

# DOSSIER DE PROYECTOS EN ACTIVOS



PERÚ

Ministerio  
de Economía y Finanzas



El presente documento contiene información orientativa y de carácter general, tomando en cuenta el marco normativo aplicable a los Proyectos en Activos y normas complementarias.

### **MARCO NORMATIVO**

Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 1362, Decreto Legislativo que regula la Promoción de la Inversión Privada mediante Asociaciones Público-Privadas y Proyectos en Activos, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 195-2023-EF (en adelante, el TUO del Decreto Legislativo N° 1362).

Reglamento del Decreto Legislativo N° 1362, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 240-2018-EF (en adelante, el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1362).

Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 019-2019-VIVIENDA.

Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA.

Decreto Legislativo N° 1439, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento.

Reglamento del Decreto Legislativo N° 1439, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 217-2019-EF.

Directiva N° 004-2019 PROINVERSIÓN - “Directiva de Gestión de Iniciativas Privadas”

PRO  
INVERSIÓN

PROYECTOS  
EN ACTIVOS

# PRO INVERSIÓN

## Acerca de PROINVERSIÓN

La Agencia de Promoción de la Inversión Privada (PROINVERSIÓN) es un organismo técnico especializado, adscrito al Ministerio de Economía y Finanzas, que impulsa y promueve la inversión privada para el desarrollo de infraestructura pública a nivel nacional. Los expertos de PROINVERSIÓN tienen a cargo proyectos de relevancia para el país que son asignados o encargados por los tres niveles de Gobierno, y que contribuyen al cierre de brechas de infraestructura y niveles de servicios, con participación del sector privado.



La estabilidad macroeconómica es uno de los pilares de competitividad más importantes del país. En 22 años, PROINVERSIÓN ha contribuido en el desarrollo económico sostenido, promoviendo la inversión privada en la implementación de infraestructura y servicios públicos, apostando por elevar la calidad de vida de todos los peruanos, y garantizando una política fiscal responsable y transparente.



## ACRÓNIMOS

**APP**

Asociación Público Privada

**CPIP**

Comité de Promoción de la Inversión Privada

**IMIAPP**

Informe Multianual de Inversiones en Asociaciones Público Privadas y Proyectos en Activos

**IPPA**

Iniciativa Privada en Proyectos en Activos

**OPIP**

Organismo Promotor de la Inversión Privada

**PA**

Proyectos en Activos

**PROINVERSIÓN**

Agencia de Promoción de la Inversión Privada

**SBN**

Superintendencia Nacional de Bienes Estatales








## CIFRAS DE INTERÉS









Cantidad de Proyectos en Activos suscritos desde el 2018: **13<sup>1</sup>**










**Costo Total de Inversión en Proyectos en Activos Suscritos (En Millones US\$): 3,632.1 MM**





N°	Nombre del Contrato	Entidad Titular del Proyecto	Sector	Concesionario / Adquiriente	Costo Total de Inversión Millones US\$
1	PROYECTO VIRÚ MAR	Gobierno Regional de La Libertad	Inmobiliario 	CONSORCIO VIRÚ MAR (L. CORPORACIÓN VALLE ALTO S.A.C., 2. IKKA S.A.C., 3. STEELMARK S.A.C.)	5.00
2	YACIMIENTOS CUPRÍFEROS DE MICHICULLAY CONTRATO DE TRANSFERENCIA	Ministerio de Energía y Minas	Minería 	SOUTHERN PERÚ COPPER CORPORATION, SUCURSAL DEL PERÚ	2,950.00
3	CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES CON COMPROMISO DE INVERSIÓN PARA EL DESARROLLO DE PROYECTO INMOBILIARIO	Municipalidad Provincial de Chepén	Inmobiliario 	CONSORCIO NUEVO CHEPÉN	6.00
4	CONTRATO DE FINANCIAMIENTO - INSTALACIÓN DE BANDA ANCHA PARA LA CONECTIVIDAD INTEGRAL Y DESARROLLO SOCIAL DE LA REGIÓN HUÁNUCO	Ministerio de Transportes y Comunicaciones	Telecomunicaciones 	BANDEL S.A.C.	99.60
5	CONTRATO DE FINANCIAMIENTO - INSTALACIÓN DE BANDA ANCHA PARA LA CONECTIVIDAD INTEGRAL Y DESARROLLO SOCIAL DE LA REGIÓN HUÁNUCO	Ministerio de Transportes y Comunicaciones	Telecomunicaciones 	BANDEL S.A.C.	99.60
6	CONTRATO DE FINANCIAMIENTO - INSTALACIÓN DE BANDA ANCHA PARA LA CONECTIVIDAD INTEGRAL Y DESARROLLO SOCIAL DE LA REGIÓN ÁNCASH	Ministerio de Transportes y Comunicaciones	Telecomunicaciones 	YOFC PERÚ S.A.C.	29390
7	CONTRATO DE FINANCIAMIENTO - INSTALACIÓN DE BANDA ANCHA PARA LA CONECTIVIDAD INTEGRAL Y DESARROLLO SOCIAL DE LA REGIÓN AREQUIPA	Ministerio de Transportes y Comunicaciones	Telecomunicaciones 	YOFC PERÚ S.A.C.	29390

<sup>1</sup> Ministerio de Economía y Finanzas. (2024). Informe N° 397-2024-EF/68.02.

N°	Nombre del Contrato	Entidad Titular del Proyecto	Sector	Concesionario / Adquiriente	Costo Total de Inversión Millones USS
8	CONTRATO DE FINANCIAMIENTO - INSTALACIÓN DE BANDA ANCHA PARA LA CONECTIVIDAD INTEGRAL Y DESARROLLO SOCIAL DE LA REGIÓN LA LIBERTAD	Ministerio de Transportes y Comunicaciones	Telecomunicaciones 	YOFC PERÚ S.A.C.	29390
9	CONTRATO DE FINANCIAMIENTO - INSTALACIÓN DE BANDA ANCHA PARA LA CONECTIVIDAD INTEGRAL Y DESARROLLO SOCIAL DE LA REGIÓN SAN MARTÍN	Ministerio de Transportes y Comunicaciones	Telecomunicaciones 	YOFC PERÚ S.A.C.	
10	CONTRATO DE CONSTITUCIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE PARA EL DISEÑO, CONSTRUCCIÓN, EQUIPAMIENTO, OPERACIÓN, MANTENIMIENTO Y EXPLOTACIÓN DEL PROYECTO DE INICIATIVA PRIVADA "VAIVÉN MIRAFLORES".	Municipalidad Distrital de Miraflores	Turismo 	ZIGZAG TELEFÉ- RICOS S.A.C.	1000
11	CONTRATO DE CONCESIÓN ÚNICA PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS DE TELECOMUNICACIONES Y ASIGNACIÓN A NIVEL NACIONAL DEL RANGO DE FRECUENCIAS 1,750 – 1,765 MHZ Y 2,150 – 2,165 MHZ – BLOQUE A DE LA BANDA AWS-3	Ministerio de Transportes y Comunicaciones	Telecomunicaciones 	VIETTEL PERÚ S.A.C.	26760
12	CONTRATO DE CONCESIÓN ÚNICA PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS DE TELECOMUNICACIONES Y ASIGNACIÓN A NIVEL NACIONAL DEL RANGO DE FRECUENCIAS 1,765 – 1,780 MHZ Y 2,165 – 2,180 MHZ – BLOQUE B DE LA BANDA AWS-3	Ministerio de Transportes y Comunicaciones	Telecomunicaciones 	VIETTEL PERÚ S.A.C.	
13	CONTRATO DE CONCESIÓN ÚNICA PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS DE TELECOMUNICACIONES Y ASIGNACIÓN A NIVEL NACIONAL DEL RANGO DE FRECUENCIAS 2,300 – 2,330 MHZ	Ministerio de Transportes y Comunicaciones	Telecomunicaciones 	VIETTEL PERÚ S.A.C.	

## Cantidad de Proyectos en Activos en formulación a la fecha: 11

N°	Nombre del Contrato	Entidad Titular del Proyecto	Sector	Fase	Modalidad Contractual
1	PARQUE INDUSTRIAL DE ANCÓN	Ministerio de la Producción	Inmobiliario 	Transacción	Compraventa con Compromiso de Inversión
2	PROGRAMA INTEGRAL DE VIVIENDA DE SANTA MARÍA	Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento	Inmobiliario 	Transacción	Compraventa con Compromiso de Inversión
3	SUBASTA DE TIERRA DE USO NO AGRÍCOLA DEL PROYECTO CHAVIMOCHIC	Gobierno Regional de La Libertad	Irrigación 	Transacción	Contrato de Venta de Activos
4	VENTA DE ACCIONES DE LA EMPRESA AGROINDUSTRIAL POMALCA S.A.A. (REMANENTE)	Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado	Mercado de Capitales 	Transacción	Contrato de Venta de Activos
5	CONCESIÓN ÚNICA PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS DE TELECOMUNICACIONES Y PARA ASIGNAR A NIVEL NACIONAL LOS RANGOS DE FRECUENCIAS 3,300 – 3,400 MHZ Y 3,600 – 3,800 MHZ Y 259 – 267 GHZ	Ministerio de Transportes y Comunicaciones	Telecomunicaciones 	Estructuración	Contrato de Concesión Única
6	GESTIÓN SOCIAL, DISEÑO Y EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA, CONSTRUCCIÓN, IMPLEMENTACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LAS CONCESIONES MINERAS INTEGRANTES DEL YACIMIENTO TG-3 DEL PROYECTO EL ALGARROBO	Ministerio de Energía y Minas	Minería 	Estructuración	Contrato de Concesión
7	MODERNIZACIÓN DE LA EMPRESA REGIONAL DE SERVICIO PÚBLICO DE ELECTRICIDAD ELECTRO NOROESTE S.A.	Ministerio de Economía y Finanzas, Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado y Ministerio de Energía y Minas	Mercado de Capitales 	Estructuración	Contrato de Transferencia

N°	Nombre del Contrato	Entidad Titular del Proyecto	Sector	Fase	Modalidad Contractual
8	SUBASTA DE TIERRAS DE USO AGRÍCOLA MAJES-SIGUAS	Gobierno Regional de Arequipa	Irrigación 	Estructuración	Contrato de Venta de Activos
9	SUBASTA DE TIERRAS DE USO AGRÍCOLA DEL PROYECTO CHAVIMOCHIC	Gobierno Regional de La Libertad	Irrigación 	Estructuración	Contrato de Venta de Activos
10	VENTA DE ACCIONES DE LA EMPRESA AGROINDUSTRIAL CAVALTI S.A.A. (REMANENTE)	Fondo Nacional de Financiamiento de la Actividad Empresarial del Estado	Mercado de Capitales 	Estructuración	Contrato de Venta de Activos
11	CONSTRUCCIÓN DE PENÍNSULA ARTIFICIAL PARA LA GENERACIÓN DE NUEVO SUELO URBANO SOBRE TERRENOS GANADOS AL MAR PARA EL DESARROLLO DE UN PROYECTO INMOBILIARIO INTEGRAL E INFRAESTRUCTURA NÁUTICA	Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento	Inmuebles 	Formulación	Compraventa con Compromiso de Inversión

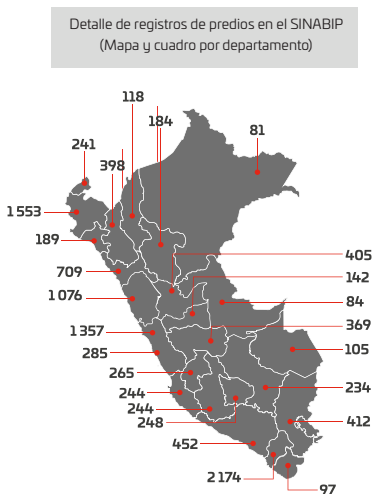


RUBRO DEL NEGOCIO / ACTIVIDAD ECONÓMICA	CANTIDAD	RUBRO DEL NEGOCIO / ACTIVIDAD ECONÓMICA	CANTIDAD	RUBRO DEL NEGOCIO / ACTIVIDAD ECONÓMICA	CANTIDAD
CAMAL	1	INMOBILIARIO	2	TELEFÉRICO	1
CENTRO CÍVICO	1	LOCAL COMERCIAL	4	TERMINAL TERRESTRE	2
CENTRO COMERCIAL	5	MERCADO AGROPECUARIO	1	TERRAPUERTO	1
CENTRO CULTURAL	4	MERCADO MUNICIPAL	4	TRUCK CENTER	1
CENTRO DE CONVENCIONES	2	MINICENTRAL HIDROELÉCTRICA	1	VIVIENDAS SOCIALES	7
CENTRO DE INVESTIGACIÓN	3	MUSEO	2	<b>TOTAL</b>	<b>72</b>
CENTRO FINANCIERO	2	PARQUE HÍBRIDO EÓLICO	1		
COMPLEJO DEPORTIVO	3	PARQUE INDUSTRIAL	1		
DUNAS	1	PLANTA DE PROCESAMIENTO DE CACAO	1		
ENTRETENIMIENTO	1	PLANTA DE RESIDUOS SÓLIDOS	1		
ESCUELA DE POSGRADO	2	SEDE INSTITUCIONAL	4		
ESTACIONAMIENTO SUBTERRÁNEO	2	TEATRO	1		
HUACA	7				
INFRAESTRUCTURA	1				

## Sobre la gestión de inmuebles estatales

La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) es el Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE), encargado de normar y supervisar los actos de adquisición, disposición, administración y registro de los predios estatales que realicen las entidades, a efectos de lograr una administración ordenada y eficiente.

En el 2023, dicha entidad incorporó 11,666 registros de predios de propiedad del Estado a nivel nacional. De la misma manera, logró recuperar 81 predios a favor del Estado, con una extensión equivalente a 215,99 hectáreas en las regiones de Lima (26), Callao (20), Ica (19), Piura (12), Áncash (3) y Tumbes (1)<sup>2</sup>:

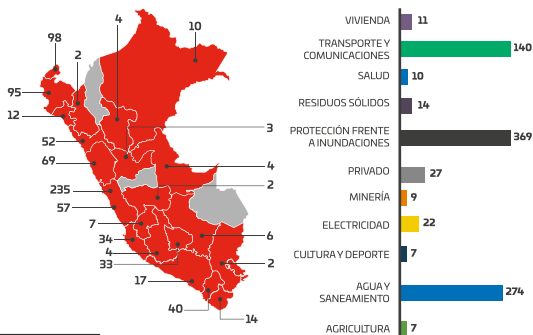


DEPARTAMENTO	Nº DE PREDIOS	ÁREA (HA)
AMAZONAS	118	388853.71
ÁNCASH	1076	5281.79
APURÍMAC	248	110.62
AREQUIPA	452	116696.9
AYACUCHO	244	2772.18
CAJAMARCA	398	5856.81
CALLAO	285	151.87
CUSCO	234	105694.16
HUANCAVELICA	265	184.95
HUÁNUCO	405	174.88
ICA	244	33654.37
JUNÍN	369	611.88
LA LIBERTAD	709	55160.73
LAMBAYEQUE	189	12894.31
LIMA	1357	10561.16
LORETO	81	108.67
MADRE DE DIOS	105	782.09
MOQUEGUA	2174	8316.11
PASCO	142	4765.09
PIURA	412	399854.03
SAN MARTÍN	184	5695.17
TACNA	97	7904.1
TUMBES	241	6404.15
UCAVALI	84	65.64
<b>TOTAL</b>	<b>11,666</b>	<b>1,152,371.50</b>

Asimismo, la SBN viene promoviendo la correcta gestión de los predios estatales, otorgando diversos actos de administración para la ejecución de proyectos a favor de la ciudadanía. En efecto, en el transcurso del 2023, entregó un total de 800 inmuebles para el desarrollo de actividades vinculadas a diversos sectores como carreteras, agua potable, exploración minera, viviendas, salud, cultura y deporte, agricultura, electricidad, entre otros<sup>3</sup>.

### 800 Predios entregados formalmente

Predios entregados en 21 departamentos y 1 provincia constitucional destinados a proyectos de inversión



<sup>2</sup> Superintendencia Nacional de Bienes Estatales. (2023). Memoria Institucional 2023, pp. 09-10.

<sup>3</sup> Superintendencia Nacional de Bienes Estatales. (2023). Memoria Institucional 2023, pp. 12-13.

# PARTE 1: ¿QUÉ SON PROYECTOS EN ACTIVOS?

## EL CAMINO DE LA INVERSIÓN PRIVADA

La inversión privada y el desempeño eficiente del sector empresarial son motores clave para el crecimiento socioeconómico del país. La iniciativa privada es fundamental, ya que impulsa la producción, la productividad, la creación de riqueza y la generación de empleos. Además, fomenta la libertad de empresa, comercio e industria. En este contexto, el Estado no solo actúa como proveedor, sino también como garante de las condiciones óptimas para que la iniciativa privada se desarrolle de manera eficiente y eficaz, con la finalidad de generar bienestar para toda la población.

Es importante destacar que, la inversión privada representa aproximadamente el 17,90% del Producto Bruto Interno (PBI) del Perú<sup>4</sup>. Este componente es esencial para el crecimiento económico y el bienestar social, ya que contribuye significativamente a la acumulación de capital y al desarrollo de infraestructura y servicios públicos.

La inversión privada se ha desarrollado a través de esquemas como las Asociaciones Público-Privadas (APP) y las Obras por Impuestos (OxI). Sin embargo, existe un tercer mecanismo poco explorado tanto por el sector privado como por el sector público, denominado como Proyectos en Activos (PA).

<sup>4</sup> Banco Central de Reserva del Perú. (2023). Memoria 2023 pp. 18-20.

El Estado administra una gran cantidad de bienes que no están siendo aprovechados para generar espacios y equipamiento urbano en beneficio de la población. Estos bienes, en lugar de ser utilizados, se convierten en una carga administrativa y económica para las entidades, enfrentando problemas como constantes invasiones, deterioro o pérdida de propiedad. Esto puede reflejarse en las cifras mostradas por la SBN, respecto a la cantidad de procesos de recuperación de bienes estatales que en el año ejecuta.

Por ello, consideramos que la modalidad de Proyectos en Activos permitirá a las entidades que no cuentan con recursos para realizar obras públicas o proyectos bajo el esquema de Obras por Impuestos, aprovechar los inmuebles bajo su administración. De esta manera, podrán generar obras en beneficio de la población.

Con la colaboración del sector privado, que podrá utilizar estos inmuebles en zonas estratégicas para expandir sus actividades y negocios, las entidades públicas podrán modernizar sus ciudades y promover el desarrollo económico local de las mismas.

## ¿Qué son los Proyectos en Activos?

Los Proyectos en Activos constituyen una modalidad de participación de la inversión privada promovida por las entidades públicas con facultad de disposición de sus activos. Es importante precisar que, las entidades titulares de Proyectos en Activos son las responsables de identificar, priorizar y formular los proyectos o intervenciones a desarrollarse bajo PA; por ende, deberán verificar y sustentar que cuentan con la titularidad del activo y la facultad de disposición sobre los mismos.

El concepto de “titularidad” de la Entidad se encuentra relacionada con la posibilidad de actuar sobre los activos por encontrarse bajo su dominio, y no necesariamente

con el título jurídico con el que cuenta. Es así que, la titularidad se evidencia cuando la Entidad puede disponer de los activos: (i) de manera directa (unilateral); o ii) en coordinación con otras entidades públicas o privadas, previa suscripción de acuerdos institucionales (como convenios o contratos) o la emisión de actos administrativos o actos de administración<sup>5</sup>.

Por su parte, la facultad de “disposición” está asociada con la acreditación por parte de la entidad que el marco normativo le permita efectivamente disponer de aquellos activos que son de su titularidad, siendo dicha habilitación de carácter general o para uno o más activos específicos<sup>6</sup>.



Esta modalidad puede tener su origen en una iniciativa estatal o iniciativa privada y dan lugar a diversos tipos de contratos que pueden suponer incluso la transferencia del bien en su totalidad. Cabe indicar que el inversionista privado asume todos los riesgos y costos que implican la ejecución, operación y mantenimiento del proyecto mediante esta modalidad.

<sup>5</sup> Ministerio de Economía y Finanzas. (2024). Informe N° 394-2024-EF/68.02.

<sup>6</sup> Ídem.

## ¿Qué entidades públicas pueden desarrollar Proyectos en Activos?

Según los artículos 2, 6 y 52 del TUO del Decreto Legislativo N° 1362, las entidades públicas que pueden desarrollar Proyectos en Activos son aquellas que tienen la facultad de disposición de sus activos, como son los Ministerios y entidades adscritas, Gobiernos Regionales, Gobiernos Locales, Universidades Públicas u otras entidades públicas habilitadas mediante ley expresa.



Además, el **TUO del Decreto Legislativo N° 1362** permite que otras entidades públicas pertenecientes al Sector Público No Financiero establecidas en el Decreto Legislativo N° 1276, también puedan desarrollar Proyectos en Activos.

## ¿Por qué elegir un Proyecto en Activos?

Porque mediante la modalidad de Proyectos en Activos, se busca que el inversionista desarrolle una actividad económica de su interés en terrenos de titularidad o disposición de una entidad pública. Esto permite que las entidades públicas que no cuentan con recursos ordinarios suficientes puedan ejecutar obras de infraestructura y equipamiento urbano con finalidad pública en beneficio de sus ciudades, regiones, comunidades universitarias o institucionales, respectivamente.



Esta modalidad cuenta con un proceso de promoción de la inversión privada más ágil, estimado entre 11 a 17 meses dependiendo de la complejidad del Proyecto.



Flexibilidad en la estructuración de la modalidad contractual elegida por el inversionista.



Capacidad de determinar diversas modalidades de retribución económica que pueden ser dinerarias, no dinerarias y/o en obras y equipamiento.



Inmuebles y/o predios ubicados en zonas estratégicas y de diversas dimensiones que pueden ser aprovechados y rentabilizados.



No compromete recursos del Estado, por tanto, no requiere viabilizar el proyecto a través del Sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones - Invierte.pe.



Capacidad de generar infraestructura a favor de los ciudadanos por parte de aquellas entidades que no cuentan con recursos económicos para la implementación de obras públicas.



Generación de oportunidades de empleo y desarrollo económico local.



Mejora la calidad de la infraestructura y de vida de los ciudadanos de los lugares en los que se ejecutan los proyectos.

## ¿Qué esquemas contractuales pueden ejecutarse bajo Proyectos en Activos?

De conformidad con el artículo 52.2 del TUO del Decreto Legislativo N° 1362, la aplicación de esta modalidad de participación de la inversión privada bajo Proyectos en Activos permite la celebración de diversos esquemas contractuales permitidos por ley, siendo los más utilizados los siguientes:



### COMPRAVENTA:

La entidad pública se obliga a transferir la propiedad de un bien al inversionista y éste a pagar su precio en dinero, en muchos casos se condiciona a compromisos de inversión.



### TRANSFERENCIA DE ACTIVOS:

Transferencia de propiedad de inmuebles a cambio de pagos no dinerarios, como obra o equipamiento a favor de la entidad pública.



### PERMUTA

Transferencia recíproca de propiedad de bienes.



**ARRENDAMIENTO:**

Por arrendamiento, el arrendador se obliga a ceder temporalmente al arrendatario el uso de un bien por cierta renta convenida.



**SUPERFICIE**

El derecho de superficie es aquel por el cual el inversionista goza de la facultad de tener temporalmente una construcción en propiedad separada sobre o bajo la superficie del suelo. Es temporal y no puede exceder de 99 años. A su vencimiento la entidad pública como titular del suelo adquiere la propiedad de lo construido.



**USUFRUCTO:**

El usufructo confiere las facultades de usar y disfrutar temporalmente de un bien ajeno. Es temporal y no puede exceder de 30 años.



**OTROS:**

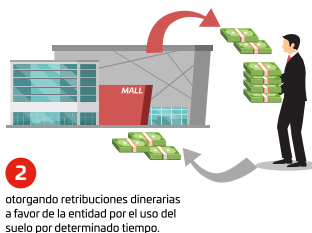
Cualquier esquema contractual que la ley permita y las normas sectoriales exijan, como la cesión en uso o concesión<sup>7</sup>.

**Esquemas de retribución:**

Los esquemas de retribución dependerán de la naturaleza del Proyecto, así como la rentabilidad que genere el mismo, pudiendo ser a modo de ejemplo los siguientes:

**Retribución Dineraria:**

- Renta fija mensual por los metros cuadrados utilizados.
- Renta variable anual por los ingresos brutos y/o netos del Proyecto.



<sup>7</sup> Art. 65 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

**Retribución en Obra:** Retribuciones no dinerarias en obras y/o equipamiento que la entidad determine como prioritarias.



**Retribución de Esquema Mixto:** Combina la retribución dineraria con retribuciones en obra.





## Proyectos que se pueden ejecutar como Proyectos en Activos



VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL  
PROYECTOS DE DESARROLLO INMOBILIARIO



CENTROS COMERCIALES  
CENTROS FINANCIEROS



CENTROS DE BENEFICIO (CAMALES)  
CENTROS PRODUCTIVOS



MERCADOS DE ABASTOS  
MERCADOS MAYORISTAS



PARQUES INDUSTRIALES  
CENTROS LOGÍSTICOS



PALACIOS MUNICIPALES  
ESTADIOS MUNICIPALES



PLAYAS DE ESTACIONAMIENTO SUPERFICIALES Y SUBTERRÁNEOS



TERMINALES TERRESTRES  
TRUCK CENTER



CENTROS MÉDICOS



PLANTAS DE VALORIZACIÓN Y DE TRATAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS



INSTITUTOS EDUCATIVOS  
UNIVERSIDADES



CEMENTERIOS  
TELEFÉRICOS TURÍSTICOS  
CENTROS DEPORTIVOS, RECREATIVOS Y CULTURALES  
CENTRO DE CONVENCIONES  
CENTROS GASTRONÓMICOS  
CLUBES Y/O PARQUES ZONALES  
OTROS

## PARTE 2: SOBRE EL PROCESO DE PROMOCIÓN DE UNA INICIATIVA PRIVADA EN PROYECTOS EN ACTIVOS (IPPA)

### ¿Qué se requiere para efectuar la presentación de una Iniciativa Privada en Proyectos en Activos?

Una vez identificado el Proyecto en Activos de interés, el inversionista puede presentar una Iniciativa Privada en Proyectos en Activos (IPPA). Esta consiste en la entrega de un expediente a Nivel de Perfil, el cual debe cumplir con una serie de requisitos conforme a lo establecido en los artículos 77 y 44.2 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1362, que como mínimo son los siguientes:

#### 1. Introducción

#### 2. Sobre el Proponente de la Iniciativa:

- a.** El nombre o razón social del solicitante, con indicación de sus generales de ley, acompañando los correspondientes poderes del representante legal.
- b.** Estados financieros auditados de los últimos dos (02) años que demuestren la capacidad financiera del proponente de la IPPA.
- c.** Certificados o constancias emitidas por terceros distintos a la persona jurídica acreditada, que sustenten la capacidad técnica y la experiencia del proponente para el desarrollo de proyectos de similar envergadura.
- d.** La declaración jurada de los gastos efectivamente incurridos en la elaboración de la IPPA presentada.

### 3. Descripción General del Proyecto:

- a. Nombre del proyecto.
- b. Entidad competente.
- c. Antecedentes.
- d. Área de influencia.
- e. Objetivos del proyecto.
- f. Importancia y consistencia del proyecto con el Principio de Sostenibilidad, y con las prioridades nacionales, regionales o locales, según corresponda, definidas en los planes nacionales, sectoriales, planes de desarrollo concertados regionales y locales.
- g. Diagnóstico sobre la provisión actual de la infraestructura o servicio público identificando las características de la demanda y la oferta existente en términos de cobertura y calidad.

### 4. Evaluación Técnica del Proyecto:

- a. Análisis Técnico del Proyecto.
- b. Evaluación de alternativas.
- c. Análisis preliminar para la definición de los Niveles de Servicio esperados.

## 5. Análisis de la brecha de recursos que sustenta la clasificación del proyecto:

- a. Análisis de la demanda por el servicio que brinda el proyecto.
- b. Proyección anual de ingresos.
- c. Inversiones y costos de operación y mantenimiento estimados durante el ciclo de vida del proyecto.
- d. Estimación de costos de supervisión.

## 6. La propuesta de cláusulas principales del contrato.

## 7. El modelo económico financiero del proyecto propuesto.

## 8. Plan de Implementación del Proyecto.

- a. Identificación de eventuales problemas que pueden retrasar el proyecto, de ser el caso.
- b. Meta de liberación de predios y área que requiere el proyecto, de ser el caso.

## ¿A quién debo presentar mi expediente de Iniciativa Privada en Proyectos en Activos?

El Organismo Promotor de la Inversión Privada (OPIP) es el órgano máximo en cada entidad titular de un proyecto, encargado del proceso de promoción de la inversión privada desde la presentación de una iniciativa hasta la suscripción del contrato. Los OPIP pueden ser PROINVERSIÓN o, en su defecto, un órgano colegiado denominado Comité de Promoción de la Inversión Privada (CPIP).

De acuerdo con el artículo 13 del Reglamento del Decreto Legislativo N° 1362, cuando se trate de Iniciativas Privadas en Proyectos en Activos de competencia nacional y de entidades públicas habilitadas mediante ley expresa, originados por Iniciativas Privadas, el proyecto deberá presentarse ante PROINVERSIÓN como OPIP de las entidades nacionales.

Por otro lado, el OPIP responsable de evaluar las Iniciativas Privadas en Proyectos en Activos correspondientes a Gobiernos Regionales y/o Locales, será su CPIP, conjuntamente con el Consejo Regional y/o Concejo Municipal, quienes actúan como el órgano máximo del OPIP.

## ESTRUCTURA DEL OPIP EN UN MINISTERIO



VICE  
MINISTRO



Órgano  
máximo



Comité de  
Promoción de la  
Inversión Privada



Desarrolla los procesos de  
Promoción de la Inversión  
Privada de PA de origen estatal  
menores a 40 000 UIT



PROINVERSIÓN



Desarrolla los procesos de  
Promoción de la Inversión  
Privada de PA de Iniciativa Privada,  
así como de Iniciativa Estatal  
mayores a 40 000 UIT

## ESTRUCTURA DEL OPIP EN GOBIERNO REGIONAL / LOCAL

Órgano  
máximo



CONCEJO REGIONAL /  
CONCEJO MUNICIPAL

Desarrolla los  
procesos de la  
inversión privada



Comité de Promoción  
de la Inversión Privada  
(CPIP)



## ¿Qué es un Comité de Promoción de la Inversión Privada?

Es un órgano colegiado creado por la entidad titular mediante Resolución Ministerial, Resolución Ejecutiva Regional o Resolución de Alcaldía o análogo, encargado de promover la inversión privada en las entidades públicas. Sus funciones son las siguientes:



Elaborar las bases, el contrato y demás documentos necesarios para el desarrollo del proceso.



Ser responsable de la elaboración del Informe Multianual de Inversiones en Asociaciones Público Privadas y Proyectos en Activos (IMIAPP)



Convocar, conducir, coordinar y culminar el proceso de promoción de la inversión privada.



Realizar coordinaciones con PROINVERSIÓN, en el caso de los CPIP regionales o locales.



Asumir funciones de OPIP, ya que la normativa permite al viceministro, al Concejo Regional o al Consejo Municipal delegar sus funciones al CPIP hasta la versión final del contrato.

## ¿Quiénes integran el Comité de Promoción de la Inversión Privada?

- En el caso de los Ministerios, está conformado por funcionarios designados por la alta dirección.
- En el caso de los Gobiernos Regionales o Locales, suelen ser funcionarios de la Gerencia de Planeamiento, Gerencia de Administración y Finanzas, la Gerencia Municipal, Gerencia de Planificación y Gerencia de Desarrollo Económico y/o Urbano.

# ¿Cuál es la ruta para lograr desarrollar un Proyecto en Activo por Iniciativa Privada?

## 1. Documentos que se elaboran durante las fases del proceso de una IPPA

FASES	FASE 1: PLANEAMIENTO Y PROGRAMACIÓN*	FASE 2: FORMULACIÓN	FASE 3: ESTRUCTURACIÓN	FASE 4: TRANSACCIÓN	FASE 5: EJECUCIÓN CONTRACTUAL
DOCUMENTOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>IPPA</li> <li>Admisión a Trámite</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Informe de Evaluación</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Versión Inicial del Contrato**</li> <li>Declaración de Interés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Versión Final del Contrato</li> <li>Bases***</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Registro del Contrato</li> <li>Adenda de Contrato</li> </ul>
ELABORA	<ul style="list-style-type: none"> <li>Proponente</li> <li>Entidad Pública</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>OPIP</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>OPIP</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>OPIP</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Entidad Pública</li> <li>Inversionista</li> </ul>
APRUEBA	<ul style="list-style-type: none"> <li>OPIP</li> <li>Entidad Pública</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Entidad Pública</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Entidad Pública</li> <li>OPIP</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Entidad Pública</li> <li>OPIP</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Entidad Pública</li> </ul>

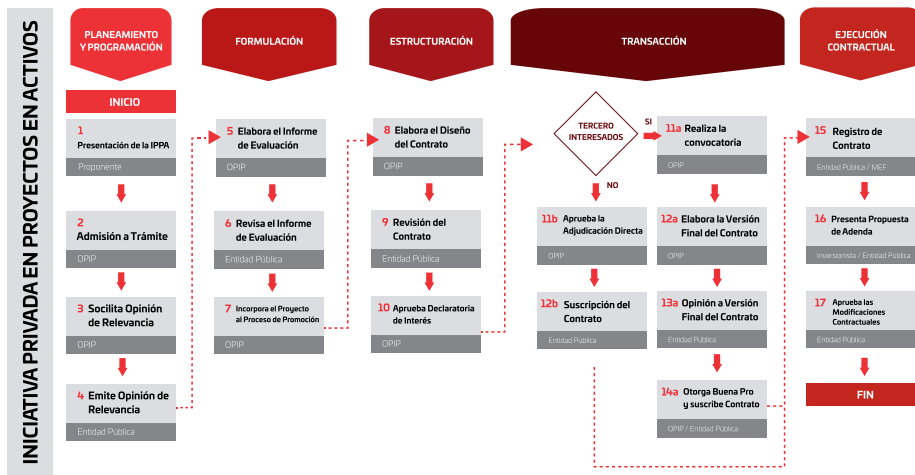
(\*) No aplica programación para la primera fase de PA.

(\*\*) Para los proyectos que lo requieran el OPIP elaborará el Informe Final de Valoración del Activo.

(\*\*\*) En caso de presentación de terceros se realizan las bases para el proceso de selección.

## 2. Flujo del proceso de promoción de una IPPA

Proceso estimado entre 11 a 17 meses dependiendo de la complejidad del Proyecto.



# PRO INVERSIÓN

## ¿Puede PROINVERSIÓN apoyar a las entidades regionales y locales en la evaluación del Proceso de Promoción de una Iniciativa Privada en Proyectos en Activos (IPPA)?

El marco normativo aplicable a Proyectos en Activos establece que PROINVERSIÓN siempre será el OPIP encargado de llevar el proceso de promoción de Iniciativas Privadas del Gobierno Nacional. En cambio, los Gobiernos Regionales y Locales tienen autonomía para realizar, a través de sus OPIP, la evaluación de la IPPA de su competencia.

Sin embargo, dada la magnitud de ciertos proyectos o la necesidad de experticia técnica de la contraparte, existe la posibilidad de que los Gobiernos Regionales y Locales suscriban con PROINVERSIÓN un Convenio de Encargo por uno o más proyectos, para que este efectúe el proceso de promoción de la IPPA y/o la elaboración de estudios técnicos y/o la elaboración del Informe de Evaluación. Esto permite que las entidades locales reciban apoyo especializado.

Para ello, se requiere un oficio de la entidad pública solicitando la suscripción del convenio, adjuntando el Acuerdo del Consejo Regional o Concejo Municipal respectivamente, y la siguiente información por cada proyecto:

- Nombre, descripción y objetivo del proyecto.
- Importancia y consistencia con las prioridades nacionales, regionales o locales, según corresponda.
- Diagnóstico sobre la provisión actual del servicio o la obra a ejecutar en su ámbito de alcance.
- Niveles del servicio o de la infraestructura que se pretende obtener con el proyecto.



PRO  
INVERSIÓN

PROYECTOS  
EN ACTIVOS

**Este dossier elaborado por el equipo técnico de Proyectos en Activos de PROINVERSIÓN**, se publica tanto en español como en inglés, sintetiza el proceso que sigue un inversionista para ejecutar un proyecto bajo la modalidad de inversión de Proyectos en Activos en el Perú, con la normativa vigente.

A través del siguiente enlace electrónico, el inversionista podrá acceder a un modelo de expediente de Iniciativa Privada en Proyectos en Activos (IPPA), el cual sirve como guía para la elaboración del expediente del proyecto: (<https://info.investinperu.pe/proyectos-en-activos/>)

PROINVERSIÓN como ente promotor de la inversión privada, viene realizando eventos para dar a conocer la cartera de Proyectos en Activos de entidades públicas al sector privado. Lo invitamos a seguir descubriendo los beneficios de esta modalidad de inversión y a contribuir con el desarrollo en infraestructura en el país.

# PRO INVERSIÓN

## PRO INVERSIÓN

Av. Enrique Canaval Moreyra 150  
Piso 9, San Isidro  
Lima 27 / PERÚ  
T: +511 200 1200 Anx 1201  
F: +511 221 2931

[www.investinperu.pe](http://www.investinperu.pe)

