



# PARQUE INDUSTRIAL DE ANCON

Junio, 2025





# CARÁCTERÍSTICAS GENERALES



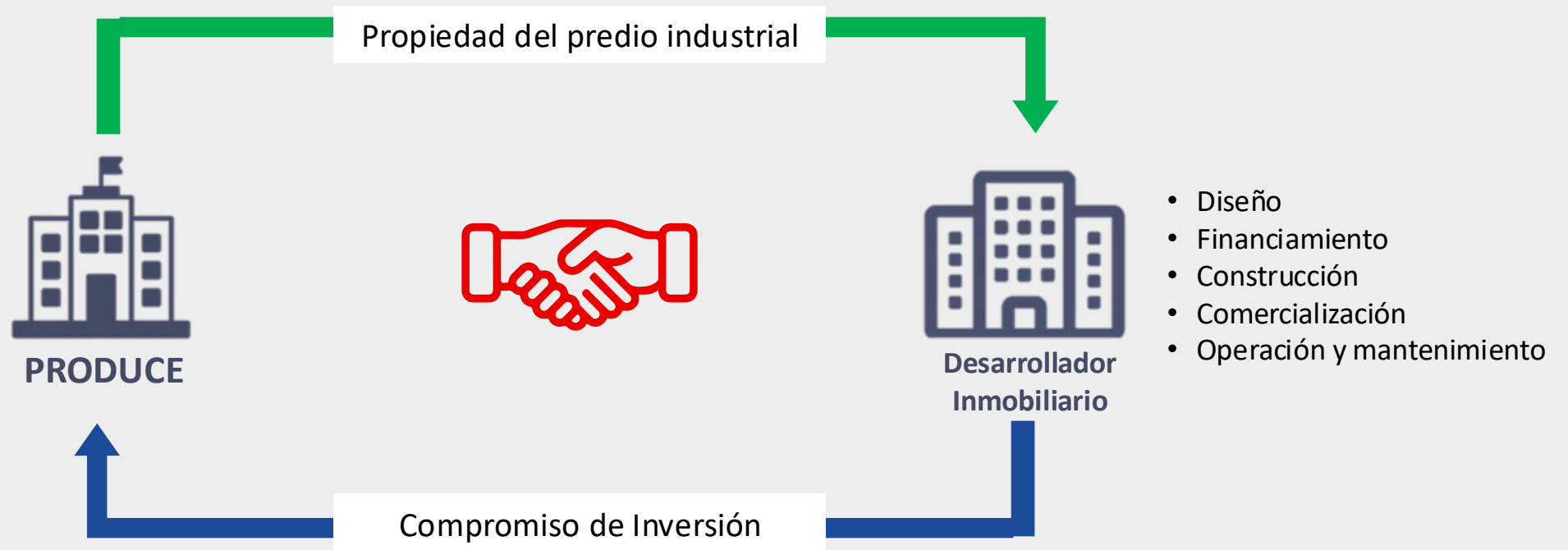


# ASPECTOS CLAVES DEL PROYECTO

MODALIDAD



Proyectos en Activos



# ASPECTOS CLAVES DEL PROYECTO



Primer Parque Industrial en Lima Norte



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



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



Inversión Esperada:  
US\$ 1214 millones



Periodo Máximo de Inversión:  
22 años



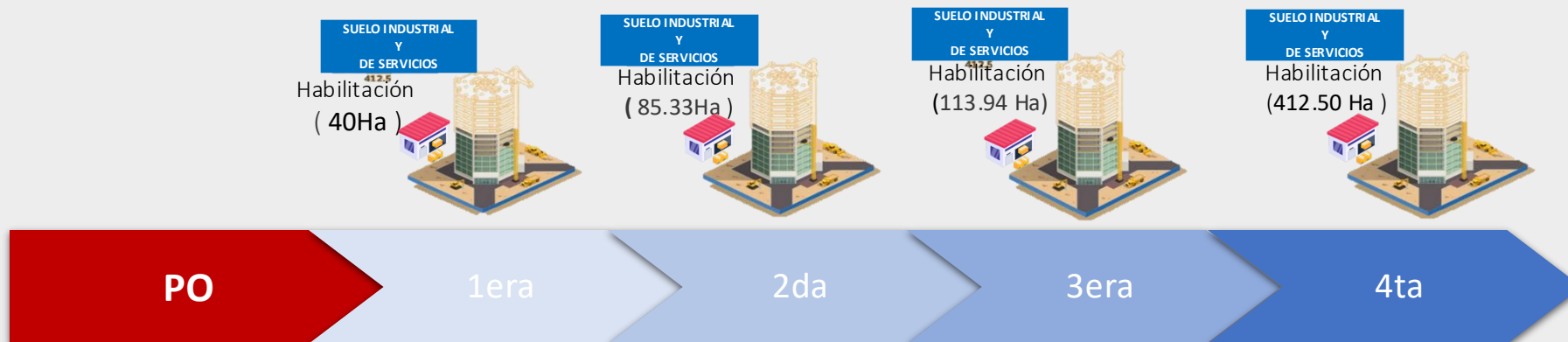


# ESTRUCTURA DEL PROYECTO

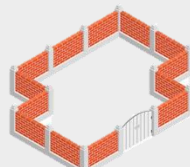


# ESTRUCTURACIÓN DEL PROYECTO

## 5 ETAPAS



### 1 Etapa Pre- Operativa



Vallado Perimetral



Acceso Vial

### 4 Etapas Operativas



Parque Tecnológico



Parque Empresarial



Truck Center

### S. Básicos

Agua Potable y Alcantarillado

Energía Eléctrica

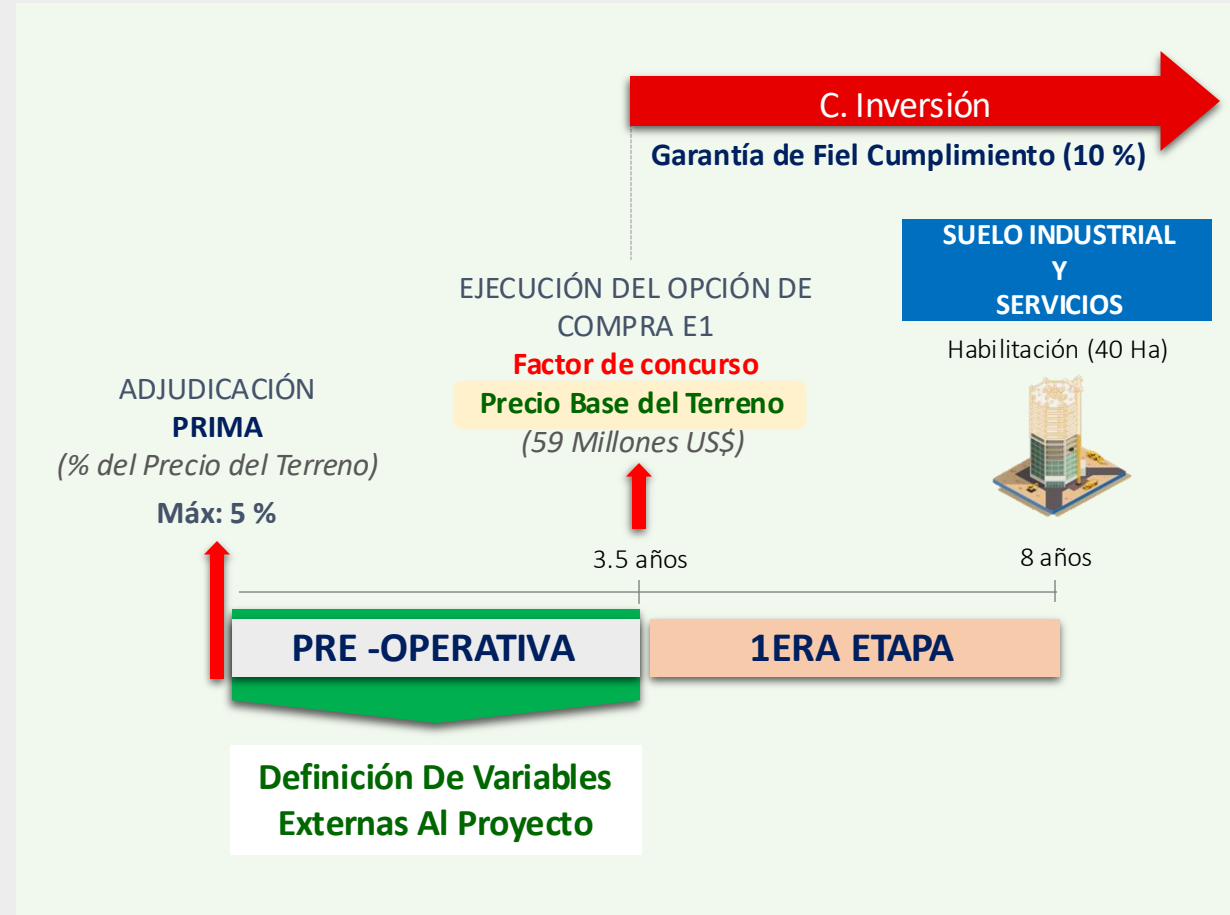
Gas Natural

Telecomunicaciones

Disposición de Residuos



# FACTOR DE CONCURSO





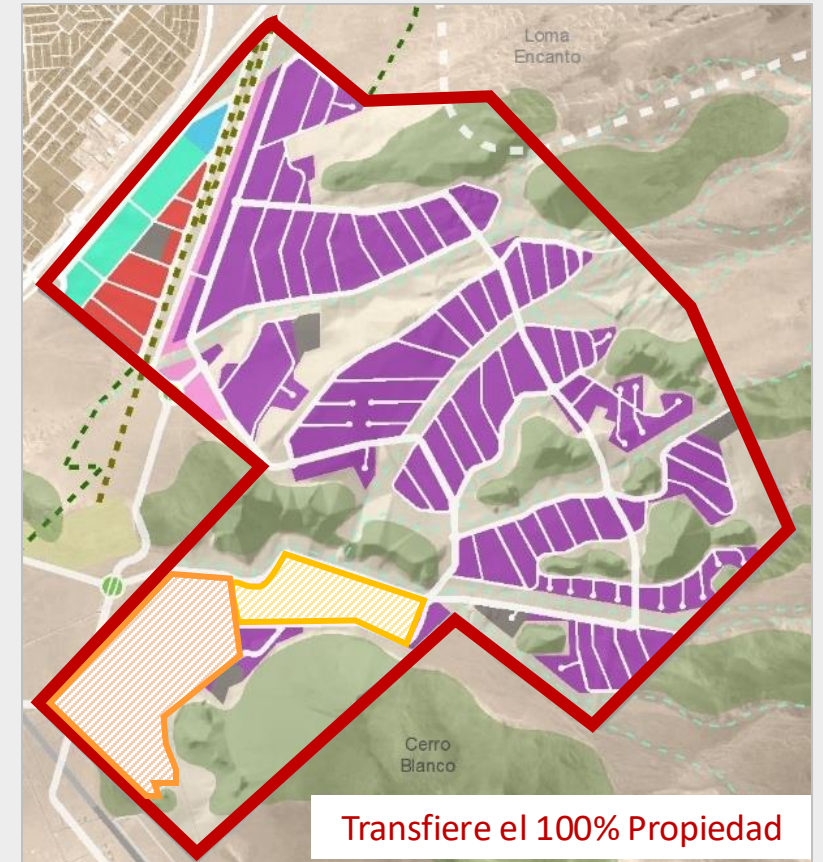
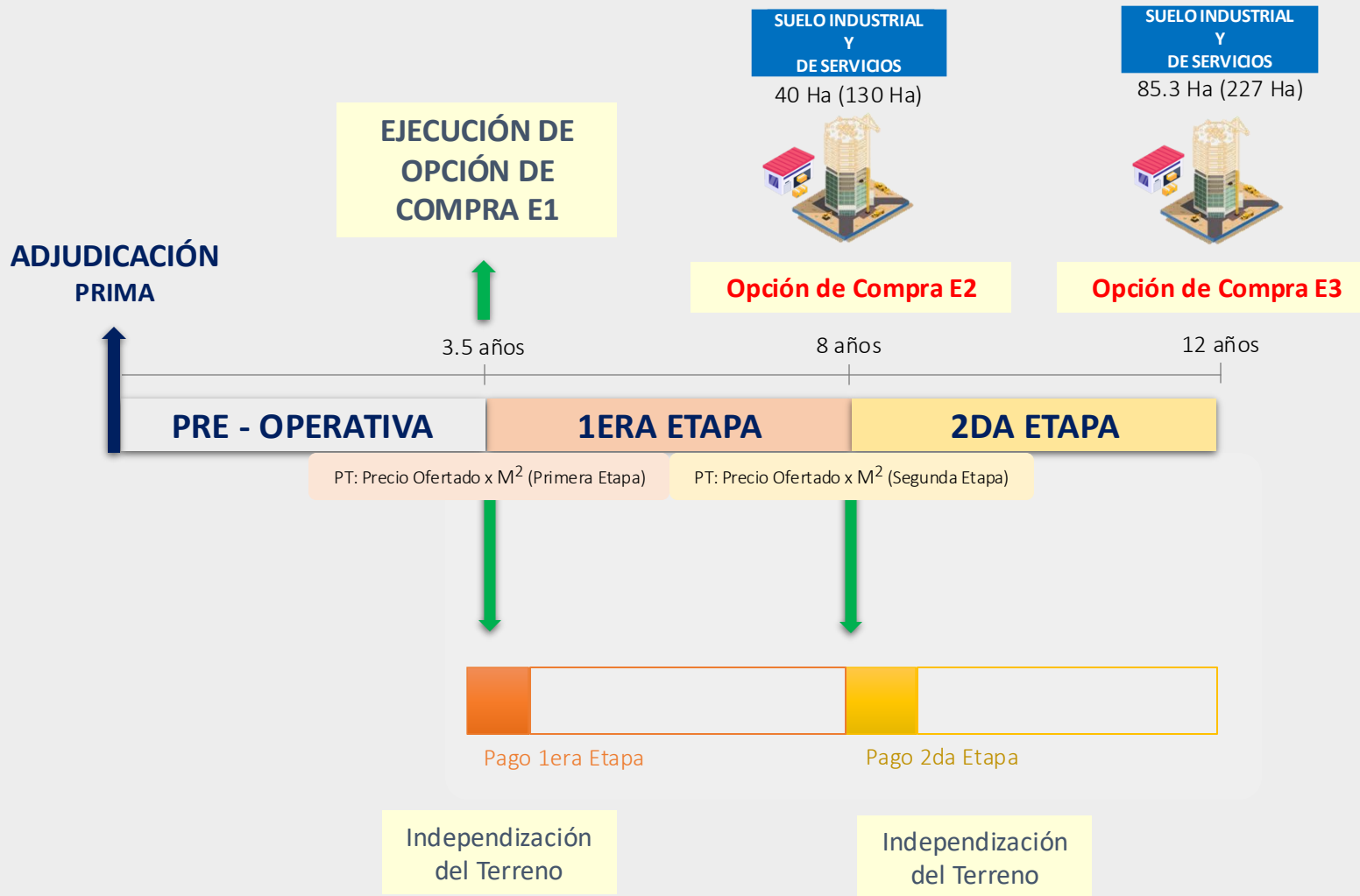
# COMPROMISOS DE HABILITACIÓN Y COMPRA

Etapa	A. Hectáreas mínimas a habilitar industrial/logístico (Acumulado)	B. Hectáreas urbanizables a comprar- Usos Varios (A x 0.733) (Acumulado)	C. Hectáreas mínimas a comprar de suelo de alta pendiente (A x 1.505) (Acumulado)	Total Hectáreas mínimas a comprar (A+B+C) (Acumulado)
Primera Etapa	40	29.3	60.4	<b>130</b>
Segunda Etapa	85.33	62.3	128.8	<b>227.3</b>
Tercera Etapa	113.94	83.2	172.05	<b>370.3</b>
Cuarta Etapa	412.5	302.5	623	<b>1338.23</b>

La determinación del área total se basa en dos factores de conversión: uno para el suelo urbanizable (1.74) y otro para el suelo de “alta pendiente” (1.51). Estos se calculan en función del suelo industrial y de servicios a habilitar. Por ejemplo, para habilitar 40 ha de suelo industrial en la Primera Etapa, se requieren 130 ha en total (69.6 ha de suelo urbanizable y 60.4 ha de alta pendiente).

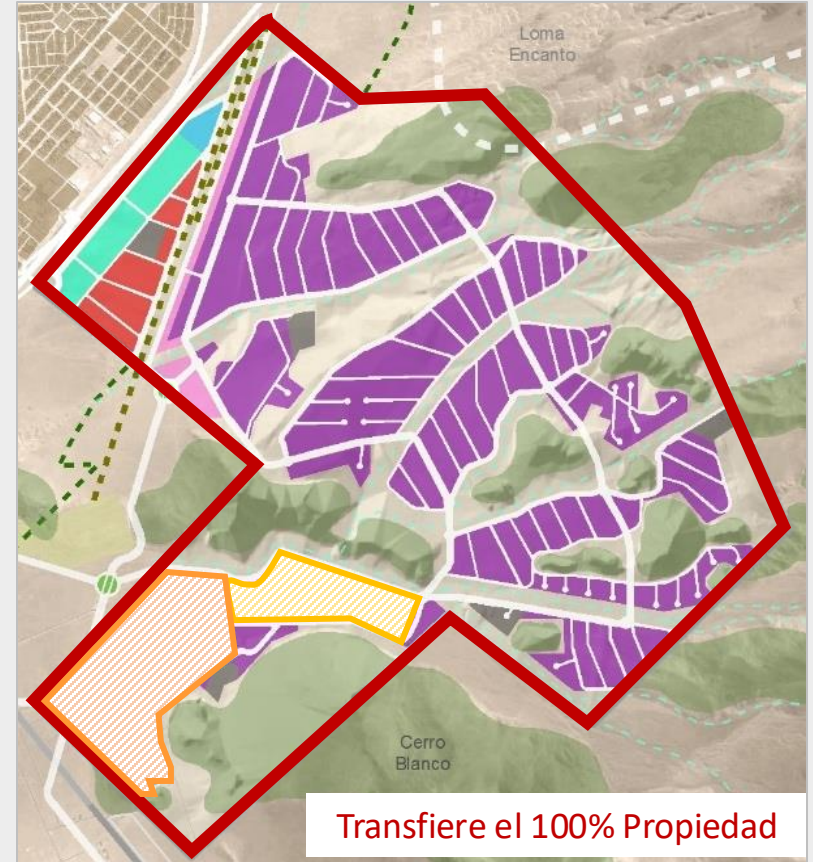
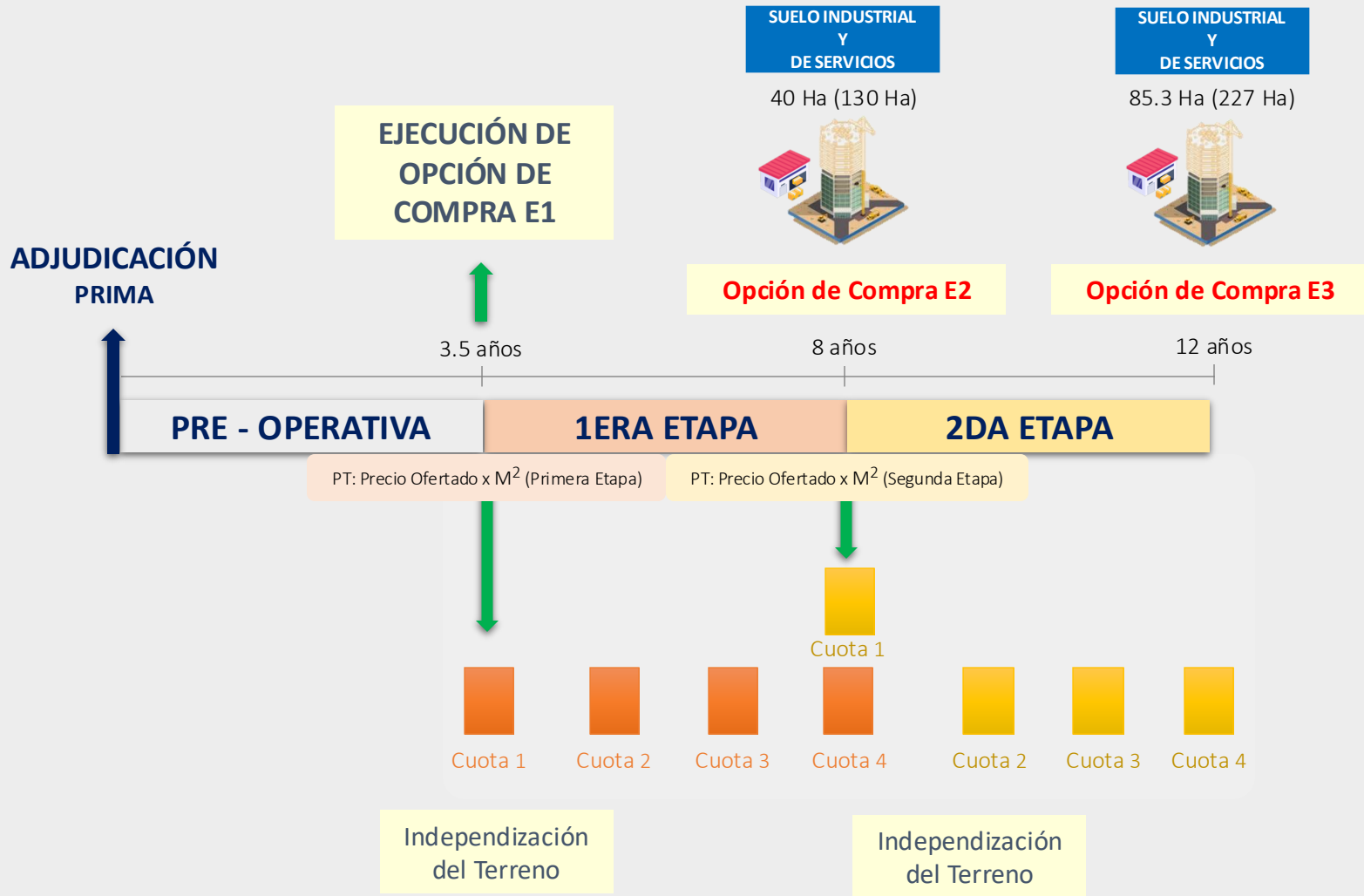


# E. DE PAGO: PAGO ÚNICO POR ETAPAS



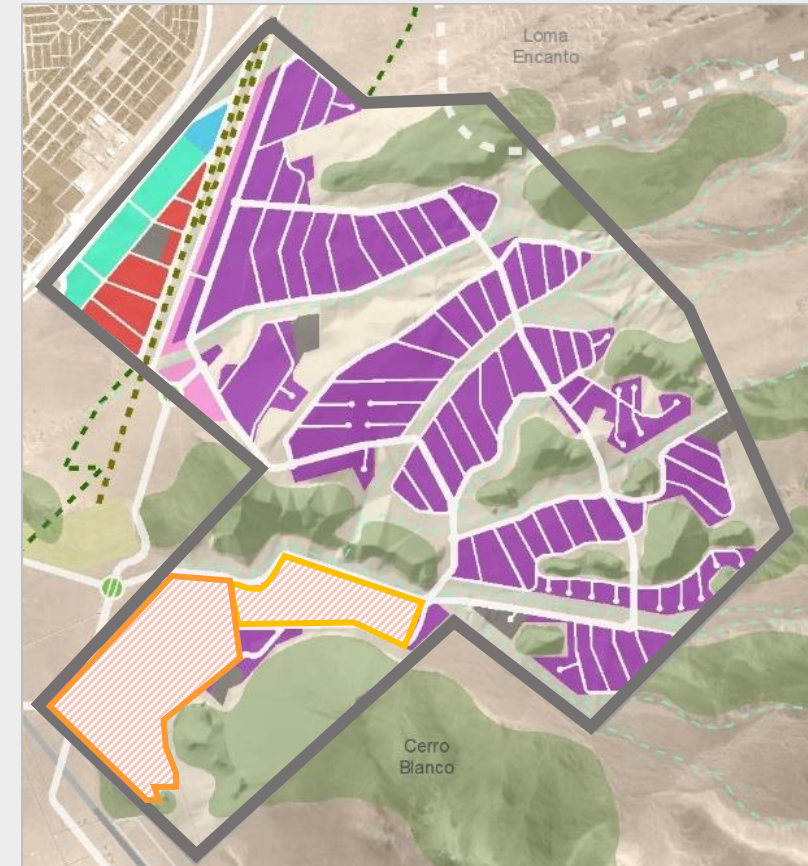
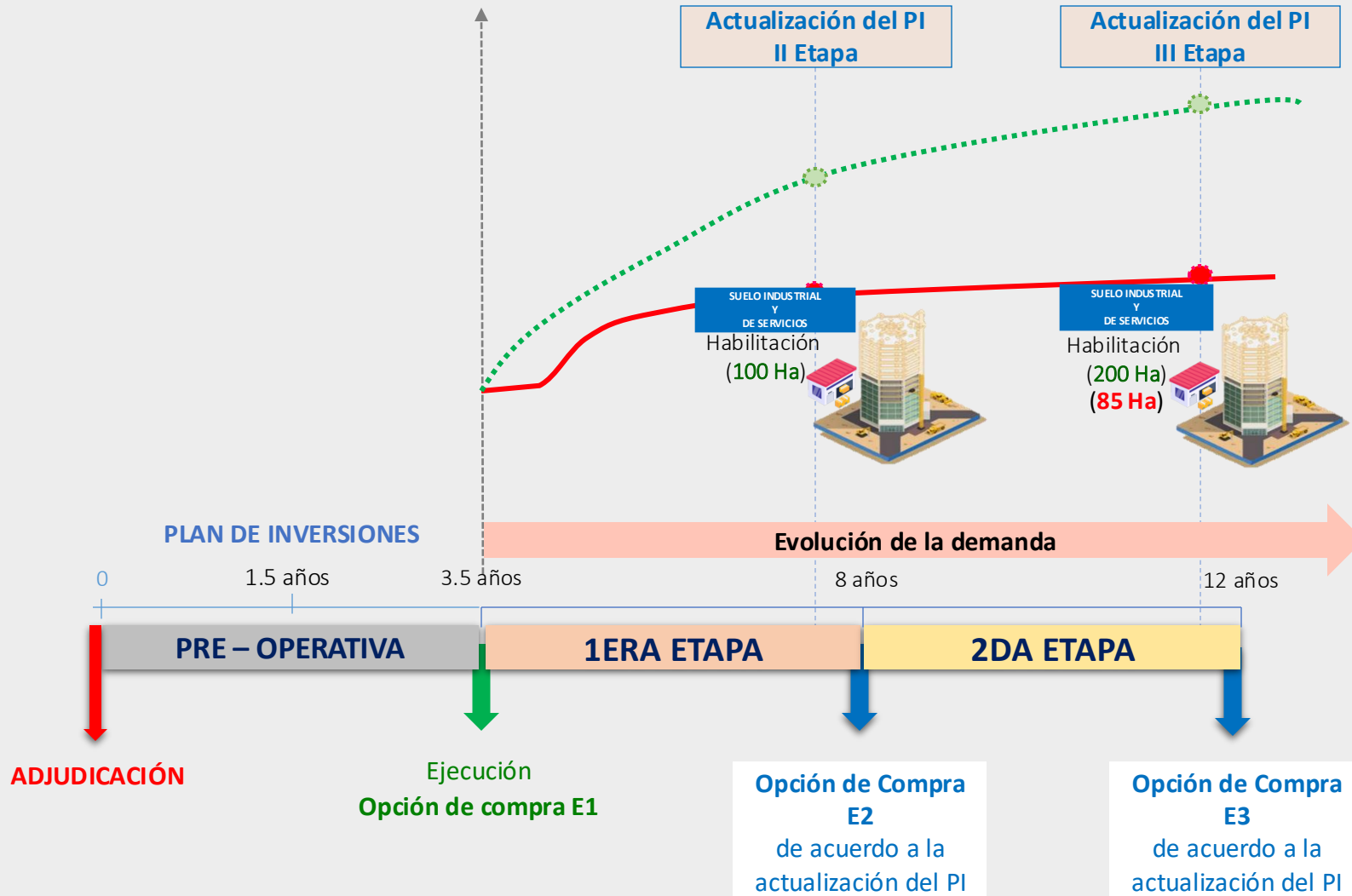


# E.PAGO: PAGO EN CUOTAS POR ETAPAS





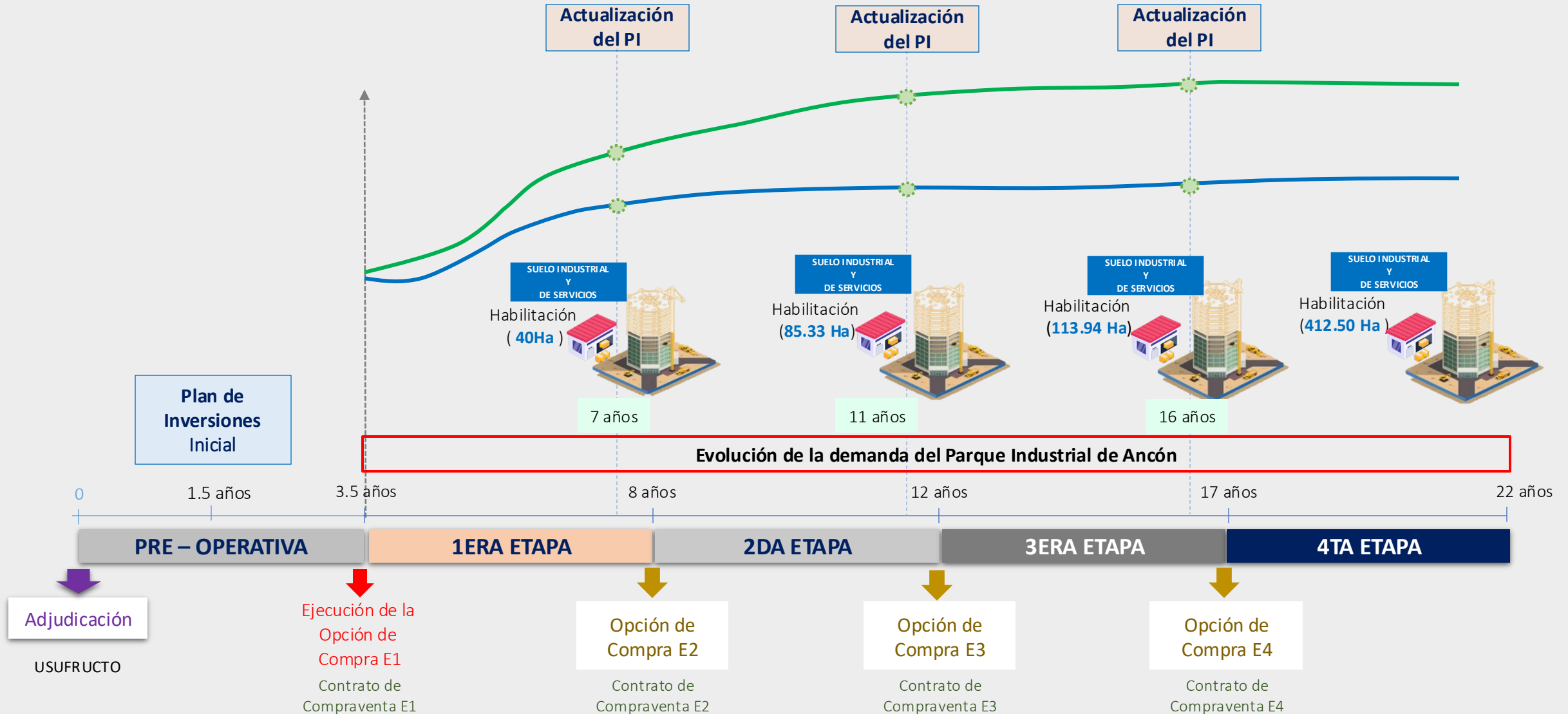
# ETAPA PRE-OPERATIVA



\*Debe ser presentado con el sustento de un estudio de mercado



# CLAVES DE LA ESTRUCTURACIÓN





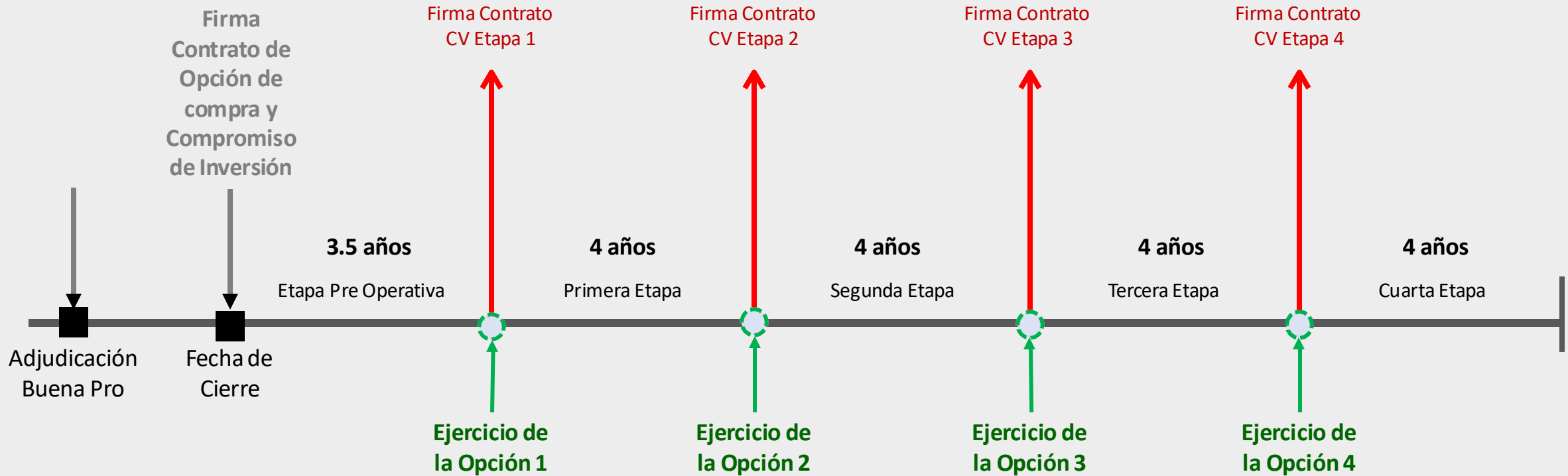
# ESQUEMA CONTRACTUAL





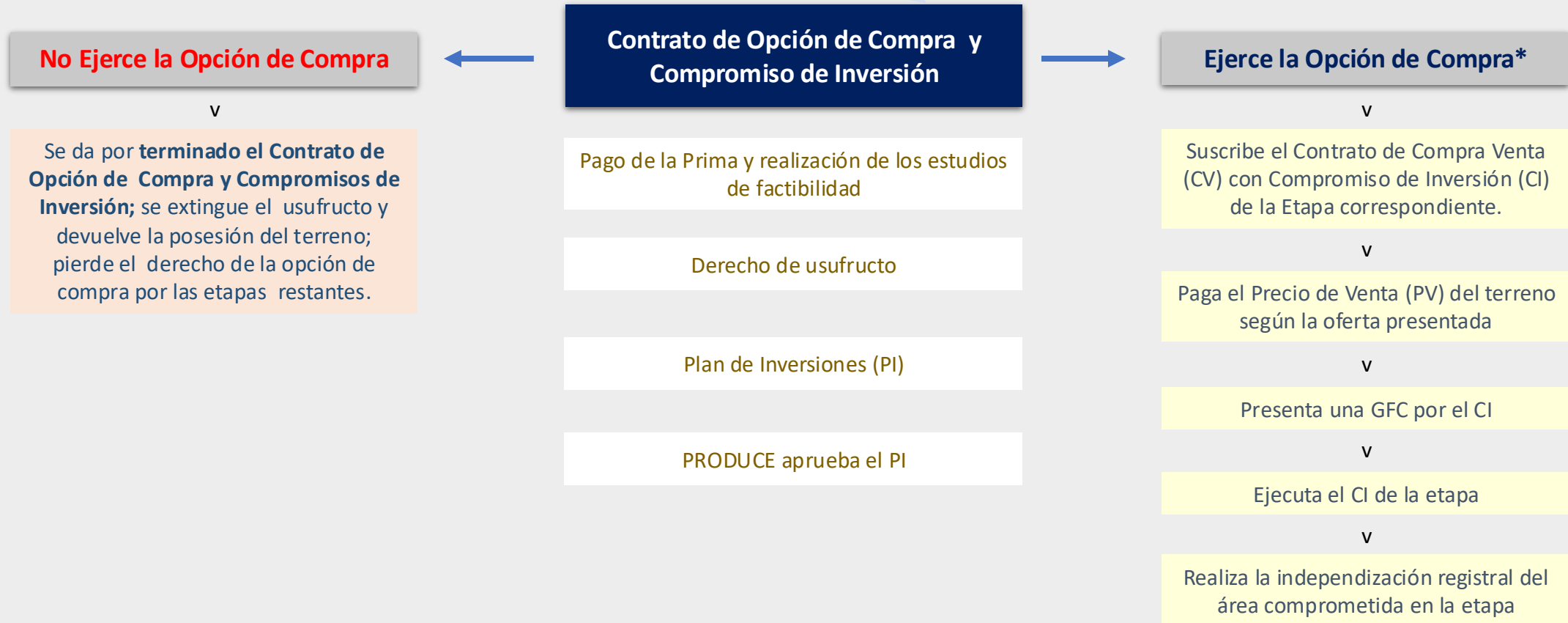
# ESQUEMA CONTRACTUAL

Modalidad: **Contrato de Opción de Compra y Compromiso de Inversión, Contratos de CV con Compromiso de Inversión**





# ESQUEMA CONTRACTUAL



## \* Efectos del Incumplimiento en pago del PV o del CI:

Se resuelve el Contrato de CV y el Contrato Principal: devuelve la posesión del terreno; pierde el derecho de la opción de compra por las etapas restantes. El Estado mantiene los montos recibidos por el PV, así como las inversiones ejecutadas, como penalidad y sin obligación de reembolso.



# REQUISITOS DE CALIFICACION





# REQUISITOS TÉCNICOS

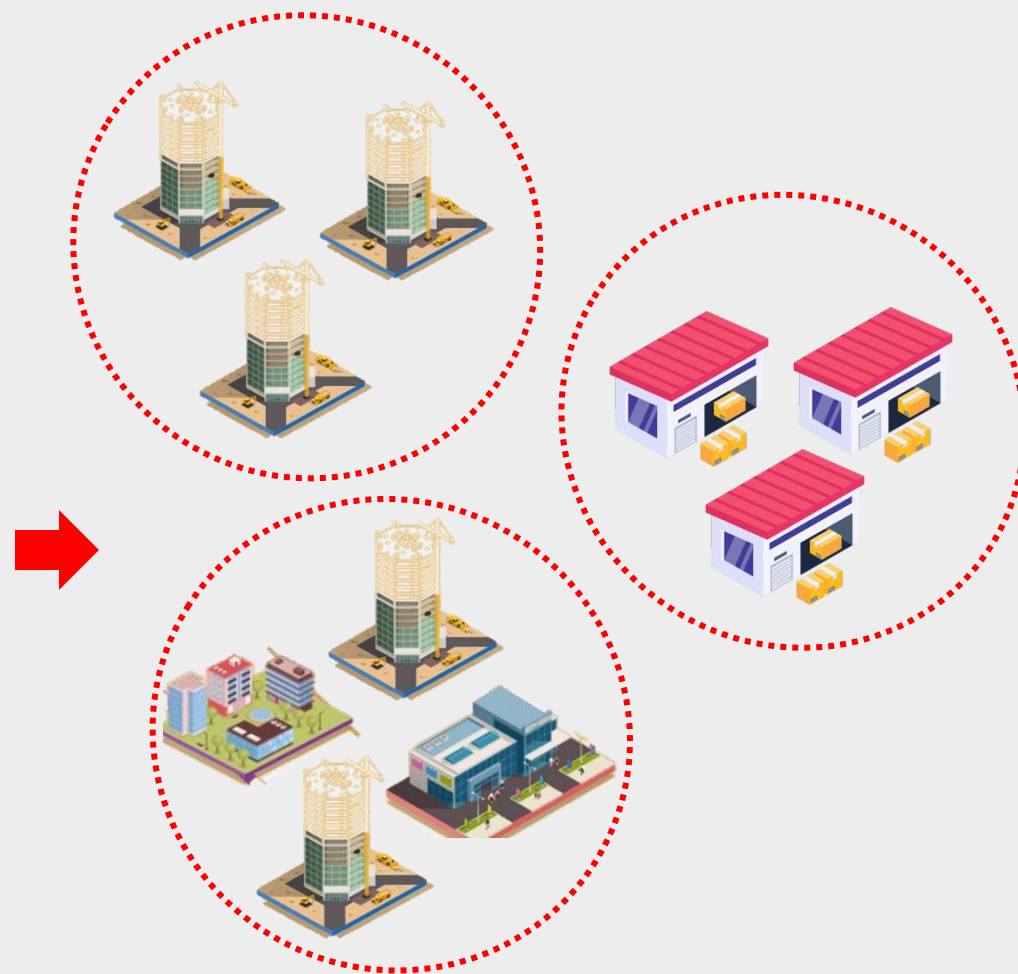
## Suelo Industrial o logístico:

- Superficie mínima total de 85 Ha<sup>1</sup>.
- Promotor o Desarrollador que haya tenido a su cargo directa o indirectamente: Diseño y/o Construcción y/o Operación y/o Mantenimiento de los proyectos.
- Se considera proyectos hasta los últimos 15 años de la fecha de adjudicación.
- En caso de acreditar más de un proyecto, al menos uno de estos deberá ser mayor o igual a 40 Ha.

## Proyectos Calificables:

Los proyecto a ser acreditados pueden ser:

- Proyectos con componentes industriales y logísticos
- Proyectos de suelo mixto con componente industrial y/o logístico. En este caso, sólo se considerará la parte correspondiente al suelo industrial y/o logístico.





# REQUISITOS FINANCIEROS

## Capacidad Financiera:

- Capital contable de al menos *USD 56,000,000* en el ejercicio fiscal del 2023 o 2024.
- En base a los EEFF auditados.
- En caso de que el Participante sea un consorcio que aglutine a más de una empresa, se considerará la suma de los patrimonios netos de cada uno de los Integrantes

## Nivel de Ventas:

- Nivel de ventas o facturación anual al menos *USD 20,000,000* en cada uno de los 2 ejercicios fiscales previos al año de presentación de propuesta.
- En base a los EEFF auditados y documentación requerida.
- En caso de que el Participante sea un consorcio que aglutine a más de una empresa, se considerará la siguiente fórmula:

$$VE = V_1 * P_1 + V_2 * P_2 + \dots V_n * P_n$$

- Donde:

VE: Es el promedio de los montos de ventas de un Consorcio que será considerado para determinar si se cumple o no con el mínimo de US\$ 20,000,000.00.

V: Es el monto de ventas más alto alcanzado en cada uno de los 2 ejercicios fiscales previos antes referidos de cada miembro de un mismo Consorcio.

P: Es el porcentaje de participación en el Consorcio de cada miembro de este.

n: Es el número de participantes en el Consorcio.



**Requisitos Legales:** El Participante, o al menos un miembro del Consorcio, deberá acreditar lo siguiente:

- Carta de Presentación del Postor y Declaración Jurada de Información Fidedigna.
- Copia del comprobante de pago por Derecho de Participación
- Copia de la documentación que acredite los poderes del Representante Legal del Participante.
- Copia simple del estatuto actualmente vigente o instrumento equivalente expedido por la autoridad competente en su país de origen, sea del Participante o, en caso de Consorcio, de cada uno de sus integrantes.
- Declaración Jurada de Inexistencia de Impedimentos.
- En el caso de Consorcio, se presentará además de la declaración jurada que antecede, la Carta de Compromiso de Asociación, que deberá ser firmada por cada uno de los Representantes Legales de los Integrantes en el que manifiesten su intención de participar en Consorcio y que gozan de las facultades suficientes para suscribir el referido compromiso.

# PRO INVERSION

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

