en su integridad, salvo que entre en conflicto con lo que se establece en los párrafos siguientes.

V.B.
FERNANDEZ ORTIZ Julissa Cristina FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:49:28

El procedimiento arbitral para la resolución de una Controversia derivadas o relacionadas con este **CONTRATO** deberá llevarse a cabo en la ciudad de Lima, Perú y será conducido en idioma español.

Reglas Procedimentales Comunes

V.B.
CACERES SANCHEZ Rene Mardonio
FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:28:51

a) El Tribunal Arbitral estará integrado por tres (3) miembros. La Parte que presenta una solicitud de arbitraje debe incluir en ella la designación de su árbitro y solicitar a la otra parte que cumpla con designar a su árbitro, dentro del plazo de treinta (30) días hábiles, contados a partir de la fecha de recepción del respectivo pedido de nombramiento.

V.B.
LIRA BENAVIDES Jorge Carlos
FIR 29601886 hard
Fecha: 14/06/2023 15:17:23

b) Dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha del nombramiento del segundo árbitro, las Partes mantendrán consultas para designar de mutuo acuerdo al Presidente del Tribunal Arbitral. Las Partes podrán ampliar este plazo de mutuo acuerdo.

V.B.
BUENO VILLACORTA Oscar Nathan FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:39:55

c) Si una de las Partes no cumpliera con designar a su Árbitro, o si las Partes no llegasen a un acuerdo sobre el nombramiento del Presidente del Tribunal Arbitral dentro del plazo establecido, los árbitros no designados a tal fecha serán designados, a pedido de cualquiera de las Partes, por el centro de arbitraje.

d) Los árbitros preferentemente deberán tener estudios y/o amplia experiencia en derecho civil y/o derecho civil patrimonial; y/o como docente en dichas materias.

Firmado digitalmente por:
INCIO SANCHEZ Jose Rogger
FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 16:21:50

e) En el Arbitraje se deberá aplicar necesariamente el siguiente orden de prelación:
   - La Constitución Política del Perú
   - El Decreto Legislativo N° 1362 o norma que lo modifique o sustituya y su reglamento
   - El Código Civil, en la medida que no colisione o resulte contradictorio con las normas y principios anteriores
   - Los principios generales del Derecho

f) Los árbitros pueden suplir, a su discreción, cualquier diferencia o laguna existente en la legislación o en el Contrato, mediante la aplicación de los principios generales de Derecho.

g) No podrán ser materia de trato directo ni de arbitraje las decisiones de cualquier autoridad gubernamental que se dicten en ejecución de sus competencias administrativas atribuidas por norma expresa, cuya vía de reclamo es la vía administrativa.

h) El laudo que se expida será integrado a las reglas contractuales establecidas en el Contrato de Inversión.

i) Las Partes acuerdan que el laudo que emita el Tribunal Arbitral será definitivo e inapelable. En este sentido, las Partes deben considerarlo como sentencia de última instancia, con autoridad de cosa juzgada. En consecuencia, las Partes renuncian a cualquier medio impugnatorio contra el laudo arbitral declarando que éste será obligatorio, de definitivo cumplimiento y de ejecución inmediata, salvo en las causales taxativamente previstas en el artículo 63 del Decreto Legislativo N° 1071, según sea el caso.

j) Durante el desarrollo del arbitraje las partes continuarán con la ejecución de sus obligaciones contractuales, inclusive con aquellas que son materia del arbitraje, en la medida en que sea posible. En caso que fuera materialmente imposible el cumplimiento de las obligaciones materia de arbitraje, quedará en suspenso el plazo respectivo para el cumplimiento de tales obligaciones. La Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato no podrá ser ejecutada por el motivo que suscitó el arbitraje, y deberá ser mantenida vigente durante el procedimiento arbitral.

k) Salvo que el Tribunal Arbitral decida otra cosa, todos los gastos que genere el arbitraje, incluyendo los honorarios de los árbitros que participen en la resolución de una controversia, serán asignados a la parte vencida. Igual regla se aplica en caso la parte demandada o reconvenida se allane o reconozca la pretensión del demandante o del reconviniente. También asumirá los gastos el demandante o el reconviniente que desista de la pretensión. En caso el procedimiento finalice sin un pronunciamiento sobre el fondo de las pretensiones por causa de transacción o conciliación, dicho acuerdo establecerá la responsabilidad de asumir los referidos gastos. En caso la transacción o conciliación no lo establezca, cada parte cubrirá sus propios gastos. Asimismo, en caso el laudo favoreciera parcialmente a las posiciones de las partes, el Tribunal Arbitral decidirá la distribución de los referidos gastos.

V.B.
FERNANDEZ ORTIZ Julissa Cristina FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:49:28

l) Serán de aplicación también, las normas del Decreto Legislativo N° 1071, Ley General de Arbitraje, incluyendo aquellos aspectos modificados por el Decreto de Urgencia N° 20-2020.

V.B.
CACERES SANCHEZ Rene Mardonio FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:28:51

CLÁUSULA DECIMO CUARTA: PENALIDADES

V.B.
LIRA BENAVIDES Jorge Carlos FIR 29601886 hard
Fecha: 14/06/2023 15:17:23

El incumplimiento de las obligaciones por parte de **EL DESARROLLADOR** generará las penalidades que se señalan en el Anexo 2, conforme a los términos y condiciones siguientes:

V.B.
BUENO VILLACORTA Oscar Nathan FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:39:55

14.1 De manera previa a la aplicación de penalidades **PRODUCE** deberá intimar al **DESARROLLADOR** para que en un plazo no menor a 20 días calendario, subsane el incumplimiento de que se trate. En caso **EL DESARROLLADOR** no cumpla con subsanar el incumplimiento dentro del plazo otorgado para tal fin, PRODUCE procederá a la aplicación de la penalidad que corresponda por el incumplimiento no subsanado. De no cumplir el **DESARROLLADOR** con el pago de la penalidad, en el plazo de cinco (5) días hábiles, **PRODUCE** procederá a la ejecución de la Garantía de Fiel

Firmado digitalmente por:
INCIO SANCHEZ Jose Rogger
FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 16:21:50

Cumplimiento del Contrato de Inversión.

14.2 La imposición de penalidades no perjudica otros derechos de **PRODUCE** contenidos en el presente Contrato, el Contrato de Compraventa o las Leyes y Disposiciones Aplicables. Tampoco perjudica las competencias administrativas que correspondan a **PRODUCE** o cualquier otra entidad perteneciente al Estado Peruano conforme a las Leyes y Disposiciones Aplicables.

CLÁUSULA DECIMO QUINTA: **RESOLUCIÓN Y CONSECUENCIAS**

15.1 La resolución de Contrato de Inversión podrá producirse en los siguientes supuestos:

a. Por acuerdo entre las partes, el cual deberá constar por escrito haciendo referencia a esta cláusula;

b. Frente a la presencia de un evento de resolución previsto en la Cláusula Novena.

15.2 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 éste reintegrará el precio pagado por el Desarrollador sin devengarse intereses 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 dicha reversión, así como del reintegro, a efectuarse en calidad de restitución, las áreas cuya propiedad hubiera sido obtenida de buena fe por terceros en el marco del desarrollo del Proyecto y las que hubieren sido materia de aportes reglamentarios transferidos.

b. La infraestructura que hubiese sido implementada por el Desarrollador, incluida aquella desarrollada en ejecución de lo dispuesto en el Anexo N° 1 del presente Contrato, será transferida a **PRODUCE** a su valor de tasación comercial. Se excluye de dicha transferencia, las áreas cuya propiedad ya hubieran sido transferidas a terceros de buena fe en el marco del desarrollo del Proyecto y las que hubieren sido materia de aportes reglamentarios transferidos. La tasación, que valorizará únicamente las edificaciones, será definida mediante la determinación del valor de mercado, tomando como referencia lo establecido en el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú (o norma que lo sustituya), utilizando los métodos comparativos o indirectos, para lo cual será posible encargar la realización de más de una tasación y no más de tres, para certificar el resultado de la valorización. El costo de cada tasación contratada por **PRODUCE**, será pagado por el **DESARROLLADOR**. La entrega en propiedad se realizará de manera simultánea al pago del precio.

c. **PRODUCE** ejecutará la Garantía de Fiel Cumplimiento del Contrato de Inversión. La ejecución de dicha Garantía de Fiel Cumplimiento se realiza de manera automática con la sola comunicación por parte de **PRODUCE**, a la entidad financiera encargada de emitirla.

15.3 Ocurrida la resolución del presente Contrato de Inversión por culpa del **DESARROLLADOR**, por la causal prevista en el literal j) de la Cláusula Novena, se procederá conforme a lo establecido en los numerales 5.3 y 5.4 de la Cláusula Quinta del presente **CONTRATO**.

CLAUSULA DECIMO SEXTA: **GASTOS NOTARIALES Y REGISTRALES**

Los gastos notariales que se originen como consecuencia de la elevación a Escritura Pública de este contrato, incluyendo un testimonio para **PRODUCE**, serán de cargo exclusivo de **EL DESARROLLADOR**.

V.B.
FERNANDEZ ORTIZ Julissa Cristina FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:49:28

V.B.
CACERES SANCHEZ Rene Mardonio FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:28:51

V.B.
LIRA BENAVIDES Jorge Carlos FIR 29601886 hard
Fecha: 14/06/2023 15:17:23

V.B.
BUENO VILLACORTA Oscar Nathan FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:39:55

Firmado digitalmente por:
INCIO SANCHEZ Jose Rogger
FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 16:21:50

Sírvase usted señor Notario agregar las cláusulas e insertos de ley, cursando en su oportunidad los partes respectivos al Registro de Propiedad Inmueble de Lima para su debida inscripción.

PRODUCE **EL DESARROLLADOR**

V.B.
FERNANDEZ ORTIZ Julissa
Cristina FAU 20380799643
hard
Fecha: 14/06/2023 15:49:28

V.B.
CACERES SANCHEZ Rene Mardonio
FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:28:51

V.B.
LIRA BENAVIDES Jorge Carlos
FIR 29601886 hard
Fecha: 14/06/2023 15:17:23

V.B.
BUENO VILLACORTA
Oscar Nathan FAU
20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:39:55

Firmado digitalmente por:
INCIO SANCHEZ Jose Rogger
FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 16:21:50

Anexo 1: Inversiones y Servicios

Disponibilidad de infraestructura y servicios en el Parque Industrial Ancón

De conformidad con lo establecido en el contrato de inversión, **El DESARROLLADOR** asume la obligación frente a **PRODUCE**, de ejecutar las inversiones necesarias para habilitar las infraestructura y servicios del Parque Industrial Ancón, descritas en el presente anexo, en los plazos, términos y condiciones indicados, a partir del Plan Maestro Conceptual del PIA.

El DESARROLLADOR deberá cumplir con toda la normatividad citada en el presente Anexo 1, de infraestructura y servicios, sin perjuicio de que, al momento de la adjudicación y de la ejecución, se encuentren vigentes reglamentos nuevos, actualizados o modificados, aplicables a las actividades a realizar por parte del mismo **DESARROLLADOR**, que se deberán obedecer en todo momento del proyecto.

Se considera el desarrollo de los servicios e infraestructura por periodos de inversión; años 1 – 6, años 7 – 12, años 13 - 17 y años 18 a 22. Estos periodos se contabilizan desde la suscripción del Contrato. El desarrollo de las inversiones y servicios se encuentra descrito en los siguientes capítulos.

Capítulo 1: Infraestructura y desarrollo del terreno

El **DESARROLLADOR** deberá realizar las inversiones necesarias para garantizar el desarrollo de terreno y de infraestructura para el PIA, en los términos y condiciones definidos a continuación.

Tabla 1 – Inversión en infraestructura del proyecto

Infraestructura	Especificaciones generales
Suelo de uso industrial	Se deberá desarrollar un mínimo de terreno para uso industrial (suelo urbanizado o edificaciones como naves y bodegas). **El DESARROLLADOR** deberá habilitar al menos 75,00 ha de uso industrial durante los años 1 a 6 contados a partir de la firma del Contrato, y 412,50 Ha al finalizar el año 22.
Parque empresarial	Se deberá desarrollar un Parque Empresarial con al menos 8,15[1] Ha, de las cuales 4,08 Ha se deben disponer en el período de los años 7 a 12; y 4,08 Ha en el período de los años 18 a 22 contados a partir de la firma del Contrato.
Comercio industrial/ Parque tecnológico	El área de comercio industrial contempla superficie destinada para la implantación de establecimientos comerciales, para la compraventa de productos y servicios. Por su parte, el Parque Tecnológico es un área destinada para fomentar la innovación y la creación de productos o servicios que generen un alto valor agregado y para capacitar a la mano de obra requerida por las empresas instaladas en el PIA. Para esta infraestructura se contempla al menos 28,61 Ha. La responsabilidad del **DESARROLLADOR** culmina con la disposición de los accesos al terreno y la habilitación urbana del suelo para estos usos, como máximo, al finalizar el año 17 contados a partir de la firma del Contrato. Por otro lado, **EL DESARROLLADOR** se compromete a desarrollar la habilitación urbana y la implementación de servicios básicos, en un área de 5,000 metros cuadrados (0,50 hectáreas) dentro del área destinada al Parque tecnológico del **PROYECTO**, la cual será entregada en posesión perpetua a **PRODUCE** para el desarrollo de sus funciones como entidad promotora del desarrollo de la industria en el Perú.

V.B.
FERNANDEZ ORTIZ Julissa Cristina FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:49:28

V.B.
CACERES SANCHEZ Rene Mauricio
FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:28:51

V.B.
LIRA BENAVIDES Jorge Carlos
FIR 29601886 hard
Fecha: 14/06/2023 15:17:23

V.B.
BUENO VILLACORTA Oscar Nathan FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:39:55

[1] Incluye vías internas

Firmado digitalmente por:
INCIO SANCHEZ Jose Rogger
FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 16:21:50

Infraestructura	Especificaciones generales
Truck center	Desarrollo de suelo y construcción de Truck center con equipamiento mínimo. Se deberá desarrollar al menos 6,25 Ha para el año 12; y 9,55 Ha adicionales para el año 22 contados a partir de la firma del Contrato.

Por otra parte, **EL DESARROLLADOR** deberá reservar el espacio destinado para garantizar la infraestructura y redes de servicios del parque, así como todos los aportes requeridos como SERPAR y equipamientos públicos distritales (a definir por la Municipalidad Distrital de Ancón), según la normatividad vigente.

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.

Este desarrollo será verificado por **PRODUCE** según el cronograma de infraestructura y servicios, teniendo en cuenta la siguiente propuesta de distribución por periodos de inversión del proyecto.

Tabla 2– Requisitos mínimos para la implementación de Infraestructura

Periodos de inversión (Años)	Inversiones	Mínimo (suelo industrial acumulado*)
1 al 6	- Primer acceso vial - Viales internos correspondientes al suelo desarrollado - Vallado perimetral - Servicios básicos para el suelo desarrollado	75,00 ha
7 al 12	- Truck center Etapa 1 (6,25ha) - Viales internos correspondientes al suelo desarrollado - Servicios básicos para el suelo desarrollado - Parque empresarial Etapa 1 (4,08 ha)	**85,33 ha**
13 al 17	- Viales internos correspondientes al suelo desarrollado - Servicios básicos para el suelo desarrollado - Parque tecnológico/comercio industrial (28,61 ha)	**113,94 ha**
18 al 22	- Truck center Etapa 2 (9,55 ha) - Viales internos correspondientes al suelo desarrollado - Servicios básicos para el suelo desarrollado - Parque empresarial Etapa 2 (4,08 ha)	412,50 ha

** Se incluye la superficie de suelo industrial general más la correspondiente a truck center, parque empresarial y parque tecnológico. Datos en términos acumulados desde el inicio de su implementación. Se trata de un requerimiento mínima, el adjudicatario propondrá su propia programación sujeta a estos umbrales que permita alcanzar el objetivo mínimo al año 22.*

V.B.
FERNANDEZ ORTIZ Julissa Cristina FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:49:28
V.B.
CACERES SANCHEZ Rene Mardonio FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:28:51
V.B.
LIRA BENAVIDES Jorge Carlos FIR 29601886 hard
Fecha: 14/06/2023 15:17:23
V.B.
BUENO VILLACORTA Oscar Nathan FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:39:55

Capítulo 2: Suministro de agua

PRODUCE verificará que **EL DESARROLLADOR** demuestre la operación de la infraestructura y/o gestiones necesarias para abastecer el caudal máximo por hora de agua potable y de uso industrial que **EL DESARROLLADOR** haya estimado y proyectado para cada periodo de inversión como máximo en los años 6, 12, 17 y 22 contados desde la firma del Contrato.

Firmado digitalmente por:
INCIO SANCHEZ Jose Rogger
FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 16:21:50

A manera de referencia, en las siguientes tablas se muestra la estimación del caudal necesario para cumplir con la dotación requerida de agua, estimada bajo supuestos de demanda y superficie ocupada. Los parámetros e indicadores se extraen del estudio realizado por LYCONS-PRODUCE de 2015[2] 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. El **DESARROLLADOR** tiene libertad para definir los m2 desarrollados entre los años 7 y 22, por lo que se fijan los caudales de referencia para los años 7 y 22, para los que sí existe un objetivo de superficies desarrolladas.

Tabla 3 – Estimación de del suministro de agua por trabajadores

Parámetro	Indicador	
Dotación diaria industrial	4,61	litros/m²/día
Dotación diaria para áreas verdes (agua industrial)	2,00	litros/m²/día
Dotación diaria oficinas administrativas (agua doméstica)	6,00	litros/m²/día
Dotación diaria trabajadores (agua doméstica)	100,00	litros/trabajador/día

Tabla 4 – Caudal promedio diario (franja horaria de un día típico) 1/

Periodos de inversión (Años)	Agua potable promedio (m³/día)	Industrial promedio (m³/día)	Estimación de terreno ocupado al finalizar el periodo (ha)2/
1 – 7	7.838	7.208	190,1
18 - 22	25.201	20.084	508,5

1/ Estimaciones de referencia según Plan Maestro Conceptual, las cuales podrían variar conforme al desarrollo del proyecto.

2/ Incluye estimación de suelo reservado para aportes reglamentarios según Plan Maestro Conceptual.

Tabla 5 – Caudal máximo por hora1/
(franja horaria de un día con la máxima probabilidad de demanda de agua instantánea)

Periodos de inversión (Años)	Agua potable máximo horario (litros/segundo)	Industrial máximo horario (litros/segundo)	Estimación de terreno ocupado al finalizar el periodo (Ha
Años 1 – 7	163	150	190,1
Años 18 - 22	525	418	508,5

1/ Estimaciones de referencia según Plan Maestro Conceptual, las cuales podrían variar conforme al desarrollo del proyecto.

2/ Incluye estimación de suelo reservado para aportes reglamentarios según Plan Maestro Conceptual.

V.B.
FERNANDEZ ORTIZ Julissa Cristina FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:49:28

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 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.

V.B.
CACERES SANCHEZ Rene Maradonio
FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:28:51

Además, **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 o, las que correspondan de conformidad con las Leyes y Disposiciones Aplicables, para la alternativa legalmente permitida que fuera elegida por el Desarrollador para abastecer los caudales de agua requeridos para el Proyecto.

V.B.
LIRA BENAVIDES Jorge Carlos
FIR 29601886 hard
Fecha: 14/06/2023 15:17:23

V.B.
BUENO VILLACORTA Oscar Nathan FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:39:55

[2] Estudio de Identificación y Análisis de Fuentes de Abastecimiento de Agua Para Consumo Industrial (LYCONS-PRODUCE, 2015)

Firmado digitalmente por:
INCIO SANCHEZ Jose Rogger
FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 16:21:50

La Licencia de Uso de Agua autoriza a su titular a realizar directamente o en coparticipación, inversiones en tratamiento, transformación y reutilización del recurso.

Este desarrollo será verificado por **PRODUCE** según el cronograma de infraestructura y servicios.

Capítulo 3: Saneamiento de aguas residuales

PRODUCE verificará, que se cuente con una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR), que permita cumplir con los siguientes parámetros exigidos por las Leyes y Disposiciones Aplicables, a partir del año 3 contado desde la firma del Contrato:

Los vertidos de agua industrial que se recogen deberán cumplir los valores máximos admisibles (VMA) de la red de saneamiento como red pública. Cumplirán lo establecido en el Decreto Supremo Nº 010-2019-VIVIENDA, o con la normatividad vigente al momento de la ejecución de la actividad o servicio.

A continuación, se indican, sin ser limitativos, los principales parámetros definidos por la citada normativa para el vertido de las aguas industriales en el alcantarillado sanitario, debiéndose llegar a los mismos mediante tratamiento en el interior de los correspondientes desarrollos industriales.

Tabla 6 – Principales parámetros para el vertido de aguas industriales a alcantarillado sanitario

Límites influentes		
Parámetro	**Límite**	**Unidad**
pH	44.080	
DBO	500	mg/lt
DQO	1.000	mg/lt
Sólidos en suspensión	500	mg/lt
Aceites y grasas	100	mg/lt
Temperatura	<35º	C

En cuanto a los Límites Máximos Permisibles (LMP) de vertido de la PTAR, en el caso de vertido al mar, se establecen como referencia, los límites indicados por las Leyes y Disposiciones Aplicables. Los principales parámetros del vertido incluyen:

V.B.
FERNANDEZ ORTIZ Julissa Cristina FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:49:28

Tabla 7 – Límites Máximos Permisibles (LMP) de vertido de la PTAR (referencial)

Límites efluente PTAR		
Parámetro	**Límite**	**Unidad**
Sólidos en suspensión	35	ppm
DBO	25	ppm
DQO	125	ppm

V.B.
CACERES SANCHEZ Rene Mardonio
FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:28:51

La capacidad de la PTAR estará en función de los caudales demandados y producidos por lo que se tiene como referencia una instalación para el tratamiento de un caudal medio de 36.000 m³/día. Esta instalación podrá ser desarrollada en un total de 3 etapas, cada una de ellas previsiblemente de la misma capacidad.

V.B.
LIRA BENAVIDES Jorge Carlos
FIR 29601886 hard
Fecha: 14/06/2023 15:17:23

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 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.

V.B.
BUENO VILLACORTA Oscar Nathan FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:39:55

Además, el DESARROLLADOR deberá gestionar un **Permiso de Uso de Aguas Residuales** que otorga la facultad de usar una determinada cantidad de agua variable para su tratamiento y posterior reúso, el cual habilitaría a su titular para la ejecución de obras para la captación, conducción, utilización; así como las que fuesen necesarias para el uso del recurso tratado.

Este desarrollo será verificado por **PRODUCE** según el cronograma de infraestructura y servicios.

Firmado digitalmente por:
INCIO SANCHEZ Jose Rogger
FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 16:21:50

Capítulo 4: Energía eléctrica

PRODUCE verificará que **EL DESARROLLADOR** haya implementado la infraestructura para el suministro de energía eléctrica con una potencia mínima que permita la atención de sus usuarios finales que **El DESARROLLADOR**, haya estimado y proyectado para periodo de inversión como máximo en los años 6, 12, 17 y 22 contados desde la firma del Contrato.

A manera de referencia, en la siguiente tabla se muestra la estimación de potencia a suministrar, calculado en base a supuestos de demanda y ocupación del Plan Maestro Conceptual del PIA:

Tabla 8 - Potencia estimada a suministrar por la subestación para cada uso

Denominación	(PBT)* (kW)	(PCT)** (kVA)	(PLMT)*** (kVA)	(PBS)**** (kVA)
Empresa Tractora	11,781	6,539	5,558	5,280
Resto Empresas (secundarias)	139,3	77,312	65,715	62,429
Parque Tecnológico y Parque Empresarial	21,44	11,899	10,114	9,609
Comercial	3,276	1,818	1,545	1,468
Aportes Servicios Públicos	266	148	126	119
Subestación Eléctrica	1,286	714	607	576
PTAR	1,8	999	849	807
Reservorio Agua Industrial	333	185	157	149
Desalinizadora (si aplica)	9	4,995	4,246	4,033
Viales	3,726	2,068	1,758	1,67
Truck Center	249	138	117	112
TOTAL	**192,457**	**106,814**	**90,792**	**86,252**

Fuente: Plan Maestro Conceptual del PIA

* PBT – Potencia en Baja tensión.
** PCT – Potencia en Centros de Transformación.
*** PLMT – Potencia simultánea en líneas de media tensión.
**** PBS – Potencia en barras de subestación.

V.B.
FERNANDEZ ORTIZ Julissa Cristina FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:49:28

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 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.

Este desarrollo será verificado por **PRODUCE** según el cronograma de infraestructura y servicios.

Capítulo 5: Alumbrado público

V.B.
CACERES SANCHEZ Rene Mardonio
FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:28:51

Respecto a especificaciones técnicas de iluminación y uniformidades, serán de aplicación las indicadas en la normativa técnica nacional vigente.

V.B.
LIRA BENAVIDES Jorge Carlos
FIR 29601886 hard
Fecha: 14/06/2023 15:17:23

El DESARROLLADOR será responsable de desarrollar la red de infraestructura de alumbrado de los espacios comunes al interior del PIA, necesaria para dotar del servicio a todos sus lotes, ya sea directamente o a través de terceros. Este podrá utilizar, como referencia, los planos incluidos en el Plan Maestro Conceptual del PIA. Este desarrollo será verificado por **PRODUCE** según el cronograma de infraestructura y servicios.

V.B.
BUENO VILLACORTA Oscar Nathan FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:39:55

Firmado digitalmente por:
INCIO SANCHEZ Jose Rogger
FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 16:21:50

Capítulo 6: Red de gas natural

Para la implementación de la red de gas natural, serán de aplicación las indicadas en la normativa técnica nacional vigente, en función al rango de presión de distribución final, de acuerdo con la demanda de las industrias implantadas en el polígono, caben dos posibles alternativas:

- Alternativa 1: Rango de distribución con una presión máxima de operación de 5 bar (PMO ≤ 5bar). La red estará constituida por tuberías de polietileno.
- Alternativa 2: Rango de distribución con una presión máxima de operación de 10 bar (PMO ≤ 10bar). La red estará constituida por tuberías de acero al carbono

En ambos casos, para clientes particulares que demanden grandes consumos puntuales y/o rangos de presión mayores, se deberá garantizar el abastecimiento mediante una línea independiente desde la propia red de transporte hasta la Estación de Regulación y Medida (ERM) del cliente.

El DESARROLLADOR será responsable de desarrollar la red de infraestructura necesaria para dotar del servicio a todos los lotes del PIA, 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. Este desarrollo será verificado por **PRODUCE** según el cronograma de infraestructura y servicios.

Capítulo 7: Servicio de telecomunicaciones y seguridad

7.1 Servicios de telecomunicaciones

El DESARROLLADOR deberá implementar una red de telecomunicaciones en el PIA, que obedece principalmente a dos necesidades de diferente naturaleza:

- <u>Red interna del PIA:</u> Servicios propios del parque necesarios para la gestión de infraestructura, entre los que se encuentran los siguientes:

  - Subestaciones eléctricas.
  - Estaciones Repetidoras.
  - Sistemas de control.

- <u>Red para Operadores:</u> Permite la contratación de servicios de telefonía y banda ancha a las empresas ubicadas en el parque. Se requiere una reserva suficiente de canalizaciones para el cableado hasta los usuarios finales. Estos servicios se deberán disponer con tecnología de fibra óptica.

PRODUCE verificará el desarrollo de la red de telecomunicaciones, que permita el funcionamiento de las necesidades de red interna y de operadores, según el cronograma de infraestructura y servicios.

7.2 Servicios de seguridad

El Parque Industrial de Ancón deberá estar completamente cercado. Se instalará un sistema de circuito cerrado de televisión, controles accesos al Parque y al edificio de servicios complementarios y puestos de control para supervisar todo ello. **El DESARROLLADOR** deberá proveer al menos lo siguiente:

- Barda perimetral.
- Circuito Cerrado de Televisión (CCTV).
- Controles de Acceso (CCA).

V.B.
FERNANDEZ ORTIZ Julissa Cristina FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:49:28
V.B.
CACERES SANCHEZ Rene Mardonio FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:28:51
V.B.
LIRA BENAVIDES Jorge Carlos FIR 29601886 hard
Fecha: 14/06/2023 15:17:23
V.B.
BUENO VILLACORTA Oscar Nathan FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:39:55

Firmado digitalmente por:
INCIO SANCHEZ Jose Rogger
FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 16:21:50

- Sistemas anti-intrusión.
- Puestos de control de accesos.

La implementación de estos elementos será verificada por **PRODUCE** según el cronograma de infraestructura y servicios.

Capítulo 8: Gestión Integral de Residuos Sólidos Urbanos (RSU)

El DESARROLLADOR deberá implementar la gestión integral de residuos sólidos de acuerdo con las Leyes y Disposiciones Aplicables y como mínimo, la siguiente infraestructura, equipamientos y medidas para la gestión y manejo de residuos 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.

2. **Almacenamiento temporal de residuos peligrosos en cada industria:** Los residuos peligrosos separados serán almacenados por cada una de las empresas productoras hasta que sean evacuados por una EPS-RS autorizada por la DIGESA, por lo que destinarán dentro de sus parcelas un área apropiadamente acondicionada para este fin. Los almacenamientos deberán cumplir con la legislación y normas técnicas aplicables.

3. **Áreas de aportación de residuos para recojo selectivo:** Zonas de contenedores en los que se deposita distintos tipos de residuos urbanos no procedentes de la actividad industrial. Se deberá prestar o tercerizar, el servicio de rutas de recojo de los contenedores en función del grado de llenado de estos y adaptándose a la tipología de las empresas.

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

V.B.
FERNANDEZ ORTIZ Julissa Cristina FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:49:28

El DESARROLLADOR será responsable de desarrollar la red de infraestructura necesaria para dotar del servicio a todos los 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. La implementación de estos elementos será verificada por **PRODUCE** según el cronograma de infraestructura y servicios.

V.B.
CACERES SANCHEZ Rene Mardonio
FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:28:51

Capítulo 9: Movilidad urbana y de mercancías eficiente

El DESARROLLADOR deberá garantizar la movilidad urbana y de mercancías eficiente dentro del Parque con redes viales pavimentadas, en proporción al desarrollo de suelo industrial, con al menos las siguientes características:

V.B.
LIRA BENAVIDES Jorge Carlos
FIR 29601886 hard
Fecha: 14/06/2023 15:17:23

Tabla 9 – Características de redes viales

Tipo	Sección Vial (m)
Arterial / Local 1er nivel	45
Colectora / Local 2º y 3er nivel	35
Local / Local 2º y 3er nivel	18

Fuente: Plan Maestro Conceptual del PIA

V.B.
BUENO VILLACORTA Oscar Nathan FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:39:55

PRODUCE verificará el desarrollo de las redes viales internas pavimentadas, que comuniquen la totalidad de infraestructura y suelo urbanizado al final de cada período de inversión, teniendo en cuenta los

Firmado digitalmente por:
INCIO SANCHEZ Jose Rogger
FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 16:21:50

parámetros de ancho de vía, según el Plan Maestro Conceptual del PIA y el cronograma de infraestructura y servicios.

De la misma forma, entre los 4 posibles accesos viales considerados en el Plan Maestro Conceptual del PIA, **EL DESARROLLADOR** deberá realizar la gestión e inversión requerida para implementar el desarrollo de al menos dos accesos viales, de los cuales el primero deberá estar listo en el año 3 mientras que el segundo acceso se contempla para el año 7 del PIA. Estos accesos deberán ser pavimentados, y tener, como mínimo un ancho vial de 50 m cada uno. En caso de que el Ministerio de Transporte y Comunicaciones (MTC) o cualquier otra entidad pública desarrolle algún acceso vial o conexiones viales que cumplan la funcionalidad de alguno de los accesos previstos por **EL DESARROLLADOR**, quedará sin efecto la obligación del **DESARROLLADOR** de ejecutar dicho acceso vial. Para tal efecto, el **DESARROLLADOR** deberá comunicar a **PRODUCE** la justificación de la infraestructura que solventa la conectividad del Parque, las características de la misma y la comparativa con los requisitos de la infraestructura que se sustituye.

Capítulo 10: Cronograma de verificación de infraestructura y servicios.

La verificación de la implementación de infraestructura y capacidades de prestación de servicios será realizada por **PRODUCE**, conforme al siguiente cronograma. En el caso de la infraestructura se verificarán las hectáreas desarrolladas, y en los viales la pavimentación con el ancho vial requerido, mientras que en el caso de los servicios y viales se verificará que el **DESARROLLADOR** esté en capacidad de implementar los mismos, conforme a los parámetros definidos en este anexo.

PRODUCE verificará el desarrollo de Infraestructura y Servicios, el desarrollo de servicios básicos y viales internos correspondientes a la cantidad total de áreas a habilitar para cada período de inversión, así como el desarrollo del primer y segundo acceso vial de acuerdo con el siguiente cronograma.

Tabla 10 - Cronograma de verificación de infraestructura y servicios

Infraestructura y Servicios / Periodos de inversión (años)	1 - 6	7-12	13-17	18-22
- Suelo de uso industrial (ha)	X			X
- Viales internos correspondientes al suelo desarrollado	X	X	X	X
- Vallado perimetral	X			
- Servicios básicos para el suelo desarrollado[1/]	X	X	X	X
- Acceso vial 1	X			
- Acceso vial 2				X
- Truck center(ha)		X		X
- Parque empresarial (ha)		X		X
- Parque tecnológico / Comercio industrial(ha)			X	

1/ Suministro y saneamiento de agua, energía eléctrica, alumbrado público, gas natural, telecomunicaciones, seguridad y gestión de residuos.

PRODUCE podrá designar a un equipo técnico para realizar una visita al Terreno del PIA por cada año previsto en el cronograma de verificación. El equipo podrá inspeccionar y revisar la infraestructura de equipamiento y servicios dispuestas por **EL DESARROLLADOR**, realizando un informe donde se evalúa, para cada caso, si **EL DESARROLLADOR** se encuentra en capacidad de cumplir los parámetros en la siguiente lista de chequeo:

V.B.
FERNANDEZ ORTIZ Julissa Cristina FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:49:28
V.B.
CACERES SANCHEZ Rene Mardonio FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:28:51
V.B.
LIRA BENAVIDES Jorge Carlos FIR 29601886 hard
Fecha: 14/06/2023 15:17:23
V.B.
BUENO VILLACORTA Oscar Nathan FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:39:55

Firmado digitalmente por:
INCIO SANCHEZ Jose Rogger
FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 16:21:50

Tabla 11 – Lista de chequeo

Infraestructura / Servicio	Característica	Check
Suelo de uso industrial (ha)	Hectáreas de suelo con delimitaciones claras respecto al espacio común del Parque. Las parcelas de terreno deben tener limítrofes a vías pavimentadas e iluminadas, según el plano previamente presentado por el inversionista para cada periodo de inversión.	
	Cada hectárea de terreno de suelo industrial debe contar con puntos de acceso, o capacidad inmediata de acceso, a los servicios básicos (Suministro de energía, abastecimiento y evacuación de aguas, gas natural)	
Truck center(ha)	Hectáreas de suelo con delimitaciones claras respecto al espacio común del Parque. El terreno debe tener limítrofes a vías pavimentadas e iluminadas, según el plano previamente presentado por el inversionista para cada periodo de inversión.	
	El truck center debe contar con puntos de acceso, o capacidad inmediata de acceso, a los servicios básicos (Suministro de energía, abastecimiento y evacuación de aguas, gas natural).	
Parque empresarial (ha)	Hectáreas de suelo con delimitaciones claras respecto al espacio común del Parque. El terreno debe tener limítrofes a vías pavimentadas e iluminadas, según el plano previamente presentado por el inversionista para cada periodo de inversión.	
	Al menos dos terceras partes de las hectáreas definidas para cada período de inversión del Parque Empresarial deben tener edificaciones a base de concreto.	
	Las edificaciones deben debe contar con puntos de acceso, o capacidad inmediata de acceso a los servicios básicos (Suministro de energía, abastecimiento y evacuación de aguas, gas natural)	
Parque tecnológico / Comercio Industrial	Hectáreas de suelo con delimitaciones claras respecto al espacio común del Parque. El terreno debe tener limítrofes a vías pavimentadas e iluminadas, según el plano presentado por el inversionista para cada periodo de inversión.	
	El Parque Tecnológico / Área de Comercio Industrial debe contar con puntos de acceso, o capacidad inmediata de acceso, a los servicios básicos (Suministro de energía, abastecimiento y evacuación de aguas, gas natural)	
Suministro de agua	Desarrollo de un reservorio de agua industrial, para dar abastecimiento a todas las parcelas del Parque Industrial.	
	El flujo de agua saliente del reservorio debe cumplir con los parámetros de dotación diaria definidos en la tabla N° 1 del Anexo N° 1 Contrato de Inversión.	
Saneamiento de aguas residuales	Desarrollo de una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales, que recoja las aguas residuales de todas las parcelas de terreno del Parque Industrial.	
	Se debe contar con la capacidad de tratamiento para que el vertido de aguas industriales en el alcantarillado sanitario cumpla con los parámetros definidos. Cumplirán lo dispuesto en el Nº 010-2019-VIVIENDA, o aquella vigente que la sustituya, según lo descrito en el capítulo 3 del presente anexo.	
	Se debe contar con la capacidad de tratamiento para cumplir con los Límites Máximos Permisibles (LMP) de vertido de la PTAR, en el caso de vertido al mar, indicados por las Leyes y Disposiciones Aplicables.	
Energía eléctrica	Al menos dos subestaciones eléctricas de subestación, con las características de Potencia en Baja Tensión definidas en el capítulo 4 del presente anexo de servicios	

V.B.
FERNANDEZ ORTIZ Julissa Cristina FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:49:28

V.B.
CACERES SANCHEZ Rene Mardonio
FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:28:51

V.B.
LIRA BENAVIDES Jorge Carlos
FIR 29601886 hard
Fecha: 14/06/2023 15:17:23

V.B.
BUENO VILLACORTA Oscar Nathan FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:39:55

Firmado digitalmente por:
INCIO SANCHEZ Jose Rogger
FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 16:21:50

Infraestructura / Servicio	Característica	Check
Gas Natural	Disponibilidad del servicio con presión máxima de operación según las recomendaciones del capítulo 6 del presente anexo.	
Telecomunicaciones y Seguridad	Disponibilidad de Banda perimetral	
	Disponibilidad de Circuito Cerrado de Televisión (CCTV)	
	Disponibilidad de Sistemas Anti Intrusión	
	Presencia de Puestos de Control de Accesos	
Gestión de residuos	Desarrollo de un Centro de recogida de residuos (Punto Limpio)	
	Existencia de protocolo para la gestión de residuos peligrosos	
Viales internos	Desarrollo de vial de 45 metros de ancho. Deben contar con al menos 2 calzadas pavimentadas de flujo de vehículos por dirección, sumando entre las dos calzadas 7,2 metros de ancho, usando como referencia lo propuesto en el Plan Maestro Conceptual del PIA.	
	Desarrollo de vial de 35 metros de ancho. Deben contar con al menos 2 calzadas pavimentadas de flujo de vehículos por dirección, sumando entre las dos calzadas 7,2 metros de ancho, usando como referencia lo propuesto en el Plan Maestro Conceptual del PIA.	
	Desarrollo de vial de 18 metros de ancho. Deben contar con al menos 1 calzada pavimentada de flujo de vehículos de 3,6 metros de ancho, por dirección, usando como referencia lo propuesto en el Plan Maestro Conceptual del PIA.	
Primer acceso vial	Pavimentado con ancho vial de al menos 50 metros	
Segundo acceso vial	Pavimentado con ancho vial de al menos 50 metros	
Alumbrado Público	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 dos andenes laterales y el andén central, usando como referencia lo propuesto en el Plan Maestro Conceptual del PIA.	
	En vial interno de 18 metros, postes de luz de 6 metros de altura y luminarias de 60 W, separados cada 15 metros, en los dos andenes laterales, usando como referencia lo propuesto en el Plan Maestro Conceptual del PIA.	

V.B.
FERNANDEZ ORTIZ Julissa Cristina FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:49:28

V.B.
CACERES SANCHEZ Rene Mardonio
FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:28:51

V.B.
LIRA BENAVIDES Jorge Carlos
FIR 29601886 hard
Fecha: 14/06/2023 15:17:23

V.B.
BUENO VILLACORTA Oscar Nathan FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:39:55

Firmado digitalmente por:
INCIO SANCHEZ Jose Rogger
FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 16:21:50

Anexo 2 - Penalidades

INCUMPLIMIENTO	PENALIDAD
Demora en proporcionar a PRODUCE información y documentación relacionada al Proyecto, desde el vencimiento del plazo otorgado para la entrega de la información.	Por día de atraso US$ 1000
Demora en la ejecución de las Inversiones previstas en el Contrato de Inversión, desde la fecha prevista en el Contrato incluyendo el plazo previsto en el Anexo 1.	Por día de atraso, por instalación. US$ 1000
Demora en la puesta a disposición de los Servicios previstos en el Contrato de Inversión, desde la fecha prevista en el Contrato incluyendo el plazo previsto en el Anexo 1.	Por día de atraso, por servicio. US$ 1000

V.B.
FERNANDEZ ORTIZ Julissa Cristina FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:49:28

V.B.
CACERES SANCHEZ Rene Mardonio
FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:28:51

V.B.
LIRA BENAVIDES Jorge Carlos
FIR 29601886 hard
Fecha: 14/06/2023 15:17:23

V.B.
BUENO VILLACORTA Oscar Nathan FAU 20380799643 hard
Fecha: 14/06/2023 15:39:55