



# Nuevo Esquema Económico

## Parque Industrial de Ancón

Lima - Perú

Julio, 2024



# Proyecto del Parque Industrial de Ancón





# Aspectos Clave del Proyecto



Conexión con el Puerto de Chancay y el puerto del Callao (A. Jorge Chavez)



Primer Parque Industrial en Lima Norte



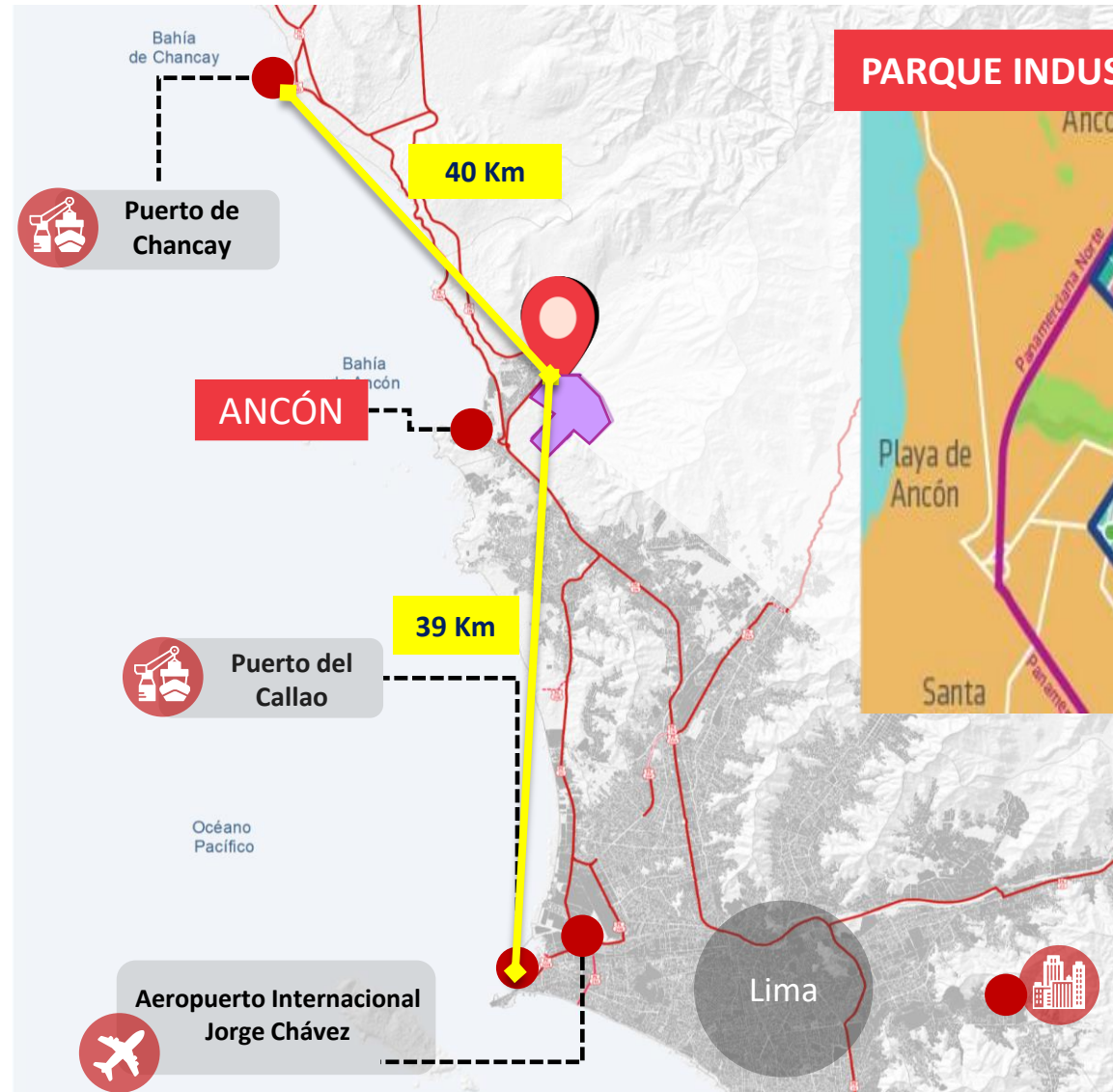
Desarrollo inmobiliario:  
Lotes Industriales y Logísticos  
(715 ha urbanizables)



Inversión Esperada:  
US\$ 762 millones



Periodo de Inversión:  
22 años



## PARQUE INDUSTRIAL DE ANCÓN

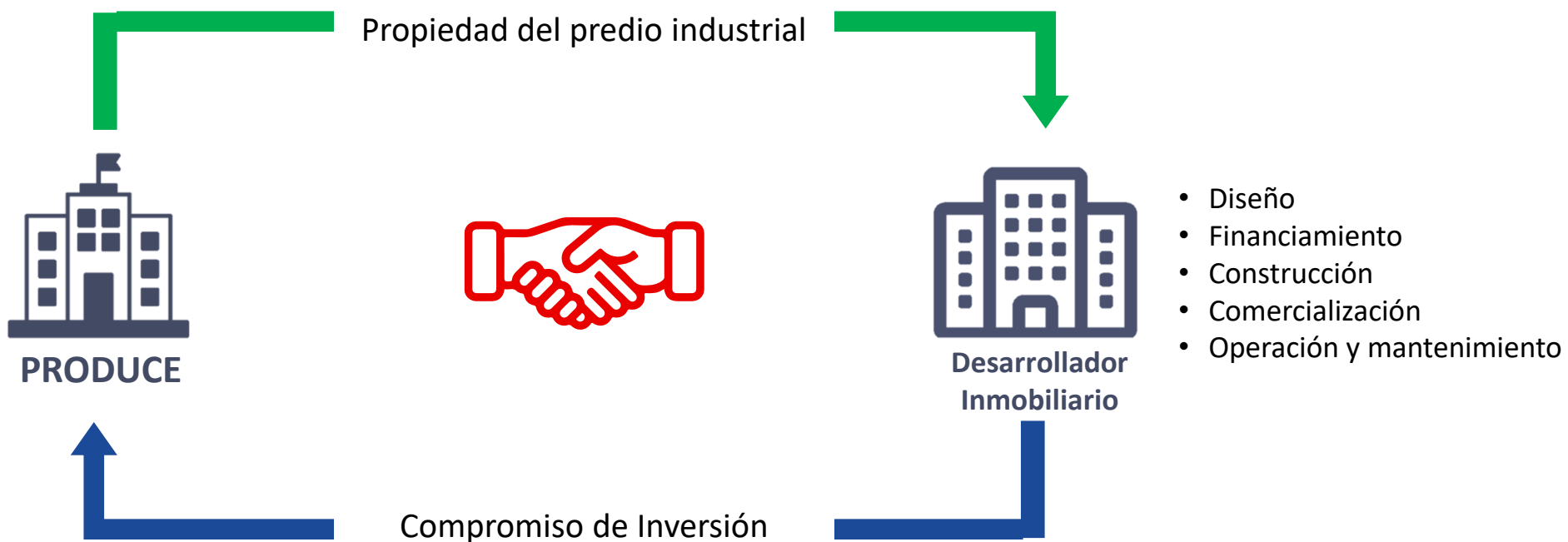


# Modalidad del Proyecto







**MODALIDAD**

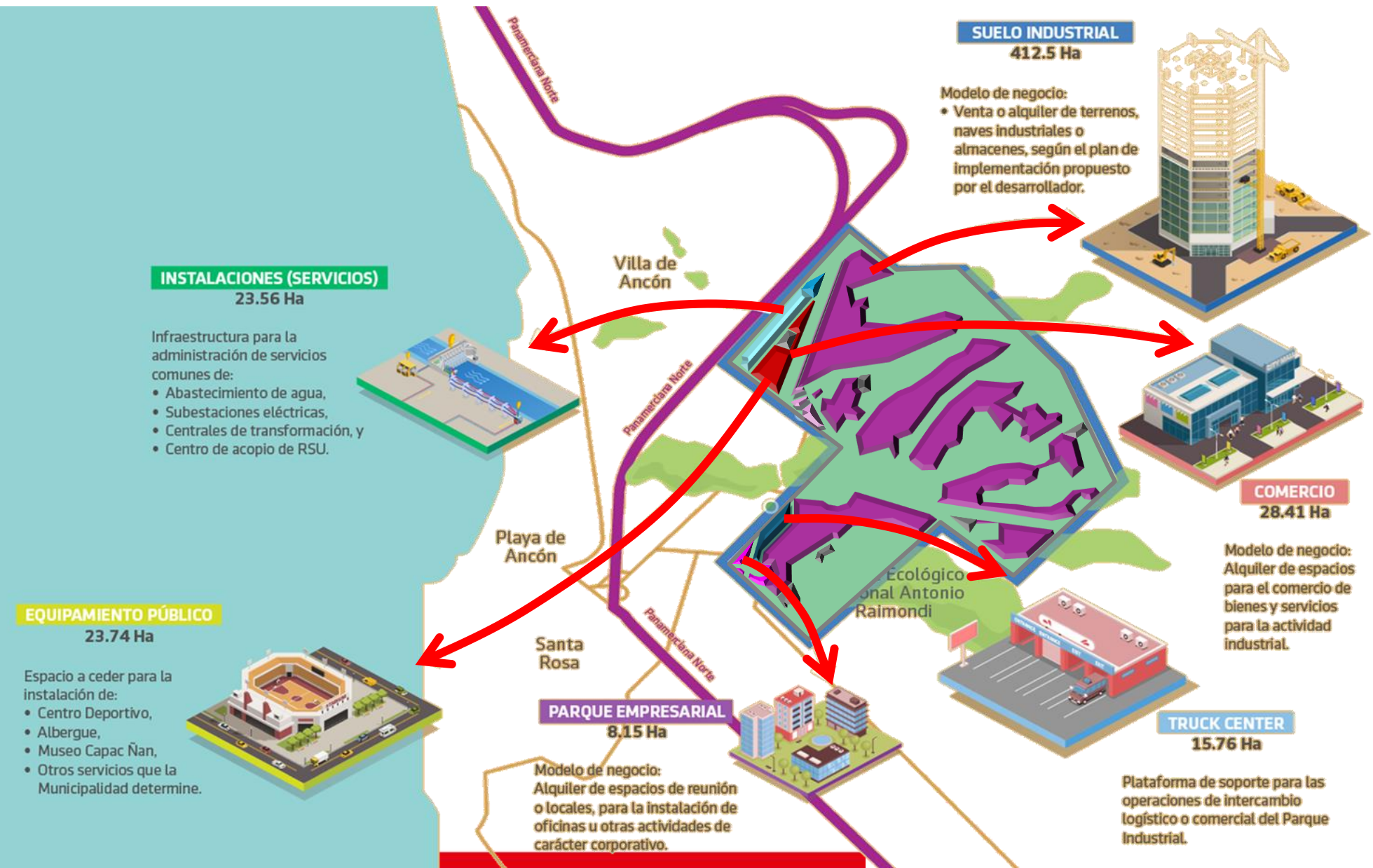


**Proyectos en Activos**



# Compromisos Referenciales de Inversión

-  **Desarrollo Industrial**  
412.5 Ha
-  **Comercio**  
28.41 Ha
-  **Truck Center**  
15.76 Ha
-  **Parque Empresarial**  
8.15 Ha
-  **Equipamiento Público**  
23.74 Ha
-  **Inst. de Servicios**  
23.56 Ha







# Modelo Comercial del Proyecto



# Ejecución Compromisos Referenciales de Inversión

**Desarrollo  
Proyectos de  
Inversión**



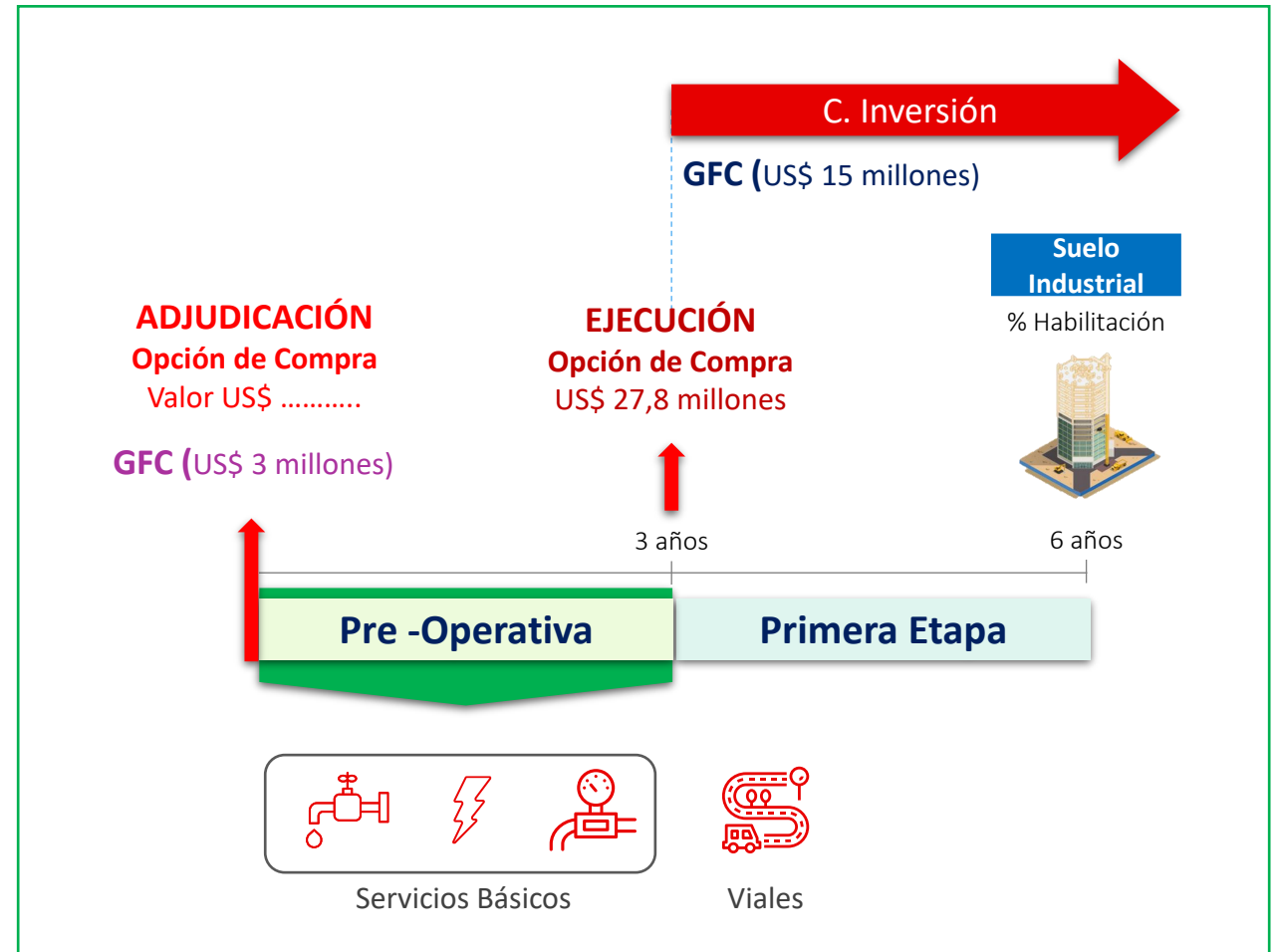
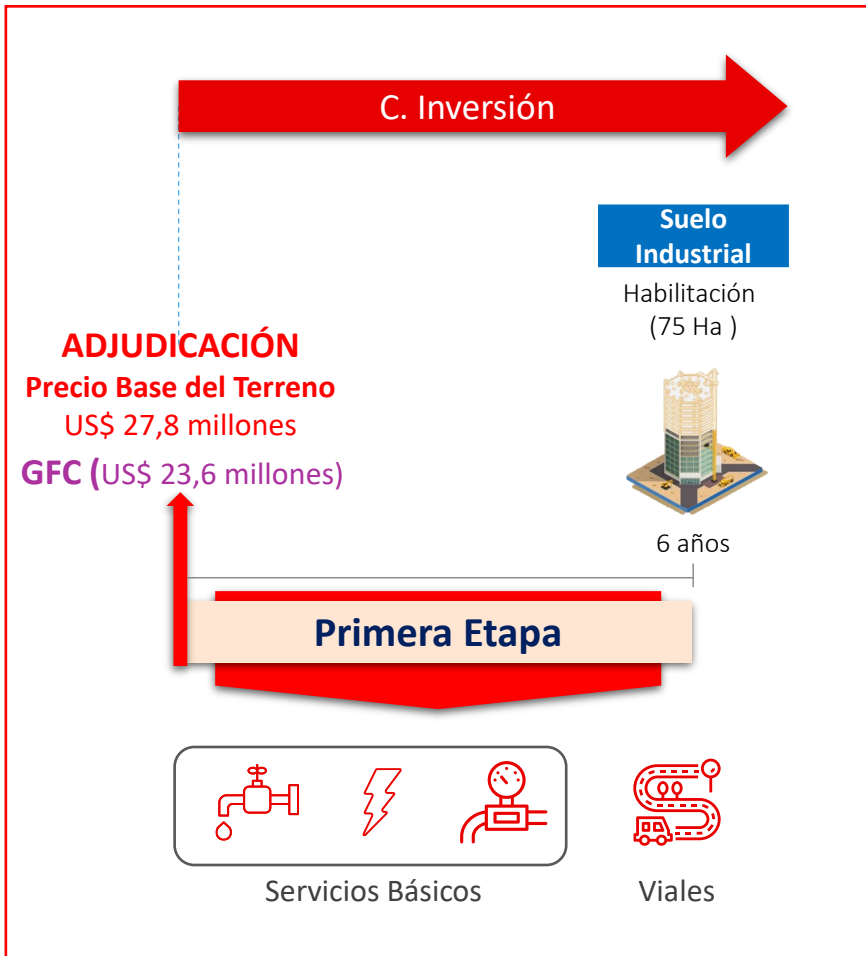
**5 Etapas**



**4 Etapas Operativas**

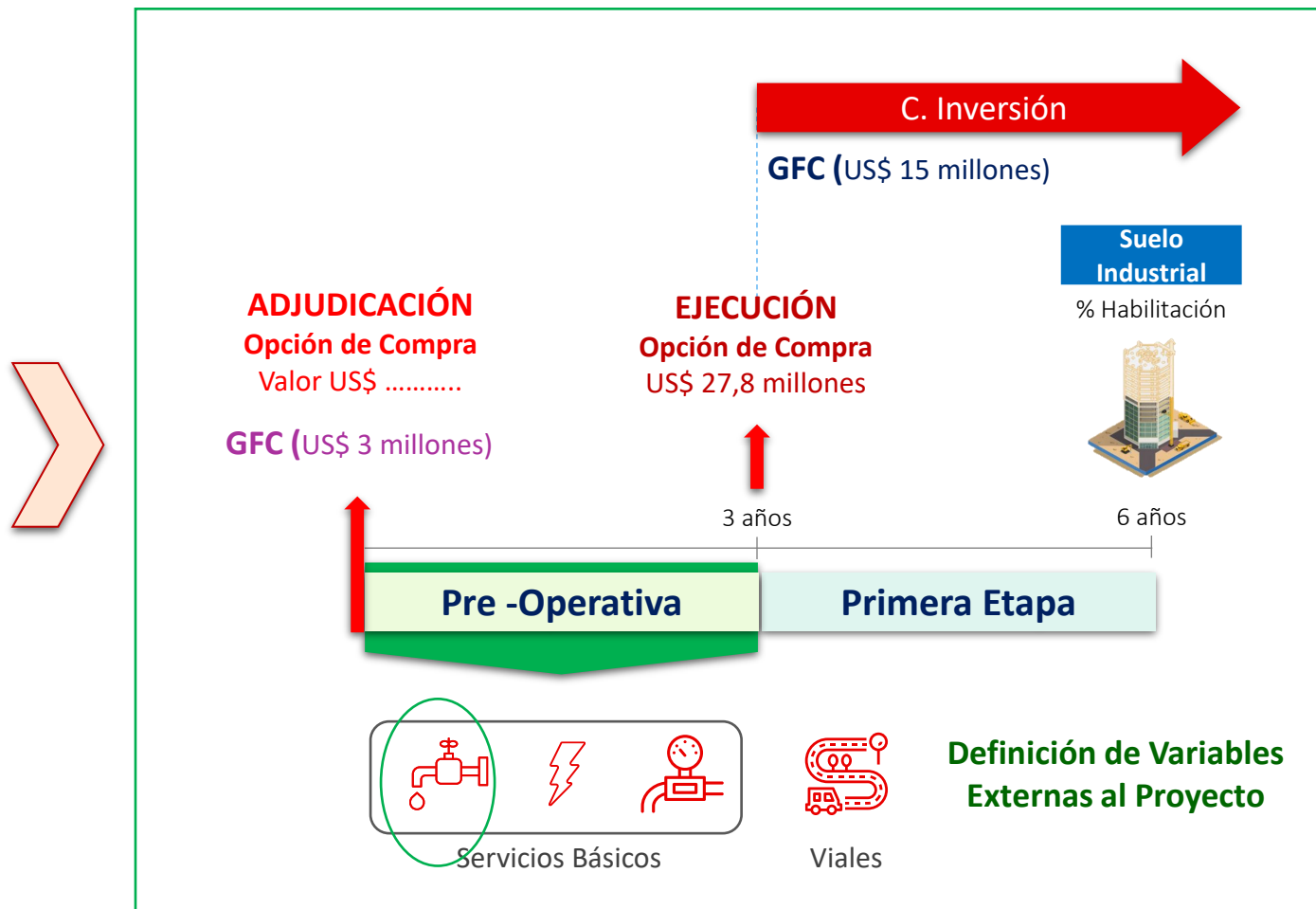


# Factor de Concurso





# Factor de Concurso



# Estructuración Compromisos de Inversión

## 5 Etapas



## 4 Etapas Operativas



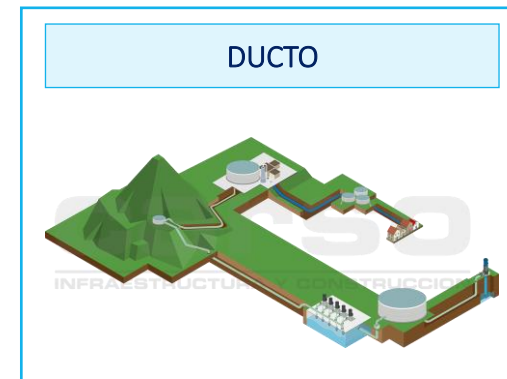
# Compromisos Etapa Pre-Operativa



Iniciativa Privada ó Iniciativa Pública

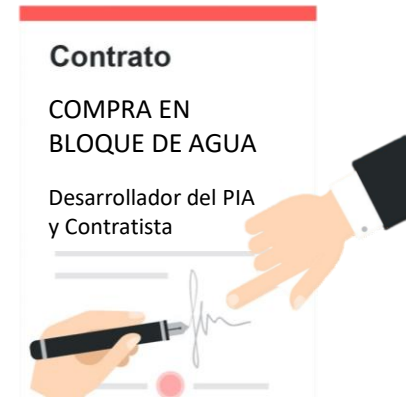
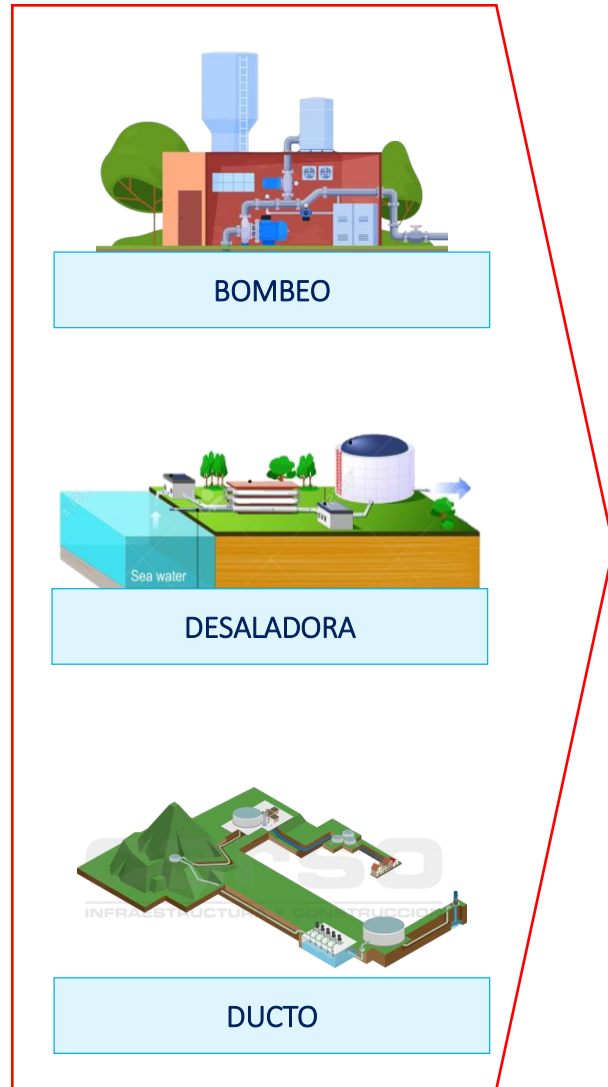


1ra Etapa





# Etapa Pre-Operativa

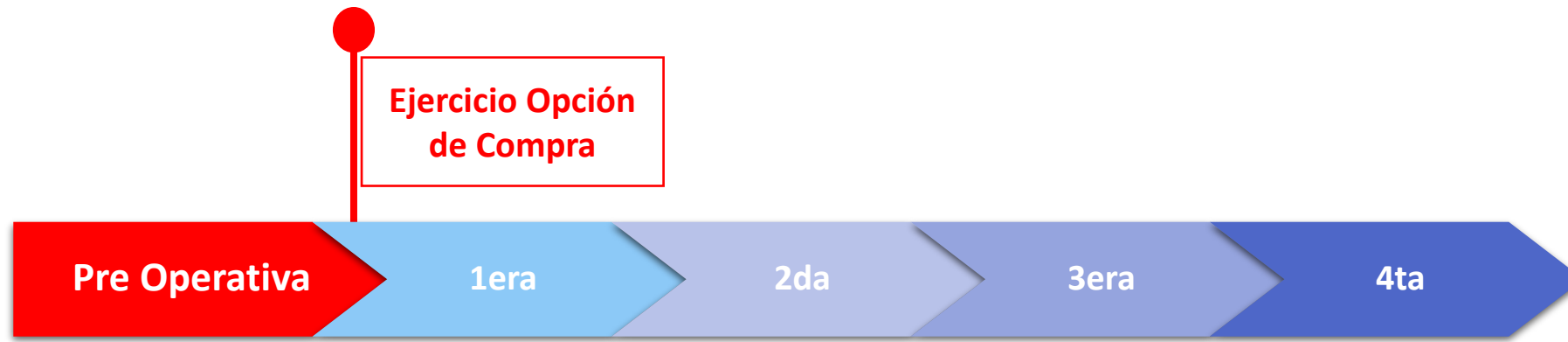


Contratista



**Opción Desarrollador Inmobiliario:** Inversión en Planta de Bombeo a cuenta del valor del terreno.

# Estructuración de los Compromisos de Inversión



**5 Etapas**

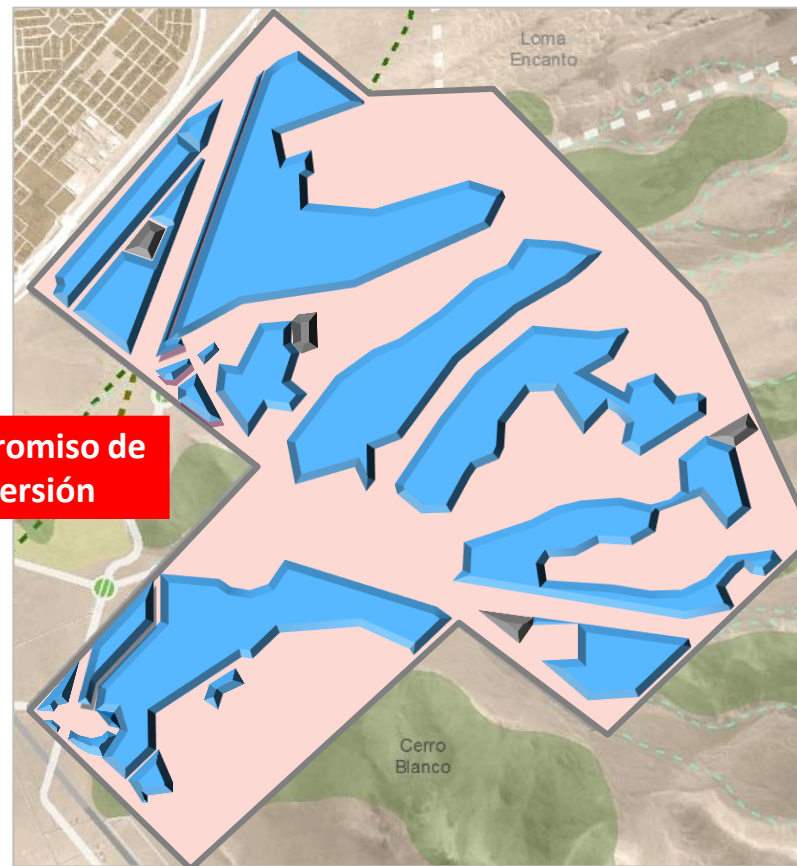
**4 Etapas Operativas**



# Ejercicio de la Opción de Compra



**Compromiso de Inversión**





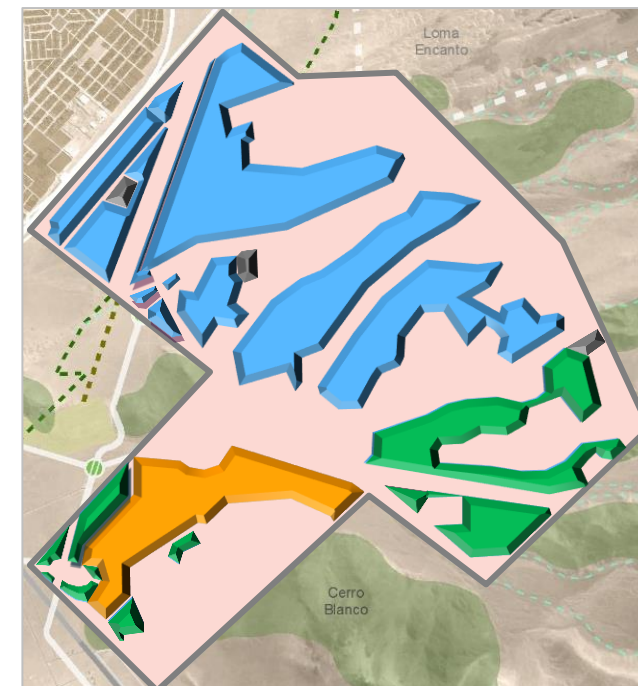
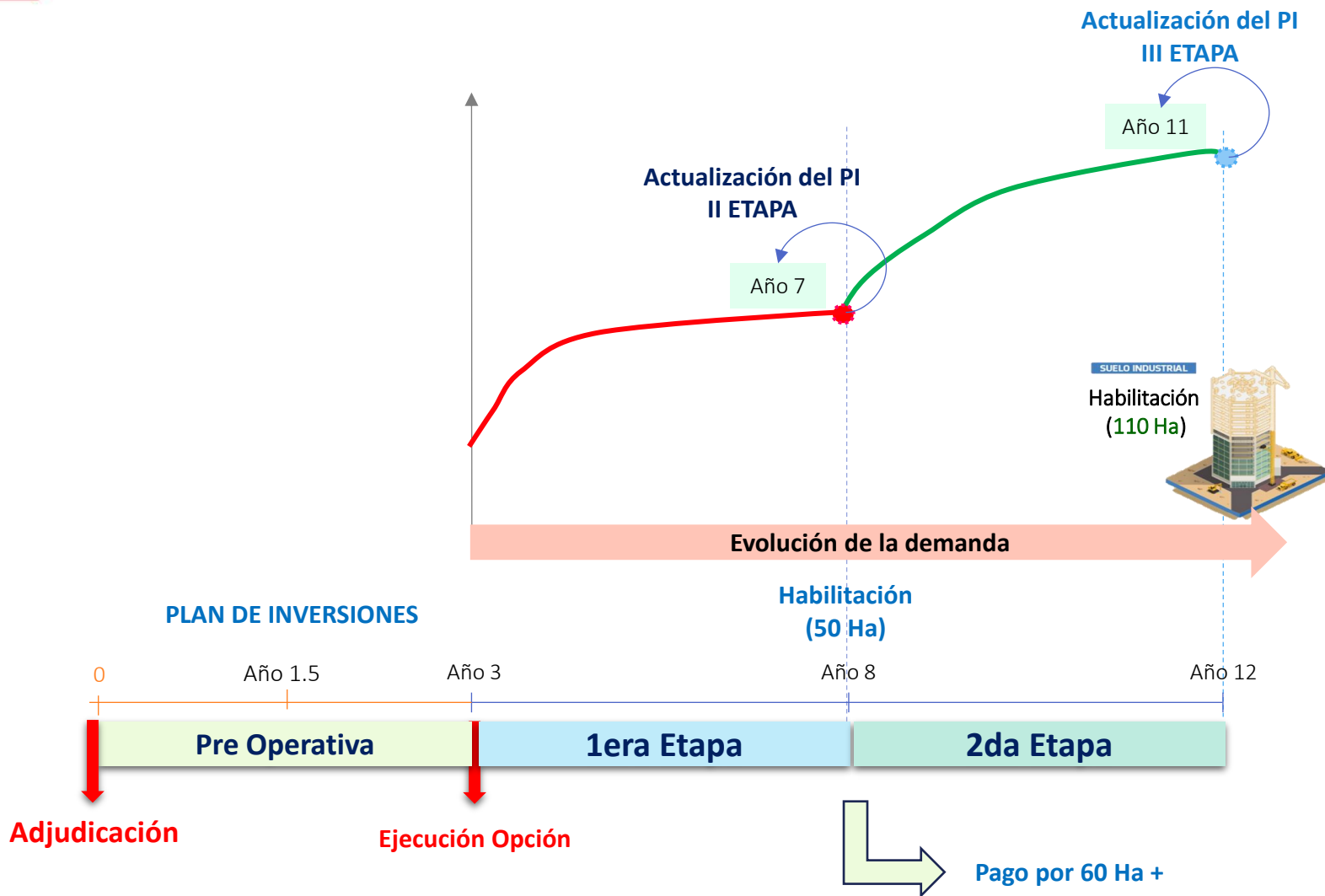
# Esquema de Pago: Opción 1



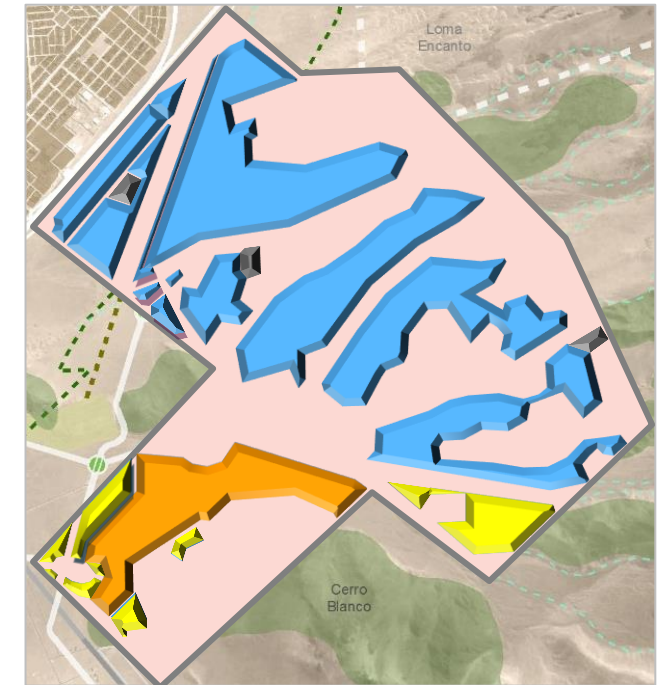
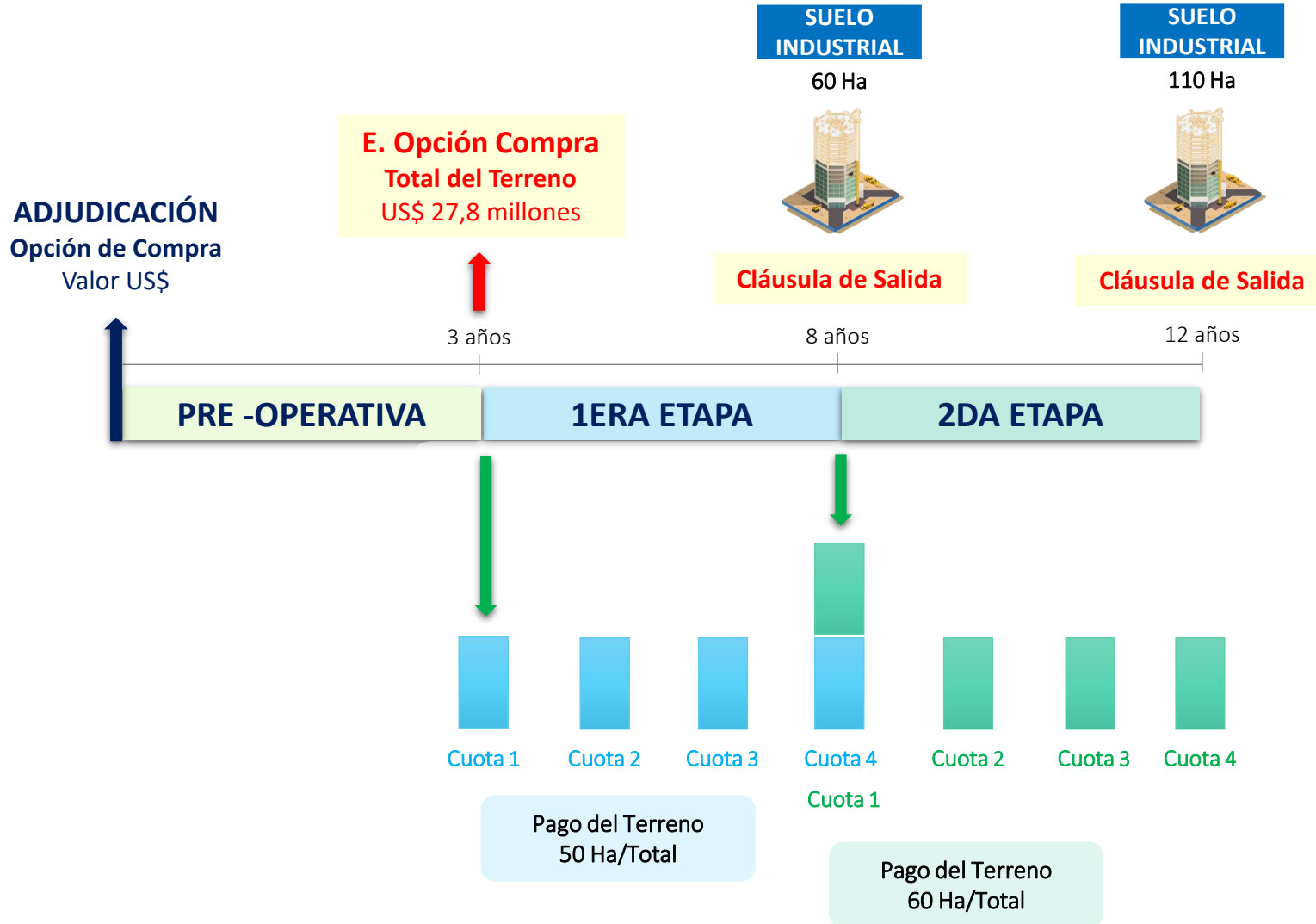
## ESQUEMA DE PAGO 1era Opción



# Definición de los Compromisos de Inversión



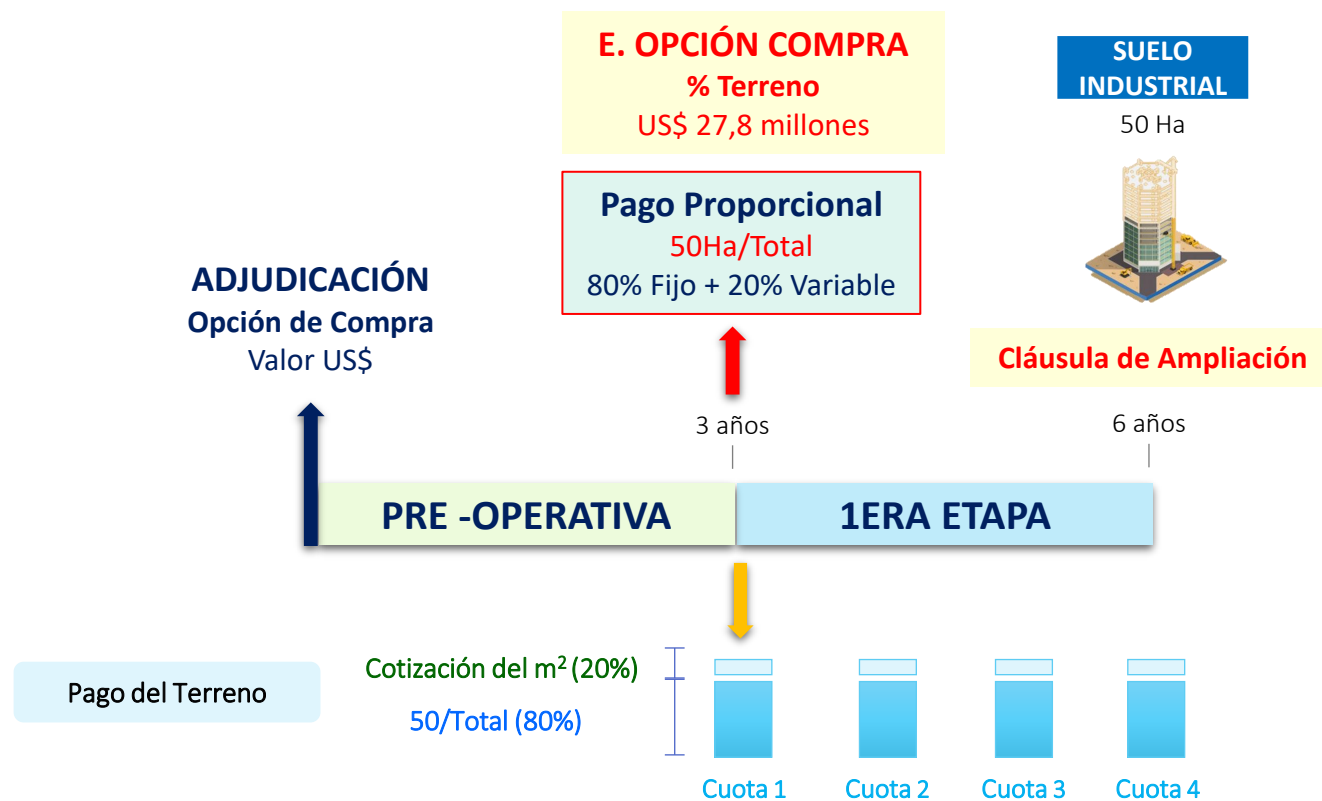
# Esquema de Pago (Opción 1)



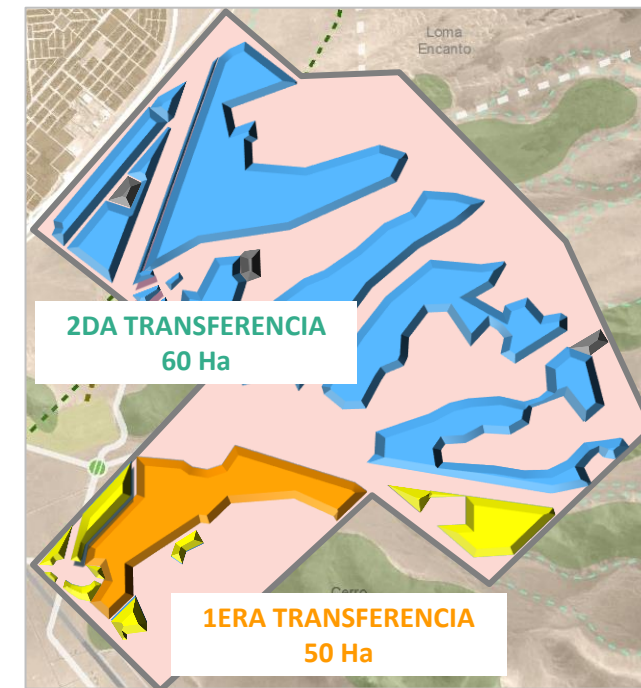
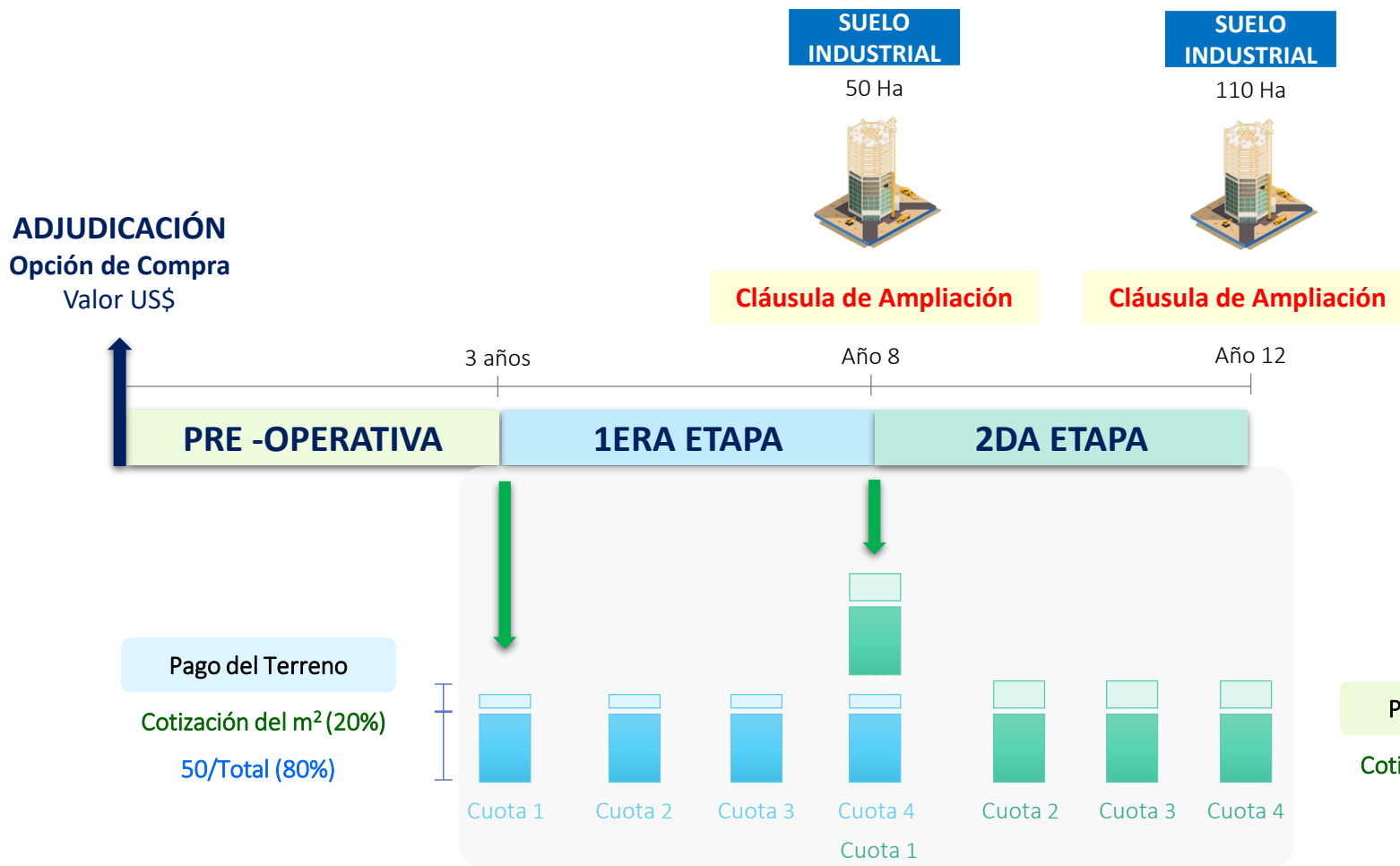


# Esquema de Pago (Opción 2)

80% Fijo +20% Variable

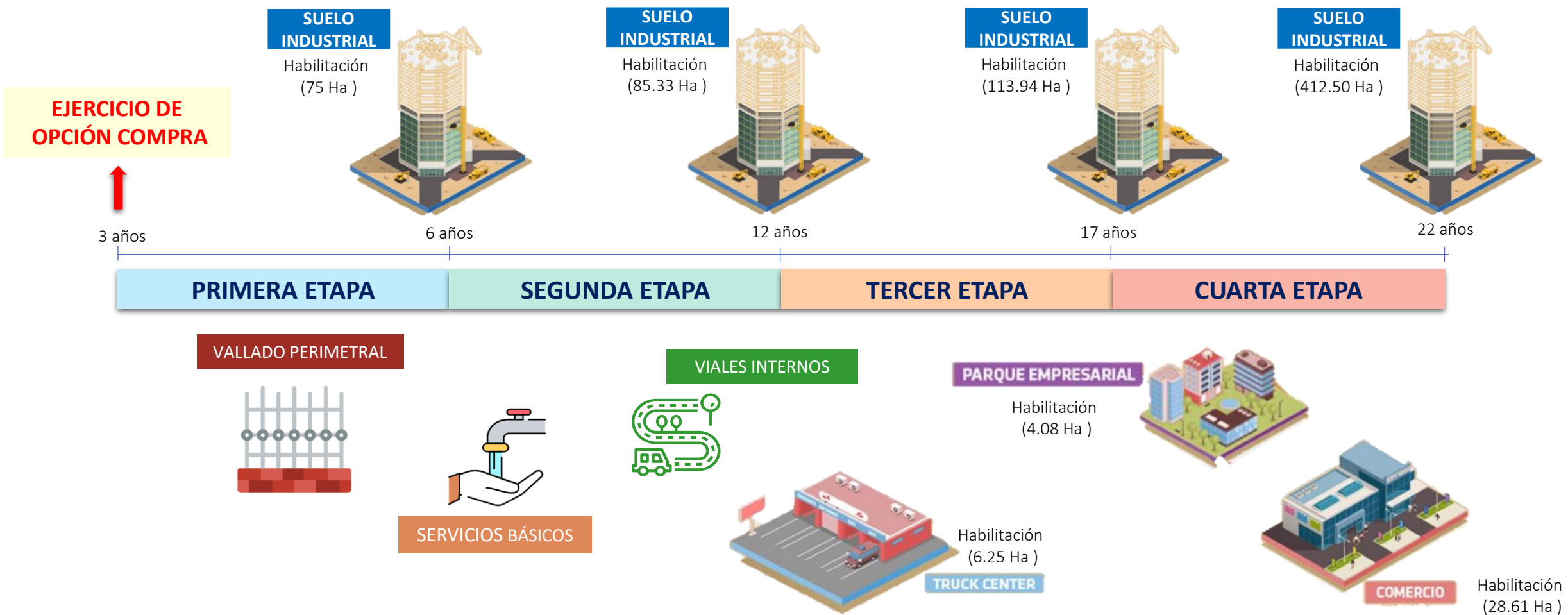


# Esquema de Pago (Opción 2)



**Pago del Terreno**  
Cotización del m<sup>2</sup> (20%)  
60/Total (80%)

# Compromisos Referenciales de Inversión

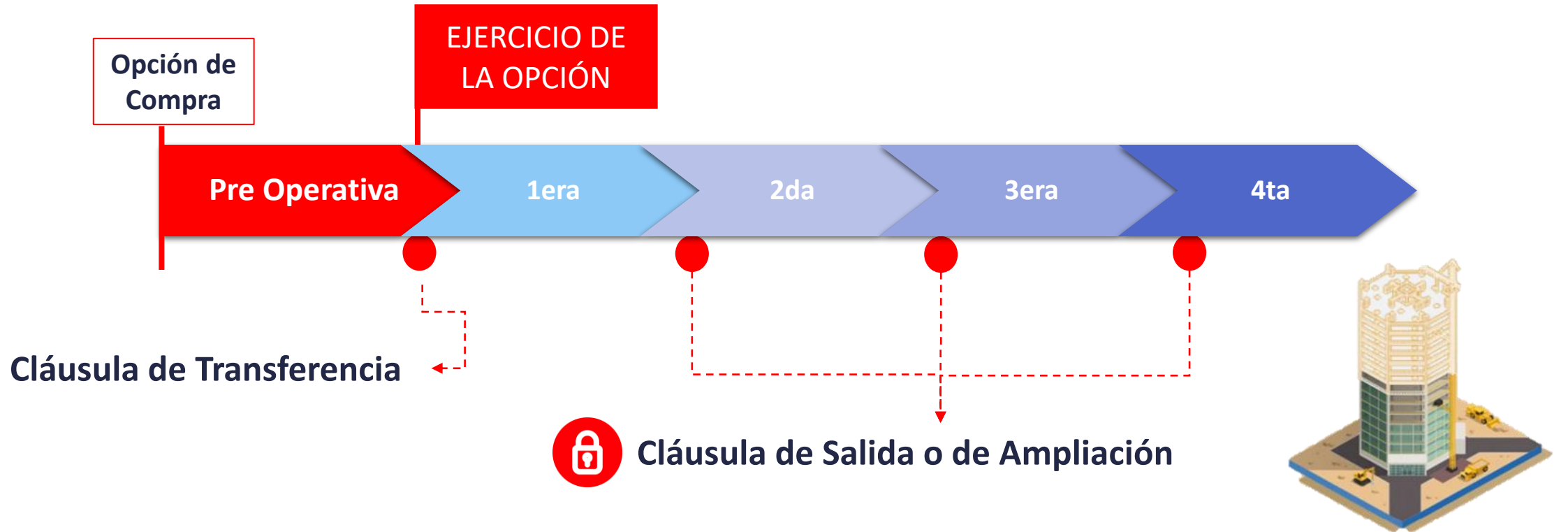




# Mecanismos de Administración de Riesgos de Terminación

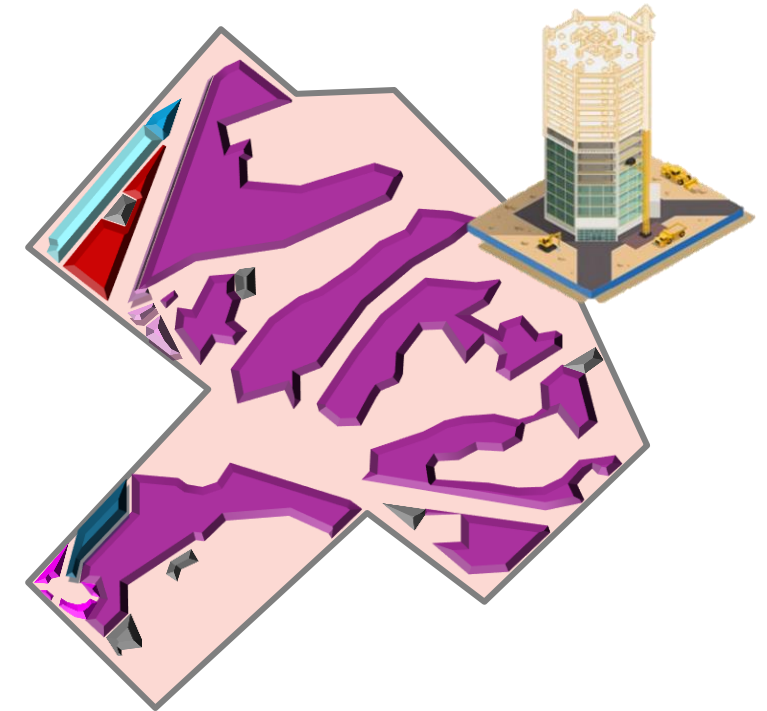
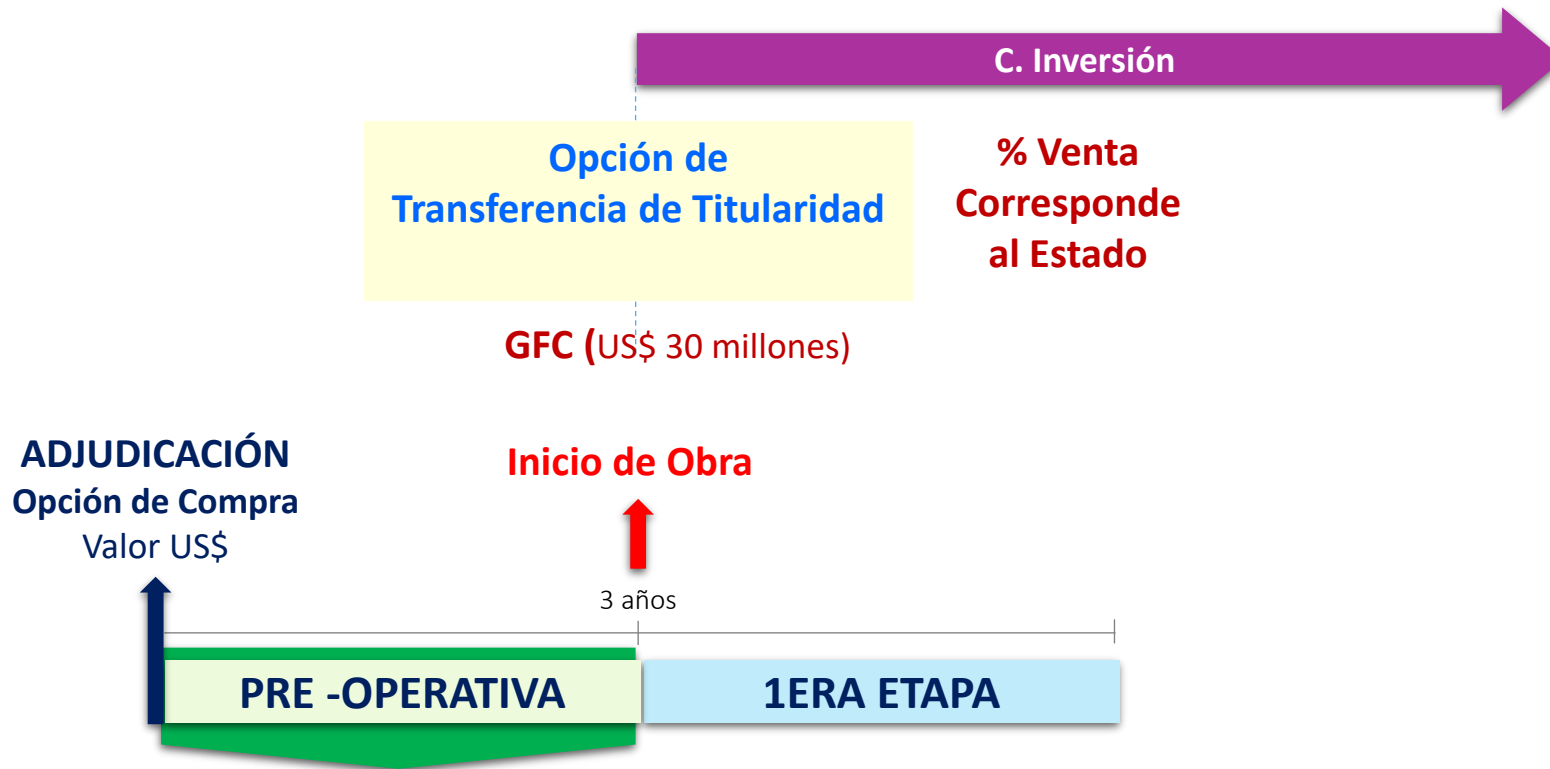


# Cláusulas de Terminación Parcial o Total





# Opción de Transferencia



# Terminación de la Opción de Compra

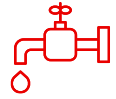




## Propuestas para dinamizar el Proyecto



# Implementación de Servicios Básicos



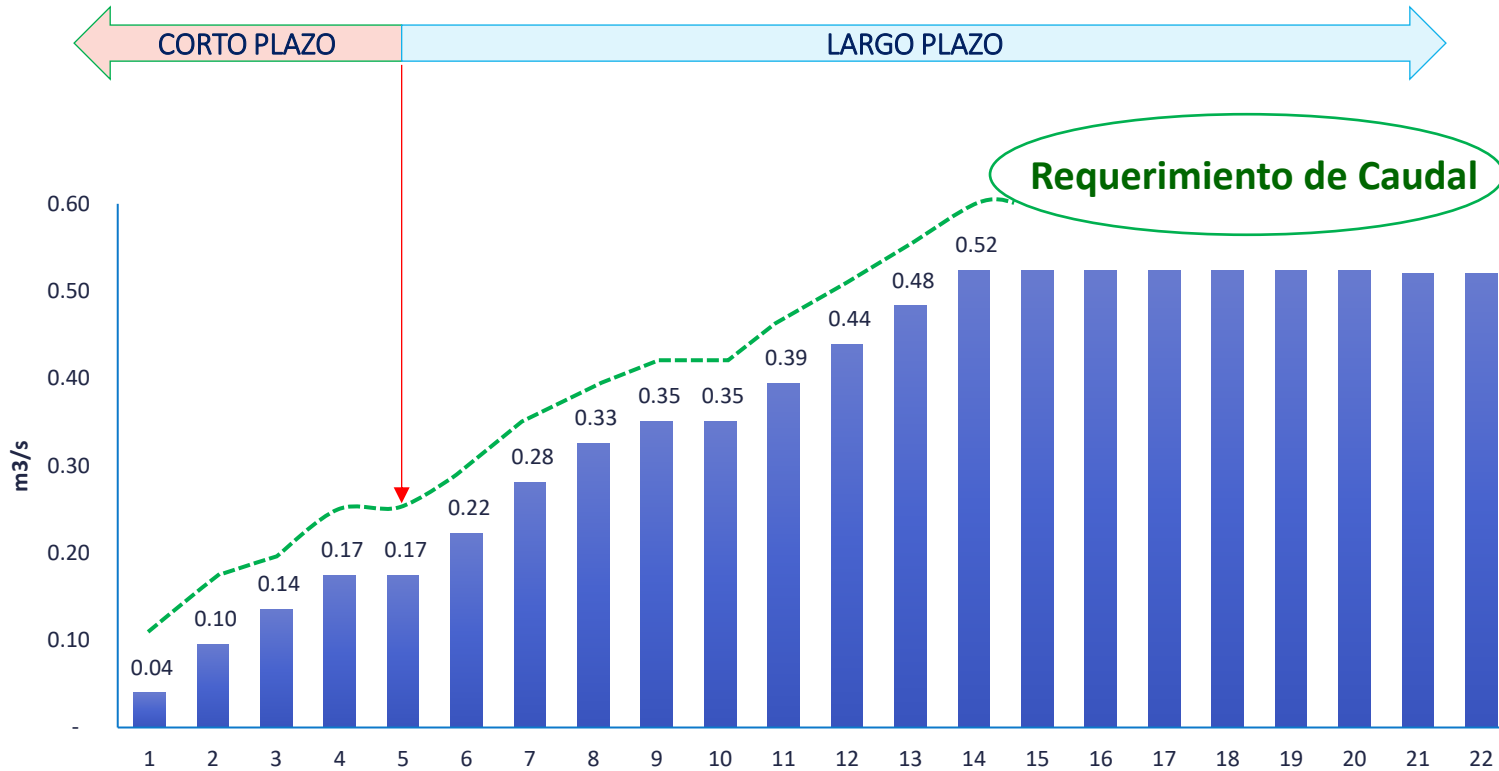
Inst. Agua y  
Desagüe



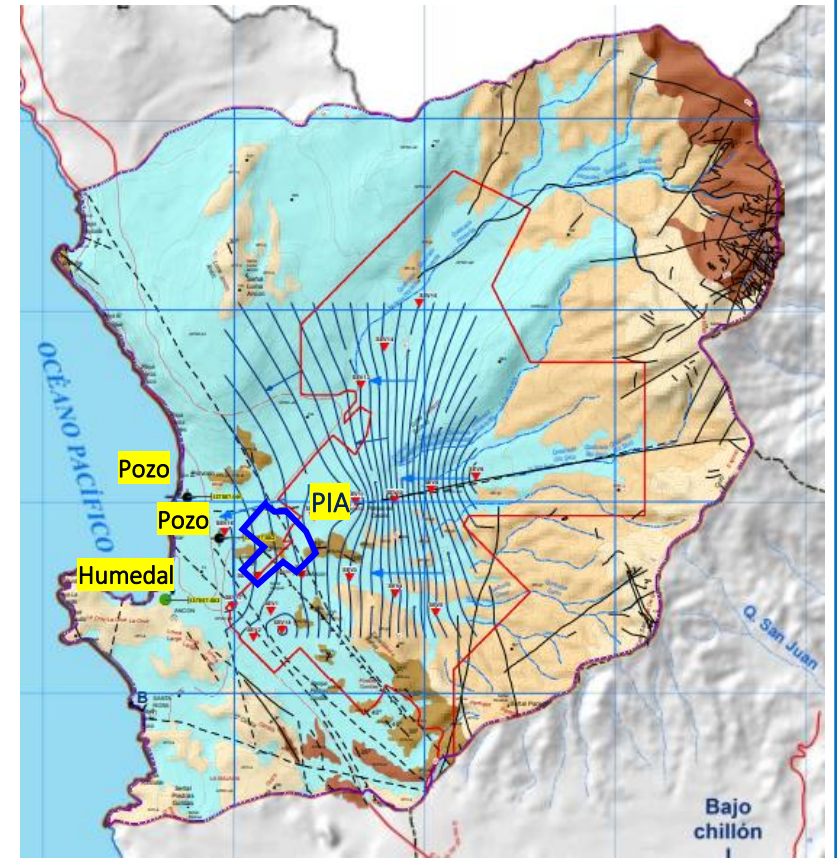
Inst. Eléctricas



Inst. Gas



## Características Hidrogeológicas – Ancón



APNC-m / Qpl-m

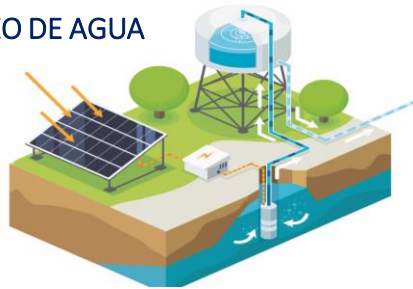


Acuífero continuos de extensión regional de mediana productividad, conformado por sedimentos pleistocénicos aluviales, muy productivos hacia la planicie costera

Fuente: Estudio Hidrogeológico y Geofísico del Parque Ecológico Nacional Antonio Raimondi de Ancón - PENAR

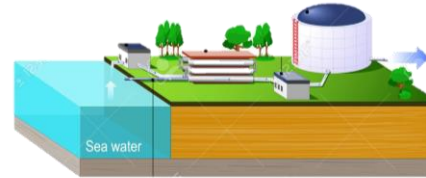
# Implementación de Servicios de Agua

BOMBEO DE AGUA



OPCIÓN 1

DESALADORA



OPCIÓN 2

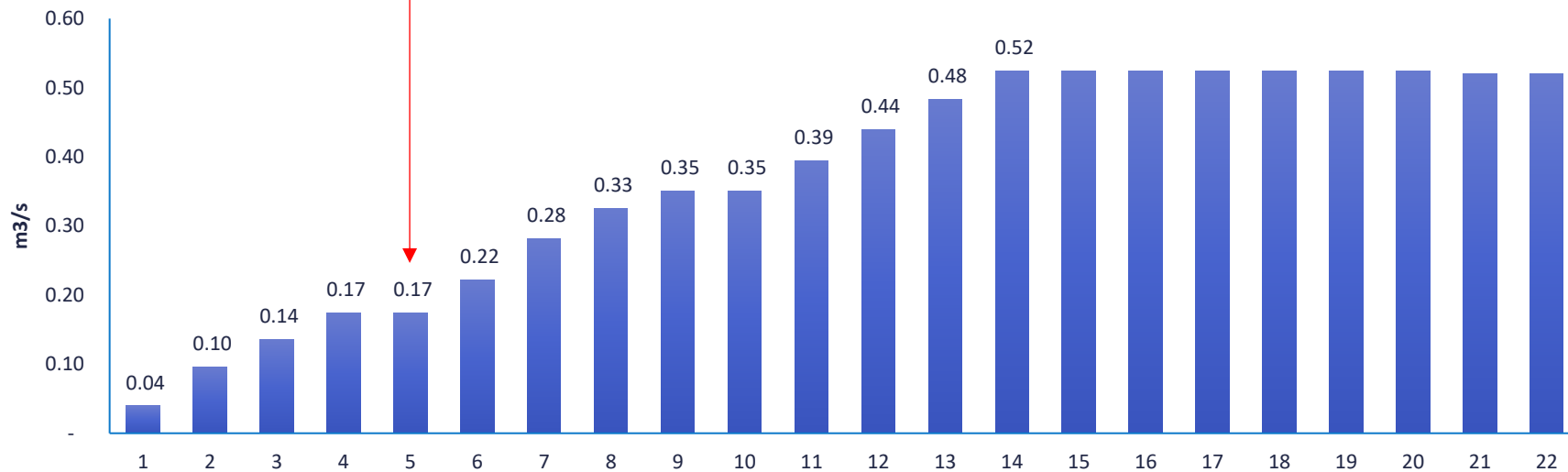
DUCTO



CORTO PLAZO

LARGO PLAZO

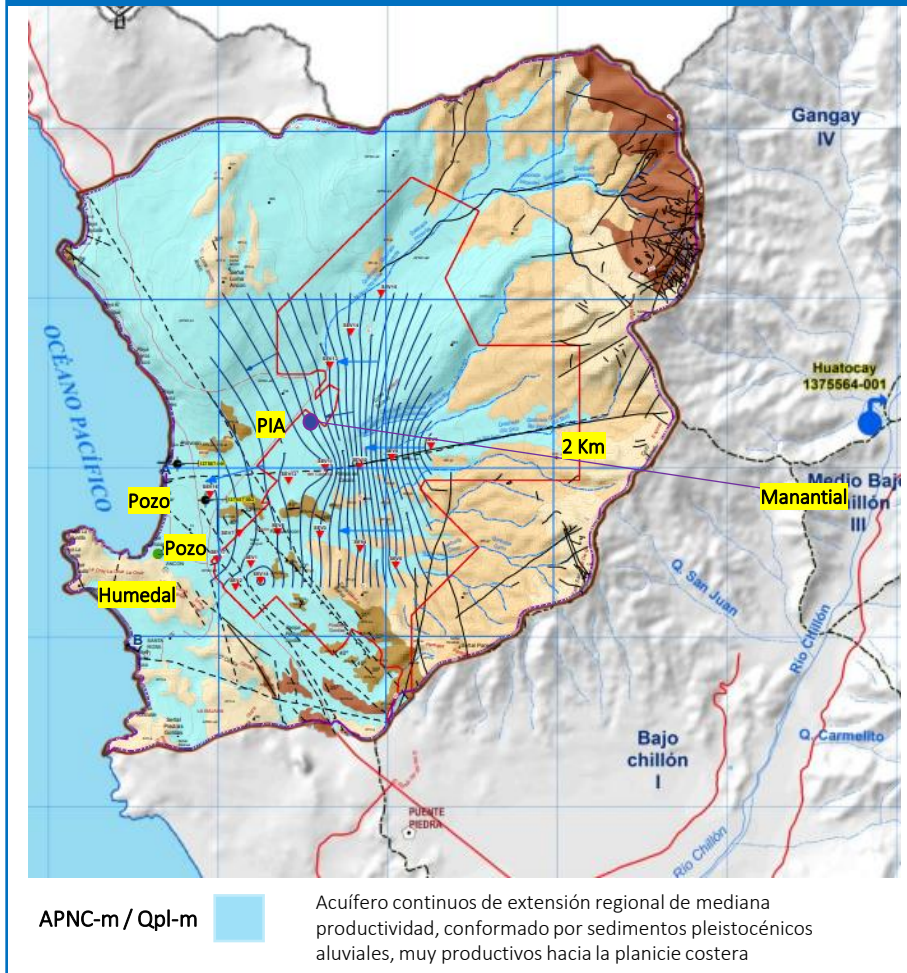
Requerimiento de Caudal





# Alternativa de Sistemas de Bombeo

## Características Hidrogeológicas – Ancón



Fuente: Estudio Hidrogeológico y Geofísico del Parque Ecológico Nacional Antonio Raimondi de Ancón - PENAR

Fuentes de aguas subterráneas	Descripción
Pozo IANTI (137557-002)	Ubicación: UTM 264614E y 8699057N - Ancón. <ul style="list-style-type: none"> <li>Pozo de tipo tajo abierto, donde esporádicamente extraen el agua para el riego de áreas verdes.</li> <li>Presenta un nivel piezométrico estático de 10.35 msnm.</li> </ul>
Pozo Colonia de Niños 2 (137557-001)	Ubicación: UTM 263771 E y 8700133 N – Ancón <ul style="list-style-type: none"> <li>Pozo de tipo tajo abierto de 13.0 metros de profundidad y nivel nivel piezométrico estático de 20.8 msn</li> <li>Uso: riego de áreas verdes del colegio.</li> </ul>
Humedal Ancón	Ubicación: UTM 263193E y 8697432N, a 300 m de la plaza de Ancón. <ul style="list-style-type: none"> <li>Uso: riego de áreas verdes de todo el distrito de Ancón.</li> <li>Explotación diaria estima: <b>12,300.00 l (12.3 m3/día)</b></li> </ul>
Manantial Huatocay - El Olivar	Ubicación: UTM 284220 E y 8701307 N, Carabayllo con altura de 506 msnm. <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Caudal estimado: 70 l/s – consumo humano</b></li> </ul>

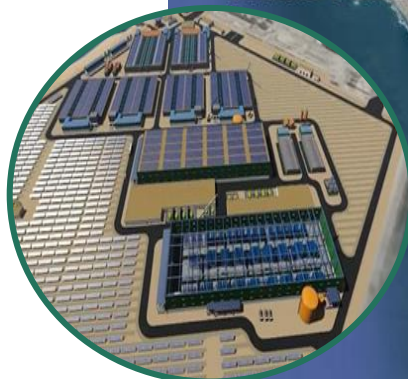
Fuente: Estudio Hidrogeológico y Geofísico del Parque Ecológico Nacional Antonio Raimondi de Ancón - PENAR

### Estudios

Estudio Hidrogeológico y Geofísico del Parque Ecológico Nacional Antonio Raimondi de Ancón – PENAR (2015)

Documento Complementario al Auto Directoral N° 110-2021-Minem-Dgaah - para Instalación de Estación de Servicios con Gasocentro GLP

# Alternativa de Planta Desaladora



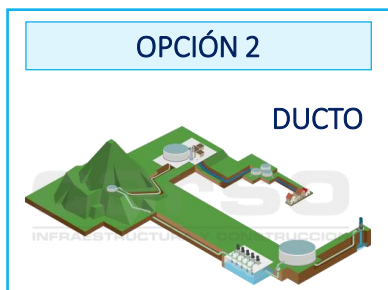
Fuente: Elaboración Propia

<b>Proyecto</b>	Planta Desaladora para Lima Norte (DESALINOR) Carta Nro. 0001 DLN/VAE-PRO (12 de abril de 2018)
<b>Proponente</b>	Valoriza Agua (grupo SACYR)
<b>Periodo</b>	28 años (3 años preoperativos y 25 años de operación)
<b>Monto de Inversión</b>	USD 274.67 millones
<b>Capacidad de Producción de Planta</b>	2 m3/s
<b>Ubicación de la Planta</b>	1. Ventanilla (km 26 Nestor Gambeta) 2. Ventanilla (Terreno Fondepes)
<b>Ámbito o áreas de atención</b>	Ventanilla, Santa Rosa, Ancón, Puente Piedra, SMP y Los Olivos
<b>Punto de entrega a SEDAPAL</b>	Directo a Matriz La Atajea Sur (Surco)
<b>Causal de término del proyecto</b>	El MVCS no comunicó su decisión en relación con proseguir o no con el desarrollo de esta iniciativa al 13 de noviembre del 2020,.

Fuente: Proinversión



# Alternativa de Ducto de Agua



Fuente: Elaboración Propia



Fuente: Infografía La República

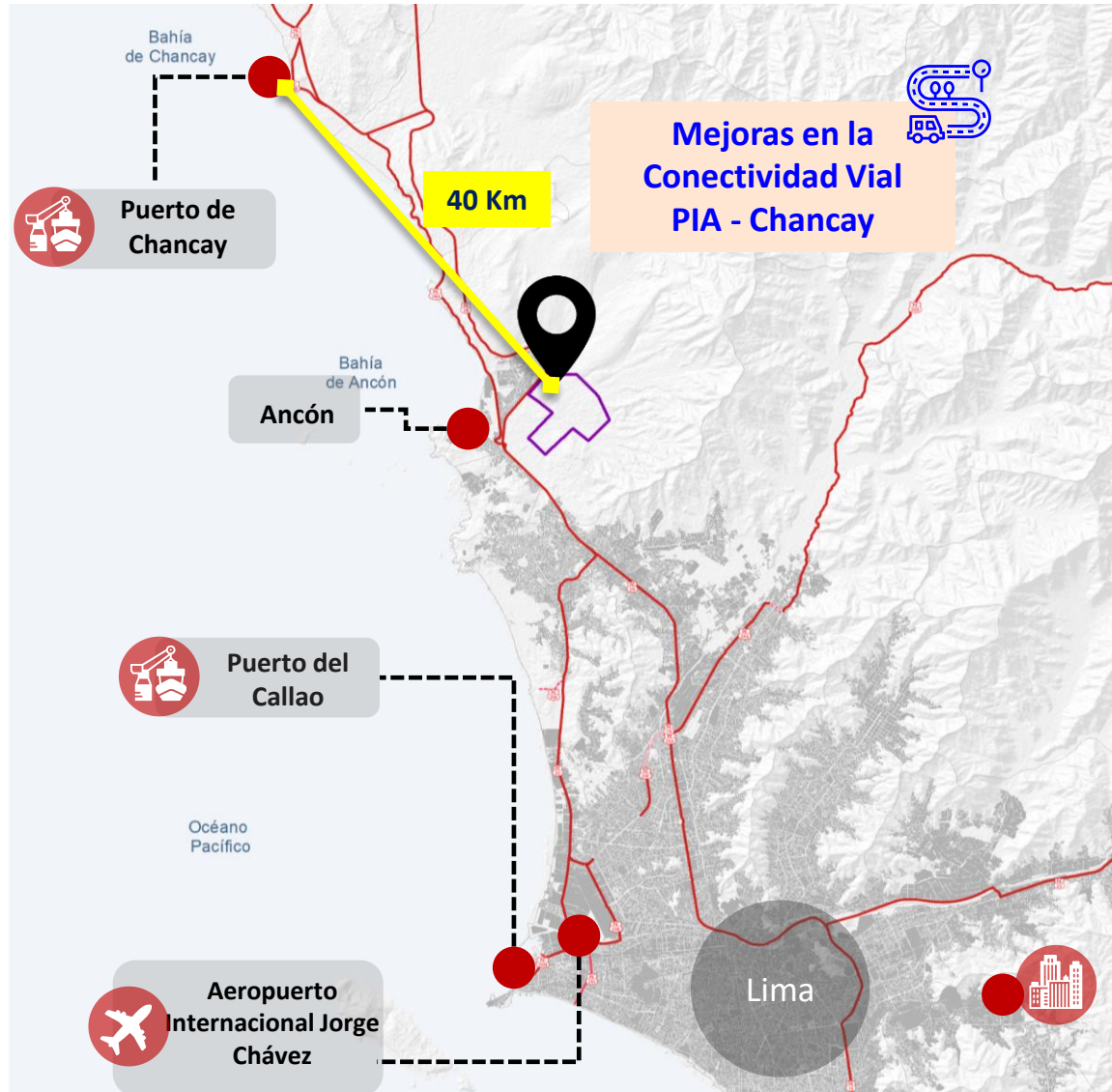
<b>Proyecto</b>	Iniciativa Estatal
<b>Proponente</b>	Sedapal - Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento
<b>Monto de Inversión</b>	PMI 2020 – 2022: S/. 721.598 millones (Idea)* PMI 2024 – 2026: S/. 287.33 millones (Formulación)**
<b>Capacidad de Producción de Planta</b>	29 millones de m <sup>3</sup>
<b>Ámbito o áreas de atención</b>	Cuenca del Rio Chillón
<b>Causal de término del proyecto</b>	INFORME TÉCNICO – LEGAL N° 1-2021/DEP.31 – Viabilización del Proyecto como Obra Pública

Fuente: Proinversión

\* <https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/397069/Aprobacion-PMI-2020-2022-SEDAPAL.pdf>

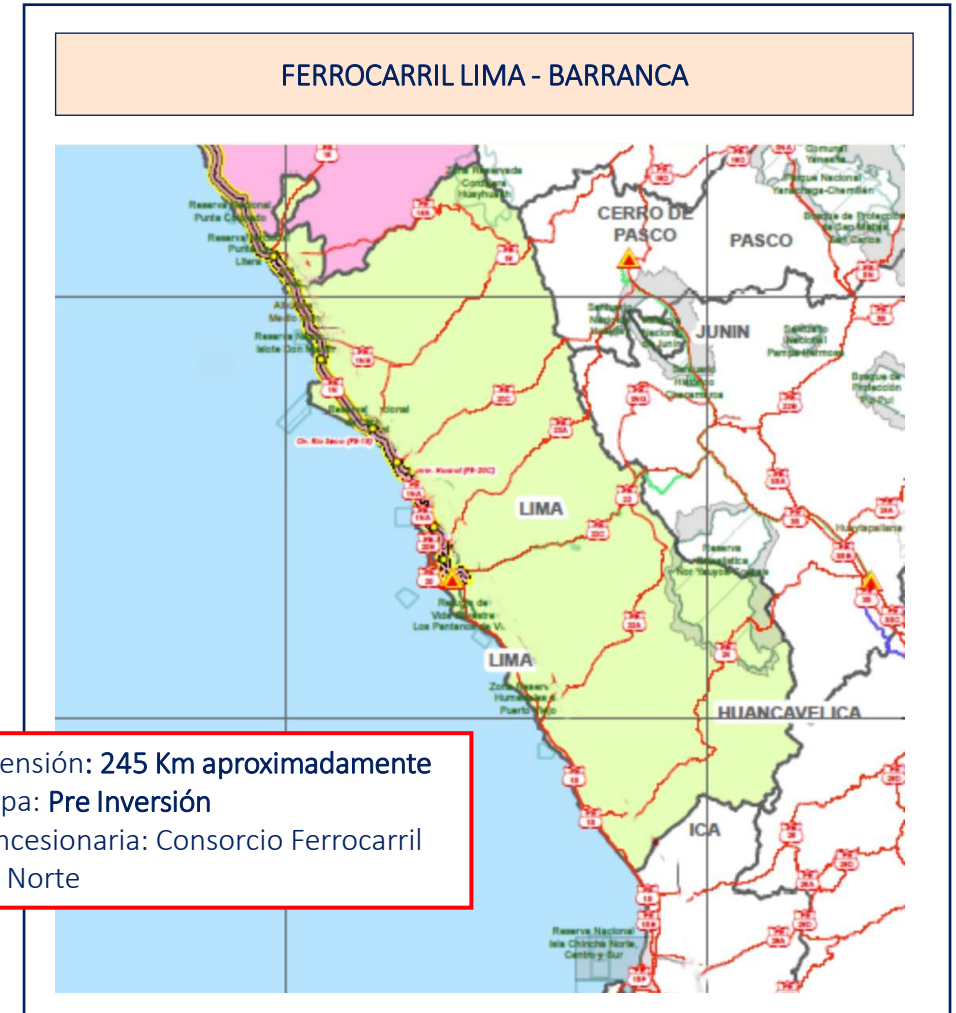
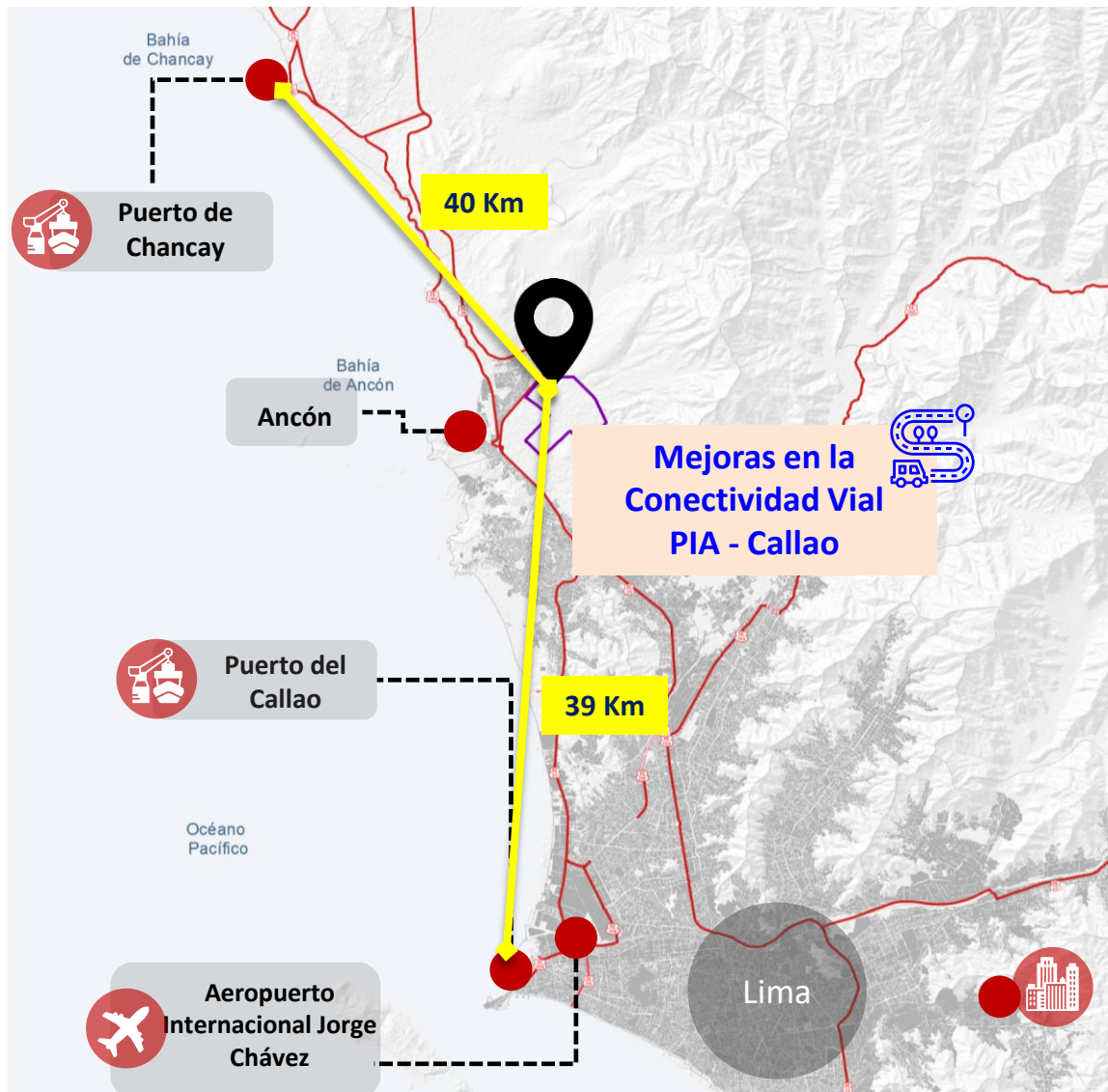
\*\* <https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/4483517/Reporte.pdf>

# Conectividad Vial con el Puerto de Chancay



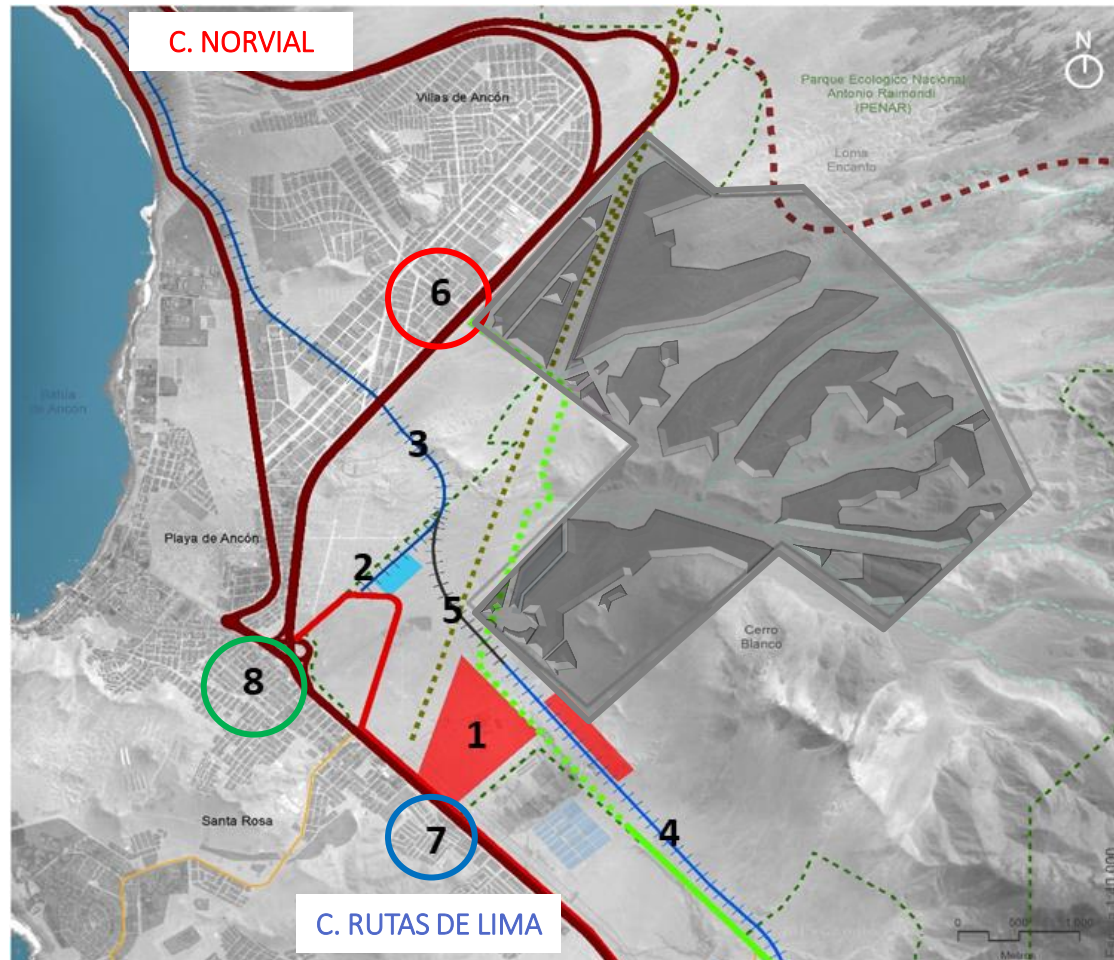


# Conectividad con el Puerto del Callao





# Conectividad Vial del Parque Industrial



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

## CONECTORES VIARIOS

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

# Zona Económica Especial

## ZED Paita (Piura)

Ubicación:  
Carretera Paita Sullana Km3, Paita  
Área  
Total: 940 ha / Habitada: 25 ha

## ZED Ancón (Lima)

Ubicación  
KM 45+850 al 50+750, Carretera  
Panamericana Norte, Distrito de  
Ancón  
Área  
Total: 1338 ha / Habitada: 715 ha

## ZED Matarani (Arequipa)

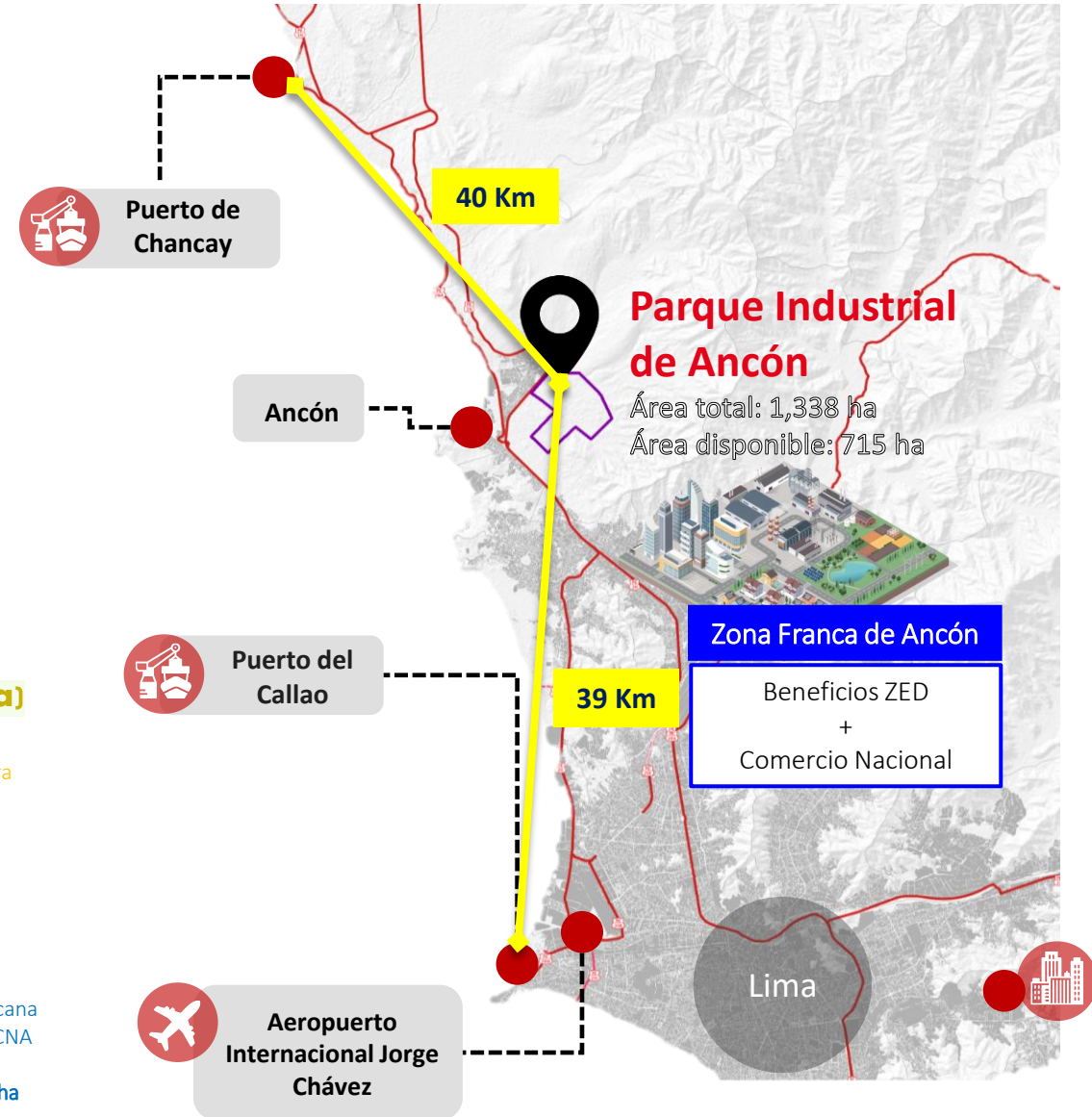
Ubicación  
Km 1 Carretera Matarani Mollendo,  
Islay, Arequipa - Perú  
Área  
Total: 354 ha / Habitada: 29 ha

## ZED Ilo (Moquegua)

Ubicación  
Pampa de Palo Km. 7,6 Carretera  
Sur Ilo, Moquegua  
Área  
Total: 360 ha / Habitada: 16 ha

## ZOFRATACNA

Ubicación  
Carretera internacional Panamericana  
Sur km 1308, Complejo ZOFRATACNA  
Área  
Total: 264.39 ha / Habitada: 180ha





PERÚ

Ministerio  
de Economía y Finanzas



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

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

**WWW.INVESTINPERU.PE**

