

WWW.PROINVERSION.GOB.PE

Perú: Atractiva oportunidad
de inversión en el proyecto

PARQUE INDUSTRIAL DE ANCÓN



PERÚ

Ministerio
de Economía y Finanzas



ProInversión

Agencia de Promoción de la Inversión Privada - Perú



ProInversión

Agencia de Promoción de la Inversión Privada - Perú

I. PERÚ: PAÍS DESTINO DE INVERSIONES

II. Oportunidad de Inversión

III. Características del Concurso Público

IV. Cronograma





ProInversión

Agencia de Promoción de la Inversión Privada - Perú

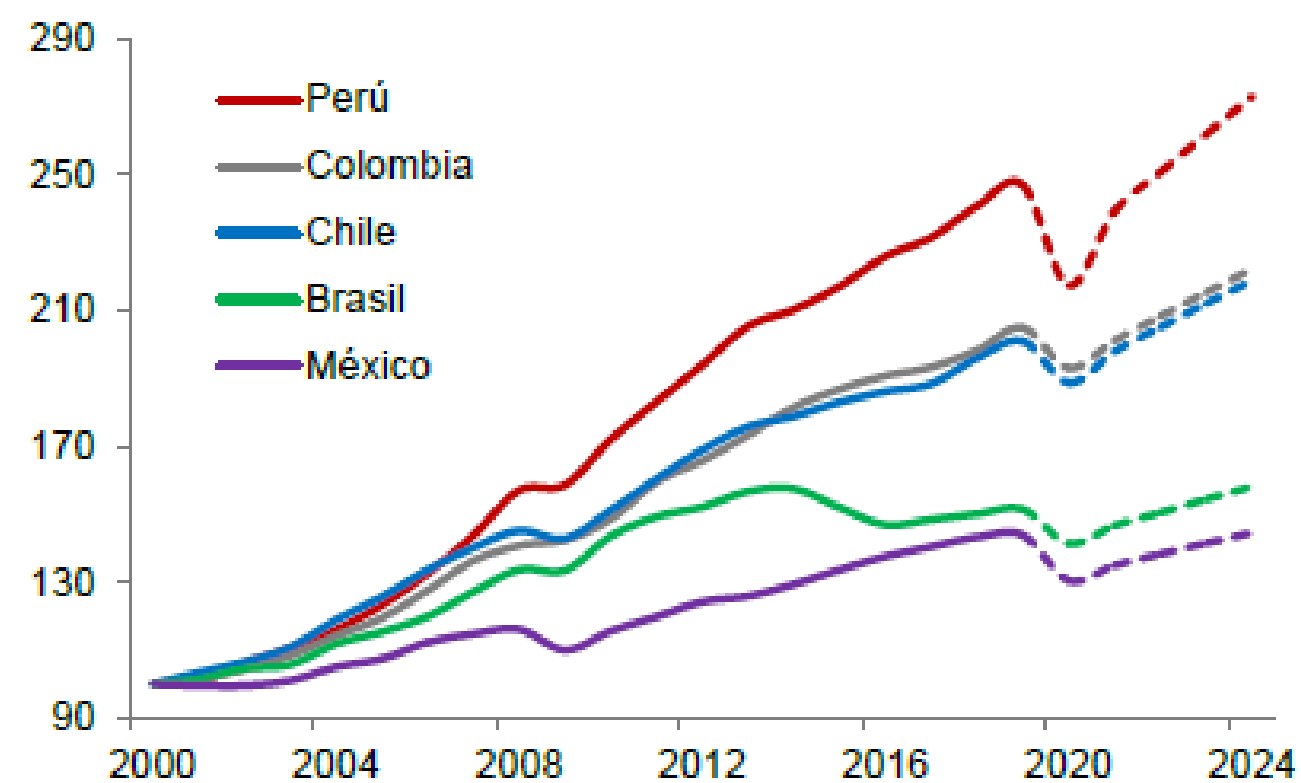
PERÚ: PAÍS DESTINO DE INVERSIONES

WWW.PROINVERSION.GOB.PE







Ante la crisis generada por la pandemia COVID-19, el país ha demostrado una fuerte capacidad de recuperación y resiliencia

Crecimiento PIB Proyecciones 2020-2024



(Variación real, base 2010 = 100), 2000-2020 FMI, 2020-2024: se consideran las proyecciones del MEF para Perú y del LatinFocus Consensus Forecast para el resto de países.
Fuente: Marco Macroeconómico Multianual 2021-2024 MEF Perú

PERÚ: Crecimiento por sectores Proyecciones 2020-2024

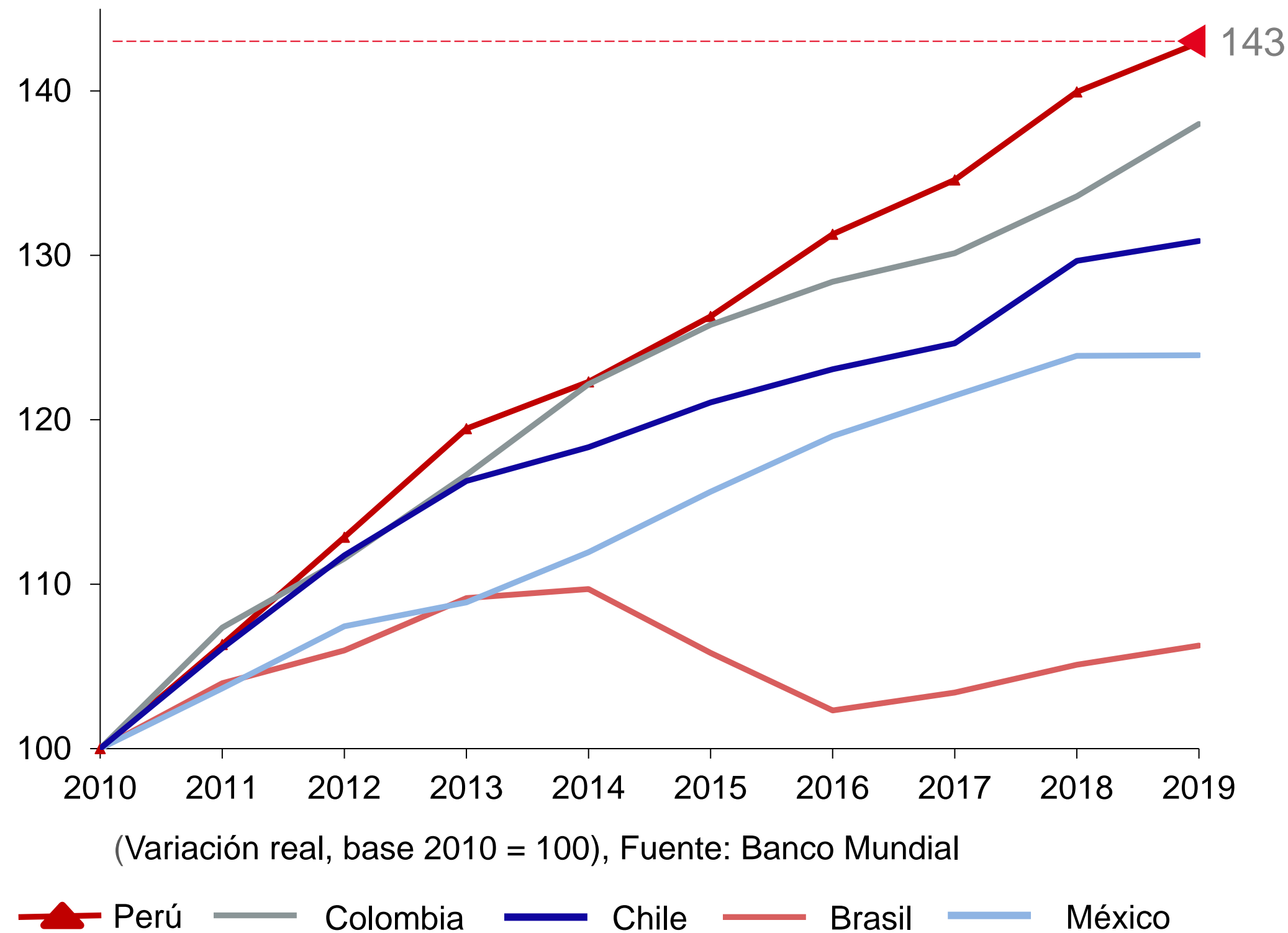
Componente	2020	2021	2022-2024
 Manufactura	-13,3	13,3	5,4
 Construcción	-23,2	22,0	6,4
 Comercio	-20,7	12,0	4,4
 Servicios	-9,9	7,2	4,5
PIB total	-12,0	10,0	4,5






(Variación real anual. Fuente: Marco Macroeconómico Multianual 2021-2024 MEF Perú)

- La pandemia ha causado efectos adversos en el país. Sin embargo, los sólidos fundamentos macroeconómicos del Perú, han permitido el inicio de la reactivación económica en el corto plazo.
- El gobierno viene ejecutando un robusto Plan Económico, que asciende a un 20% del PIB, incluyendo subsidios, créditos y aplazamiento de pagos para dar soporte de liquidez a las empresas y garantizar la cadena de pagos.
- Actualmente el **Banco Mundial proyecta una recuperación a partir del 2021**. En esta perspectiva, las autoridades económicas estiman alcanzar una tasa de crecimiento de 10% del PBI, para el 2021 y de 4,5% para el periodo 2022-2024.
- En relación con la inversión privada, se proyecta una fuerte recuperación, impulsada por el reinicio de la construcción de grandes obras de infraestructura; alcanzando un crecimiento de **22% en 2021**; superando la contracción del primer semestre 2020.
- En este contexto el Perú mantendrá una **sólida posición fiscal**, con bajos niveles de deuda y riesgo relativos a la región y continuará liderando el crecimiento en la región en los próximos años.

Entre la naciones más relevantes de la región, Perú ha presentado el mayor crecimiento de PIB en términos reales

PIB

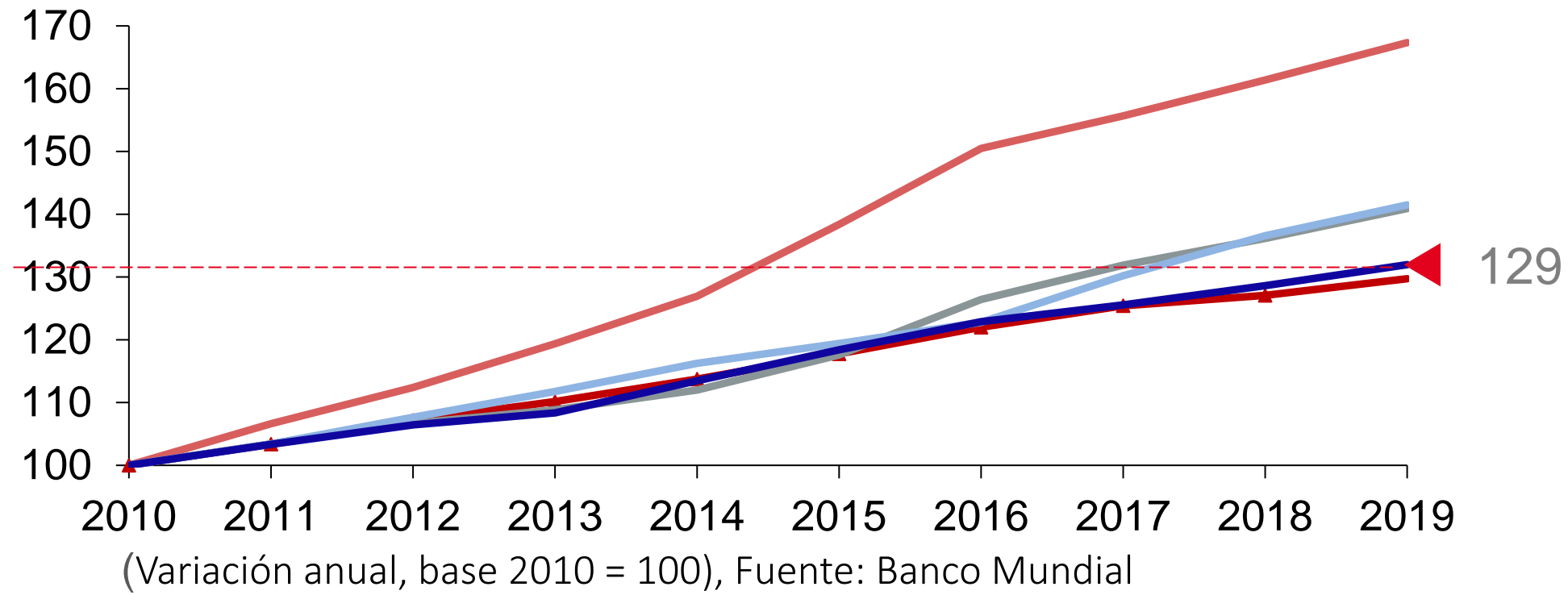


País	Var. Promedio '10 – '19	Posición
	4.49%	1
	3.73%	2
	3.33%	3
	2.69%	4
	1.39%	5

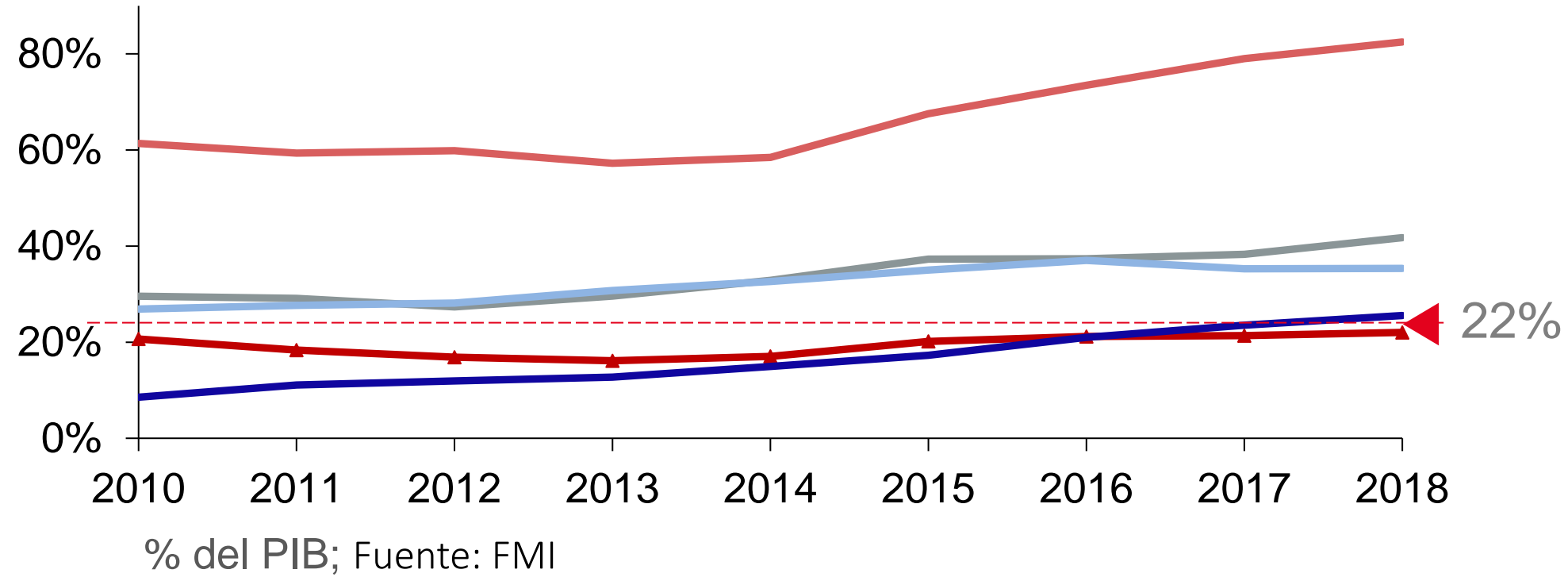
Perú también ha logrado el segundo mayor crecimiento real en el **PIB per cápita**, con una variación promedio anual de 3,22% entre 2010 y 2019

Perú presenta la menor inflación acumulada y el segundo menor saldo de deuda pública central en la región






Inflación (IPC)








Deuda del gobierno central



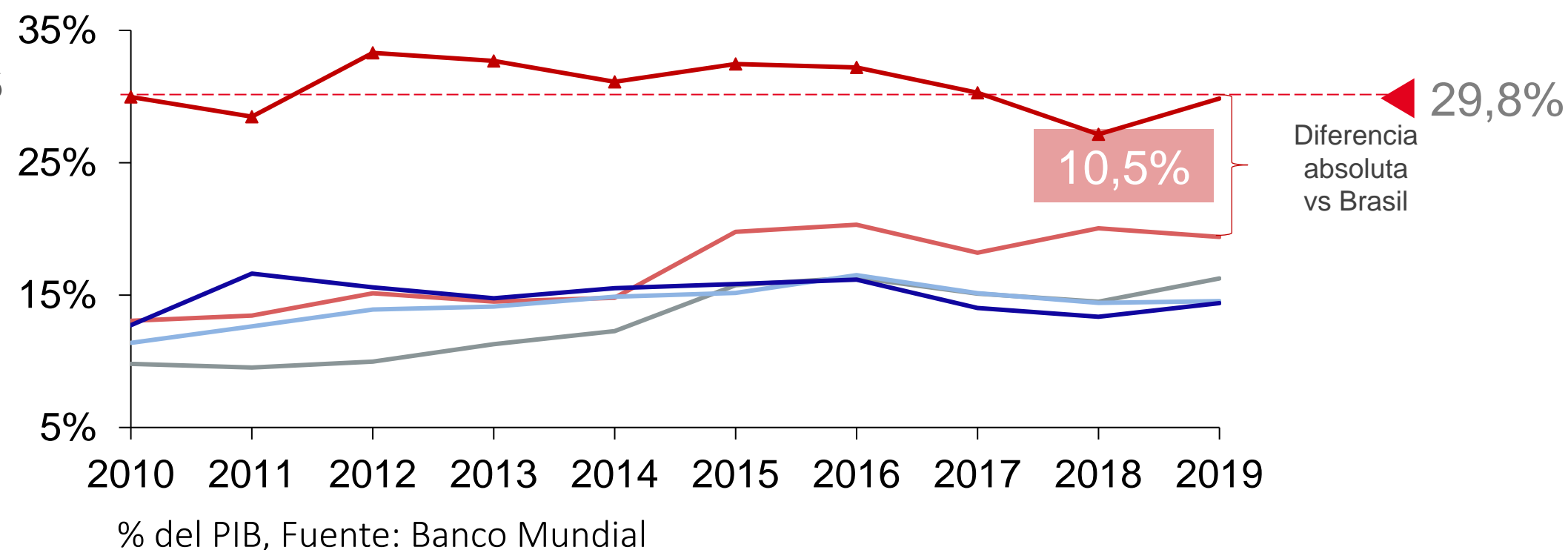
▲ Perú — Colombia — Chile — Brasil — México






País	Var. Promedio '10 – '19	Posición
	2,8%	1
	3,0%	2
	3,7%	3
	4,0%	4
	5,8%	5

País	Var. Promedio '10 – '18	Posición
	16,30%	1
	19,32%	2
	32,08%	3
	33,70%	4
	66,53%	5

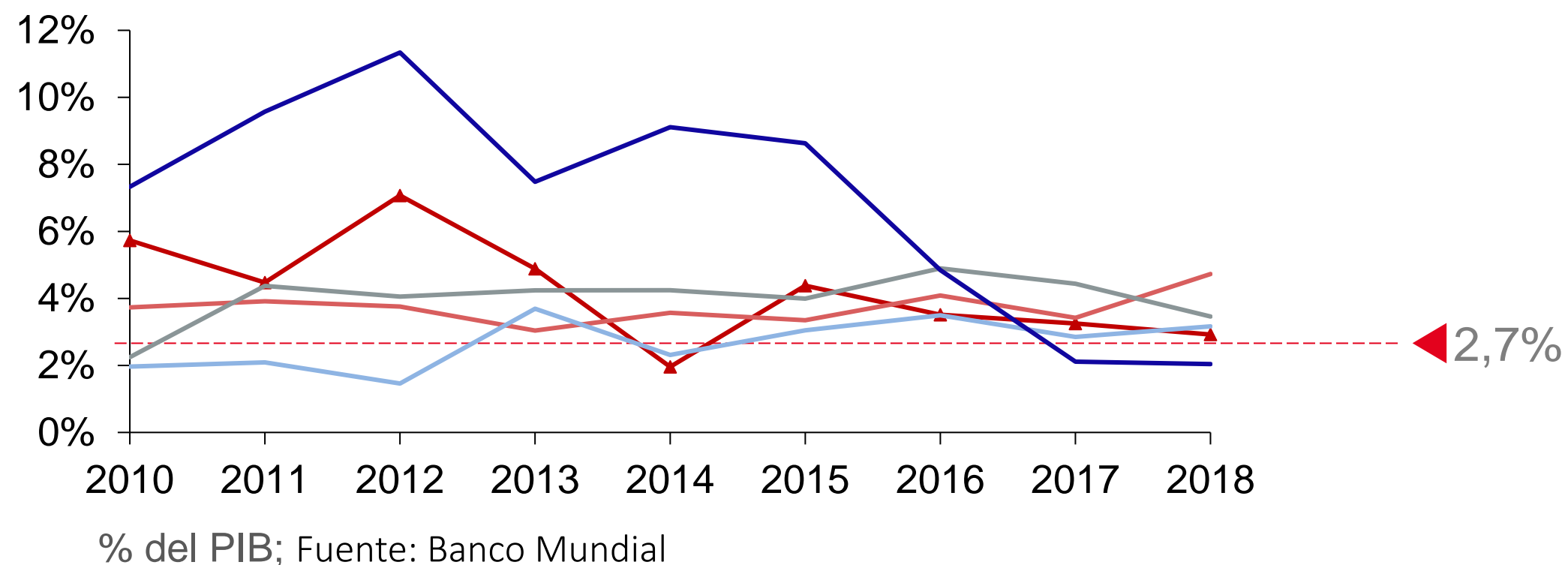
Perú cuenta con el mayor saldo de reservas internacionales como proporción del PIB, y en conjunto con Chile, ha liderado la recepción de flujos de inversión extranjera directa






Reservas Int.



País	Var. Promedio '10 - '19	Posición
	30,75%	1
	16,87%	2
	14,91%	3
	14,28%	4
	13,09%	5

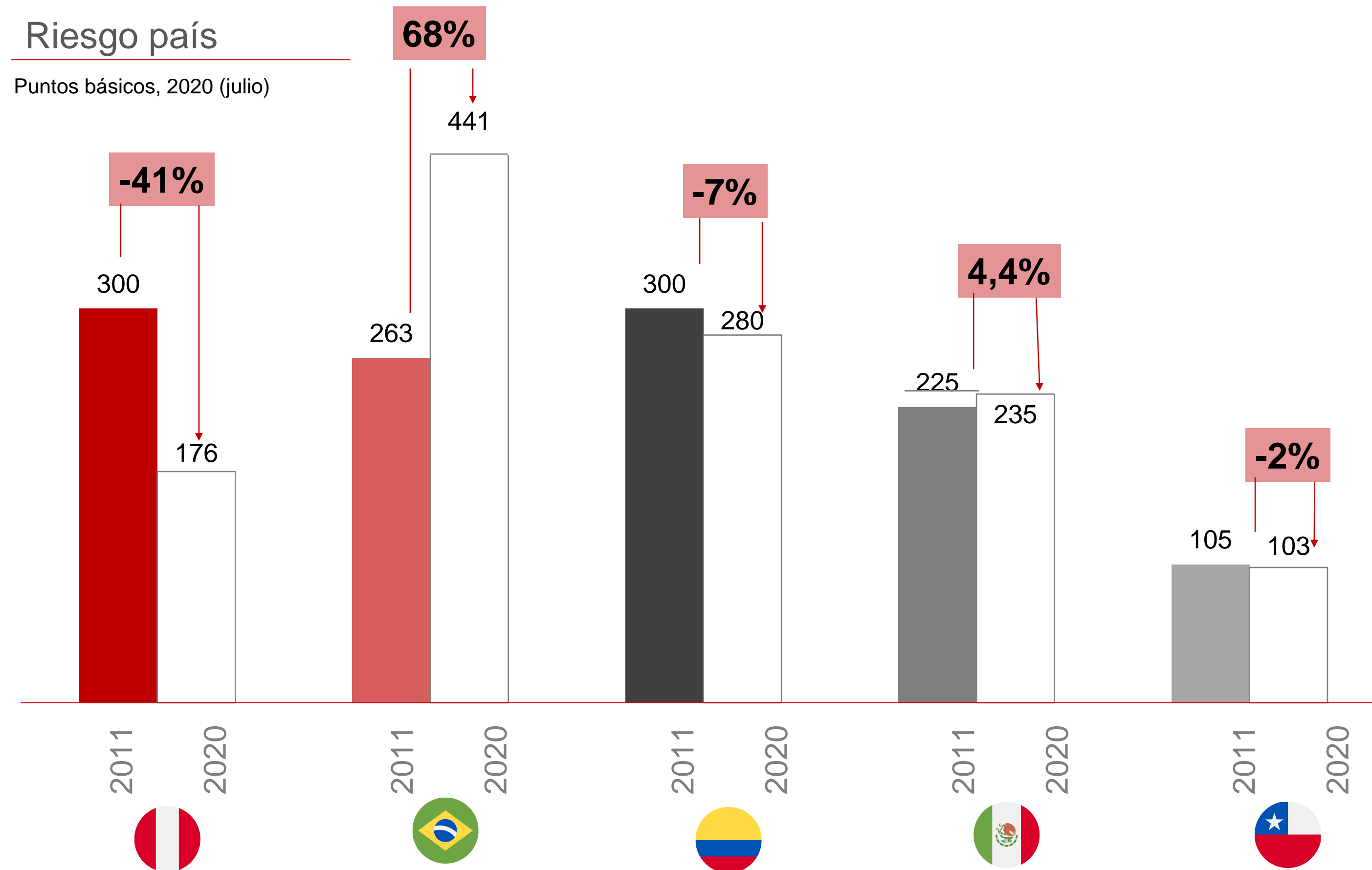
Inversión extranjera directa



País	Var. Promedio '10 - '18	Posición
	6,94%	1
	4,24%	2
	3,99%	3
	3,73%	4
	2,68%	5

 Perú
  Colombia
  Chile
  Brasil
  México

En términos de mercado, Perú ha mostrado una robusta mejoría de su perfil de riesgo desde 2011



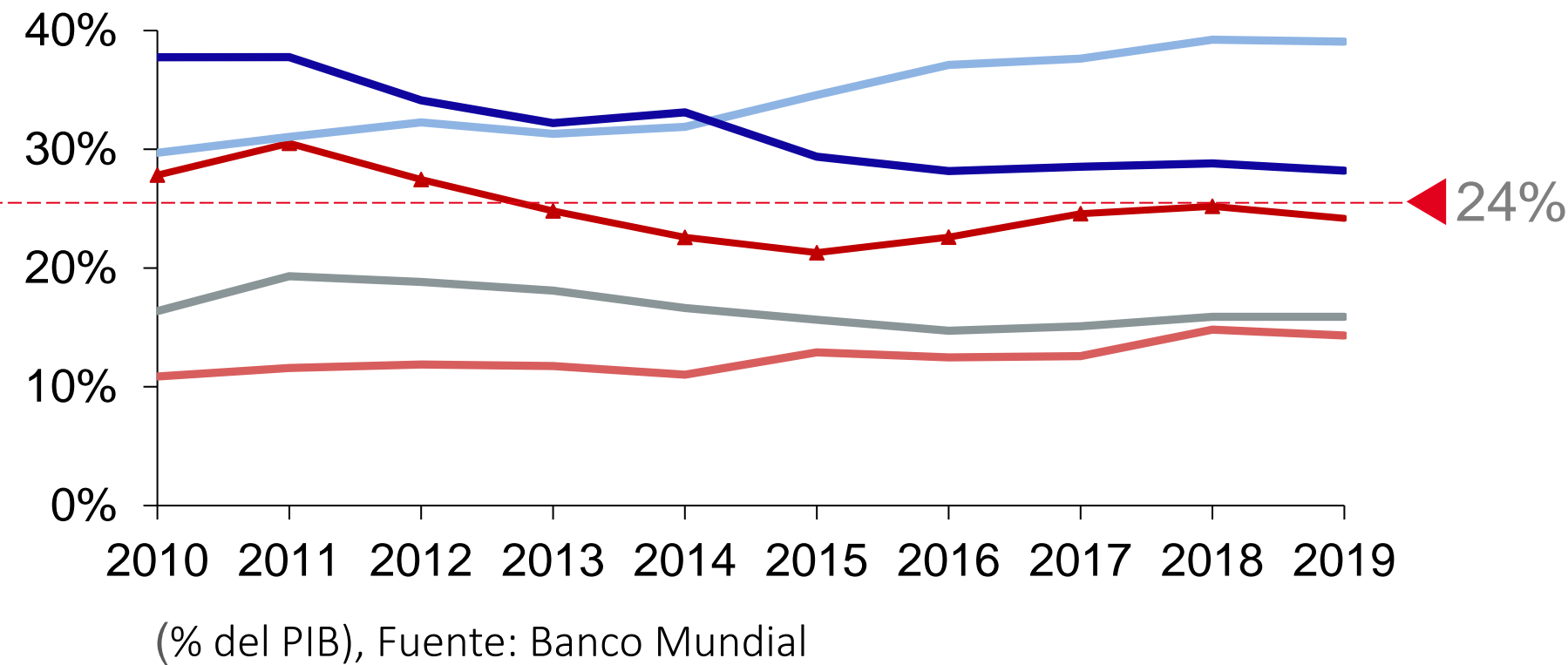
Entre los elementos que han contribuido a la mejora del perfil de riesgo país, se destaca:






- La **robustez de las reservas internacionales** que promedian 30.8% del PIB (entre 2010 y 2019).
- El **buen manejo de la inflación**.
- Un **crecimiento económico sostenido** (por encima del promedio de LATAM).

Fuente: New York Stern, Aswath Damodaran, Country Default Spreads and Risk Premiums (2020 y 2011).

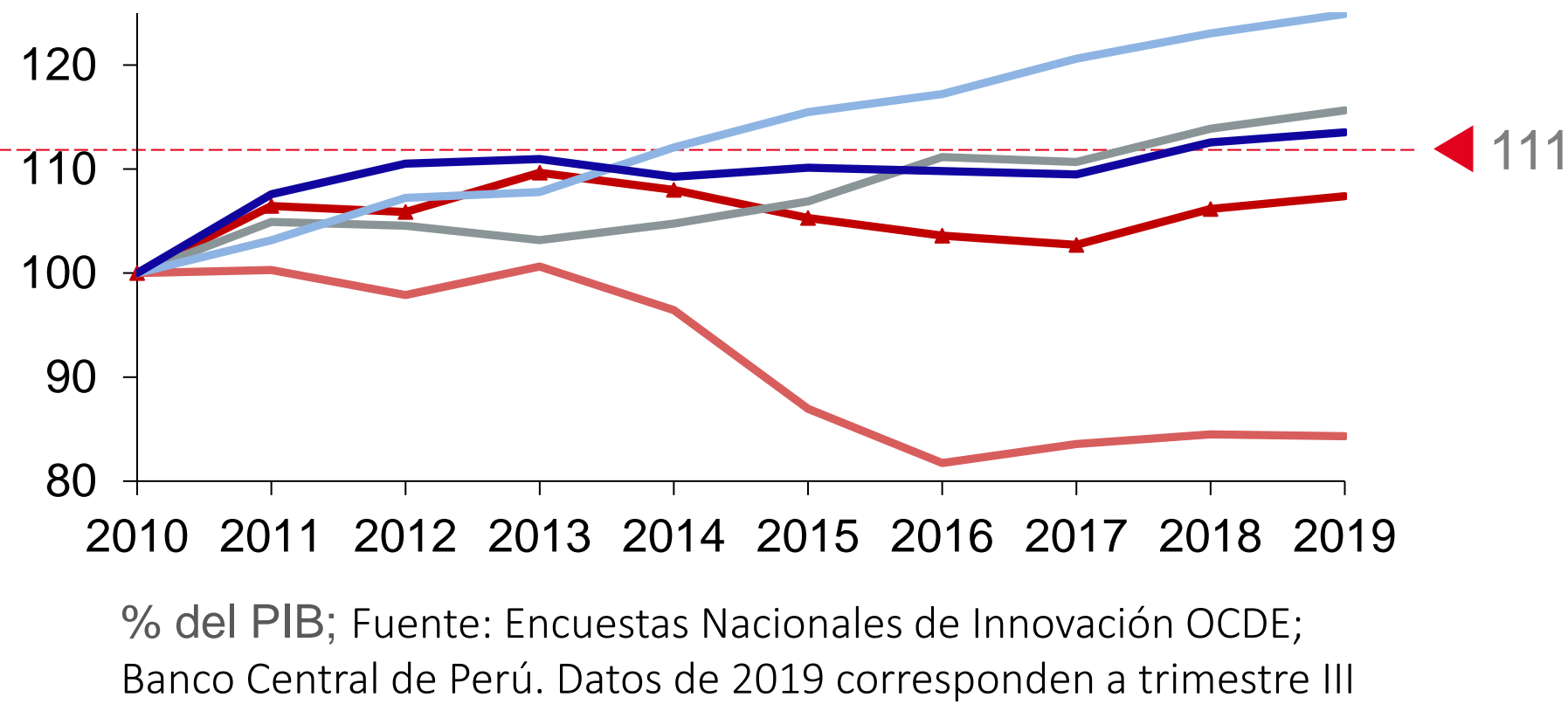
Perú muestra potencial para incrementar sus exportaciones, así como tendencia a la recuperación en la producción manufacturera






Exportaciones de bienes y servicios



País	Var. Promedio '10 - '19	Posición
	34,38%	1
	31,80%	2
	25,10%	3
	16,65%	4
	12,42%	5

Índice de la producción manufacturera



País	Var. Promedio '10 - '19	Posición
	2,51%	1
	1,65%	2
	1,45%	3
	0,84%	4
	-1,80%	5

 Perú
  Colombia
  Chile
  Brasil
  México



ProInversión


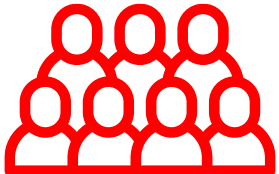

Agencia de Promoción de la Inversión Privada - Perú

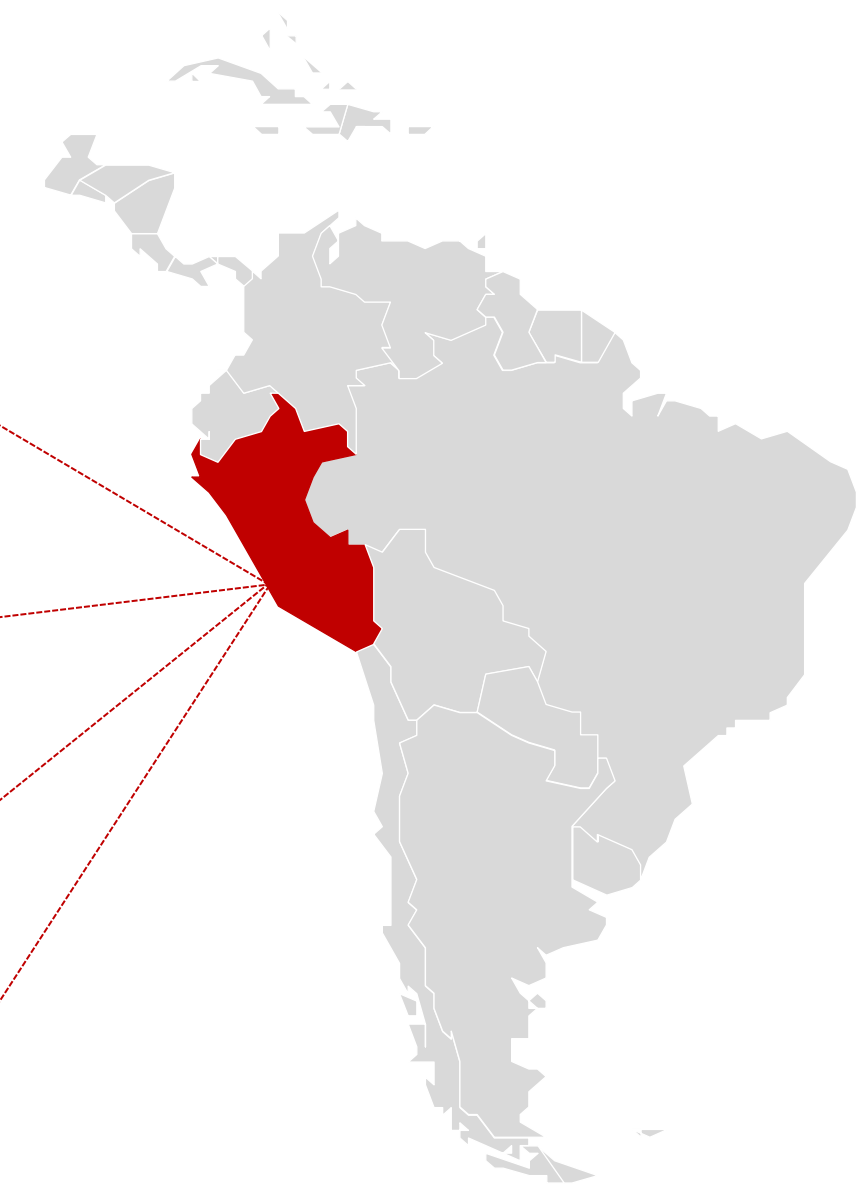
PROYECTO PARQUE INDUSTRIAL DE ANCÓN: ATRACTIVA OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN

WWW.PROINVERSION.GOB.PE



La oportunidad de inversión se ubica en el norte de la ciudad de Lima, una pujante ciudad que es el eje estructurante del Perú

ÁMBITO	LIMA METROPOLITANA		RESTO DE PERÚ	TOTAL PERÚ
 <ul style="list-style-type: none"> Valor Agregado Bruto (VAB) VAB per cápita 	46.3%	53.7%		208,799,990 miles de USD de 2019
	9.1 miles	5.2 miles		6.5 miles de USD de 2019
 <ul style="list-style-type: none"> Población total Población en edad de trabajar 	32.9%	67.1%		32,131,400 ¹ habitantes (2019)
	34.4%	65.5%		23,873,630 ¹ habitantes (2019)
 <ul style="list-style-type: none"> Total de empresas Empresas manufactureras 	46.4%	53.6%		2,385,147 empresas (2018) ²
	53.5%	46.5%		188,639 empresas (2018) ²


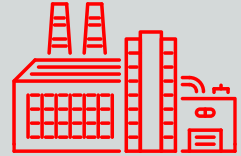



¹ Fuente: INEI Estimaciones y Proyecciones de Población por Departamento 2018 - 2020

² Fuente: Censos Nacionales de Población y Vivienda, Sistema de Información Económica, Estructura Empresarial y Compendios Estadísticos; INEI.(2017)

Antes del surgimiento de complejos organizados, la oferta de productos inmobiliarios industriales en Lima Metropolitana estaba concentrada en el nicho *stand-alone*

Oferta inmobiliaria industrial

		Antes de 2012		+	2012 en adelante	
		<i>Stand-alone</i>			Complejo organizado	
Productos inmobiliarios industriales	 Terreno	A	Terrenos stand-alone (en la trama urbana)		D	Parques industriales
	 Nave Industrial	B	Locales industriales stand-alone (en la trama urbana)		E	Parques industriales (llave en mano)
	 Almacén	C	Almacenes stand-alone (en la trama urbana)		F	Almacenes en condominio

El norte de Lima carece de oferta inmobiliaria para uso industrial en complejos organizados; el Sur y el Este lideran estos últimos

Oferta de productos inmobiliarios industriales

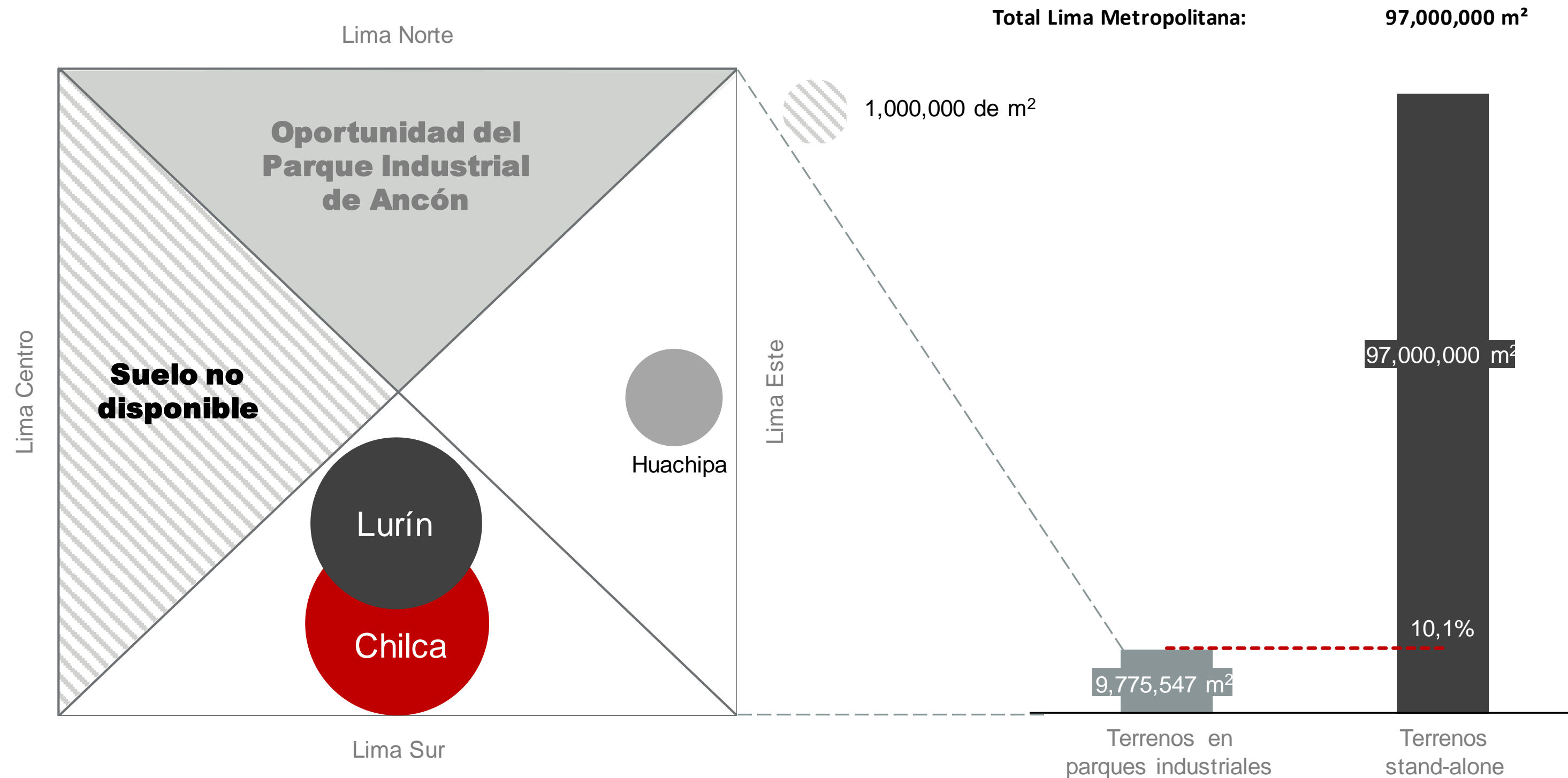
EJE INDUSTRIAL	STAND-ALONE	PARQUES INDUSTRIALES	ALMACENES EN CONDOMINIO
Ancón	✓	X	X
Ventanilla	✓	X	X
Puente de Piedra	✓	X	X
N. Gambetta	✓	X	✓
A. Mendiola	✓	X	X
Faucett	✓	X	X
Argentina	✓	X	X
San Juan de Lurigancho	✓	X	X
Huachipa	✓	✓	✓
Nicolás Ayllón	✓	X	X
Chorrillos	✓	X	X
Villa el Salvador	✓	X	X
Lurín	✓	✓	✓
Chilca	✓	✓	X



Fuente: Reportes inmobiliarios industriales de Binswanger Perú, Jones Lang Lasalle y Colliers Perú. (2018,2019)

El Parque Industrial de Ancón será el primer parque en el norte de la ciudad de Lima que cubrirá la falta de suelo industrial

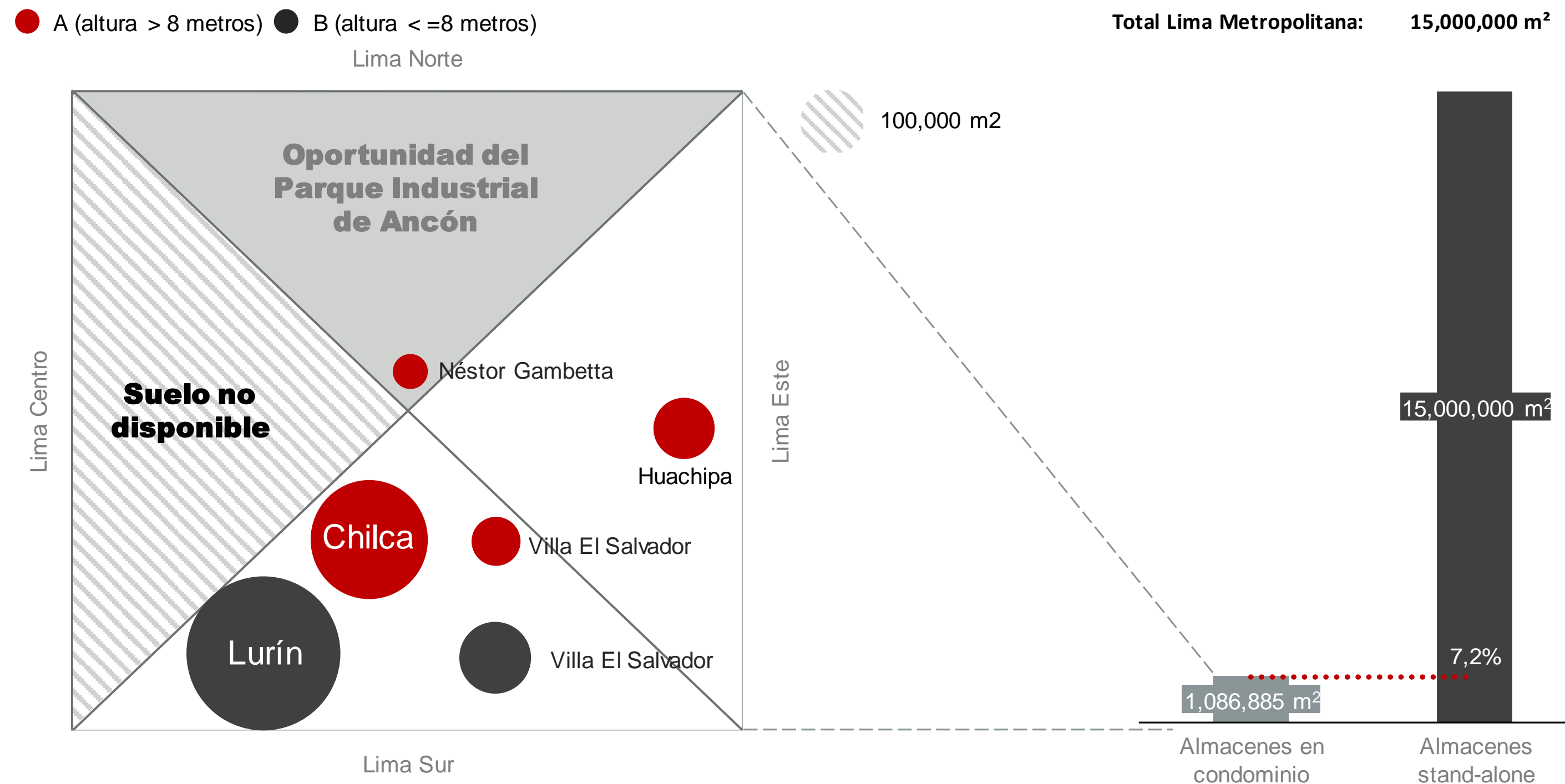
Inventario de terrenos en parques industriales en Lima Metropolitana y su área de influencia (2018, m²)



Fuente: Estudio de Mercado de Parques Industriales y Almacenes en Condominio de Lima – 2019, Binswanger Perú.

La habilitación de almacenes en condominio ha ocurrido principalmente en el sur de la ciudad de Lima, quedando un amplio nicho de mercado que el PIA podría satisfacer

Inventario de terrenos en parques industriales en Lima Metropolitana y su área de influencia (2018, m²)



Fuente: Estudio de Mercado de Parques Industriales y Almacenes en Condominio de Lima—2019, Binswanger Perú.

El Ministerio de la Producción identificó, la necesidad de desarrollar un Parque Industrial al norte de la ciudad de Lima, encargando su promoción a ProInversión.

Necesidades identificadas

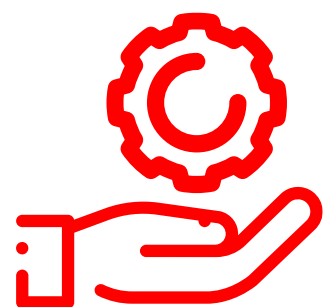


PERÚ

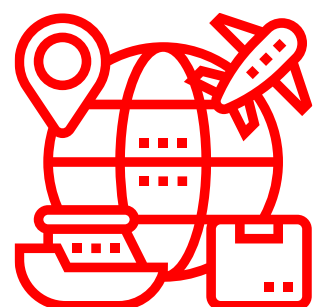
Ministerio
de la Producción



- **Facilitar el acceso ordenado de los productores a espacios industriales** con bajo costo de bienes raíces, y con servicios públicos eficientes.



- **Solucionar la escasez de infraestructura y servicios** de calidad para el desarrollo de actividades productivas **en el norte de Lima Metropolitana.**



- Propiciar la **consolidación del corredor productivo y logístico Lima > Puerto del Callao > Ancón > Puerto de Chancay.**

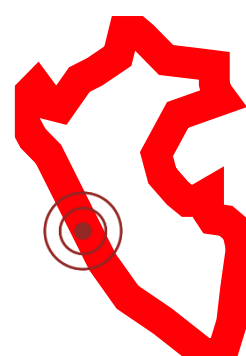
**Parque
Industrial de
Ancón en el
norte de Lima
Metropolitana**

Necesidades identificadas



PERÚ

Ministerio
de la Producción



- Consolidar el surgimiento de **un nuevo polo de desarrollo**, que se convierta en el eje central de la dinámica social y económica **al norte de la ciudad de Lima**.



- Ofrecer a las empresas manufactureras **un entorno que facilite la realización de sus actividades**, integrando el respeto medioambiental, la innovación tecnológica y el desarrollo industrial.



- **Generar un ecosistema relacional** en el que las empresas grandes y medianas y las MYPEs desarrollen sinergias y nuevas relaciones industriales.

**Parque
Industrial de
Ancón en el
norte de Lima
Metropolitana**

El PIA es una oportunidad única en el norte de Lima, para dotar de infraestructura y servicios a las empresas industriales y logísticas.

A

Cuenta con una **ubicación estratégica**, con proximidad al Aeropuerto Internacional Jorge Chávez, y entre el actual Puerto del Callao y el futuro Puerto de Chancay (en desarrollo).

B

Con 1,338 hectáreas de superficie (715 aprovechables) y una vocación definida, constituye **una de las más grandes reservas de suelo** dentro de la trama urbana de Lima Metropolitana.

C

Implica la creación de un proyecto moderno y sustentable en el que, a través de servicios eficientes, los agentes económicos puedan gozar de un **ecosistema propicio para la eficiencia, la innovación y el encadenamiento productivo**.

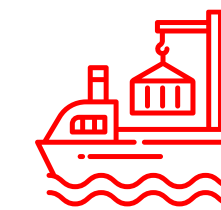
D

Tiene un **esquema de desarrollo sostenible**, en el que la transferencia de la propiedad del activo (terreno) se realizará en una única fase, por parte del Ministerio de Producción.

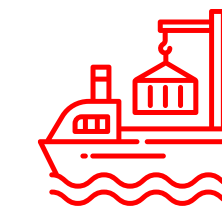


A UBICACIÓN ESTRATÉGICA

La **proximidad hacia los nodos logísticos y ejes centrales más importantes del Perú** dotan al PIA de un gran atractivo para ser la solución inmobiliaria y de servicios complementarios, para las empresas industriales y logísticas a instalarse en el norte de Lima. Se destaca su proximidad con:



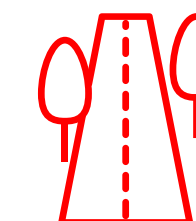
Puerto del Callao; con 2.34 millones de TEUs movilizados, representa el 88.4% del volumen del sistema portuario de uso público del Perú.



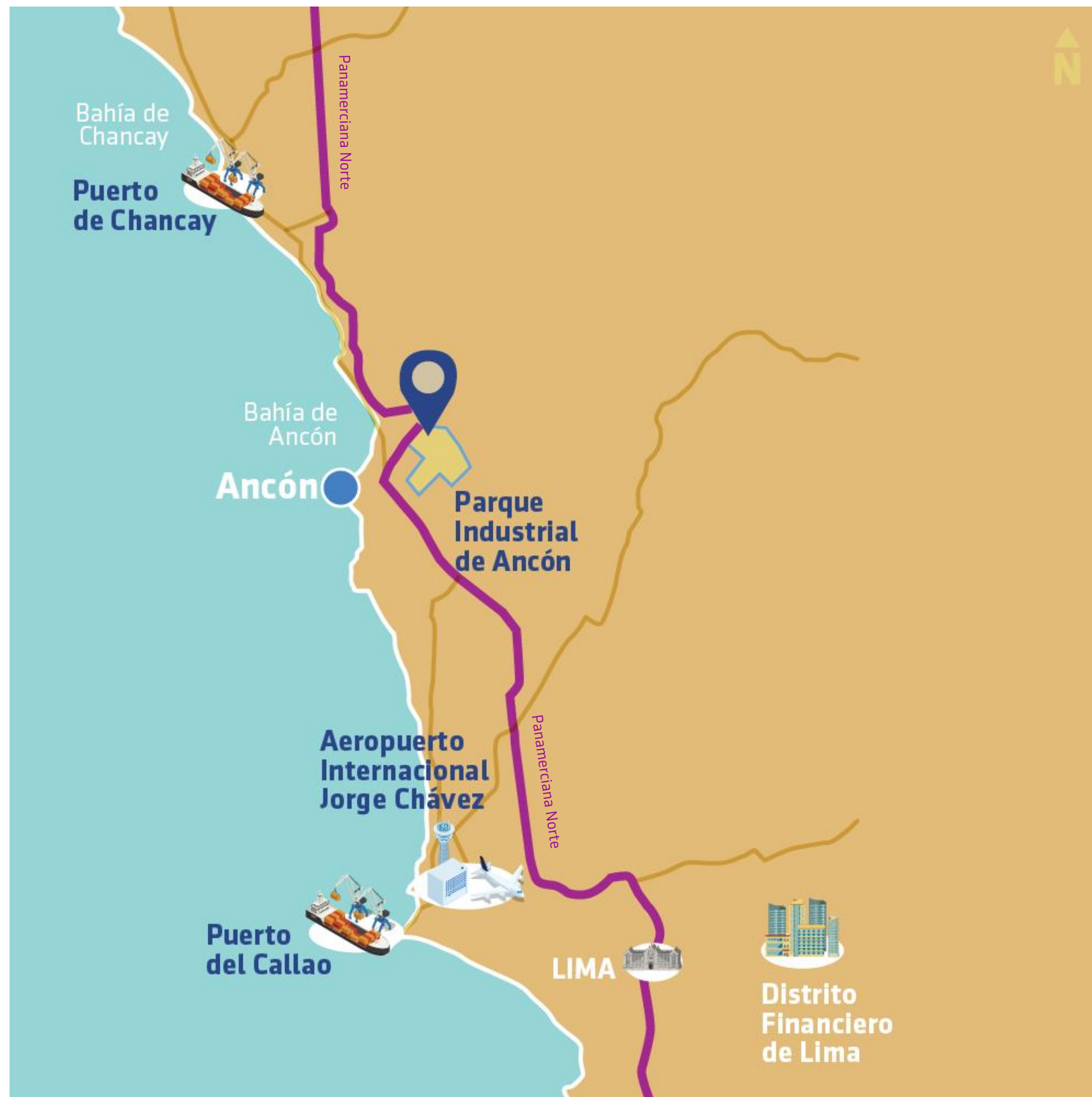
Puerto de Chancay; en actual desarrollo, con una inversión estimada de 1.17 billones de USD.



Aeropuerto Internacional Jorge Chávez; reconocido como el mejor aeropuerto de Sudamérica (World Airport Awards, 2019)

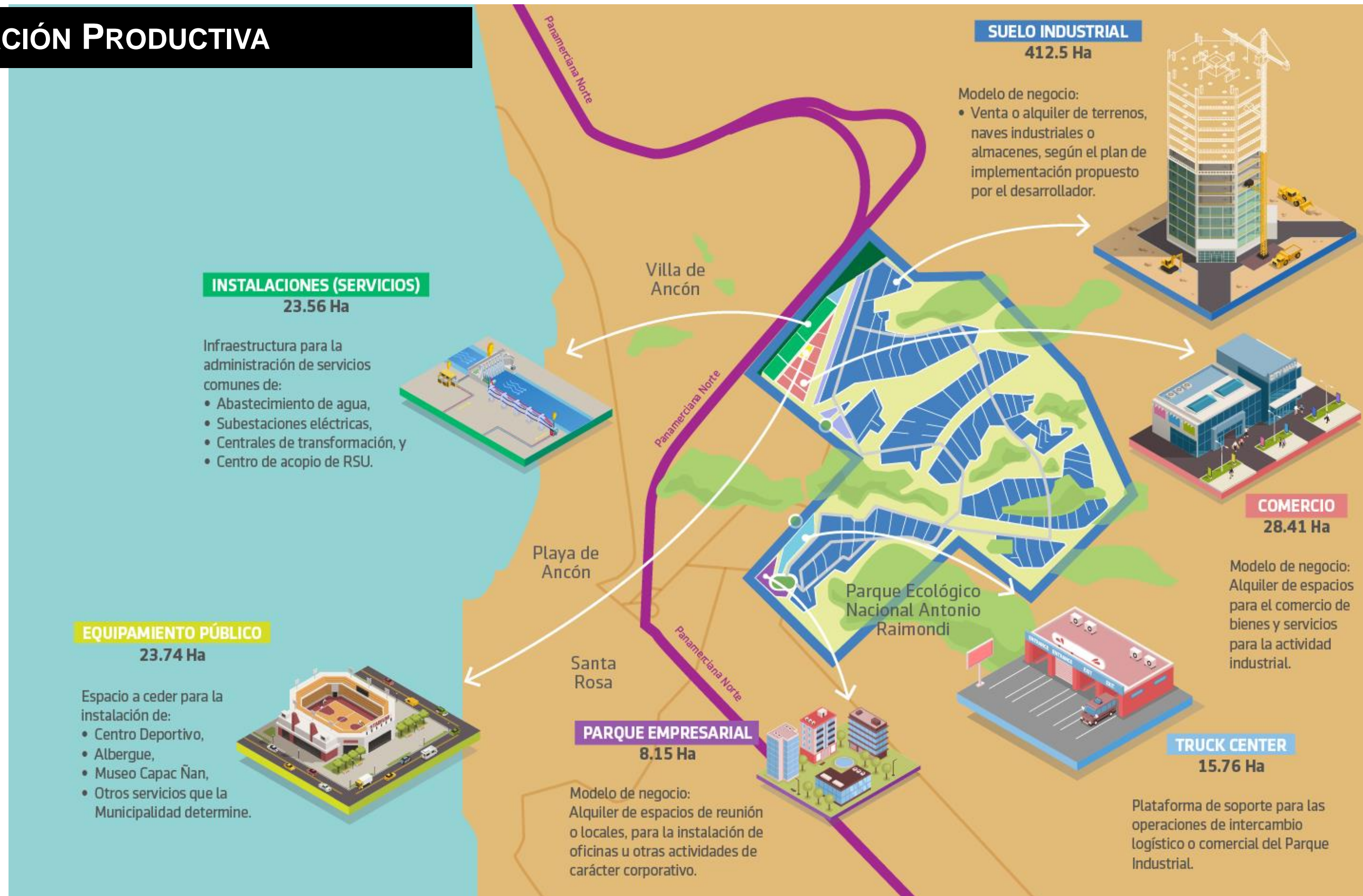


Carretera Panamericana Norte: principal arteria de comunicación terrestre, la cual atraviesa la costa peruana de sur a norte.







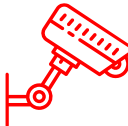
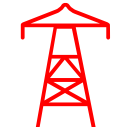

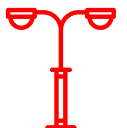
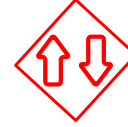
Al interior del polígono, se destaca la superficie destinada para el uso industrial con 412.5 hectáreas netas de suelo aprovechable

B **VOCACIÓN PRODUCTIVA**



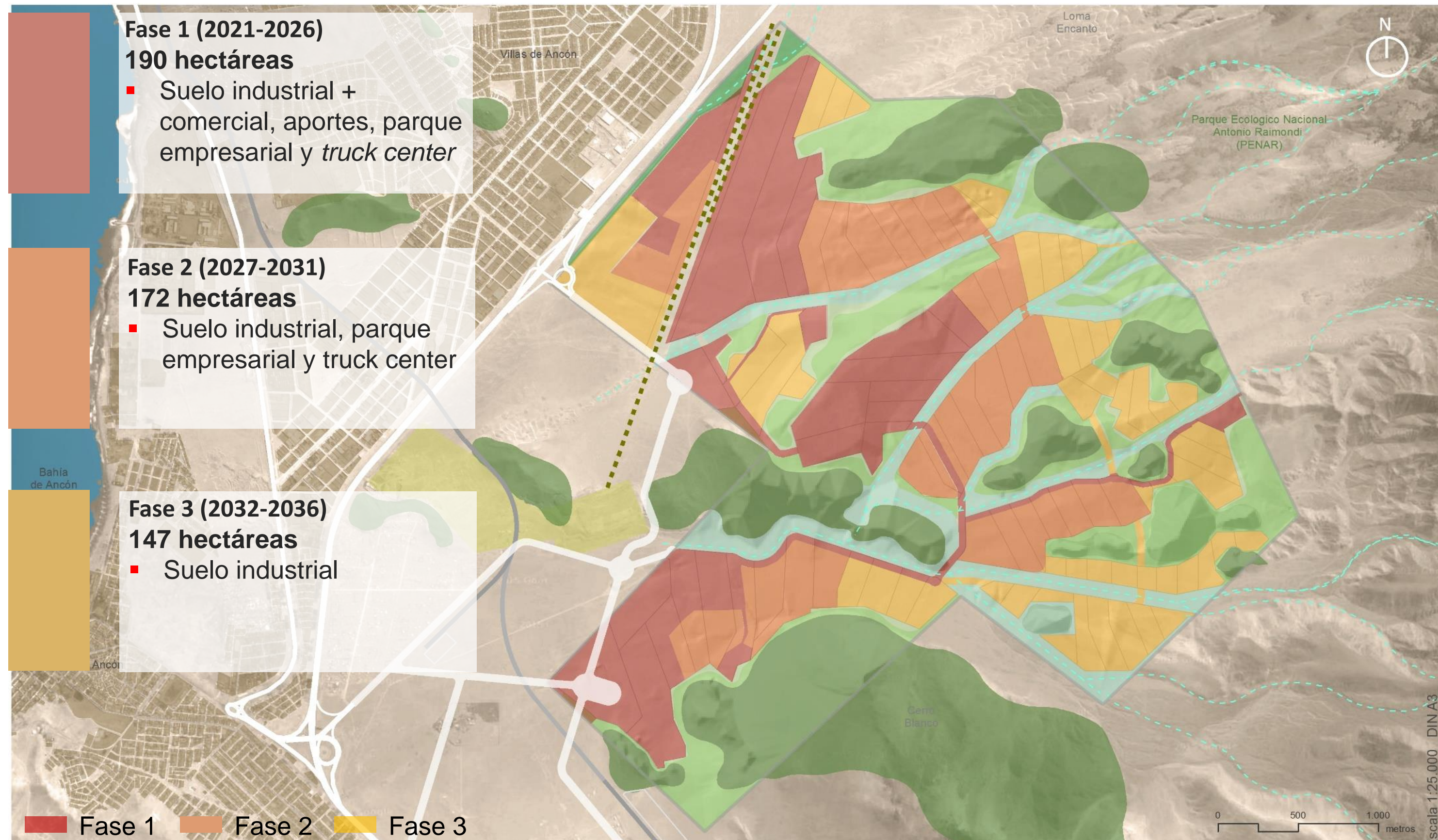
Para posicionarse de forma competitiva, el el PIA deberá contar con una serie de servicios básicos de calidad.

C SERVICIOS EFICIENTES

Servicio básicos	Elementos de verificación	Servicio básicos	Elementos de verificación
 Agua para uso industrial  Agua para consumo humano  Agua para riego	<ul style="list-style-type: none"> Parámetros de dotación para áreas industriales, administrativas, verdes y por trabajador. Cumplimiento de parámetros requeridos por normativa 	 Servicio de telecomunicación	<ul style="list-style-type: none"> Red de telecomunicaciones (incluyendo registros)
 Saneamiento de aguas residuales	<ul style="list-style-type: none"> PTAR y alcantarillado Cumplimiento de parámetros requeridos por normativa 	 Seguridad	<ul style="list-style-type: none"> CCTV y CCA Barda perimetral Red de comunicaciones para seguridad (autoprestación) Casetas de acceso/salida
 Energía eléctrica	<ul style="list-style-type: none"> Subestación 1: MT/AT y AT/MT Subestación 2: AT/MT Cumplimiento de parámetros de potencia por infraestructura o área del parque 	 Gestión integral de RSU	<ul style="list-style-type: none"> Contenedores públicos Centro de consolidación cubierto (y elementos del mismo)
 Alumbrado público y gas natural	<ul style="list-style-type: none"> Disponibilidad de redes de servicio a los usuarios finales 	 Movilidad urbana y de mercancías eficiente	<ul style="list-style-type: none"> Vialidades interiores y exteriores Interconexiones con las vías arteriales existentes Puentes peatonales sobre vías arteriales existentes Truck center

El desarrollo de suelo se efectuará hasta en 3 Fases, facilitando al desarrollador el cumplimiento de los compromisos de inversión.

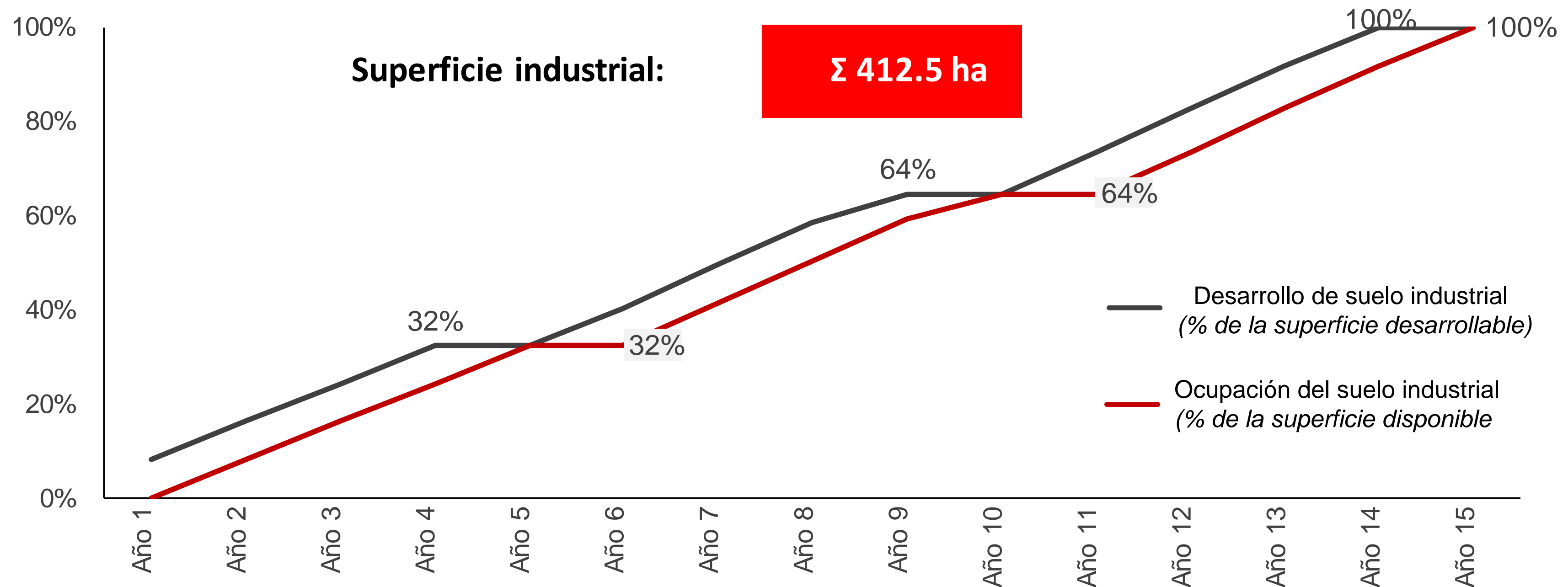
C ESQUEMA DE DESARROLLO SOSTENIBLE



De acuerdo con el estudio de la demanda industrial del Parque Industrial de Ancón, el total de ésta será absorbida en 16 años

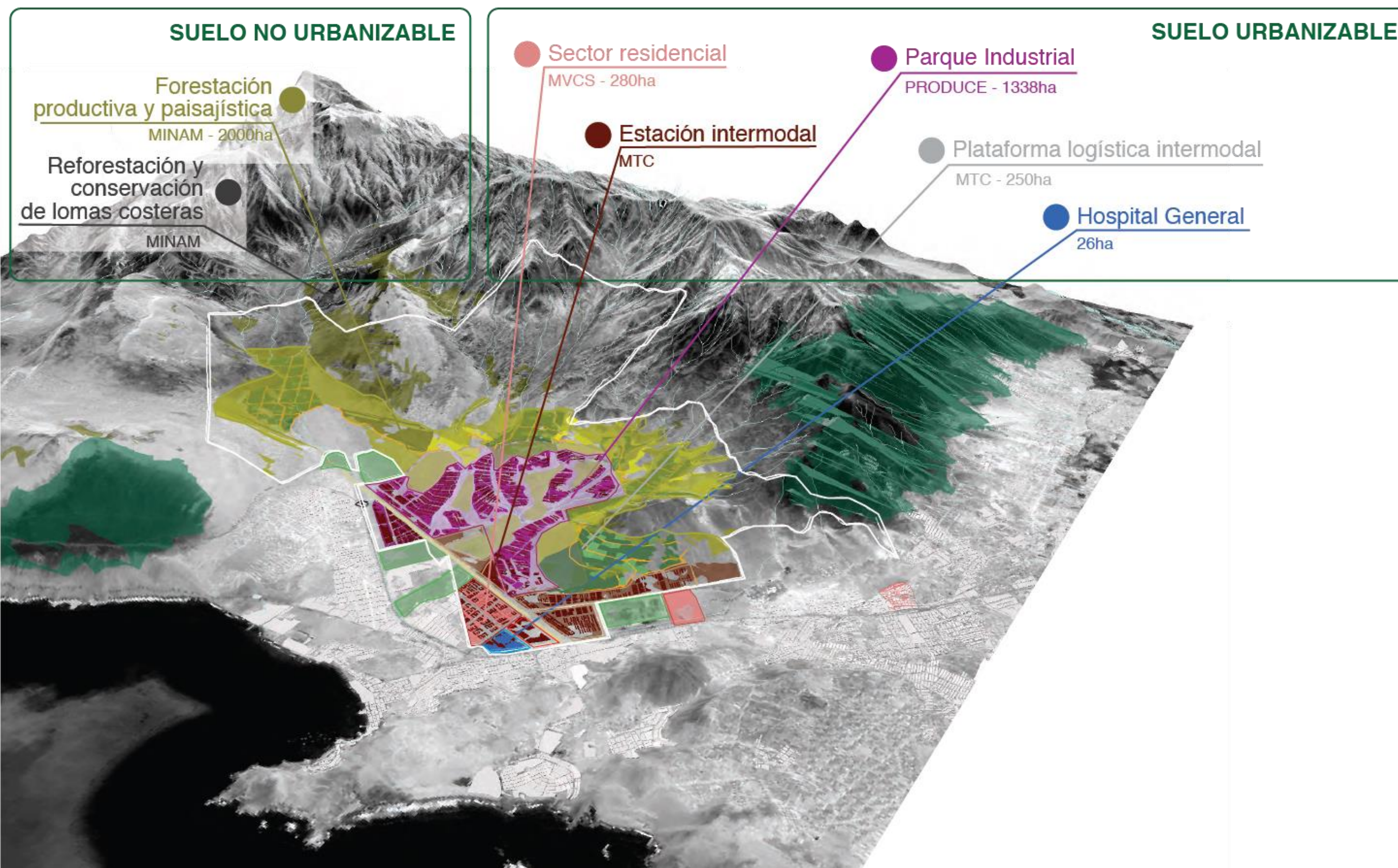
C ESQUEMA DE DESARROLLO SOSTENIBLE

Proyección de la ocupación de suelo industrial en el Parque Industrial de Ancón



Fuente: Estructuración del Parque Industrial de Ancón, IDOM, 2019.

El Parque Industrial de Ancón impulsará el desarrollo de proyectos estratégicos de interés nacional que conforman la Ciudad Bicentenario



La Ciudad Bicentenario, comprende un área de 8000 Ha, como suelo estratégico para el desarrollo de Lima Metropolitana, liderado por el Ministerio del Ambiente, y abarca proyectos como:

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

Otros proyectos que confluyen:

- **TREN BARRANCA-LIMA -ICA**
Ministerio de Transportes y Comunicaciones
- **ANILLO VIAL PERIFÉRICO**
Ministerio de Transportes y Comunicaciones
IPC en estructuración - PROINVERSIÓN



ProInversión

Agencia de Promoción de la Inversión Privada - Perú

CARACTERÍSTICAS DEL CONCURSO PÚBLICO

WWW.PROINVERSION.GOB.PE

¿Cómo será el concurso público para el diseño, financiamiento, habilitación, comercialización, operación y mantenimiento del PIA?



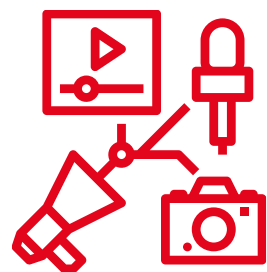
Transacción

- Proyecto en Activos, ejecutado mediante concurso público:
 - Contrato de compraventa (transferencia de propiedad)
 - Contrato de inversión (compromiso de cumplimiento de habilitación y equipamiento con estándares específicos de servicio)
- El adquirente deberá pagar el precio del terreno al inicio del proyecto.



Factor de competencia

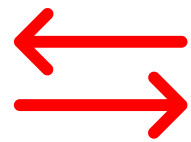
- Precio del terreno ofertado



Convocatoria

- Empresas nacionales y extranjeras, con experiencia en el desarrollo de proyectos de Real Estate del sector industria
- Proponentes: demostrar experiencia técnica y capacidad financiera.
- Bases y Versión inicial de contratos, publicados en portal web

¿Cómo será el concurso público para el diseño, financiamiento, habilitación, comercialización, operación y mantenimiento del PIA?



Consultas y Respuestas

- Consultas a las Bases, y comentarios o sugerencias a la versión inicial de los contratos, a través de comunicaciones escritas, por mesa de partes física o virtual
- Respuestas, mediante circular, y en el portal web de PROINVERSIÓN



Precalificación (Sobre N° 1)

- Documentación que acredite experiencia en la promoción o desarrollo de proyectos de suelo industrial y/o logístico.
- Documentación que sustente y demuestre capacidad financiera para cumplir los compromisos de inversión y desarrollo del proyecto.



Propuestas Técnica, Económica y Buena Pro

- Sobre N° 2 – Propuesta Técnica: Declaración Jurada de compromiso de los objetivos de inversión, en términos de niveles y estándares de servicio
- Sobre N° 3 – Propuesta Económica: Oferta de compra de suelo
- Buena Pro: propuesta económica con el mayor precio, sobre el precio base

¿Cómo será el concurso público para el diseño, financiamiento, habilitación, comercialización, operación y mantenimiento del PIA?



Derecho del Adquirente

- Desarrollo de inversiones en fases, con flexibilidad en los métodos constructivos empleados
- Construcción y operación directa, o a través de terceros
- Comercialización de lotes, bajo cualquier modalidad permitida por la normatividad peruana
- Preventa de lotes, antes de culminar las obras, siempre y cuando el dinero recaudado de preventa se destine a cubrir las Inversiones y Servicios del Proyecto



Obligación del Adquirente

- El uso de suelo debe ser industrial, bajo los parámetros urbanísticos definidos por la norma
- Compromiso de habilitación para servicios básicos, con estándares mínimos de calidad.
- Al décimo mes de suscrito el Contrato, presentará el Plan de inversiones



ProInversión

Agencia de Promoción de la Inversión Privada - Perú

Cronograma

WWW.PROINVERSION.GOB.PE



Cronograma estimado

ACTIVIDAD	PLAZO
Convocatoria	18/01/21
Bases	
Publicación de Bases en la página web.	18/01/21
Consultas a las Bases.	14/04/21
Respuestas a la ronda de consultas a las Bases.	05/05/21
Contrato	
Entrega del Primer Proyecto de Contrato.	18/01/21
Sugerencias de los Postores al Primer Proyecto de Contrato.	28/04/21
Entrega de la Versión Final del Contrato aprobado por el Consejo Directivo de PROINVERSIÓN.	Al día siguiente de la aprobación por el Consejo Directivo.
Precalificación	
Pago del Derecho de Participación.	Hasta 1 Día antes de la Presentación de Sobre N° 1.
Presentación de credenciales de los interesados (Sobre N°1).	Hasta 3 días posteriores a la entrega de la VFC por el Consejo Directivo.
Subsanación a las observaciones formuladas en la documentación contenida en el Sobre N°1.	Hasta 5 Días posteriores a la notificación de las observaciones al Sobre N° 1.
Anuncio individual sobre resultado de Precalificación.	Hasta 5 Días posteriores a la actividad anterior.
Presentación de Propuestas	
Presentación y Apertura de los Sobres N° 2 y N° 3 (Propuestas Técnica y Económica) y Adjudicación de la Buena Pro.	Hasta 15 Días posteriores a la actividad anterior.
Fecha de Cierre	Se comunicará mediante Circular.



ProInversión

Agencia de Promoción de la Inversión Privada - Perú

Contáctenos:

José Rogger Incio Sánchez

Director del Proyecto

jjincio@proinversion.gob.pe

Teléfonos:(511) 200 – 1200 Ext. 1294 o 1347

Síguenos:



ProInversión Perú

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

WWW.PROINVERSION.GOB.PE