

**UNIVERSIDAD NACIONAL DE
INGENIERIA
FACULTAD DE INGENIERIA ECONOMICA**



**POLITICAS DE ADJUDICACION DE
RECURSOS DEL PARQUE INDUSTRIAL
DE CONO SUR DE LIMA**

INFORME DE INGENIERIA

**Para optar el Título Profesional de:
INGENIERO ECONOMISTA**

CELSO NAZARIO RAU AGUIRRE

Lima, Febrero de 1995

PRESENTACION

El presente trabajo muestra el desarrollo de mis actividades profesionales realizadas con el objeto de optar el Título de Ingeniero Economista en la Facultad de Ingeniería Económica y Ciencias Sociales (FIECS) de la Universidad Nacional de Ingeniería (UNI).

El contenido está definido por los principales trabajos técnicos realizados por el graduando dentro del Proyecto Especial Parque Industrial del Cono Sur de Lima, con sede en el distrito de Villa El Salvador.

En un contexto donde la micro y pequeña empresa industrial participa conjuntamente con la mediana y gran empresa en un Parque Industrial, detallo mi participación en la política de adjudicación de recursos del Parque Industrial, que implica considerar lo siguiente: Centralización de la micro y pequeña empresa industrial en torno a la producción, financiamiento, comercialización y asistencia técnica, a fin de participar en la adjudicación de lotes en el parque industrial.

Planteamiento de la relotización del parque industrial y la zonificación por ramas productivas (alimentos, artesanía, calzado, confecciones, carpintería, metal-mecánica y fundición).

Gestión del Decreto Supremo 133-87-EF, que involucra la participación de la micro y pequeña empresa en el parque industrial, siendo

posteriormente elevado a rango de Ley Nro. 24877. En ésta, se detalla su financiamiento por parte del Tesoro Público y admite la participación de la Cooperación Técnica Internacional.

SUMARIO

El presente informe técnico consta de cuatro capítulos, presentándose en el primero el curriculum vitae, conteniendo la información referidos al autor, como son sus datos personales, experiencia profesional, estudios realizados y otros actividades relacionados con la profesión de economista.

El segundo capítulo expone en forma detallada las funciones encomendadas y actividades desarrolladas en el Proyecto Especial Parque Industrial del Cono Sur de Lima, iniciándose estas actividades dentro de la Municipalidad de Villa El Salvador.

El tercer capítulo, contiene el núcleo del trabajo, en él se detalla la participación del autor en las diversas actividades que demandó la implementación del Proyecto Especial Parque Industrial. Este tercer capítulo fue dividido en cinco sub-capítulos, en el primero de ellos se hace una introducción al tema con la finalidad de señalar las ventajas que ofrece un parque industrial para los empresarios, la comunidad y el Estado. Igualmente se busca motivar el interés de investigación hacia éste sector.

El segundo sub-capítulo presenta el contexto socio-económico en que se desarrolló el Proyecto Especial Parque Industrial del Cono Sur de Lima, durante el período 1985 a 1993. Asimismo se explica el surgimiento de los micro y pequeños empresarios industriales y su relación con la situación social del distrito.

El tercer sub-capítulo expone los antecedentes, la situación y problemas por la que atraviesa el Parque Industrial. En ésta parte del trabajo se señalan los problemas más resaltantes, así como las soluciones que el autor del presente informe propuso.

El cuarto sub-capítulo da a conocer las políticas de adjudicación de recursos que la Gerencia de Adjudicación y Seguimiento Productivo efectuó, presentándose de que instrumentos técnicos hubo que valerse para la gestión de la adjudicación. También se expone acerca de los instrumentos legales que complementaron y facilitaron la labor técnica de la Gerencia de Adjudicación.

El presente documento de trabajo finaliza con una serie de conclusiones que considero pueden servir de referencia para futuros proyectos de parques industriales similares, donde tenga participación las organizaciones gremiales e instituciones del estado. Específicamente estas conclusiones están orientada a servir como marco de trabajo para la elaboración de políticas de adjudicación de recursos (lotes, servicios productivos, programas de apoyo).

Para cerrar la presente sumilla considero de útil ayuda la inserción, en la parte de anexos, de los documentos que ayudarán a sustentar la exposición del presente informe técnico.

INDICE GENERAL

Pág.

PRESENTACION

SUMARIO

CAPITULO I

CURRICULUM VITAE

1.1	Datos Personales	1
1.2	Estudios	1
1.3	Experiencia Profesional	2
	1.3.1 Período 1990 a 1994	2
	1.3.2 Período 1986 a 1989	5
1.4	Otros Estudios de Capacitación	7
1.5	Otras actividades	10

CAPITULO II

MEMORIA DESCRIPTIVA DE MIS ACTIVIDADES PROFESIONALES EN EL PARQUE INDUSTRIAL DEL CONO SUR DE LIMA

2.1	Autoridad Autónoma del Proyecto Especial Parque Industrial del Cono Sur de Lima	11
-----	--	----

	Pág.
2.1.1 Cargo de Gerente de Adjudicación y Seguimiento	
Productivo	11
2.1.1.1 Funciones	11
2.1.1.2 Actividades realizadas en relación a las funciones asignadas	14
2.1.2 Cargo de Jefe del Area de Capacitación y Promoción de la Gerencia de Desarrollo Empresarial	19
2.1.2.1 Funciones	19
2.1.2.2 Actividades realizadas en relación a las funciones asignadas	20
2.1.3 Cargo de Tesorero de la AAPEPICS	23
2.1.3.1 Funciones	23
2.1.3.2 Actividades realizadas en relación a las funciones asignadas	23
2.1.4 Cargo de Director de Programa de Arrendamiento para el Desarrollo Empresarial (PRADE)	25
2.1.4.1 Funciones	25
2.1.4.2 Actividades realizadas en relación a las funciones asignadas	26
2.2 Municipalidad de Villa El Salvador	27
2.2.1 Asesor Técnico de la Alcaldía	27
2.2.1.1 Funciones	27
2.2.1.2 Actividades realizadas en relación a las funciones asignadas	28
2.3 Otros cargos ejercidos en la AAPEPICS	28

CAPITULO III**INFORMACION TECNICA DE LA POLITICA DE ADJUDICACION****DE RECURSOS DEL PARQUE INDUSTRIAL DEL CONO SUR DE LIMA**

3.1	Introducción	30
3.2	Contexto Socio-Económico	33
3.2.1	Situación Económica 1985-1993	34
3.2.2	Surgimiento de la micro y pequeña empresa industrial	36
3.2.3	Situación social del distrito de Villa El Salvador	38
3.3	Antecedentes, Situación y Problemática del Parque Industrial del Cono Sur de Lima	42
3.3.1	Antecedentes: Propuesta de creación del Area de Promoción Empresarial de la Municipalidad de Villa El Salvador	42
3.3.2	La situación del Parque Industrial	53
3.3.3	La Autoridad Autónoma del Proyecto Especial Parque Industrial del Cono Sur de Lima (AAPEPICS)	60
3.3.4	Ideas iniciales para la ocupación del Parque Industrial	64
3.3.5	Situación de los pequeños industriales de Villa El Salvador	64
3.3.6	Problemática y soluciones del Parque Industrial	71

	Pág.
3.3.6.1 Problemas externos a la Gerencia de Adjudicación y Seguimiento Productivo	71
3.3.6.2 Problemas internos asumidos por la Gerencia de Adjudicación y Seguimiento Productivo	73
3.3.6.3 Alternativas de solución a la problemática del PICS	74
3.4 Política de Adjudicación de Recursos del Parque Industrial del Cono Sur de Lima	78
3.4.1 Elementos necesarios para la reactivación del Parque Industrial	78
3.4.2 Problemas de la Gerencia de Adjudicación y Seguimiento Productivo	80
3.4.3 Problemas externos de la Gerencia de Adjudicación y Seguimiento Productivo	82
3.4.4 De las funciones	84
3.4.5 Situación Física de las adjudicaciones	84
3.4.6 Criterios para la adjudicación de terrenos	87
3.4.7 Sobre la calificación de las empresas agremiadas	87
3.4.8 Formas de postular a un lote en el Parque Industrial del cono Sur	89
3.4.9 Estrategias de la no venta inmediata de los lotes del Parque Industrial	92
3.4.10 El Canon Superficial	93
3.4.11 Inicio de obras por el adjudicatario	94
3.4.12 Procedimiento de Reversión del Contrato	95

	Pág.
3.4.13 Tipos de contratos	96
3.4.14 Precios de promoción y de mercado de los lotes del Parque Industrial	97
3.4.15 La compra-venta de los terrenos del Parque Industrial	98
CONCLUSIONES	101
APENDICE	104
ANEXOS	112

CAPITULO I
CURRICULUM VITAE

1.1 DATOS PERSONALES

NOMBRES : CELSO NAZARIO
APELLIDO PATERNO : RAU
APELLIDO MATERNO : AGUIRRE
LUGAR DE NACIMIENTO: ANCASH
FECHA DE NACIMIENTO: 28 DE JULIO DE 1948
LIBRETA ELECTORAL : 08374548
LIBRETA TRIBUTARIA : 6B49906
PATENTE PROFESIONAL: 2021528
ESTADO CIVIL : CASADO
DOMICILIO : Calle Prosperidad Nro. 421
Urb. Pro - LOS OLIVOS

1.2 ESTUDIOS

EDUCACION PRIMARIA : Centro Educativo Nacional "Santo
Toribio" No. 329 (1957 - 1963).
EDUCACION SECUNDARIA: C.E.P. "Gimnasio Peruano" Lima
(1964-1968).

ESTUDIOS SUPERIORES: UNIVERSIDAD NACIONAL DE INGENIERIA

GRADO ACADEMICO : Bachiller en Ingeniería Económica

1.3 EXPERIENCIA PROFESIONAL

1.3.1 PERIODO 1990 A 1994

A. INSTITUCION: Autoridad Autónoma Proyecto Especial

Parque Industrial del Cono Sur AAPEPICS

CARGO : **Gerente de Adjudicación y Seguimiento Productivo.**

FUNCION : Adjudicar, Realizar el Seguimiento Productivo de las empresas trasladadas al Parque Industrial, Reversión de Lotes por Incumplimiento de Contrato, y Recuperación de la Inversión efectuado por el Estado mediante el cobro del Canon Superficial y venta de lotes.

PERIODO : Del 01.01.93 al 31.08.93

B. INSTITUCION: Autoridad Autónoma Proyecto Especial Parque Industrial del Cono Sur AAPEPICS

CARGO : **Gerente de Adjudicación y Recuperación de Inversiones.**

FUNCION : Adjudicar, Revertir Lotes, Realizar Seguidientos Productivo y Recuperar la Inversión con el cobro del Canon Superficial.

PERIODO : Del 01.10.92 al 31.12.92

- C. INSTITUCION: Autoridad Autónoma Proyecto Especial Parque Industrial del Cono Sur AAPEPICS
CARGO : **Representante de la Gerencia General en la Comisión de Alto Nivel (MICTI-AAPEPICS-APEMIVES)**
FUNCION : Evaluación de adjudicatarios e informar al Directorio.
PERIODO : De Julio 1990 a Febrero 1992
- D. INSTITUCION: Autoridad Autónoma Proyecto Especial Parque Industrial del Cono Sur AAPEPICS
CARGO : **Adjunto de la Administración**
FUNCION : Hacer cumplir las ordenes del Administrador y reemplazar en su ausencia.
PERIODO : Del 06.03.90 al 28.02.91
- E. INSTITUCION: Autoridad Autónoma Proyecto Especial Parque Industrial del Cono Sur AAPEPICS
CARGO : **Miembro de la Comisión de Calificación del Personal de Práctica**
FUNCION : Incorporar a personal practicante en el Parque Industrial.
PERIODO : De 1991 A 1993
- F. INSTITUCION: Autoridad Autónoma del Proyecto Especial Parque Industrial del Cono Sur AAPEPICS
CARGO : **Miembro del Comité de Calificación**

(AAPEPICS, CARE-PERU, APEMIVES)

Comité Tripartito

FUNCION : Participación en el Programa de Arrendamiento
Financiero - PAF. Hoy PRADE

PERIODO : De 1991 A 1993

G. INSTITUCION: Autoridad Autónoma Proyecto Especial Parque
Industrial del Cono Sur AAPEPICS

CARGO : **Presidente de la Comisión de Procesos
Administrativos**

FUNCION : Procesar y Proponer Sanciones al Personal de la
AAPEPICS ante la Gerencia General

PERIODO : De 1992 A 1993

H. INSTITUCION: Autoridad Autónoma Proyecto Especial Parque
Industrial del Cono Sur AAPEPICS

CARGO : **Responsable de la Gestión ante la C.P.T.**

FUNCION : Gestor de la instalación de Líneas Telefónicas del
Parque Industrial y la zona urbana de Villa El
Salvador.

PERIODO : De 1991 A 1993

I. INSTITUCION: Autoridad Autónoma Proyecto Especial Parque
Industrial del Cono Sur AAPEPICS

CARGO : **Miembro del Consejo Nacional de Exportación para
la Pequeña Empresa del Perú. CONPEX.**

(SNI, AAPEPICS, APEMIVES, FENAPI, APEMIPE,

IDESI, PERU MUJER, ASOCIACION DE ARTESANOS
DEL PERU)

FUNCION : Incorporar a personal practicante al Parque
Industrial.

PERIODO : De 1990 A 1992

J. INSTITUCION: Centro de Comunicación e Investigación Aplicada
MUJER Y SOCIEDAD

CARGO : **Consultor en Gestión Empresarial**

FUNCION : Promover la Asistencia Técnica de las Micro y
Pequeñas Empresas.

PERIODO : Del 02.02.94 al 31.10.94

1.3.2 PERIODO 1986 A 1989

K. INSTITUCION: Autoridad Autónoma Proyecto Especial Parque
Industrial del Cono Sur AAPEPICS

CARGO : **Jefe del Area de Promoción y Desarrollo de la
Gerencia de Desarrollo Empresarial**

FUNCION : Promover el desarrollo empresarial del Parque
Industrial.

PERIODO : De mayo 1989 a diciembre 1989

M. INSTITUCION: Autoridad Autónoma Proyecto Especial Parque
Industrial del Cono Sur AAPEPICS

CARGO : **Tesorero**

FUNCION .: Administración de los fondos de la AAPEPICS
PERIODO : Del 01.09.87 al 31.12.91

N. INSTITUCION: Central de Asociaciones de Pequeños y Medianos
Industriales de Villa El Salvador. APEMIVES

CARGO : **Asesor**

FUNCION .: Organización institucional

PERIODO : De noviembre 1986 a diciembre 1991

Ñ. INSTITUCION: Asociación de Pequeños Industriales y Artesanos de
Villa El Salvador. APIAVES

CARGO : **Asesor de Oficina y Laboratorio**

FUNCION : Organización gremial y organización institucional

PERIODO : De octubre de 1986 a diciembre 1988

O. INSTITUCION: Municipalidad de Villa El Salvador

CARGO : **Asesor**

FUNCION .: Asesor en la reactivación del PICS e
Implementación de convenios.

PERIODO .: Del 01.06.86 al 31.08.87

P. INSTITUCION: Municipalidad de Villa El Salvador

CARGO .: **Representante de la Municipalidad**

FUNCION .: Participación directa en la creación de la Central
de Asociaciones de Pequeños y Medianos
Industriales de Villa El Salvador. APEMIVES

PERIODO .: 1986

- Q. INSTITUCION: Municipalidad de Villa El Salvador
CARGO : **Representante de la Municipalidad**
FUNCION : Participación en la creación de la Federación de Comerciantes Minoristas de Villa El Salvador
FUCOMIVES
PERIODO : 1986 - 1987
- R. INSTITUCION: Municipalidad de Villa El Salvador
CARGO : **Representante de la Municipalidad**
FUNCION : Participación directa en la creación e implementación de la AAPEPICS.
PERIODO : 1986 A 1987.

1.4 OTROS ESTUDIOS Y CAPACITACION

- A. EVENTO : Curso de "Formulación y Evaluación de Proyectos"
PERIODO : 26.02.84 al 03.03.84
INSTITUCION: Centro Nacional de Productividad
CONDICION : Participante
- B. EVENTO : Seminario "El Proceso de Integración Sub-regional y la Pequeña Industria"
PERIODO : 5 de noviembre de 1986.
INSTITUCION: JUNAT - FENAPI - PERU
CONDICION : Participante

- C. **EVENTO** : Curso "XIV Curso Dirigencial de Proyectos"
 (C.D.P.)
- PERIODO** : Del 01 al 05 de diciembre de 1986
- INSTITUCION:** Centro de Capacitación AZPITIA-PERU.
- CONDICION** : Participante
-
- D. **EVENTO** : "I Encuentro Empresarial de Pequeños Industriales
 de Villa El Salvador"
- PERIODO** : Octubre de 1986
- INSTITUCION:** Asociación de Pequeños Industriales y Artesanos de
 Villa el Salvador. APIAVES
- CONDICION** : Organizador
-
- E. **EVENTO** : II Encuentro Empresarial 1987 "La Pequeña
 Industria y sus implicancias en el Proceso del
 Desarrollo Socio Económico de Villa El Salvador.
- PERIODO** : 13 de diciembre de 1987
- INSTITUCION:** Central de Asociaciones de Pequeños y Medianos
 Industriales de Villa El Salvador. APEMIVES
- CONDICION** : Organizador
-
- F. **EVENTO** : Seminario Internacional de Promoción Exportaciones
 no Tradicionales y la Pequeña Empresa.
- PERIODO** : Del 17 al 19 de Junio de 1987
- INSTITUCION:** Centro de Capacitación AZPITIA.
- CONDICION** : Participante

- G. EVENTO : Curso de Desarrollo Comunal
 PERIODO : Del 29.03.88 al 03.06.88
 INSTITUCION: Centro de Capacitación AZPITIA.
 CONDICION : Participante
- H. EVENTO : Evento Internacional : "II Foro Ibérico Americano
 da Pequeña e Media Empresa para Integracado" SAO
 PAULO - BRASIL
 PERIODO : Abril 1991
 INSTITUCION: MUNICIPALIDAD DE SAO PAULO
 CONDICION : Participante
- I. EVENTO : Programa de Especialización para Ejecutivos 1992.
 Curso "Administración y Organización"
 PERIODO : Del 19.10.92 al 18.12.92
 INSTITUCION: ESAN
 CONDICION : Participante
- J. EVENTO : Estrategias de Marketing en un Entorno Competitivo
 Internacional
 PERIODO : 13 de Abril de 1994
 INSTITUCION: Grupo TECNOEMPRESA
 CONDICION : Participante
- K. EVENTO : Semana Tecnológica de la Industria Textil y
 Confecciones.
 PERIODO : 18 al 22 de Julio de 1994.

INSTITUCION: SENATI

CONDICION Participante

L. EVENTO Una Propuesta para el Desarrollo Nacional.

PERIODO 26 de Julio de 1994

INSTITUCION: SENATI

CONDICION Participante

1.5 OTRAS ACTIVIDADES

1.5.1 Prácticas Pre-profesionales en el Ministerio de Economía y Finanzas.

1.5.2 Presidente del CAFAE dentro de la Autoridad Autónoma Proyecto Especial Parque Industrial del Cono Sur en el período 01.11.92 al 31.08.93.

1.5.3 Fedatario de la Autoridad Autónoma Proyecto Especial Parque Industrial del Cono Sur en el periodo de 01.01.89 al 31.08.93.

Lima, Marzo de 1995

CELSO N. RAU AGUIRRE

CAPITULO II
MEMORIA DESCRIPTIVA DE MIS ACTIVIDADES PROFESIONALES
EN EL DESARROLLO DEL PARQUE INDUSTRIAL
DEL CONO SUR DE LIMA

2.1 AUTORIDAD AUTONOMA DEL PROYECTO ESPECIAL PARQUE INDUSTRIAL DEL CONO SUR

2.1.1 Cargo

Gerente de Adjudicaciones y Seguimiento Productivo

2.1.1.1 Funciones

- Está encargado de programar, dirigir y coordinar las acciones relativas a la adjudicación de lotes en el Parque Industrial.

- Efectuar el seguimiento productivo de las empresas adjudicadas en el Parque Industrial.

- Coordinar la recuperación de las inversiones estatales realizadas en el Parque Industrial.

- Proponer la conveniente distribución de lotes industriales mediante el establecimiento de política diferenciadas para la incorporación de nuevos adjudicatarios.
- Realizar periódicamente evaluaciones de las parcelas del Parque Industrial a fin de determinar la disponibilidad de lotes con información referida a distribución por actividad industrial, área, características de infraestructura física en general.
- Establecimiento de un registro de adjudicatarios del Parque Industrial.
- Diseñar los procedimientos administrativos y sus correspondientes flujogramas para las actividades de adjudicación y formalización.
- Presidir el Comité de Adjudicaciones del Parque Industrial.
- Coordinar con la Gerencia de Infraestructura y Obras, y la Gerencia de Asesoría Legal, la política de recuperación de inversiones a ser propuesta al directorio por concepto de las distintas modalidades de las adjudicaciones de lotes del Parque Industrial.

- Coordinar e informar a la Gerencia de Planes, Proyectos y Financiamiento, sobre la situación de lotes y la política de Recuperación de Inversiones.

Formular, programar y ejecutar los criterios de calificación para la adjudicación de terrenos en el parque Industrial, en concordancia con los art. 43, 44, 45 del D.S. 003-89-MIPRE.

Efectuar el seguimiento del desarrollo técnico productivo de las empresas adjudicadas en el Parque Industrial.

Emitir opinión sobre la calificación de los postulantes al parque Industrial.

Diseñar, promover, ejecutar y sistematizar programas de estandarización de productos en las diferentes actividades productivas, homogenizando procesos, modelos, costos y calidad de los productos.

Formular, apoyar y sistematizar las diferentes iniciativas empresariales y técnicas de renovación tecnológica.

- Diseñar los sistemas técnicos de control de calidad de la producción buscando aprovecharse a las exigencias del consumidor y a los servicios técnicos establecidos por los organismos respectivos.

- Promover el desarrollo técnico de los productos y procesos usando técnicas de diseño industrial, buscando sean elaborados más eficientemente.

- Desarrollar mecanismos de control de calidad y evaluación del producto final.

2.1.1.2 Actividades realizadas en relación a las funciones asignadas

- a) Elaboración de criterios técnicos para la evaluación de solicitudes y proyectos presentados por la APEMIVES y gestión independiente para la adjudicación de lotes en el parque industrial.

Programación y Ejecución de la calificación de postulantes en los talleres productivos por el Comité de Técnico de Calificación, con la participación de los dirigentes de la APEMIVES.

- b) Sistematización de levantamiento de la información productiva en los talleres instalados en el parque industrial y de la situación de ocupación de los lotes adjudicados, como base para la toma de decisiones y control de su ejecución.

- c) Realización de propuestas de distribución de lotes en base a la solicitud y pedidos de adjudicación de lotes en el parque

industrial, para talleres productivos, condominios, maquicentros, centro de servicios múltiples, etc.

- d) Se realizó bajo mi gestión la evaluación la ocupación ilegal de la parcela I, por la asociación de promotores empresarios industriales del cono sur -ADEICOSUR- y de la asociación de pequeños y medianos industriales y artesanos de Villa El Salvador -APEMIAVES-, con los criterios establecidos para la parcela II, utilizando convenios, tomando en cuenta la actividad industrial y su correspondencia con el lote ocupado.
- e) Se emprendió la elaboración de un registro de adjudicatarios, tomando en cuenta la fecha de adjudicación, actividad productiva, área ocupada e inicio del pago del canon superficiario.
- f) Llevé a cabo el proceso de calificación y adjudicación de lotes industriales del parque industrial y su proceso de seguimiento en la construcción y traslado a la zona industrial.
- i) Al presidir el Comité de Adjudicación del Parque Industrial realicé las siguientes acciones:

Exposición de los resultados de la calificación a los miembros del comité: gerente general, gerente de

infraestructura y obras, gerente de planes, proyectos y financiamiento, gerente de asesoría legal.

Proponer el número de lotes a adjudicar con su respectiva área.

Exposición de la situación de ocupación de las parcelas del parque industrial y la propuestas de medidas según sea el caso.

Recoger las propuestas y recomendaciones de las gerencias.

Elaboración de los resultados finales, sean estas de adjudicación, reversión, cobro del canon, ampliaciones, compra-venta, propuestas de apoyo para los adjudicatarios en sus diversas modalidades. Luego envía el informe a la gerencia general para la aprobación y emisión de resoluciones de adjudicación o se traslada al directorio para su opinión final.

- h) Se elaboraron las propuestas de recuperación de inversiones (reversión de lotes, cobro del canon, rescisión del contrato de compra-venta por incumplimiento) en coordinación con la gerencia de infraestructura y obras para la valorización de la construcción y con la gerencia de asesoría legal para efectos legales.
- 1) La gerencia de adjudicación a mi cargo remite los informes referentes a la situación de la parcela II en forma mensual y la propuesta de lineamiento de reversión de lotes.

- j) Propone los criterios a tomarse en cuenta para ejecutar el proceso de calificación para la adjudicación de lotes en el parque industrial basándose en la experiencia de las empresas existentes en cono sur, tomando en cuenta el aspecto empresarial y la capacidad del empresariado, lo que se enmarca en los artículos 43, 44, 45 del D.S. 033-89- MIPRE.
- k) Se ejecutó el seguimiento técnico-productivo a las empresas adjudicadas, en sus talleres de operación a fin de comprobar la información presentada por el sub-comité de calificación. Esta acción permitió obtener una base para orientar los programas de apoyo a las empresas calificadas por la AAPEPICS.
- l) Exposición del punto de vista de mi gerencia sobre la calificación de postulantes al parque industrial llevados a cabo por el sub-comité de calificación y escrita en el acta.
- m) Se efectuó trabajos relacionados con la actividad productiva de las empresas calificadas e instaladas en el parque industrial.

Formación de Consorcios Empresariales.

Tomando en cuenta la información presentada por los empresarios, para la adjudicación de lotes, se ha establecido **Programas de Estandarización** de productos en las ramas productivas de calzado, confecciones, carpintería y artesanía. Para lo cual se ha homogeneizado

procesos, equipos, modelos, costos, calidad de los productos. Los cuales se están promoviendo y ejecutando en los centros de servicios, centros comerciales, además se han creado las misiones comerciales conformado por técnicos y empresarios.

Se orientó a los empresarios a constituirse legalmente en torno a necesidades comunes, tomando en cuenta la afinidad productiva para luego formar grupos especializados en productos de alta rentabilidad, ejemplo concreto son la producción de casacas para exportación por un grupo de asociados de confecciones.

- n) Se ofreció apoyo a empresarios con proyecciones de desarrollo en el futuro, tomando en cuenta su iniciativa empresarial y su tecnología, caso de las máquinas vibradoras para la fabricación de pilas y lapiceros.

- o) Se establecieron políticas de calidad que llevaría los programas de elevación de calidad e incidiendo en el control de calidad de los productos valiéndose de especialistas, a fin de satisfacer al consumidor y cumplir con las exigencias técnicas establecidos por los organismos respectivos, ejemplo existe la propuesta en ejecución de la instalación de un horno de secado de madera.

p) Se concretizó la promoción del desarrollo técnico de los productos mediante seminarios ofrecidos por instituciones especialistas en la materia como es SENATI, para las ramas productivas de calzado, confecciones, carpintería, fundición, metal-mecánica y alimentos.

q) Se puso especial énfasis en la evaluación de compra-venta tomando en cuenta la calidad y evaluación del producto final.

2.1.2 Cargo

Jefe del Area de Capacitación y Promoción de la Gerencia de Desarrollo Empresarial.

2.1.2.1 Funciones

Formular, programar y ejecutar y/o canalizar las acciones de capacitación y promoción socio-empresarial, priorizando las modalidades autogestionarias, comunales y cooperativas.

- Establecer mecanismos de capacitación técnica con carácter práctico en los talleres, vinculado directamente con las necesidades de los micro y pequeños industriales y de sus trabajadores.

Participar directamente en la programación y ejecución de los planes de capacitación del personal profesional, técnico y operativo de la Autoridad Autónoma.

- Mejorar la gestión empresarial de los pequeños y medianos industriales.

Efectuar la racionalización económica y técnica de los procesos productivos.

Formación y desarrollo de cuadros de técnicos, administrativos y laborales en las empresas industriales.

- Estructuración y organización de unidades de apoyo a las actividades técnico-productivas, de la comercialización, financieras, etc. de los industriales del Parque Industrial.

Fomentar las organizaciones asociativas, autogestionarias de base y niveles de integración técnica y económica orientadas a racionalizar el uso de los limitados recursos disponibles y a lograr niveles de producción a escala.

2.1.2.2 Actividades realizadas en relación a las funciones asignadas

- a) Se formuló los programas de capacitación y tecnificación tomando en cuenta la iniciativa empresario adjudicado basada

en su experiencia. Para lo cual se coordinó con instituciones y especialistas.

Se hizo la promoción comercial de los productos a través de un centro de exhibición y venta de productos y hace participar a los empresarios más calificados en ferias nacionales e internacionales a través de la cooperación internacional.

Estas acciones fueron ejecutadas por una comisión mixta de empresarios con participación de la AAPEPICS, a su vez promueve el consorciamiento empresarial, asociaciones gremiales, etc.

- b) La capacitación está orientado a realizar en los propios talleres de los empresarios, utilizando su propia maquinaria, herramientas y personal obrero. Esta acción se ejecuta con la participación de la Cooperación Internacional de la ONUDI, Cooperación Española, Fondo de Contravalor Perú-Canadá, CARE-PERU.

- c) Se efectuó la capacitación del personal técnico de la AAPEPICS, a través de instituciones especializadas como ESAN, Universidades, a fin de ampliar los conocimientos en el campo de la administración empresarial, producción, comercialización, comunicación social, etc. para lo cual cuenta con recursos provenientes de la cooperación internacional y fondos del tesoro público.

- d) Organiza el Comité de Gestión Empresarial con la participación directa de los representantes de los gremios para acciones concretas, teléfonos, financiamiento, fondos de garantías para la pequeña empresa, tiendas comerciales, etc.

- e) Con el comité técnico visita los talleres para levantar información para luego proponer recomendaciones técnicas que permita optimizar tiempo y recursos en los procesos productivos.

- f) Elabora propuestas para la formación de administradores de las empresas instaladas en el parque industrial con la finalidad de ir delegando funciones que el propio empresario viene desempeñando.

- g) Organización de un equipo técnico de apoyo para las actividades productivas, de comercialización, financiamiento con la participación directa de los dirigentes gremiales.

- h) Propone que las organizaciones gremiales se organicen tomando en cuenta la voluntad y entendimiento entre empresarios estos pueden ser cooperativas, asociativas u otros la que mejor se adecuen a su necesidades.

2.1.3 Cargo

Tesorero

2.1.3.1 Funciones

- Aplicar las normas de Sistemas de Tesorería en el manejo de los recursos financieros que por toda fuente reciba el proyecto.

Llevar los registros de las cuentas y sub-cuentas bancarias.

- Mantener la unidad de caja, centralizando el manejo de los recursos financieros.
- Administra el fondo para pagos en efectivo.

Establece las medidas de seguridad para el giro de cheques, traslado y custodia de fondos.

- Presentar informes del Area en los plazos que establezcan los dispositivos legales.

2.1.3.2 Actividades realizadas en relación a las funciones asignadas

- a) Implementa la utilización de los fondos del tesoro público y recursos internos, tomando en cuenta las normas

administrativas de tesorería. Para lo cual se vale de la clasificación de gastos.

- b) Es el encargado de elaborar el comprobante de pago por lo cual toma en cuenta las autorizaciones respectivas y documentos que sustente los gastos por funcionarios competentes. Con esta información, la autorización de giro y la conciliación bancaria, se elabora las cuentas y sub-cuentas bancarias.
- c) Esta autorizado a mantener la unidad de caja conjuntamente con el administrados, centralizando el manejo de los fondos financieros provenientes del tesoro público, recursos propios. Para lo cual cuentan con apoyo del area de contabilidad, equipos, secretariado, y un auditor interno que depende del directorio.
- d) Propone la administración de fondos orientando la justificación del gasto de acuerdo al compromiso de necesidades del proyecto, al cual ha sido previamente informado el MEF.
- e) Dictamina medidas de seguridad para el custodio de fondos sean estos en cheques, efectivos, documentos valorados, fondos en custodia, etc. gestión de un seguro de riesgo.
- f) Presenta informe a la tesorería en los plazos que demanda la administración a fin de cumplir con los plazos de ley.

2.1.4 Cargo

Director del Programa de Arrendamiento para el Desarrollo Empresarial (PRADE). AAPEPICS-CARE PERU-APEMIVES

2.1.4.1 Función

- Representar en el Comité del Programa a la Autoridad Autónoma del Proyecto Especial Parque Industrial del Cono Sur.
- Decidir sobre la calificación de las solicitudes de maquinarias y herramientas.
- Adquirir nuevas maquinarias con los fondos generados por la venta de las maquinarias y equipos de segundo uso.
- Aprobar en manejo y destino de los fondos generados.
- Evaluar el estado técnico de las maquinarias obtenidas del exterior.
- Efectuar la priorización de los beneficiarios de las maquinarias y equipos.

2.1.4.2 Actividades realizadas en relación a las funciones asignadas

- a) Proponer la política de la AAPEPICS en el PRADE referente a la adjudicación de las maquinarias y herramientas. Para lo cual coordina con los representantes de CARE y APEMIVES.

- b) Poner en funcionamiento la adjudicación de maquinarias y herramientas donadas por Canadá a los empresarios del parque industrial, previamente valorizados por CARE PERU.

- c) Los montos generados por la venta de las maquinarias eran fondos de la APEMIVES que serán utilizados para la compra de nuevas maquinarias o motores, para la sustitución de maquinarias en estado de obsolescencia. De esta manera se acelera el desarrollo de la pequeña empresa en el parque industrial.

- d) Orientar el manejo de los fondos a la compra de nuevas maquinarias y herramientas y su adjudicación.

- e) Hacer que CAR-PERU continúe trayendo maquinarias de Canadá en lo posible nuevas de tal forma que los asociados de APEMIVES puedan renovar sus maquinarias poder ofrecer productos en condiciones óptimas en calidad precio, costo, etc.

- f) Proponer la priorización en la adjudicación de maquinarias, herramientas y equipos a fin de evitar conflictos entre los asociados de la APEMIVES.

2.2 MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE VILLA EL SALVADOR

2.2.1 Cargo

Asesor Técnico de la Alcaldía

2.2.1.1 Función

- Preparar planes y programas de carácter municipal a fin de promover el desarrollo de las unidades productivas y comerciales del distrito.
- Participar en las reuniones de coordinación con las organizaciones del distrito, representando al municipio de Villa El Salvador.

Informar a la Alcaldía de las actividades que el municipio realiza en beneficio de las organizaciones de comerciantes y productores del distrito.

- Organizar el uso de los fondos económicos para financiar los gastos que demande las actividades de apoyo técnico.

2.2.1.2 Actividades realizadas en relación a las funciones asignadas

- a) Proponer la centralización de las unidades productivas y comerciales de Villa El Salvador a fin de participar en la zona industrial, haciendo que formen asociaciones jurídicas.

- b) Coordinar con las instituciones gremiales, para su capacitación y ocupación de la zona industrial, Propiciar que la municipalidad firme convenios, para tal efecto con organismos internacionales y nacionales a través de instituciones privadas.

- c) Preparar informes de las actividades desarrolladas con los gremios productivos, comerciales a fin de que la municipalidad pueda elaborar programas de desarrollo para la micro y pequeña empresa y micro comerciantes.

- d) fomentar la generación de recursos propios de las asociaciones productivas para su desarrollo y sostenimiento de su cuerpo técnico.

2.3 OTROS CARGOS EJERCIDOS EN LA AAPEPICS

Fedatario

Presidente de CAFAE

Miembro del Consejo Nacional de Exportación de la Pequeña Empresa del Perú (CONPEX).

En el Apéndice se adjunta los documentos que sustentan la labor desempeñada, tales como resoluciones, contrato de trabajo, constancia de trabajo y credencial.

CAPITULO III

INFORME TECNICO

POLITICAS DE ADJUDICACION DE RECURSOS DEL PARQUE INDUSTRIAL DEL CONO SUR DE LIMA

TRABAJO DESARROLLADO EN LA GERENCIA DE ADJUDICACIONES Y SEGUIMIENTO PRODUCTIVO

DURACION: 01-03-91 AL 31-08-93

3.1 INTRODUCCION

El presente trabajo tiene la finalidad de describir en forma clara y concisa los objetivos, las actividades realizadas y los resultados obtenidos en mi labor profesional ejercido durante el período que abarca los años 1986 a 1993.

Asumí como trabajo inicial asesorar el avance del desarrollo gremial y empresarial de un significativo sector de la Micro y Pequeña Industria, con sede en el distrito de Villa El Salvador.

A partir de la experiencia antes señalada, tuve a mi cargo la puesta en marcha del Proyecto Especial Parque Industrial del Cono Sur de Lima, el mismo que está ubicado en el distrito de Villa El Salvador.

El referido proyecto representa actualmente una alternativa real de desarrollo, por ser parte importante del Plan Integral de Desarrollo del distrito de Villa El Salvador.

Las ventajas que ofrece un Parque Industrial puede resumirse en el siguiente cuadro:

PARA:		
EL EMPRESARIO	LA COMUNIDAD	EL ESTADO
a) Espacio adecuado para la producción por la mayor dimensión de área, disponibilidad de la energía eléctrica industrial y agua.	a) Acceso a nuevos puestos de trabajo.	a) Contribuye a reducir el desempleo.
b) Facilidad para la modernización de su empresa.	b) Acceso a los productos de consumo a precios de fábrica, a través de ferias distritales, las tiendas y centros comerciales.	b) Genera un ahorro de divisas.
c) Acceso a los programas de apoyo que ofrece el parque industrial (maquicentros, complejo comercial, centros de servicios y otros).	c) Acceso a productos que están de moda.	c) Permite la recaudación de mayores tributos al fisco.
d) Acceso al apoyo de las Cooperación nacional e internacional (SENATI, ICE, MICTI, ADEX, FGPC y CAREPERU).	d) Evita la contaminación, los ruidos y las bajas de tensión de la energía.	d) Genera una demanda de los productos nacionales.

PARA:

EL EMPRESARIO

LA COMUNIDAD

EL ESTADO

- | | | |
|---|--|---|
| e) Facilita el Consorciamiento Empresarial | e) El distribuidor comercial puede encontrar una variedad de producto por cantidad, precios y volumen. | e) Facilita la coordinación interinstitucional. |
| f) Permite reducir costos y aumentar la calidad del producto. | | |
| g) Promoción comercial de sus productos. | f) Eleva el nivel de desarrollo del distrito. Por el efecto multiplicador de la actividad industrial. | |
| h) Acceso a la información de tecnologías. | | |
-

La concreción de todas estas ventajas permite elevar la demanda de mano de obra calificada, el uso de los recursos de la zona, tecnología nacional, servicio relacionados con la industria y otros efectos.

Asimismo, el proyecto del Parque Industrial permite que los sectores marginales organizados (CUAVES y APEMIVES) puedan participar en el Directorio, Máximo representante del Proyecto.

Sin embargo, la realización del mismo ha mostrado ciertas limitaciones teóricas y prácticas que considero deben darse a conocer a los investigadores sociales. Tal es el principal motivo de la Memoria. La falta de profesionales especializados para organizar a las unidades productivas de una región o localidad es una situación que se ha verificado durante los años en que se desarrolló mi

actividad profesional. Se necesita de ingenieros economistas que sean capaces de organizar a los sujetos económicos, orientándolos en sus perspectivas de desarrollo industrial.

En las actuales circunstancias a las empresas del sector micro y pequeño industrial ya no les es posible un progreso rápido en forma individual, como sucedía en años anteriores. Hoy necesitan asociarse para alcanzar sus metas empresariales, el consorciamiento productivo es la alternativa razonable porque permite realizar los proyectos de corto y mediano plazo.

Por otra parte en el campo laboral no es fácil, para los profesionales, encontrar un puesto de trabajo a la medida de su preparación. Por lo tanto, la nueva concepción que debe transmitir la universidad es hacer de sus egresados personas con iniciativas que hagan posible la generación de nuevos puestos de trabajo donde participen las instituciones del estado, la cooperación internacional, la iniciativa privada y la propia población.

3.2 CONTEXTO SOCIO-ECONOMICO

Antes de exponer los antecedentes de la formación del Parque Industrial considero oportuno exponer en forma breve la situación económica y social por la que venía atravesando nuestra economía, el distrito de Villa El Salvador y el sector de los micro y pequeños industriales.

3.2.1 Situación económica 1985-1993

La economía de nuestro país, influida siempre por los ciclos políticos, sufrió durante el período 1985-1993 un proceso de recesión y de hiperinflación.

Durante el período señalado el PBI se redujo en tasas promedio de -0.3%, -11.7%, -5.4% y -2.5% como reflejo del estancamiento productivo de los años 1988, 1989, 1990 y 1992 respectivamente.

Entre el conjunto de sectores que aportan a la producción nacional es el sector manufacturero el que ha tenido las tasas más bajas de crecimiento en dichos años, esta situación se torna preocupante si consideramos que se trata precisamente del sector eje que enlaza a todos los sectores económicos.

Por otra parte la población se ha incrementado a tasas promedio 2.5% anual, casi el doble (1.1%) de la tasa productiva, motivando que el PBI por habitante se vaya reduciendo, haciendo crítica la situación económica-social de la población. En 1985 fue de 18.9 millones y en 1993 se estimó que pasaría a ser 22.6 millones de habitantes.

En 1985 la industria estaba recesada, la relación de precios campo-ciudad era desfavorable al campo; a diferencia del sector externo que pasaba por un buen momento económico, una balanza de comercial favorable debido a que el tipo de cambio nominal estaba situado por encima del real. En ese año la demanda interna estaba

bastante deprimida, por ese motivo el gobierno de turno implantó diversas medidas con la finalidad de reactivar el mercado interno, a base de las política fiscal, monetaria. Sin embargo la elevación de los salarios de los trabajadores fue trasladada al costo de los productos industriales, generándose una ligera presión inflacionaria, al mismo tiempo este ingreso adicional se orientó a que la demanda de productos agrícolas creciera causando un alza en los precios, dada la inelasticidad de la oferta agrícola en nuestro país.

La industria nacional logró crecer motivando una mayor importación de insumos extranjeros, las divisas que generaba el sector exportador no eran suficientes para mantener un nivel razonable de reservas internacionales netas, lo que empujo al gobierno de turno a elevar el tipo de cambio para reducir la demanda de divisas, esto genero el estancamiento de la industrial nacional, buscándose de esta forma la reducción de la inflación y el mejoramiento de la balanza comercial.

Los sectores exportador, laboral y rural, que habían tenido un período de prosperidad económica, pugnaban por conseguir del estado medidas favorables intentando retornar a esa situación anterior. Se genera en dicho período un espiral inflacionaria con tendencia a acentuarse.

Este ambiente que se transforma en hiperinflacionario, induce a los agentes productivos a la especulación. La capacidad industrial instalada es subutilizada, las empresas comienzan a quebrar y el

movimiento monetario se torna inmanejable, dándose preferencia al dolar como medio de transacción.

La situación obliga al gobierno, en ese momento, a tomar medidas drásticas para desembalsar los precios, liberalizar el mercado cambiario, ajustar los ingresos, efectuar una reforma tributaria en beneficio del fisco.

3.2.2 Surgimiento de la Micro y Pequeña empresa Industrial

En este entorno económico de cierre de empresas medianas y grandes, se genera un gran sector social de trabajadores desocupados, motivados a buscar una alternativa de ingreso familiar.

Un aspecto importante de esta crítica situación es que muchos trabajadores desocupados poseían una especialización productiva, que los impulsó a conseguir sus medios de producción en forma personal. Es importante señalar que la incursión de los microindustriales se da en líneas de producción de fácil acceso tecnológico donde la inversión era relativamente baja (confecciones, carpintería, calzado, alimentos, fundición).

La incidencia de los microempresarios de la rama metal-mecánica se da principalmente en la producción de ventanas, puertas, sillas, debido a que la inversión en la compra de tornos, bancos, cepilladoras, taladros automáticos, era demasiado alta; sin embargo, algunos

profesionales técnicos lograron constituir pequeñas empresas financiado con sus aportes personales o préstamos.

El sector microempresarial surge con fuerza en la década de los 70, sin embargo este sector hace sentir su presencia en la economía nacional en la década de los 80, donde la fuerza se concentra en los microindustriales. En los años 80 aumenta en forma notable las Organizaciones No Gubernamentales -ONG's- que tienen la finalidad de ofrecer asistencia técnica, financiera, empresarial, comercial a este sector de micro y pequeña empresa.

En la actual década de los años 90, de liberalización de la economía y de la globalización mundial de las economías nacionales, los Parques Industriales que albergan a las micro, pequeña y mediana industrias, necesitan del apoyo técnico y financiero por parte del estado para poder desarrollarse.

Existen experiencias exitosas en otros países como Japón, Taiwan, Corea, Italia entre otros donde el sector de la pequeña industria participa en el desarrollo de la economía dichos países, incluso son el soporte de grandes empresas de prestigio internacional, el sistema de Sub-Contrata hace posible que la gran industria pueda abaratar sus costos de producción, hacer mas flexibles sus políticas de precio ante la competencia exterior. Con mayor razón el Estado, Instituciones Financieras y Universidades de nuestro país deben darle la atención debida, por ser este sector el que genera empleo y desarrollo en las zonas marginales.

A nivel macroeconómico dicho sector ha generado ahorro de divisas en proporción apreciable y creciente, motivada por la utilización de insumos nacionales como agregado al producto, así por ejemplo en el ramo de confección su insumo principal, las telas, es de origen nacional. En el caso de carpintería las maderas convencionales son nacionales estudiándose la posibilidad de utilizar nuevas especies de madera abundantes dentro de nuestro país. En la rama de alimentos la panificación viene utilizando equipos y maquinarias nacionales igualmente para el ramo de carpintería.

Dentro del Parque Industrial del Cono Sur de Lima no se ha excluido la participación de empresas microindustriales, ellos también contribuyen a este esfuerzo económico, por ello para hacer posible su instalación dentro de la zona industrial se ha proyectado la creación de áreas especiales denominadas Condominios o Incubadoras industriales, orientadas para industrias de menor inversión.

3.2.3 Situación social del Distrito de Villa El Salvador

En nuestro país el centralismo económico ha causado un proceso migratorio. En los últimos cuarenta años que se ha venido acentuando continuamente, originando el surgimiento de muchos asentamientos humanos y pueblos jóvenes, la mayor parte de ellos ubicados en la periferia de Lima Metropolitana. Siendo de origen rural la mayor parte de los migrantes. Esta situación se ha agravado en las ciudades, dada la mayor demanda por terrenos y servicios sociales, generándose de esta forma invasiones de terrenos eriazos. Dentro de

esta situación el origen de Villa El Salvador no es diferente al de otros asentamientos humanos.

Este distrito está situado a 19 Kms. al sur de Lima, entre la Av. Pachacutec, la carretera Panamericana Sur, Villa María del Triunfo, Tablada de Lurín y San Juan de Miraflores.

La población inicial aspiraba alcanzar mejores condiciones de vida para lo cual demandó a las autoridades de ese momento la provisión de los servicios sociales mas elementales. El origen de Villa El Salvador empezó con una masiva toma de terrenos donde participaron aproximadamente unas 7,000 familias sin hogar, que posteriormente fueron ubicadas en los arenales de Tablada de Lurín, bajo el auspicio de un nuevo modelo de habilitación urbana que consiste en la identificación de cuatro zonas definidas por su uso:

- 1) La zona urbana donde se ubica las viviendas los comercios y servicios.
- 2) La zona industrial, donde se encuentran las unidades productivas de confecciones, calzado, carpintería, artesanías, metal-mecánica, fundición y alimentos.
- 3) La zona agropecuaria que abarca las granjas y cultivos.
- 4) La zona de playa, considerado un lugar de esparcimiento para la población.

La zona urbana está diseñada modularmente para permitir una organización social más real de la población, cuya representación de mayor grado termina en la Comunidad Urbana Autogestionaria, que se crea como organización representativa de la población y es considerado un mecanismo de desarrollo socio-económico.

La Municipalidad que se crea en 1983 es el resultado de la aspiración que la población tiene para independizarse del distrito de Villa María del Triunfo, ello abre la posibilidad de hacer gestión de gobierno local. Por otra parte gracias a la organización vecinal se ha podido dar solución a los problemas de agua, energía, escuelas, pistas y salud.

Según estimaciones del Censo Nacional de Población, el total de habitantes en 1994 alcanzó la cifra estimada de 300,000 habitantes, esta cantidad hace notar parte del problema de la centralización de Lima, dado que Lima-Callao concentra a la tercera parte de la población nacional, esta relación nos muestra hasta que punto se ha concentrado la población en la ciudad.

La Población Económicamente Activa del distrito de Villa el Salvador llega a los 43,717 habitantes, de este total el 38% están inadecuadamente empleados y 16% están desocupados, notándose la vigencia del problema del desempleo social.

Los diferentes gobiernos que han dirigido el manejo de nuestra economía nacional han puesto limitaciones al desarrollo de la

actividad industrial, sobreprotegiéndola o negándole el apoyo, afectando con dicho comportamiento la marcha de los proyectos industriales.

En la actualidad parte del Presupuesto de la República dirigido a los Parques Industriales, con el transcurrir del tiempo se ha venido reduciendo en forma constante. No obstante ante esta situación algunos gobiernos locales al darse cuenta de la importancia de los Parques Industriales, han buscado la ayuda en la Cooperación Técnica Internacional para ejecutar proyectos de servicio común (Módulos, Centros Comerciales, Centros de Servicio, Programas de Financiamiento, Talleres de Adiestramiento, etc.)

En el caso concreto de Villa El Salvador, el 52% del total de la población son menores de 18 años, siendo el desempleo una preocupación general que afecta a los jóvenes que buscan trabajo y que por falta de experiencia laboral no logran conseguir un empleo adecuado y estable.

La Autoridad Autónoma del Proyecto Especial Parque Industrial del Cono Sur de Lima (AAPEPICS) y la Central de Asociaciones de Pequeños y Medianos Industriales de Villa El Salvador (APEMIVES) han unido en sus esfuerzos para ejecutar el proyecto del parque industrial y así plasmar una solución adecuada a dicho problema siendo el elemento motor del desarrollo la existencia inicial de 1,000 unidades microindustriales en Villa El Salvador, todos agremiados por ramas de producción de bienes de consumo.

3.3 ANTECEDENTES, SITUACION Y PROBLEMATICA DEL PARQUE INDUSTRIAL DEL CONO SUR DE LIMA

3.3.1 Antecedentes

PROPUESTA DE CREACION DEL AREA DE PROMOCION EMPRESARIAL DE LA MUNICIPALIDAD DE VILLA EL SALVADOR

La labor profesional como representante de municipio me ha permitido participar en la siguientes actividades que a continuación describo:

Al existir un sector aún no organizado de unidades productivas, que deberían participar en el poblamiento del Proyecto Parque Industrial del Cono Sur de Lima, como asesor de la Municipalidad de Villa El Salvador propuse la creación de un **Area de Promoción Empresarial**, lo que permitió centralizar a los empresarios con posibilidades desarrollo, esto en beneficio individual y de la comunidad del distrito, mediante la creación de nuevos puestos de trabajo, la producción bienes a precios competitivos para las ferias y centros comerciales y compra de insumos para la producción.

Como se señaló líneas arriba el 08 de octubre de 1986, se realizó el 1er. Encuentro de Microempresarios de Villa El Salvador con la convocatoria de la Municipalidad el cual representé, contando con el apoyo de instituciones como el Ministerio de Industrias (MICTI), Instituto de Comercio Exterior (ICE), la Asociación de Pequeños y Medianos Industriales del Perú (APEMIPE-Lima), Federación Nacional de

Empresarios del Perú (FENAPI), Organizaciones Gremiales (APIAVES, ADEICOSUR, LOS KIPUS, AIMAVES, SAN MARTIN, YAWAR FIESTA, 1RO. DE MAYO, JOSE CARLOS MARIATEGUI entre otros). Este evento dio origen a la creación de la Central de Asociaciones de Pequeños y Medianos Industriales de Villa El Salvador (APEMIVES).

La conclusión principal del encuentro fue:

Pedir a las autoridades la participación el parque industrial en beneficio de los micro y pequeños industriales.

Facilitar la formalización de las empresas con problemas con las autoridades locales y centrales.

Solicitar oportunidades de participación para exponer los productos de los micro y pequeños industriales.

Al mismo tiempo dentro de la APIAVES sugerí la implementación de un modelo piloto de organización conformadas por ramas productivas la que sirvió como modelo para su aplicación en la distribución física de los terrenos del Parque Industrial, y su participación en el directorio de la AAPEPICS.

Los gastos que generaba la actividad administrativa y de representatividad eran autosostenidos por los aportes de los asociados, las actividades sociales que efectuaba la APIAVES se hacia con la finalidad de generar una imagen institucional ante la

comunidad. Las actividades de capacitación empresarial fueron posible con el papel promotor del municipio mediante los convenios suscritos por la organización con instituciones de apoyo, ONG's, organismos nacionales e internacionales.

Uno de estos convenios sirvió para llevar adelante un diagnóstico inicial que permita conocer la potencialidad de un sector de los microindustriales de Villa El Salvador, como son carpintería, metal-mecánica, confecciones, calzado y fundición.

Las instituciones que participaron en los variados convenios de carácter empresarial con al APIAVES fueron:

SENATI. Institución que apoyo la organización productiva y administrativa.

EMBAJADA DE ESPAÑA Y MINISTERIO DE TRABAJO. Apoyaron en los cursos de maquicentros y equipamiento de máquinas pesadas y herramientas, además del asesoramiento para su manejo.

CAJA MUNICIPAL. Otorgó mediante convenio financiamiento para capital de trabajo.

DESCO. Permitió la canalización de financiamiento a largo plazo y asistencia técnica.

FOGAPI. Facilitó las garantías en los préstamos que efectuaban los empresarios.

Los mismos asociados participaron en una cooperativa denominado COOPEMIPE. Los fondos de esta institución permitieron que sus asociados puedan obtener préstamos en un máximo de cinco veces su aporte.

Con los fondos de la asociación (APIAVES), se solicita préstamos para los asociados mediante el palanqueo financiero.

Estos antecedentes me permitieron apoyar a la organización del 1er. Encuentro de Microempresarios a nivel del Cono Sur de Lima, los días 19 y 20 de noviembre de 1989. Las organizaciones que promovieron el evento fueron: APEMIVES, APIANEA, APIAVES, APIA y APMIA, participando unos 222 empresarios del Cono Sur y de la instituciones estuvieron el BIP, SENATI, MICTI, APEMIPE, SNI y COFIDE. Los auspiciadores fueron CASI y CINSEYT, los que solventaron económicamente el encuentro.

Posterior al encuentro se realizaron actividades comerciales institucionales a nivel interdistrital, que se efectuó por campaña escolar, día de la madres, fiestas patrias y navidad. La organización contaba con sus propios stands para participar en dichos eventos comerciales. Ambas actividades motivaron la necesidad de poder concentrarse en un Parque Industrial.

Lo sucedido en el cono sur fomenta que dicha experiencia pueda imitarse en los distritos de los otros conos de Lima, llegándose a formar la Federación de Micro y Pequeños Empresarios de Lima y Callao.

Este contexto permite crear una corriente de opinión favorable para la creación del Proyecto del Parque Industrial orientado a los micro y pequeños industriales del cono sur y de proyectos similares en otros puntos del país.

Los trabajos de relotización de los terrenos del Parque Industrial motivó la realización de un Diagnóstico Empresarial con la finalidad de conocer las futuras dimensiones que deberán tener los lotes a ofrecerse a los micro y pequeñas industrias a adjudicarse. Por ello se recolectó información relativa al número de trabajadores, área ocupada, montos de ingresos bruto para medir su capacidad de pago e inversión en el terreno, nivel de compromiso para participar en los diferentes programas de capacitación empresarial.

Las empresas comunales de Villa El Salvador no pudieron participar en el parque industrial debido a que su modalidad de organización empresarial de dependencia del Consejo Ejecutivo Comunal de la CUAVES para la toma de importantes decisiones hacía lenta la marcha de dicha empresa, las aptitudes de los diferentes secretarios generales que asumían el cargo eran variables. Como consecuencia se evaluaba que las micro y pequeñas empresas tenían cierta ventaja en

este plano. Además podían hacer gestión asociativa sin perder su individualidad.

El microempresario se organiza en función de sus necesidades productivas y comerciales, lo que facilita desarrollar esta iniciativa en sus diferentes campos. Además se orienta a los microempresarios en las actividades de comercialización, financiamiento, compra de insumos, equipamiento, y aspectos legales.

El primero de octubre de 1987, en el aniversario de la APIAVES se tuvo como visita al Director de un periódico prestigioso de Canadá. Al cual se le informó la necesidad de contar con máquinas para micro y pequeña industria. Lo que gentilmente se ofreció a poner un aviso en su periódico, solicitando máquinas usadas en calidad de donación y que estos podrían ser recogidos y embarcados por CARE-PERU.

Después de la conversación tuve la oportunidad de convocar a una reunión de gremios para recibir las necesidades de maquinarias a fin de remitir a Canadá la demanda de las mismas, especificando las características técnicas.

Con estos antecedentes mencionados se sugiere al Ministerio de Industrias, que los gremios organizados ocupen parte de los terrenos del parque industrial, esto sustentado mediante una propuesta de convenio entre la ONUDI y el Ministerio de Industrias, con participación de la Municipalidad de Villa El Salvador.

El 15 de setiembre de 1987 Villa El Salvador es designada por la Asamblea General de las Naciones Unidas la Ciudad MENSAJERA DE LA PAZ. En el mismo año del 29 de noviembre es ganadora del Premio "PRINCIPE DE ASTURIAS DE LA CONCORDIA", siendo estos factores los que ayudan al sector de micro y pequeños industriales a consolidar su participación en el parque industrial, para lo cual se solicita al gobierno central dispositivos legales que permita su participación. Pedido que se plasma en el Decreto Supremo Nro. 133-87-EF, posteriormente se da rango de ley a esta norma legal (Ver Anexo 1).

Se sugirió que dentro de la estructura organizativa de la ley debería considerarse a las instituciones distritales como la APEMIVES, CUAVES y MUNICIPIO, la que fue tomada en cuenta por la ley, incluso se designó que la presidencia esté en manos de la municipalidad. El gobierno por su parte determino que participen tres representantes del estado en el proyecto del parque industrial: Ministerio de Industrias, Instituto Nacional de Planificación y la Corporación Financiera de Desarrollo. Asimismo el financiamiento debería ser asumido por el Estado.

Dentro de todas estas actividades asumidas por la Municipalidad de Villa El Salvador, me toco asumir la gestión de coordinación con las autoridades competentes.

Con estos organismos se da la creación de la AUTORIDAD AUTONOMA DEL PROYECTO ESPECIAL PARQUE INDUSTRIAL CONO SUR DE LIMA (AAPEPICS).

En la implementación del Proyecto Especial Parque Industrial participé en las siguientes actividades profesionales:

Asumir el cargo de Tesorero designado por el Directorio de la Autoridad Autónoma, para la realización de las diferentes actividades de tesorería.

Implementación del área administrativa con la participación del Gerente de Administración.

Gestión del Registro de firmas ante Ministerio de Economía y Finanzas y el Banco de la Nación.

Por su naturaleza el Proyecto Especial formaba parte del Ministerio de la Presidencia, lo que conllevaba a acreditarse ante dicho organismo estatal, a fin de remitir los informes de los futuros gastos a realizarse.

Recepcionar las necesidades presupuestales para la ejecución del proyecto de relotización de los terrenos de parque industrial y los respectivos estudios de obras y de proyectos a desarrollarse en el parque, correspondiente a cada período de un año.

Gestionar el desembolso del presupuesto presentado ante el Ministerio de Economía y Finanzas. Luego de aprobado se ejecuta los gastos, como pago a contratistas y al personal técnico, etc.

Participación en la elaboración de las Bases para la Licitación de Obras.

Presentar informes de Balances trimestrales al Ministerio de la Presidencia, debidamente sustentada.

Cumplimiento con los compromisos adquiridos, por ejemplo el pago por las obras realizadas, compromisos de compra, cumplimiento del pago del personal contratado, realización de los desembolsos para los estudios propuestos.

Provisión de los recursos económicos para la gestión de la autoconstrucción de módulos de los pequeños y microempresarios.

Realizar desembolsos económicos por los cinco Módulos construidos (Calzado, Confecciones, Carpintería, Metal- Mecánica y Fundición), para promover el poblamiento del parque industrial.

Gestionar económicamente la implementación de un programa de exhibición y venta de la producción de los micro y pequeños industriales del Parque Industrial (CEVES).

Planificar la provisión de recursos económicos para la realización de programas de capacitación, asistencia técnica dirigida a los micro y pequeños industriales.

Participación en la elaboración de criterios para la realización de estudios que se presentaran a la cooperación técnica internacional, estos estudios eran efectuados por profesionales competentes.

Inspeccionar en forma complementaria el avance de las obras y pedir la sustentación de la obra ejecutada.

Participación en el Comité de Construcción de los 5 Módulos, en el aspecto técnico y económico.

Por encargo de la Gerencia General, se asume la convocatoria a los micro y pequeños empresarios para su tecnificación, comercialización de sus productos.

Búsqueda de insumos a precios promocionales en beneficio de las empresas confecciones y calzados del parque industrial.

Participación en la conformación de un Comité de Crédito donde participa el Fondo de Garantía para Préstamo a la Pequeña Empresa (FOGAPI), la Autoridad Autónoma del Parque Industrial y la Central de Asociaciones de Pequeños Industriales de Villa El Salvador.

Asesoramiento para la gestión de los préstamos que efectuaba el Banco Industrial del Perú, utilizando los fondos de garantía que otorgaba COFIDE a través de FOGAPI.

Expositor de la experiencia del Parque Industrial ante los visitantes nacionales e internacionales.

Participación en CADE 90 en forma conjunta con los presidente de los gremios para difundir la experiencia del parque industrial entre los participantes del evento.

Asumir la representación nacional en el evento al 2do. Fórum Iberoamericano de la Pequeña y Mediana Empresa para la Integración con sede en Sao Paulo-Brasil.

Participación en la creación del Consejo Nacional de Exportación para la Pequeña Empresa del Perú, y la incorporación miembro representante de la Autoridad Autónoma del Parque Industrial.

El cargo para asesor debe contar con los siguientes conocimientos y experiencias:

Conocer la realidad del empresario formal e informal.

Estar identificado con la labor empresarial.

Tener criterios técnicos en la producción y comercialización.

Saber asesorar al microindustrial en sus inversiones futuras.

- Conocer la idiosincrasia del poblador andino, debido a que el origen de la mayoría de los micro y pequeños industriales son procedentes de zonas rurales.
- Saber organizar reuniones de discusión respecto a temas empresariales, económicos, comercial, técnico, etc.
- Tener experiencia en la coordinación con instituciones que trabajan con los sujetos económicos, para poder alcanzar los objetivos del trabajo.
- Saber incentivar a los empresarios mediante un perfil empresarial, conocer aspectos de Psicología Industrial.
- Generar conciencia de desarrollo empresarial en la juventud.
- Capacitar empresarialmente los a jóvenes para su participación en el campo productivo.

3.3.2 La situación del Parque Industrial

Cuando se crea la zona industrial en Villa El Salvador se busca generar empleo para los habitantes de la zona urbana. Y esta a su vez debería ofertar mano de obra calificada, con lo cual los institutos técnicos asumirían la función de capacitación de éstas.

El diseño urbanístico de las viviendas en la zona urbana descarta la posibilidad de implementar industrias dentro de ella, debido a la dimensión de los lotes (140 m²). Al no concretarse el funcionamiento del parque industrial, los trabajadores de la zona urbana se ven obligados a desplazarse en busca de trabajo en lugares alejados del distrito creando esta situación una inversión de tiempo solo en viaje se utiliza 2 o 4 horas por día.

Debido a que los puestos de trabajo estables eran escasos, la población tuvo que buscar otras alternativas de ingresos, dando esta situación origen a la creación de microcomerciantes (bodegas, vendedores ambulantes, etc.) y microproductores.

Después de un período de desarrollo estas unidades productivas se vieron obligadas a buscar áreas adecuadas para su funcionamiento, donde encuentren áreas mayores a 300 m² y eviten las molestias a los vecinos.

**CUADRO DE DISTRIBUCION DEL AREA DEL
PARQUE INDUSTRIAL DE VILLA EL SALVADOR
(Hectáreas)**

PARCELA	AREA INDUSTRIAL	%	SITUACION
I	36.17	25.90	OCUPACION PRECARIA
II	98.33	70.44	AREA DE DESARROLLO
IIA	5.10	3.66	POR HABILITAR
TOTAL	139.60	100.00	

Fuente: Gerencia de Adjudicación y Seguimiento Productivo.
AAPEPICS.

Los parques industriales del país por las dimensiones de sus lotes estaban orientados de preferencia hacia la mediana y gran empresa industrial. Cuando fueron adjudicados las 44 empresas, hubo una asignación de lotes sin tomar en cuenta el factor de contaminación al medio ambiente. Por lo que era necesario evitar que las empresas de alimentos por ejemplo estén junto a las empresas de fundición, confecciones o carpintería, las que generan residuos de contaminación. En consecuencia era necesario zonificar el parque industrial de acuerdo a las actividades productivas es decir zonificarlo por ramas productivas.

Por su parte, el gobierno central no cumplió en implementar en su totalidad, los servicios básicos de electrificación, agua, desagüe, veredas, seguridad, etc. lo que retardaba la ocupación del parque industrial.

La no ocupación inmediata de la zona industrial fue presa fácil para la invasión por el poblador andino que emigra a la capital en busca de empleo. El propio Estado legaliza y construye viviendas en las zonas del parque industrial.

Para atender parte de las necesidades antes mencionadas la misma población empezó a organizarse para lo cual contó con el apoyo de la municipalidad y de la organización comunal denominado Comunidad Urbana Autogestionaria de Villa El Salvador (CUAVES) y otras organizaciones empresariales.

Para la fase preparatoria del proyecto se suscribió un convenio entre ONUDI y el MICTI, para lo cual dichas instituciones solicitaron la participación del Municipio de Villa El Salvador y la CUAVES.

A continuación, describiremos la situación de cada parcela del Parque Industrial para tener una idea concreta de como esta ocupada la misma.

PARCELA I: La parcela I ocupa un area de 61.38 has de las cuales la mayor parte está representada por el área industrial con 36.17 has.

Los diferentes trabajos de catastro y evaluación realizadas en esta parcela se han identificado tres actividades con las siguientes características:

- Predominantemente Industrial
- Predominantemente Residencial y
- de uso Mixto.

La ocupación de esta parcela esta dado por las empresas agrupadas en dos asociaciones: Llanavilla denominada AIMAVES con 124 lotes y ADEICOSUR con 86 lotes. La situación actual de la Parcela I determina la necesidad de un saneamiento físico legal. Encontrándose actualmente en litigio, para iniciar posteriormente la relotización y la habilitación urbana del mismo, poniendo así en disponibilidad una mayor cantidad de lotes para las pequeñas unidades productivas del

Cono Sur de Lima. Dichos lotes no tienen inversión en infraestructuras (agua, desagüe, pistas, veredas, teléfonos, etc.)

ADEICOSUR gestionó ante el MICTI (PEPI) la ocupación del parque industrial sin ser reconocidos legalmente, actualmente tienen la condición de encargados de defender los terrenos de las invasiones de LLANAVILLA.

Es por este motivo que la AAPEPICS suscribió un convenio con ADEICOSUR, a fin de formalizar la ocupación de estas empresas en la parcela I. La AAPEPICS por su parte se compromete a calificarlos para su adjudicación formal mediante un contrato de derecho de superficie, que a un futuro este terreno ya habilitado sea vendido en forma preferencial al empresario calificado.

Por su parte ADEICOSUR se compromete a presentar un perfil de proyecto para evaluar la posibilidad potencial de la empresa y así poder justificar su solicitud de ocupación del terreno. En los últimos años existen factores políticos, partidarios que retardan la marcha del convenio, sobre todo en épocas de elecciones generales, municipales y dirigenciales.

LA PARCELA II: La parcela II es la zona más importante del Parque Industrial, la misma que posee un área de 98.33 has, de éste total 23.59 has han sido adjudicados por ENACE a las medianas empresas con áreas entre de 5,000 a 15,000 m², como se muestra en el plano del Anexo 2.

Estas adjudicaciones fueron suscritas entre julio de 1981 y diciembre de 1987 por el PEPI. Dichas empresas adjudicadas deberían de iniciar sus obras civiles en un plazo de 2 años; sin embargo algunas de estas empresas no lo hicieron después de varios años de abandono. ENACE transfiere al MICTI estos contratos cuando este último vino a administrar los Parques Industriales a través del PEPI.

Ante la existencia de un contrato de venta del terreno la AAPEPICS, después de tomar la administración, no puede solo más que invocar a dichas empresas a que se instalen lo mas pronto posible en el parque industrial, los terrenos donde existía un proceso intermedio de trámites se les solicitaba su instalación bajo las nuevas normas legales de administración, lo que trajo en algunos casos la reversión del terreno al Estado de dichos, posibilitando la relotización para adjudicarlos a las pequeñas industrias. Cabe anotar que ENACE realizó ventas de terrenos a empresas de naturaleza comercial esta acción desvirtuó en cierta medida el carácter industrial de la zona.

Al interior de la parcela II, la Autoridad Autónoma del Parque Industrial, ejecutó una serie de obras de Relotización urbana y de construcción con el financiamiento del Tesoro Público y con el apoyo de la Cooperación Técnica Internacional. La realización de estas obras fueron licitadas de acuerdo a las bases de precalificación elaboradas en la Gerencia de Administración (Ver Anexo 3). Con estos trabajos se han adjudicado a un número considerable de micro y pequeñas empresas industriales pertenecientes al Cono Sur de Lima.

La parcela II ha sido distribuida siguiendo un conjunto de acciones del Plan de Mediano Plazo del Proyecto Especial Parque Industrial del Cono Sur, ello ha permitido la adjudicación ordenada y planificada en los 417 lotes en esta parcela hasta 1993.

En esta área en encuentran produciendo alrededor de 322 empresas industriales pertenecientes a los gremios productivos de: Alimentos, Artesanías, Carpintería, Confecciones, Calzado, Metal-Mecánica y Fundición.

En esta parcela se encuentra ubicado la maestranza del tren eléctrico, ocupando un área de 9.15 has. que fue cedida por la AAPEPICS.

LA PARCELA II-A: La parcela II-A tiene una extensión de 5.10 has. como política la AAPEPICS tenía previsto la implementación de Proyectos Estratégicos que consideramos de importancia, como es el caso de los siguientes proyectos: Planta de Procesamiento de Cochinilla, Planta de Fabricación de Máquinas para Calzado, Confecciones y Metal-mecánica, Planta de Secado de Madera, Planta de Transformación de Lana de Alpaca y un Centro Tecnológico de Investigación Aplicada.

3.3.3 La autoridad autónoma del parque industrial del cono sur de Lima (AAPEPICS)

El Proyecto Especial Parque Industrial Cono Sur de Lima tiene sus primeros antecedentes en 1970-1972, cuando el Ministerio de Vivienda, hoy fusionado con el Ministerio de Transportes y Comunicaciones, en el marco del "Plan de Desarrollo Urbano de Lima 1990" reserva un área de 384 has para la creación de un Parque Industrial en el sur de Lima, encargándose su implementación a EMADI (actualmente ENACE).

En 1982 mediante Ley Nro. 23457, Ley General de Industrias, se crea el Proyecto Especial Parque Industrial (PEPI), motivándose la transferencia de la áreas al Ministerio de Industria, Comercio, Turismo e Integración (MICTI).

El 04 de junio de 1987, mediante Decreto Supremo Nro. 133-87-EF se crea la Autoridad Autónoma del Proyecto Especial Parque Industrial Cono Sur de Lima (AAPEPICS), y por Decreto Supremo Nro. 020-87-MICTI/IND, se dispone la transferencia de los terrenos de la zona industrial a la AAPEPICS, ente administrado por el PEPI.

El Proyecto Especial Parque Industrial Cono Sur de Lima es una entidad que goza de autonomía técnica, administrativa, económica y financiera, delegando a ésta la planificación, administración, supervisión y desarrollo del Parque Industrial. Para ello se crea un máximo órgano ejecutivo denominado Autoridad Autónoma, su directorio lo integran: la Municipalidad de Villa El Salvador, la Comunidad

Urbana Autogestionaria de Villa El Salvador (CUAVES), la Central de Asociaciones de Pequeños y Medianos Industriales de Villa El Salvador (APEMIVES), el Instituto Nacional de Planificación (INP), la Corporación Financiera de Desarrollo (COFIDE) y el Ministerio de Industrias, Comercio Turismo e Interior (MICTI). Cada institución tiene en el directorio un representante y un alterno, siendo presidida el Directorio por el alcalde o representante del municipio, este último elegido por acuerdo en Sesión de Concejo.

El Proyecto Especial tiene como objetivos:

Promover la instalación y desarrollo de proyectos de pequeña empresa industrial, proporcionando entre otras la infraestructura básica y asistencia técnica necesaria al interior del Parque Industrial.

Realizar estudios, diseños, programas de financiamiento, comercialización, construcción y acciones relacionadas con el desarrollo del Parque Industrial.

El 28 de julio de 1988 se publica la Ley Nro. 24877 dando fuerza de ley al decreto supremo anteriormente señalado, estableciéndose y constituyéndose los alcances y objetivos de la AAPEPICS y su carácter de Institución Pública Descentralizada, inscribiéndose en el ámbito del Ministerio de la Presidencia (MIPRE). Por efectos del Decreto Supremo Nro. 003-89-MIPRE se oficializa el Reglamento del Parque

Industrial Cono Sur, ubicado en el distrito de Villa El Salvador, de la Provincia de Lima.

Posteriormente al culminar el período de gobierno en el segundo quinquenio de los 80, desaparece el MIPRE y el Parque Industrial pasa al ámbito del MICTI por efecto del Decreto Ley Nro. 593 de abril del 90.

La AAPEPICS hasta la fecha ha desarrollado un conjunto de actividades básicas que está permitiendo la ocupación gradual de la zona industrial; para ello ha contado con el apoyo de las Organizaciones Cooperantes de carácter internacional, como la Organización de las Naciones Unidas para el Desarrollo Industrial (PNUD), quien ha apoyado la implementación del proyecto especial desde sus inicios, CARE-PERU mediante la ejecución del Programa de Empleo Juvenil, el Fondo General de Contravalor Perú-Canadá (FGCPC) quien ha financiado proyectos estratégicos para el estímulo productivo de las unidades industriales del Parque Industrial, la Agencia Española de Cooperación Internacional (AECI) quienes han proporcionado una serie de recursos a los proyectos y actividades complementarias a las establecidas desde el inicio.

Los Organos Gerenciales de la AAPEPICS es el siguiente:

A. ORGANOS DE LINEA

I) GERENCIA DE PLANES, PROYECTOS Y FINANCIAMIENTO

1.1 Planes y Proyectos Empresariales

1.2 Financiamiento

1.3 Asistencia Técnica

II) GERENCIA DE MERCADEO

2.1 Precio y Promoción Comercial

2.2 Plaza y Comercio Exterior

2.3 Asesoría Empresarial

III) GERENCIA DE ADJUDICACIONES Y SEGUIMIENTO PRODUCTIVO

3.1 Adjudicación y Recuperación de Inversiones

3.2 Calificación y Seguimiento Productivo

3.3 Diseño y Control de Calidad

B. ORGANOS DE APOYO, ASESORIA Y CONTROL

I) GERENCIA DE INFRAESTRUCTURA Y OBRAS

1.1 Diseño

1.2 Obras

1.3 Infraestructura

II) GERENCIA DE ADMINISTRACION

2.1 Contabilidad y Tesorería

2.2 Personal

2.3 Abastecimiento y Servicios Auxiliares

III) CONTROL INTERNO

IV) ASESORIA LEGAL

La relación de dependencia funcional de los órganos institucionales se muestran en el organigrama (Ver Anexo 4).

3.3.4 Ideas iniciales para la ocupación del Parque Industrial

Cuando se crea la CUAVES, implícitamente se consolida la concepción Autogestionaria, que propugna el establecimiento de talleres comunales en el parque industrial; sin embargo la gestión de estas empresas no fue eficaz debido a su estructura funcional, dependiendo las decisiones importantes de un Concejo Ejecutivo Comunal, lo que retardaba la toma de decisión oportuna.

Ante esta concepción empresarial se planteó otra que consideraba que las empresas a instalarse en el parque industrial deberían ser de carácter privado, pero con una convocatoria asociativa, que les permita solucionar necesidades comunes.

3.3.5 Situación de los pequeños industriales de Villa El Salvador

La reactivación del Parque Industrial del Cono Sur de Lima, se inició con una encuesta a la micro y pequeña industria, con esta información se determinó la potencialidad empresarial del distrito, la mayor parte de estas unidades estaban agrupados en la Asociación de Pequeños industriales y artesanos de Villa El Salvador (APIAVES) lo que permitió tomar en cuenta las siguientes consideraciones:

La centralización y fortalecimiento organizacional de los micro y pequeños industriales de Villa El Salvador, acción que se llevó a cabo con la participación de la Municipalidad, instituciones como la Sociedad Nacional de Industrias (SNI), la Fundación Fondo de Garantía para Préstamos a la Pequeña Industria (FOGAPI), Caja Municipal de Crédito, el Instituto de Desarrollo del Sector Informal (IDESI), entre otros para atender las necesidades de apoyo que requerían las asociaciones empresariales, (APIAVES, ADEICOSUR, APISUR, QUIPUS, 1RO. DE MAYO, AIMAVES, SAN MARTIN, YAWAR FIESTAS, etc.). Estas asociaciones fueron centralizadas posteriormente en una sola denominada Central de Asociaciones de Pequeños y Medianos Industriales de Villa El Salvador, (APEMIVES).

En octubre de 1984 se funda la Asociación de Pequeños Industriales y Artesanos de Villa El Salvador (APIAVES) con la participación de 30 empresarios. Esta organización nace y recibe el apoyo del municipio lo que le permite que se potencialice en dos aspectos:

- a) En el plano empresarial se busca la implementación de diversos convenios de apoyo en beneficio de los asociados de la APIAVES, por ejemplo en los inicios de la institución se suscribe un convenio tripartito APIAVES-SENATI-MUNICIPIO para incidir en la problemática empresarial que va desde la organización administrativa hasta el aspecto tecnológico.

Debido a la inaccesibilidad al sistema financiero se suscriben convenios con instituciones de apoyo como: IDESI, FOGAPI, SENATI,

CAJA MUNICIPAL, DESCO, UNIVERSIDAD DE LIMA, MUNICIPALIDAD DE VILLA EL SALVADOR, BID, etc.

- b) En el plano institucional se realiza también un esfuerzo para potencializar la organización gremial, mediante la implementación de áreas administrativa, financiera y de promoción.

El 08 de Octubre de 1986, se realizó el 1er. Encuentro Empresarial de Pequeños Industriales de Villa El Salvador, con la participación de diferentes instituciones y organizaciones que tienen relación directa con la micro y pequeña empresa industrial. Aquí se discutió y analizó la política industrial para el sector, que describe la situación de los micro y pequeños industriales en términos de tipo legal, financiero, tecnológico, administrativo, de capacitación y de comercialización.

En este evento los sectores empresariales participantes solicitaron lo siguiente:

Poder participar en el Parque Industrial

Facilidades para su formalización empresarial

Cese del hostigamiento por parte de las autoridades municipales, industrias, trabajo y salud.

Apoyo financiero

Asistencia técnica

Centralización de los micro y pequeños industriales en una organización única.

Las conclusiones del encuentro contribuyó decisivamente a la creación de la Central de Asociaciones de Pequeños y Medianos Industriales de Villa El Salvador (APEMIVES).

La Central es una institución jurídica de derecho privado constituida por asociaciones de productores legalmente reconocidos. La APEMIVES se fundó 01 de noviembre de 1986 agrupando a cerca de 1,000 empresarios.

Los planteamientos de APEMIVES en plano empresarial son la generación de nuevos puestos de trabajo, uso de tecnologías apropiadas, y la utilización creciente de insumos nacionales en la producción.

En APEMIVES los acuerdos se deciden por Asamblea Ordinaria y Extraordinaria, siendo el de más importancia la Asamblea General en la cual participan todos los asociados.

La Junta Directiva es la encargada de hacer cumplir los acuerdos aprobados en las diferentes instancias, las responsabilidades de la Junta Directiva están señaladas en los Estatutos y están conformadas por cargos jerárquicos: Presidente, Vice-Presidente, Secretarios de Línea y Secretarías Especializadas.

La APEMIVES está conformada por los gremios siguientes:

Calzado, Confecciones, Carpintería, Fundición, Metal-mecánica, Artesanía y Alimentos. Esta agrupación de unidades productivas por líneas permite aplicar sin dificultad los variados programas de

capacitación, comercialización, financiamiento y tecnificación en forma efectiva. Sin embargo esto se daría solo en un inicio por que el objetivo final de este proceso es sectorizar las necesidades de los gremios para así de esta manera ir puntualizando los programas de asistencia empresarial hasta que el pequeño industrial sea capaz de asumir individualmente sus propios problemas empresariales.

Los gremios con mayor número de asociados son los de Carpintería, Metal-mecánica y Fundición, de ellas la actividad metal-mecánica posee la de mayor ganancia unitarias en promedio. Los talleres con mayor tasa de ganancia son los de Artesanía y las empresas con mayores posibilidades de incursión en el mercado nacional son Confecciones y Calzado.

El promedio ponderado de las ganancias de los pequeños industriales es U.S. \$1,000 mensuales, el mayor porcentaje de ésta utilidad se destina a la inversión en activos fijo, lo que se evidencia en el incremento de las construcciones de planta realizadas en el Parque Industrial.

La centralización de las unidades productivas en APEMIVES se da en función de entes individuales y colectivo, que a mediano plazo significa participar en la parque industrial, para lo cual se tenía que realizar actividades de corto plazo, donde cada socio tenía que aportar cuotas mensuales para el pago del personal administrativo y equipamiento de oficina.

Del mismo modo era necesario atender en el aspecto técnico productivo, mediante programas de: financiamiento, comercialización, capacitación técnica, etc. a través de convenios con instituciones: municipalidad del distrito, SENATI, FOGAPI, el desactivado BIP, Caja Municipal, etc. además buscando apoyo externo, caso ONUDI.

Existe una clara competencia entre las unidades productivas de la APEMIVES. Su grado de desarrollo permitirá, si ingresa al parque industrial y al sistema financiero, con el uso de nuevas tecnologías podrá intentar ingresar a un mercado más exigente.

La micro y pequeña empresa está destinada a crecer o desaparecer, de allí que su centralización les permite conocerse entre sí y así poder equiparse (consorciarse) y atender pedidos en mayor cantidad y calidad, proyectándose en todo momento se de una producción continua y garantizado su presencia en el mercado. El consorciamiento en nuestro medio es de avance y retroceso por lo que no debe desanimarse. En cada experiencia se aprende. Por lo general esto se debe a la conducta del empresariado.

Las asociaciones en términos de grupo se comportan en forma cíclica, a medida que van alcanzando sus objetivos se van retirando de la asociación, para después de un tiempo volver a la asociación, dado que este les ofrece nuevas perspectiva de desarrollo o en su defecto prefieren formar otra. Esto se debe al grado de desarrollo alcanzado por las unidades productivas y al nivel de conciencia de los líderes.

También tiene que ver en este comportamiento la actitud de las autoridades locales y de otras instituciones.

La APEMIVES está enmarcado en esta dinámica, por que no todo sus asociados podrán tener acceso a un lote en el parque industrial. los adjudicados al parque asumen mayores costos de inversión -construcción de local- y los que no han alcanzado ingresar han dejado de pertenecer a la APEMIVES.

Los gremios que no han respondido por su propia característica han sido de carpintería y artesanía. En menor escala fundición, metal-mecánica, calzado y confecciones. Las empresas del gremio de alimentos tiene más dificultades para trasladarse al parque industrial, debido a que el monto de inversión en construcción y acabado es alto para la micro y pequeña empresa industrial, por lo que es necesario el establecimiento de un programa de financiamiento para la construcción.

La APEMIVES es una institución que ha sido creada para participar en el poblamiento del parque industrial y ser miembro en el directorio, por lo que era necesario dividirlo en gremios para una adecuada participación.

3.3.6 Problemática y soluciones del Parque Industrial

Antes de describir mis actividades profesionales en el parque industrial de villa el salvador, considero oportuno hacer referencia a la problemática de la misma.

Hasta antes de 1987 la zona industrial presentaba los siguientes problemas:

3.3.6.1 Problemas externos a la gerencia de adjudicación y seguimiento productivo

a) Aspecto legal

La Comunidad Campesina de Llanavilla se autodeterminaba como dueña de todos los terrenos de Villa El Salvador y sus alrededores, basado en la Resolución Nro. 041, emitido por el Ministerio de Agricultura y que habían logrado inscribir la zona industrial en los Registros Públicos.

b) Situación de las asociaciones productivas

Existían más de 6 asociaciones productivas en Villa El Salvador (ADEICOSUR, APISUR, LOS QUIPUS, APIAVES, YAWARFIESTA, AIMAVES, etc.), cada una de ellas realizaban gestiones ante el Ministerio de Industrias a fin de solicitar una extensión de terreno para sus asociados, pedido que no llegó a prosperar.

c) Distribución de los lotes en la Zona Industrial

Como cualquier parque industrial del país, en ese entonces, la distribución de los lotes estuvo enmarcado entre áreas de 5,000 a 15,000 m², esto indicaba que estaba orientado para el desarrollo de la mediana y gran empresa, tal área habilitada se da en dos parcelas del parque industrial, presentándose en ese momento una carencia de obras para completar la habilitación.

d) Financiamiento del Parque Industrial

El Proyecto Especial de Parques Industriales -PEPI- no contaba con recursos económicos para terminar la habilitación física de la zona industrial, motivando esta situación la no ocupación de las empresas adjudicadas.

e) Situación de lotes adjudicados por ENACE y PEPI.

Hasta 1987 fueron adjudicados 44 lotes de los cuales 4 se encontraban operando (3 empresas industriales y 1 depósito comercial), consecuentemente la zona industrial estaba deshabitado.

f) Ocupación ilegal de la Zona Industrial

Inicialmente la zona industrial tenía un área de 382 Hectáreas, las que han quedado reducidos a la fecha en 139 hectáreas en total esto incluye las áreas invadidas. Distintos lugares de la zona industrial fueron invadidas por la comunidad de Llanavilla y en otros lugares ENACE construyó viviendas.

3.3.6.2 Problemas internos de la gerencia de adjudicación y seguimiento productivo

- 1) El problema principal de la GASP es concretizar la ocupación real del Parque Industrial por los adjudicatarios.
- 2) Los mecanismos de calificación existentes no se ajustaba a la situación económica del momento, por lo que se hacía necesario su modificación, a fin de incorporar a nuevos adjudicatarios que garanticen la construcción de sus módulos y ocupación en el plazo estipulado en el contrato.
- 3) La parcela I se encuentra ocupada ilegalmente por asociados de ADEICOSUR y APEMIAVES, igualmente la parcela II-A por la comunidad de Llanavilla.
- 4) La implementación de los condominios del parque industrial según lo planificado no podrá ejecutarse por falta de recursos para la construcción. Por lo que demanda su modificación.

5) El canon superficiario es un anticipo que el adjudicatario paga a la AAPEPICS, es considerado como anticipo a cuenta del precio del terreno. Este pago no se estaba cumpliendo por parte del 90% de adjudicatarios.

6) Los gremios se han apoderado de los cinco Módulos, construidos por la AAPEPICS, por lo que era necesario replantear su ocupación. Como solución se buscó la suscripción de un contrato estipulándose el pago por concepto de alquiler, lo cual fue aceptado y cumplido por los asociados. La venta de los módulos dependería de los solicitantes (gremios o particulares) al cual deberían cumplir con los objetivos del parque industrial.

3.3.6.3 Alternativas de solución a la problemática del Parque Industrial del Cono Sur de Lima

Frente a esta situación el objetivo principal que se plantea para el proyecto del parque industrial es la ocupación completa con participación de los micro y pequeños industriales.

El desarrollo del distrito en un primer momento fue conducido por la Comunidad Urbana Autogestionaria de Villa El Salvador (CUAVES). Posteriormente al transformarse en distrito, el 02 de junio de 1983, es la municipalidad, en coordinación con la CUAVES, la que promueve el desarrollo de la zona industrial.

a) Frente a la situación legal, se vio por conveniente realizar gestión ante el ministerio de industrias, solicitando la transformación de un área determinada de terrenos para el desarrollo de la micro y pequeña industria. Pedido que fue aceptado debido a las normas legales del momento.

Ante esta situación el gobierno local realizó gestiones directamente ante el gobierno central, solicitando la participación de los micro y pequeños industriales en la zona apropiada, basada en una propuesta de desarrollo, planteándose la necesidad de realizar trabajos productivos por especialidad.

Esto demandaba necesariamente la modificación de las normas legales, ley 23047, acto que fue acogido por el gobierno central en ejercicio, disponiendo mediante Decreto Supremo 133-EF-87 la creación del parque industrial para micro y pequeña industria, acción que permitió resolver gran parte de los problemas del parque industrial.

Sin embargo, el conflicto generado entre las instituciones, el MICTI y la comunidad campesina de llanavilla, forzaba a la promulgación de una ley, la que se dio en julio de 1987 dando rango de ley al decreto supremo anterior.

b) Para que la micro y pequeña industria puedan acceder al parque industrial, además de la modificación de los marcos

legales era conveniente la centralización de las instituciones existentes, para lo cual esta institución a crearse debería acoger necesariamente y únicamente a empresarios industriales institución denominada APEMIVES.

Esta institución necesariamente tenía que estar enmarcado en ramas productivas, y hacer que el representante de este sector debería ser considerado miembro del directorio de la Autoridad Autónoma, como realmente se da en la ley.

Por su propia forma de organización social la comunidad de Villa El Salvador, debería tener su representante en el directorio del parque industrial.

c) Para transformar los lotes destinados para mediana y gran empresa, tuvo que plantearse la relotización de los terrenos de acuerdo a la siguiente dimensiones:

- 1) Lotes de 500 a 1000 m².
- 2) Condominios con lotes de 300 m².
- 3) Lotes para Centros de Servicios de 2000 a 3000 m²
- 4) Lotes para Equipamientos de 4000 a 5000 m²

Además se tenía que zonificar las áreas para siete ramas productivas.

d) Para llevar a cabo la relotización del parque industrial se tomó en cuenta al momento de la gestión de la ley, que debería ser asumido por el Estado, para lo cual se invirtió U.S.\$14'200,000 además era necesario pedir la participación de las cooperaciones internacionales, tal que el estudio preliminar para la relotización fue financiado por la ONUDI.

El nivel de inversión realizado en 1991 por el Estado en la Parcela II ascendió a S/.9'563,367.93 nuevos soles, representando el 62.3% del total de la inversión ejecutada (S/.15'336,757.91 nuevos soles); la cooperación internacional y la inversión privada aportaron la suma de S/.2'490,680.- y S/.3'282,709.98 nuevos soles respectivamente.

Se estima que en 1993 sólo el Estado ha invertido para un avance de obra del 90% equivalente a un monto de U.S. \$14'000,000.- aproximadamente.

e) La ocupación de una parte del parque industrial era necesario la participación de la micro y pequeña industria debidamente calificado con proyecciones de desarrollo, de esta manera justificar su permanencia en la zona industrial, dado que la mediana y gran empresa no están interesados en instalar sus fábricas al no existir condiciones básicas. El monto de la inversión para la adquisición de estos terrenos motiva la especulación.

f) Ante la ausencia dinámica del Estado en la preservación y orientación del desarrollo del parque industrial, fue esta zona presa fácil para la comunidad campesina de Llanavilla invadir gran parte de las áreas con el pretexto de hacer industria, la que fue favorecido en la épocas coyunturales de elecciones políticas.

Tomando en cuenta estas alternativas se trazo una estrategia de ocupación con la participación de los micro y pequeños industriales centralizada en la APEMIVES, con el apoyo de la municipalidad, la CUAVES y otras instituciones, dado que el parque industrial representa el desarrollo del distrito.

3.4 POLITICAS DE ADJUDICACION DE RECURSOS DEL PARQUE INDUSTRIAL DEL CONO SUR DE LIMA

3.4.1 Elementos necesarios para la reactivación del PICS.

Para comprender el papel de la Gerencia de Adjudicaciones y Seguimiento Productivo es importante mencionar algunos hechos ocurridos antes de la ocupación del parque industrial.

1. Como se ha indicado en las páginas anteriores, es necesario mencionar algunos elementos que fueron necesario para la reactivación del PICS.

- a) Era importante contar con una ley que resolviera el litigio de posición de la zona industrial, suscitado en el Ministerio de Industrias, Turismo e Integración y la Comunidad Campesina de Llanavilla. Este problema fue resuelto en dos niveles, primero con el Decreto Supremo 133- EF-87, posteriormente se eleva el Decreto mencionado a rango de Ley Nro. 24788 (Ver Anexo 5), gestión llevado a cabo por la Municipalidad de Villa el Salvador y APEMIVES, del cual fui partícipe directo de la gestión.
- b) Para la participación de la micro y pequeña empresa era necesario centralizar en una sola a todas las instituciones del sector, creándose la APEMIVES. Los micro empresarios de esta central tenían que pasar por un proceso de calificación empresarial para luego participar en el proceso de selección planteado por la AAPEPICS. Este proceso se dio con mi participación como representante de la municipalidad.
- c) Para que pudieran participar el sector de micro y pequeña empresa industrial, era necesaria la relotización del parque de 5000 y 15000 m² a lotes de 300, 500, 700, 1000, 1500 y 2000, tomándose en cuenta lotes de 3000 m² para los condominios, centros de servicio, maquicentros, equipamientos y almacenes. Con políticas claras de transferencia para cuando llegue el momento de realizar esta acción no excluya la participación de la mediana y gran empresa industrial.

d) Para implementar este proceso de reactivación y ejecución del PICS se contó con el financiamiento del Estado a través del Tesoro Público U.S.\$ 12.5 millones de dólares americanos y las Cooperaciones Internacionales como al ONUDI, Cooperación Española, Fondo de Contravalor Perú-Canadá y CARE-PERU.

En estas dos últimas referencias me toco participar como asesor de alcaldía de la Municipalidad de Villa El Salvador.

3.4.2 Problemas de la gerencia de adjudicaciones y seguimiento productivo (GASP)

Antes de mencionar los problemas del GASP, es necesario describir la acción del Directorio.

El Decreto Supremo 133-87-EF, define la conformación del Directorio de la AAPEPICS con 3 representantes del Estado, 2 de instituciones gremiales y 1 del gobierno local, quien a su vez la preside.

- 1) Un primer problema se da debido a la heterogeneidad de la composición del Directorio, los representantes del Estado y el Gobierno local actúan influenciados por su posición política partidaria, de igual forma los representantes de los gremios, lo que hace difícil en principio concordar ideas para la ejecución del proyecto del Parque Industrial del Cono Sur.
- 2) Los gremios proponen en el directorio que sus asociados ingresen al PICS sin calificación y que después de un período se realice la

evaluación, los que no respondan deberán abandonar el área adjudicada. Los representantes del Estado propusieron que pasen por un proceso de calificación técnica, que la empresa postulante debería demostrar su capacidad de inversión en la construcción de un módulo básico que les permita el traslado de su planta al parque industrial.

- 3) El Estado no hace la transferencia de fondos oportunamente, retrasa el pago de los contratistas encargados de la relotización, creando mayores gastos por la penalización de cobros e incurre en gastos adicionales por concepto administrativo de las contratistas, esto significaba entre el 10 y 12% de recargo sobre el monto de valorización no efectuado. esto retarda obviamente la entrega de la obra en el tiempo estipulado, alterando el cronograma de actividades.
- 4) La ausencia de participación de los directores restaba capacidad de gestión del mismo en especial COFIDE. Es poco conocido lo que aportaron como institución, tanto COFIDE, MICTI y INP. Con todas las limitaciones que pueda mencionarse la AAPEPICS giro en torno a la Municipalidad de Villa el Salvador, APEMIVES, CUAVES y el MICTI.
- 5) La presión de los gremios se daba con facilidad en el directorio reclamando la adjudicación de sus asociados, acción que se dio en las primeras etapas de adjudicación.

3.4.3 Problemas externos a la gerencia de adjudicación y seguimiento productivo

- 1) Se habían adjudicados 393 lotes a la micro y pequeña empresa industrial hasta 1990, quedando por adjudicar 198 lotes. Estos adjudicatarios deberían estar instalados en el parque industrial los primeros meses de 1991; sin embargo solo estaban ocupando 70 asociados, es decir, faltaban trasladarse 273 adjudicatarios con fechas cumplidas según sus contratos de Derecho de Superficie. Sobre todo los primeros adjudicatarios del Plan Piloto de los 25 solo estaban 12 adjudicatarios.

- 2) Existían solicitudes de calificación el doble de la disponibilidad de lotes existentes, es decir, los gremios presionaban al Directorio por mas adjudicaciones para sus asociados, pero uno así presionaban a sus asociados para que cumplan con su compromiso de trasladarse a la zona industrial.

- 3) Los gremio se valieron de la oportunidad para cobrar a cada futuro empresario un derecho de asociación por montos que variaban entre U.S.\$300 a U.S.\$1000, a veces hasta más, por lo que ya existía de antemano un compromiso entre los dirigentes de gremios y el empresario postulante al gremio. Con esta actividad los dirigentes pretendían que la AAPEPICS debería adjudicar apelando a argumentos que contraponían las normas de adjudicación con aquellos postulantes que no demostraban capacidad de producción en el proceso de calificación.

Esto postulantes eran presentados ante la AAPEPICS para su calificación técnica en donde la mayoría de los postulantes no cumplían con los requisitos que se señalaba. Los asociados que no pasaban la calificación formaban grupos de presión.

Esta presión gremial se daba en el Directorio y en la Gerencia General a través de los representantes de APEMIVES en el directorio.

- 4) En el aspecto económico lo mas gravitante fue el cambio de la política económica, el cambio de una economía de mercado a una economía liberal en agosto de 1990, quedando muchas empresas quebradas de la noche a la mañana.

Las diversas medidas económicas dadas por el gobierno en especial la apertura del mercado a competidores del exterior, mediante la rebaja de los aranceles, ocasionó la inundación de productos importados, lo que afectó de sobremanera a las ramas productivas de metal-mecánica, fundición, confecciones, calzados.

- 5) Las actividades terroristas se acentuaron a partir de 1990, ocasionando apagones y amenazas a dirigentes, autoridades del proyecto, afectando de esta forma los programas de apoyo, motivando el retiro de las Cooperaciones Internacionales y la paralización de la producción de muchas empresas.

3.4.4 De las funciones

La Gerencia de Adjudicaciones y Seguimiento Productivo, antes con otra denominación, se implementa desde el inicio del proyecto con la finalidad de posibilitar la aplicación de los artículos 4to. y 5to. además de las disposiciones complementarias y prioritarias de la Ley 24877.

La Gerencia de Adjudicación para sus funciones se sujeta a un Reglamento y a un Plan Operativo Anual (Ver Anexo 6), que le permite adjudicar los terrenos del Parque Industrial con un grado de imparcialidad. Este Reglamento en su contenido indica la forma de adjudicar, la modalidad de compra-venta, procedimiento en la reversión de lotes, supervisión de obras y la evaluación técnico-productivo de las empresas postulantes.

Considero que la actividad inicial de mi Gerencia es la de mayor importancia por que permite seleccionar a las mejores empresas industriales del Cono Sur. Igualmente permite entregar a las otras Gerencias de Líneas del Proyecto (Gerencias de Planes, proyectos y financiamiento y Mercadeo) un grupo de empresas industriales en las cuales puedan aplicar los programas de apoyo empresarial.

3.4.5 Situación física de las adjudicaciones

La situación física de los terrenos del Parque Industrial que se presentaba al inicio del período de mi gestión era el siguiente:

En esa oportunidad de 557 lotes habilitados en la parcela II, el 79% estaban adjudicados, y de este último 392 lotes fueron adjudicados a la APEMIVES, 45 lotes para gestión directa, los servicios de PICS fueron adjudicados con 24 lotes y revertidos 24 lotes (Ver Anexo 7).

En Mayo de 1991 se habían adjudicado el 56% del total de lotes habilitados en la Parcela II a los asociados de la APEMIVES. En Junio de 1993 se llevó a adjudicar el 74% del mismo total; sin embargo, este porcentaje se eleva cerca al 90% si se consideran los lotes adjudicados a los empresarios independientes, los proyectos empresariales, Centro de Servicios, etc.

Al final de mi período en el cargo de Gerente de Adjudicación y Seguimiento Productivo, se logró alcanzar adjudicar el 90% de los 557 lotes habilitados, de este porcentaje el 60% estaban instalados en la zona industrial el 30 están en proceso de construcción de sus plantas y el 10 % de saldo estaban vacíos dado su reciente contrato o que estaban en proceso de reversión.

El objetivo principal de la Gerencia de Adjudicaciones ha sido en primer lugar promover el traslado de las empresas consolidadas productivamente al parque industrial, en segundo lugar las empresas que ya están adjudicadas e instaladas en el Parque ofrecerles la orientación empresarial.

Así en Junio de 1993, el total de lotes adjudicados a los empresarios de la APEMIVES alcanzó el número de 417 lotes, de los cuales 25 se

adjudicaron al plan piloto, 86 se adjudicaron al segundo contingente, 14 al grupo impulsor, 73 al grupo complementario, 45 a los adjudicatarios que aprobaron su evaluación en 1991, 6 lotes a los adjudicatarios aprobados en 1992 y 56 lotes que se adjudicaron en 1993. El cuadro resumen (Ver Anexo 8) detalla lo antes señalado, e igualmente se indica el mayor número de lotes fueron adjudicados a las ramas de carpintería y de metal-mecánica, con 122 y 198 lotes respectivamente.

3.4.6 Criterios para la adjudicación de terrenos

Los criterios propuestos y utilizados por la gerencia de adjudicaciones fueron los siguientes:

Presentación de un perfil de proyecto.

Evaluación de las maquinarias y equipos.

Determinación de la capacidad productiva.

Determinación de la calidad y volumen de los insumos utilizados.

Utilización de mano de obra.

Sistema de organización y administración.

Ubicación de la empresa en el ámbito del Cono Sur de Lima.

Determinación del mercado.

El incumplimiento del contrato es motivo de reversión de la misma.

En este sentido la preocupación de la Gerencia bajo mi responsabilidad se centró en la instalación en el parque industrial

de empresas con elevada capacidad de inversión y convencimiento personal de hacer empresa, para lo cual es necesario una evaluación objetiva, sujetándose a un reglamento (Ver Anexo 9), debido a que la situación de inestabilidad económica (recesión, inflación, competencia externa) hace frágil la marcha de las empresas postulantes, por ello el Gerente de Adjudicaciones debía ceñirse a criterios técnicos que le permitieran conocer la dinámica interna y externa de la micro y pequeña empresa industrial del cono sur, por ello fue necesario realizar personalmente una visita directa a la planta de producción.

La relación de preguntas que contiene el formulario de evaluación, (ver Anexo 10), tiende a buscar los motivos reales por la cual el empresario busca instalarse en el Parque Industrial y recoge la información general, estudio de mercado, tamaño de planta, aspectos técnicos, aspectos financieros, evaluación económica y financiera además del cronograma de ejecución de obras.

3.4.7 Sobre la calificación de empresas agremiadas

Para agilizar el proceso de calificación la gerencia comparte el trabajo con el Sub-Comité de Calificación, conformado por un grupo multidisciplinario de Profesionales (ingenieros industriales, economistas, administrador de empresa), que bajo la dirección del Gerente de Adjudicaciones, se encargan de recoger en la propia empresa industrial la información económica, técnica, comercial de la empresa postulante.

**PUNTAJE PARA LA CALIFICACION DE EMPRESAS
AGREMIADAS POSTULANTES A UN LOTE**

CARACTERISTICA	PUNTAJE	PESO
MANO DE OBRA		03
Nro. Trabajadores		
Hasta 02	01	
de 04 a 06	02	
mayor a 07	03	
MAQUINARIA		03
Equipamiento		
Básico	01	
Regular	02	
Bueno	03	
Estado		
Básico	01	
Regular	02	
Bueno	03	
UTILIDAD		04
Hasta 1,000	04	
de 1,001 a 2,000	02	
Mayor a 2,000	03	
PRODUCCION		02
Calidad		
Aceptable	01	
Regular	02	
Buena	03	
Forma de Producción		
Pedido	01	
Continuo	02	
MERCADO		03
V.E.S.	01	
Lima	02	
Provincia	03	
Exporta	04	
POTENCIAL		03
Sin potencial	00	
Regular	01	
Bueno	02	
Excelente	03	
UBICACION		01
Fuera del Cono Sur	01	
En el Cono Sur	02	
En Villa el Salvador	03	

Fuente: Gerencia de Adjudicación y Seguimiento Productivo.
AAPEPICS.

Esta información posteriormente se somete a un proceso de puntaje ponderado, lo que permitirá demostrar si alcanza el puntaje mínimo requerido. Esta metodología facilita la aceleración de la evaluación debido a que las numerosas empresas postulantes que se presentan necesitan saber los resultados en un tiempo breve. Este proceso se muestra en el flujograma de Trámite de Adjudicación vía APEMIVES (Ver Anexo 11).

Con esta cifra indicadora de puntaje se emite un informe técnico explicando los factores que han incidido en la evaluación. Este informe se eleva a la Gerencia de Adjudicaciones, para la verificación técnica compatibilidad de los objetivos que busca la Gerencia. A continuación, el informe es puesta a consideración ante el Comité de Calificación, conformado por los Gerentes de Línea de la Autoridad Autónoma. La reunión del comité de calificación lo convoca y lo preside el Gerente de Adjudicación.

El proceso de evaluación arriba descrito se aplica únicamente a las empresas postulantes que se presentan a través de la APEMIVES, esta vía de postulación es una de las dos formas de ingreso al parque.

3.4.8 Formas de postular a un lote del PICS

En ingreso al Parque Industrial se puede hacer por una de las dos alternativas, dependiendo de la empresa postulante:

- a) Postulación como asociado de la APEMIVES: La empresa puede inscribirse como socio dentro de un gremio productivo, (calzado, confecciones, carpintería, fundición, metal-mecánica, alimentos o artesanía), seguidamente la directiva del gremio como parte integrante de APEMIVES propone a sus asociados ante la Gerencia General de la Autoridad Autónoma del Proyecto Especial Parque Industrial, de ahí en adelante la solicitud será derivado a la Gerencia de Adjudicación y Seguimiento Productivo el cual procederá a la evaluación tal como indicamos líneas arriba. Una vez aprobado el informe se levanta un Acta de Acuerdo (Ver Anexo 12) que será elevado a la Gerencia General, el que a su vez emite la resolución para la firma del Contrato del Derecho de Superficie. Antes de la suscripción del contrato la Gerencia de Adjudicaciones convoca al adjudicatario para hacerle conocer sus derechos y obligaciones, así como los plazos para el inicio de las obras de construcción.
- b) Postulación por vía Directa: Bajo esta modalidad la empresa postulante asume en forma directa la gestión de su postulación, para ello presenta un Perfil de Industrial de la empresa, debe demostrar en forma concluyente la factibilidad de la inversión en el Parque Industrial igualmente debe de indicar las fuentes de financiamiento del proyecto empresarial. El perfil mencionado debe ajustarse a los términos de referencia elaborados por la AAPEPICS tal como se muestra en el Anexo 13.

El perfil de proyecto es revisado por el Gerente de Adjudicaciones y luego es remitido a la Gerencia de Planes, Proyectos y Financiamiento. La evaluación técnica es efectuada por el personal técnico de la Gerencia de Planes, Proyectos y Financiamiento, en el cual evalúan el perfil, seguidamente el gerente de adjudicaciones y los técnicos efectúan una visita sorpresiva a la empresa postulante con la finalidad de verificar las condiciones reales en que funciona la empresa y a la vez constatar la potencialidad de la misma.

Posteriormente, se elabora un informe técnico que será presentado a la Gerencia de Adjudicaciones, quien convocará a los miembros del Comité de Calificación para poner a consideración el informe.

En este caso el propio gerente de adjudicación evalúa también la potencialidad productiva, capacidad de inversión en construcción, para con estos elementos discutir los resultados de la visita en el Comité de Adjudicación. En algunos casos en que surgían problemas el Gerente de Adjudicación asume la evaluación.

Es importante mencionar que en las condiciones difíciles de crisis económica, el funcionamiento de las empresas postulantes se han visto afectadas significativamente, obligando a que la Gerencia de Adjudicaciones varíe su instrumento de evaluación a fin de hacer una calificación objetiva.

Ha sido política de la Gerencia de Adjudicación y Seguimiento Productivo, atender en forma continua las solicitudes de orientación

o asesoramiento de los pequeños industriales en el plano productivo, comercial o financiero, esto se hace con la finalidad de ayudar al empresario a sanear su economía empresarial al mismo tiempo le permite cumplir con el pago de su Canon Superficial, suma que representa un pago trimestral estipulado en las cláusulas del contrato. Dicho monto se considera un adelanto por el pago del costo del terreno adjudicado.

3.4.9 Estrategia de la no venta inmediata de los lotes del Parque Industrial

Fue el objetivo de la AAPEPICS no realizar la venta inmediata de los lotes del parque industrial por las siguientes razones:

El estado como propietario de los lotes tiene la facilidad de dotar de servicios e infraestructura, lo que no se podría realizar si el terreno pasara a ser propiedad privada.

Permite un trabajo mas real con el Cooperante Internacional a través de convenios, para la implementación de servicios de uso común.

Facilita la evaluación de los talleres y para permite a la AAPEPICS exigir al empresario su traslado a la zona industrial, en caso de incumplimiento del contrato se ejecuta la reversión del lote.

Igualmente los terrenos no se vende en un primer momento sino solo se adjudica con la finalidad de evitar su especulación comercial, en esta situación es también factible que la AAPEPICS pueda recuperar el terreno para asignarlo a otra empresa.

Otra finalidad de la no venta inmediata de los terrenos es forzar a las empresas a que construyan y se instalen en el parque, siendo esta la condición para la venta del terreno a la empresa.

3.4.10 El Canon Superficiario

El Canon Superficiario instaurado en la zona industrial se diferencia de otros por que esta suma se reinvierten en la propia zona, representa un adelanto por el precio a pagar por el lote.

El pago del Canon Superficiario deberá abonarse por adelantado al inicio de cada trimestre teniendo como referencia el valor de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT), establecida para el primer semestre de cada ejercicio, de acuerdo al siguiente cuadro:

VALOR DEL CANON SUPERFICIARIO

AREA DEL LOTE	VALOR TRIMESTRAL
300 a 499 m ²	0.25 UIT
500 a 749 m ²	0.50 "
750 a 999 m ²	0.75 "
1000 a 1499 m ²	1.00 "
1500 a 2000 m ²	2.00 "
mayor a 2000 m ²	3.00 "

Fuente: Gerencia de Adjudicación y Seguimiento Productivo.
AAPEPIC.

Los adjudicatarios que se comprometen a la construcción inmediata de sus talleres a la suscripción de su contrato se les exoneraba del pago del canon, como un reconocimiento al esfuerzo que realiza el empresario para instalarse en el parque industrial, además se le evita un abrumado compromiso de gastos.

Los pagos del Canon realizado por el adjudicatario se muestran en los Cuadros del Anexo 14 y 15. Aquí se puede notar que los pagos efectivos por Canon representan sólo el 10% del monto a cobrar programado en 1991 y el 12% del mismo en 1992. Esta situación tiene su explicación en que la mayoría de los adjudicatarios que realizaban gastos para la construcción de sus talleres se les brindaba las facilidades para el pago de su Canon, a fin de que pudiesen trasladarse sin dificultades económicas al Parque Industrial. En el Anexo 16 se detalla los pagos mensuales que efectuaron los adjudicatarios en el año 1992.

3.4.11 Inicio de obras por el adjudicatario

El adjudicatario antes de iniciar la construcción de su lote, gestiona ante la AAPEPICS un prototipo de plano de su planta industrial.

Para cumplir con este objetivo puede presentar un juego de planos que serán aprobados por los técnicos de la Gerencia de Infraestructura y Obras (GIO). Otra alternativa que puede efectuar

el empresario es solicitar a GIO una copia de los planos de un módulo prototipo, que se adecue a su línea de producción.

Esta acción es necesario por las siguientes razones:

Garantiza al empresario una óptima distribución de los ambientes internos de planta productiva.

Facilita la revalorización de su construcción.

Exige que la construcción se ciña a las especificaciones técnicas de construcción.

El cumplimiento de las pautas anteriores facilita la valorización de la inversión real en caso que se dé la reversión o la transferencia del lote.

3.4.12 Procedimiento de la reversión de los contratos

La reversión de los lotes del PICS se por incumplimiento del contrato de derecho de superficie señalada en sus puntos 5 y 6.

Es obligación de la AAPEPICS reconocer la inversión efectuada en el terreno revertido, por lo cual el mecanismo de tasación de la inversión se efectúa en forma técnica por los ingenieros civiles en construcción de la Gerencia de Infraestructura y Obras.

Antes de la reversión se comunica al empresario sobre la proximidad de la caducidad del plazo para su instalación, este tiempo anticipado se ejecuta con ocho días antes su vencimiento, en este caso puede resultar que el empresario notificado se acerca a la AAPEPICS para justificar su situación y pedir formalmente su ampliación, mediante una carta de compromiso donde indique los nuevos plazos de construcción e instalación.

La otra actitud que puede adoptar el empresario notificado es no acercarse a regularizar su situación, en esta caso la AAPEPICS inicia la reversión, este proceso es de conocimiento simultáneo a la APEMIVES y Directorio.

3.4.13 Tipos de Contrato

Las empresas pueden postular al Parque Industrial y ser adjudicados por una de las cuatro formas:

POR DERECHO DE SUPERFICIE: Constituido por la posibilidad que tienen los postulantes de construir en un lote de propiedad de la AAPEPICS, para en un futuro adquirir la propiedad del lote. (Ver Modelo de Contrato de Derechos de Superficie en el Anexo 17).

POR ARRENDAMIENTO: Esta modalidad tiene un límite de cinco años, para los cuales previa evaluación se podrá transferir el terreno al arrendatario. Caso de los cinco módulos construidos por la AAPEPICS.

POR CESION DE USO: Solo acceden las instituciones sin fines de lucro que estén realizando funciones compatibles con los objetivos de la AAPEPICS (Tejives, Calzaves, Almacén de Maquinarias, Centro de Desarrollo Productivo).

En los inicios del proyecto efectuar una inversión en la construcción de los talleres resultaba elevado para el pequeño industrial, por ello sugerí que la construcción sea asumida en forma asociativa, donde la mano de obra lo pone el empresario y la AAPEPICS respondía con los materiales de construcción (fundición y metal-mecánica).

3.4.14 Precios de promoción y de mercado de los lotes del Parque Industrial

En relación al precio de los terrenos, se hace distinción entre los precios ofrecidos a los micro y pequeños empresarios industriales que están asociados a la APEMIVES y lo ofrecido a los empresarios que son independientes. Para los primeros el precio es promocional, una reducción del 50% de su valor comercial, este precio representa un reconocimiento al sacrificio que invirtió el micro y pequeño empresario industrial en la defensa de los terrenos contra los invasores y traficantes.

Las empresas que ingresaron por vía directa acceden a la compra del lote pagando el precio de mercado. Estas empresas pueden asociarse a la APEMIVES, para postular al Parque Industrial y

percibir los beneficios antes mencionados, a su vez ofrecería su experiencia empresarial.

En 1989 se define los valores de los terrenos de acuerdo a la inversión realizada por el Tesoro Público en la que el monto total de la inversión alcanza los U.S. \$8'280,000 de dólares, que en términos de lotes habilitables llega U.S. \$14.00 por m² este precio cubre los gastos efectuado en agua, desagüe y energía eléctrica. Este valor determina los precios de compra-venta del terreno (Ver Anexo 18).

Este valor sólo está referido a la parcela II, quedando pendiente la parcela I y II-A, que no cuentan con servicios básicos. En el anexo se presenta más información acerca de la valorización de los terrenos.

3.4.15 La compra-venta de los terrenos del Parque Industrial

Según el Contrato de Derecho de Superficie existe la obligación tanto del adjudicatario como de la AAPEPICS de celebrar la compra-venta, siempre que se haya cumplido con las obligaciones contractuales, el principal es el de haberse trasladado productivamente al Parque Industrial. Esta acción es verificada mediante la visita al taller por el Comité de Calificación, que tomando en cuenta las normas internas de calificación (Ver Anexo 19) califica al adjudicatario que solicita la compra-venta. El Comité elabora un informe técnico-productivo para elevarla a la

Gerencia de Adjudicaciones para su respectiva evaluación y aprobación, mediante una Resolución Gerencial la que finalmente permitirá de otra parte la expedición de la Compra-Venta, pudiendo se esta cancelada al contado o a plazos. El período máximo para solicitar la Compra-Venta es de 5 años después de haber sido adjudicado.

Los empresarios adjudicados para acceder a la compra de los terrenos donde están instalados deben cumplir con las siguientes condiciones:

El lote individualmente debe estar cercado perimétricamente para otorgar una seguridad a la actividad y sus miembros participantes.

La inversión mínima que deberá haber realizado el empresario es el 40% de lo establecido para la construcción del cerco perimétrico.

El adjudicatario deberá contar con una caja de luz e instalaciones eléctrica mínimas necesarias.

- Realizar una producción industrial en el lote, de acuerdo con la zonificación industrial existente.

La relación entre el pasivos y sus activos corrientes debe se menor a la unidad.

Estar al día en el pago del canon superficiario.

El lote a comprarse no debe estar subdividido o arrendado.

Estar instalado en forma completa y produciendo.

Estar libre de deudas con respecto a la AAPEPICS.

La modalidad de compra-venta puede darse al contado o a plazo. En el primer caso se cancelará en cuatro cuotas mensuales, que es el plazo que dura la elaboración y suscripción del contrato.

En la compra a plazos se abona el 25% del valor total del lote debiendo pagarse el saldo mensualmente en un plazo que puede variar de 1 a 3 años, el interés aplicado no será mayor a la tasa activa en moneda nacional.

CONCLUSIONES

- 1.- La adjudicación es un proceso que ha permitido superar intereses personales o grupales, para hacer realidad el Parque Industrial, permitiendo también la distribución óptima del espacio físico.
- 2.- La alternativa de arriendo del terreno, frente a la venta inmediata evitó la especulación o inutilización del terreno industrial, mediante el Derecho de Superficie.
- 3.- La conciencia creada entre los micro y pequeños industriales de estar en un Parque Industrial, resolvía directa o indirectamente su problema de espacio y acceso a programas de apoyo.
- 4.- La división del Parque Industrial en Ramas Productivas, ha permitido la formación de Consorcios, por afinidad productiva y entendimiento empresarial, con perspectiva de atender contratos de mayor volumen y acceso a financiamiento bancario.
- 5.- El Poblamiento del Parque Industrial, se da con la participación de Empresarios Industriales de Villa el Salvador en su mayoría, centralizados en una Asociación denominado APEMIVES. Son calificados técnicamente por la Gerencia de Adjudicación y Seguimiento Productivo tomando en cuenta la solvencia económica de la empresa y su

proyección de futuro que la permita instalarse en el parque Industrial generando empleo básicamente.

- 6.- Habiendo establecido, como criterio de política, que la ocupación no productiva de parte de los adjudicatarios daba lugar a la reversión de los lotes adjudicados previa notificación legal. Fue necesario complementar aquella medida con otra, consistente en reconocer el derecho de superficie mediante la valorización de las construcciones realizadas en los lotes revertidos, estableciendo el compromiso de efectuar la devolución correspondiente a dicha valorización al adjudicatario inicial, en el plazo máximo de un año.
- 7.- El Parque Industrial permite desarrollar o incorporar nuevas tecnologías, además de preparar una mano de obra adecuada a la realidad micro empresarial pero calificada y con alguna especialización.
- 8.- En un ambiente en el que predomina la pequeña empresa es necesario atender a nivel de Parque Industrial, los requerimientos de equipo, en un principio, inexistente. Para resolver esto se optó, inicialmente, por utilizar maquinaria y equipos de segundo uso, creándose el "**Programa de Asistencia de Desarrollo Empresarial (PRADE)**", con cuyo fondo generado se podía comprar nuevas maquinarias, la ventaja que mostró esta experiencia, es que permite que los propios empresarios participen en el manejo del programa.

- 9.- Es posible la participación de la micro y pequeña empresa en un parque industrial, siempre estén centralizadas en una asociación y que sus integrantes sean conscientes de sus potencialidades y limitaciones, estar dispuestos y preparados para retos futuros.
- 10.- La zona industrial es atractivo para los empresarios que gustan de la competencia en la oferta productiva, permitiendo entrar en competencia en precio, calidad y cantidad.
- 11.- El gobierno local juega un papel muy importante en la centralización y capacitación del micro y pequeño industrial, siempre que éste le ofrezca una perspectiva de desarrollo futuro.
- 12.- Para poder implementar un Parque Industrial entre otros factores es necesario contar con Normas Legales claras y precisas. Por lo que fue necesario gestionar la Ley 24877 al Congreso, haciendo que involucre la participación de la Pequeña Empresa con participación en el Directorio y financiamiento para la ejecución de las obras básicas de la relotización pistas, veredas, red agua, luz y módulos para el plan piloto.

ANEXOS



AUTORIDAD AUTONOMA

PROYECTO ESPECIAL PARQUE INDUSTRIAL

CONO SUR DE LIMA - D. S. 133 - B7 E. F.

Parcela II Mz. F Lote 1 - Villa el Salvador - Telf. 670142

RESOLUCION N. 026A-91-GG/AAPEPICS

Villa El Salvador, 28 de Febrero de 1991

Visto el Memorandum N. 032A-91-GG/AAPEPICS de la Gerencia General, mediante la cual se propone al ING. CELSO RAU AGUIRRE Gerente de Adjudicación y Recuperación de Inversiones de la AAPEPICS y;

CONSIDERANDO:

Que, mediante Resolución N. 023-91-GG/AAPEPICS del 21 de febrero último se declara vacante la Gerencia de Adjudicación y Recuperación de Inversiones de la AAPEPICS;

Que, es necesario contar con un titular en la indicada Gerencia;

Contando con la visación de las Gerencias de Asesoría Legal, Administración y la Sub-Gerencia de Personal; y de conformidad con el último párrafo del Art. 70 de la ley 25303;

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO.- Designar al ING. CELSO RAU AGUIRRE Gerente de Adjudicación y Recuperación de Inversiones, a partir del 01-03/91, cargo de confianza.

ARTICULO SEGUNDO.- El egreso correspondiente será con cargo al Programa 01 PEPICS, Sub-Programa 001 DIGA, Pliego 80, Volumen 06 Instituciones Públicas.

ARTICULO TERCERO.- Declarar vacante la plaza Sub-Gerencia de Tesorería a partir del 01-03/91.

ARTICULO CUARTO.- Transcribir la presente Resolución a la DGPP del Ministerio de Economía y Finanzas.

REGISTRESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE

EJ/la



AUTORIDAD AUTONOMA

PROYECTO ESPECIAL PARQUE INDUSTRIAL

CONOSUR DE LIMA - D. S. 133 - 87 E. F.

Parcela II Mz. F Lote 1 - Villa el Salvador - Telf. 670142



RESOLUCION N°042-89-AAPEPICS/GG-OA

VILLA EL SALVADOR, 17 DE MAYO DE 1989

CONSIDERANDO:

Que es política de la AAPEPICS, racionalizar sus recursos humanos para el logro de los objetivos institucionales;

Que, por efecto de una acción de promoción interna ha quedado vacante las funciones de Jefe de Promoción y Capacitación; Organó dependiente de la Gerencia de Desarrollo Empresarial, siendo necesario encargar la jefatura de dicha Area a fin de garantizar su normal desenvolvimiento;

Estando a la opinión favorable de la Gerencia de Desarrollo Empresarial;

SE RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO.- Encargar a don GELSO RAU AGUIRRE, las funciones del puesto de Jefe de Area de Promoción y Capacitación, con retención de sus funciones de Tesorero de la AAPEPICS.

ARTICULO SEGUNDO.- El mencionado funcionario presentará en un plazo de 10 días un esquema del Plan de Trabajo que desarrollará en dicho cargo.

REGISTRESE Y CUMNIQUESE

**AUTORIDAD AUTONOMA PROYECTO
/ ESPECIAL PARQUE INDUSTRIAL
CONO SUR DE LIMA
D. S. 133-87-EF**

CONTRATO DE TRABAJO A PLAZO FIJO - PROFEM

Conste por el presente documento que se extiende por triplicado, el contrato individual de trabajo a plazo fijo que dentro de los alcances del Decreto Supremo 016-86-PR del 28 de Julio de 1986, celebran de una parte, la Autoridad Autónoma del Parque Industrial del Cono Sur de Lima con Libreta Tributaria N° 9044213, a bidamente representado por su Presidente de Directorio Miguel Azcueta Gorostiza con I.E. N° 08892001 domiciliado en el Sector 5, GR: 10, Vz: "J", L: 15 Villa El Salvador.

A quien se le denominará el empleador y de la otra parte don(a) CÉSAR RAU AGUIRRE identificado con Libreta Electoral N° 08374248 con domicilio en Cipriano -Rivas 259-Zona "E" San Juan de Miraflores.

Bajo los términos y condiciones siguientes:

PRIMERA.- La Autoridad Autónoma del Proyecto Especial Parque Industrial del Cono Sur de Lima creada por D.S. 133-87 EF es la persona jurídica encargada de la planificación, administración, supervisión, control y desarrollo del Parque Industrial del Cono Sur de Lima ubicado en el distrito de Villa-el Salvador, y como tal, de acuerdo a lo dispuesto por el D.L. 398 art. 65 inc.a, (exoneraciones) se encuentra facultada a contratar personal para los requerimientos del Proyecto.

SEGUNDA.- En virtud de lo expuesto en la cláusula anterior, el EMPLEADOR, contrata los servicios del TRABAJADOR para realizar las labores de TESORERO DEL PROYECTO.

TERCERA.- Que expresamente establecido que la labor anteriormente indicada no tiene carácter limitativo, por lo cual el Empleador, podrá disponer la realización de tareas vinculadas con la labor para la cual se le contrato.

CUARTA.- El plazo de vigencia del presente contrato es de 4 meses contados a partir del día 01 de Setiembre de 1987.

QUINTA.- El trabajador percibirá por las labores convenidas en el presente contrato, la suma de DIEZ MIL INTES (I/10,000) mensuales, pagaderos al final de cada mes.

SEXTA.- El trabajador deberá cumplir el horario de trabajo que se le señale de acuerdo a las necesidades del servicio, siempre dentro de la jornada de trabajo de horas semanales.

SEPTIMA.- El trabajador deberá cumplir con las normas propias del centro de trabajo y de manera especial con las que le impartan sus superiores jerárquicos de acuerdo a las necesidades del Proyecto Especial Parque Industrial del Cono Sur.

**AUTORIDAD AUTONOMA PROYECTO
ESPECIAL PARQUE INDUSTRIAL
CONO SUR DE LIMA
D. S. 133-87-EF**

...//

OCTAVA.- Queda entendido que el empleador no está obligado a dar aviso alguno adicional referente al término del presente contrato, operando su vencimiento el 31 de Diciembre de 1987.

NOVENA.- En caso que el empleador juzgue conveniente resolver el presente contrato, sin causa justa antes del plazo de vencimiento contractual en calidad de indemnización se pagará al trabajador la suma correspondiente a un mes de trabajo.

Suscrito por ambas partes en Villa el Salvador a los 28 días del mes de Agosto de mil novecientos ochenta y siete.

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DE VILLA EL
SALVADOR;

HACE CONSTAR:

Que, el Sr. CELSO RAU AGUIRRE, se encuentra laborando en éste Municipio como Asesor de Alcaldía en el área Industrial, desde el mes de junio de 1986 hasta la fecha, demostrando puntualidad, eficacia en la labor que desempeña.

Se expide la presente para los fines que el interesado estime conveniente.

Villa el Salvador, 09 de Enero de 1987 .



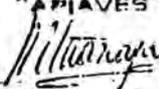
**Asociación de Pequeños Industriales y Artesanos
de Villa El Salvador (APIAVES)**
FUNDADO EL 1º DE OCTUBRE DE 1984
RECONOCIDO LEGALMENTE EL 23 DE SEPTIEMBRE DE 1985
L. T. 9514302
BASE DE LA AFEMIVES

C R E D E N C I A L

El Presidente de "APIAVES", señor Máximo Huarcaya Espinoza, presenta al señor Celso Rau Aguirre, identificado con L.E. No. 08374548 , como Asesor de la Asociación de Pequeños Industriales y Artesanos de Villa El Salvador "APIAVES" para lo cual firmo dicho documento.

Se expide dicha credencial para los fines que sean necesarios.

Villa El Salvador, 11 de octubre de 1988.

ASOCIACION DE PEQUEÑOS INDUSTRIALES
Y ARTESANOS DE VILLA EL SALVADOR
"APIAVES"

MAXIMO HUARCAYA ESPINOZA



AUTORIDAD AUTONOMA

PROYECTO ESPECIAL PARQUE INDUSTRIAL

CONO SUR LIMA — D. S. 193 - 87 E. F.

Parcela 2 Ms. F Lote 1 Villa El Salvador — Telf: 670142



RESOLUCION Nº 118-A-91-GG/AAPEPICS

VILLA EL SALVADOR, 12 DE AGOSTO DE 1991

Vista la necesidad de nombramiento de una Comisión de otorgamiento de Buena-Pre para el Concurso per Adjudicación Directa de las Obras Complementarias del Sub-Sistema de Distribución de la Parcela II.

CONSIDERANDO:

Que, es prioritario para la AAPEPICS la conclusión de las Obras del Sub-Sistema de Distribución de la Parcela II para que 55 lotes cuenten con el suministro de energía eléctrica.

Que, la Gerencia de Infraestructura y Obras ha emitido un informe Nº 034-91-SGSL/AAPEPICS a la Gerencia General mediante el cual se determina que el Presupuesto Base para la ejecución de esta Obra asciende a S/. 92,662.64 con Presupuesto al mes de agosto de 1991.

Que, de acuerdo con el artículo 27 de la Ley 25303 Annual de Presupuesto del Sector Público para el año 1991, establece en su inciso e) que las Obras cuyo costo sea menor a 60 unidades impositivas tributarias sean adjudicada en forma directa.

Que, estando comprendidas las Obras motivo esta Resolución dentro de las disposiciones legales mencionadas,

SE RESUELVE:

Artículo Único.-

Nombrar la Comisión de Otorgamiento de la Buena-Pre para un Concurso de Adjudicación Directa para las Obras Complementarias del Sub-Sistema de Distribución de la Parcela II, a las siguientes personas:

MALDONADO HERRERA

Ing. GUIDO ROJAS SALAS

Ing. CELSO RAU AGUIRRE

Gerente de Infraestructura y Obras.

Sub-Gerente de Supervisión y Licitaciones.

Gerente de Adjudicación y Recuperación de Inversiones.

REGISTRESE Y COMUNIQUESE

LISTA DE ANEXOS

1. Decreto Supremo Nro. 003-87-EF.
2. Plano del Parque Industrial
3. Bases de Pre-calificación para la Habilitación de la Parcela II del Parque Industrial.
4. Organigrama de la Autoridad Autónoma.
5. Ley Nro. 24877.
6. Plan Operativo Anual 1993 de la Gerencia de Adjudicaciones.
7. Cuadro de Adjudicatarios.
8. Cuadro Resumen de Número de Lotes.
9. Reglamento de Adjudicación del Parque Industrial del Cono Sur.
10. Formulario sobre Perfiles Industriales.
11. Flujograma del Trámite de Adjudicación vía APEMIVES.
12. Modelo de Acta de Reunión del Comité de Calificación.
13. Perfil Industrial (Información General sobre los mecanismos de adjudicación del Parque Industrial del Cono Sur).
14. Cuadro Comparativo de Ingresos por Canon Superficial. Enero a Dic. 1991.
15. Cuadro Comparativo de Ingresos por Canos Superficial. Enero a Dic. 1992.
16. Pago mensual del Canon Superficial de Enero a Dic. 1992.
17. Contrato de Derecho de Superficie.

CREAN EL "PROYECTO ESPECIAL PARQUE INDUSTRIAL CONO SUR DE LIMA"

DECRETO SUPLENTO
N° 133-87-EP

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA

CONSIDERANDO:

Que, el establecimiento de Parques Industriales tiene por finalidad promover el desarrollo industrial, a través de la implementación de terrenos dotados con servicios e infraestructura básica para el establecimiento de plantas industriales;

Que, de conformidad con el Decreto Supremo N° 118-85-ICTI/IND, el Ministerio de Industrias, Comercio Interior, Turismo e Integración debe transferir a las Corporaciones Departamentales de Desarrollo los parques industriales que actualmente administra el Proyecto Especial Parques Industriales a cargo del indicado Ministerio;

Que, el Parque Industrial del Cono Sur de Lima, ubicado en el distrito de Villa El Salvador no puede ser transferido a la Corporación Departamental de Desarrollo de Lima, ya que la misma no tiene jurisdicción en la provincia de Lima, por mandato expreso del artículo 3° de la Ley N° 23339 - Ley de Corporaciones Departamentales;

Que, es objeto del Gobierno el fomento y desarrollo de la autogestión transfiriendo paulatinamente el poder de decisión en los agentes económicos y sociales debidamente organizados;

Que, por las consideraciones anteriores es necesario crear un organismo autónomo que se encargue de administrar y desarrollar el Parque Industrial Cono Sur de Lima;

En uso de la facultad conferida por el artículo 211, numeral 20) de la Constitución Política del Perú; y,

Con cargo a dar cuenta al Congreso de la República;

DECRETA:

Artículo 1° — Créase el "Proyecto Especial Parque Industrial Cono Sur de Lima", el mismo que gozará de autonomía técnica, administrativa, económica y financiera y se encargará de la planificación, administración, supervisión, control y desarrollo del Parque Industrial Cono Sur de Lima, ubicado en el distrito de Villa El Salvador.

Artículo 2° — Son objetivos del Proyecto Especial Parque Industrial Cono Sur de Lima:

1. Promover la instalación y desarrollo de proyectos de pequeña empresa industrial, proporcionando, entre otras, la infraestructura básica y asistencia técnica necesarias al interior del Parque Industrial impulsando la actividad productiva con fines sociales.

2. Realizar estudios, diseños, programas de financiamiento, construcción y operación relacionados con la administración y desarrollo del Parque Industrial teniendo en cuenta el rol regulador e integrador de las empresas autogestionarias así co-

mo a las empresas estatales o municipales que pudieran instalarse.

Artículo 3° — El Proyecto Especial Parque Industrial Cono Sur de Lima, se ubica dentro del ámbito de competencia del Ministerio de la Presidencia.

Artículo 4° — El Proyecto Especial contará con un órgano máximo ejecutivo, denominado Autoridad Autónoma, que estará integrado de la siguiente forma:

- Un representante de la Municipalidad de Villa El Salvador, quien la presidirá;
- Un representante del Ministerio de Industrias, Comercio Interior, Turismo e Integración;
- Un representante del Instituto Nacional de Planificación;
- Un representante de la Comunidad Autogestionaria Villa "El Salvador" (CUAVES);
- Un representante de la Corporación Financiera de Desarrollo; y,
- Un representante de la Asociación de Pequeños y Medianos Industriales de Villa El Salvador.

Artículo 5° — La Autoridad Autónoma tiene las siguientes funciones:

- Administrar, implementar y desarrollar el Parque Industrial Cono Sur de Lima, dotándole de la infraestructura necesaria, a fin de conseguir su óptima utilización;
- Realizar las lotificaciones o relotificaciones requeridas para atender preferentemente a la Pequeña Empresa Industrial, considerando el carácter plural de adjudicación de lotes industriales y evitando el incremento de la desigualdad en la estructura económico-social de Villa El Salvador;
- Venir o arrendar los lotes del Parque Industrial a pequeñas empresas y/o artesanos;
- Brindar asistencia técnica, financiera y comercial a las Empresas ubicadas y/o que se ubiquen en el Parque Industrial, en especial a las Pequeñas Industrias;
- Celebrar convenios y/o contratos nacionales e internacionales, para el cumplimiento de los objetivos del Parque Industrial del Cono Sur de Lima;
- Controlar y administrar el patrimonio del Proyecto Especial.

Artículo 6° — Para el mejor cumplimiento de sus funciones, la Autoridad Autónoma tendrá el apoyo de las Instituciones que se mencionan en el artículo 4° del presente Decreto Supremo, sin que ello signifique en ningún caso, la creación de nuevas plazas en el Sector Público, así como demandas adicionales de recursos al Tesoro.

Artículo 7° — La Autoridad Autónoma formulará y aprobará su Reglamento de Organización y Funciones en un plazo no mayor de 30 días hábiles contados a partir de la publicación del presente Decreto Supremo.

Artículo 8° — Constituyen recursos del Proyecto Especial los siguientes:

- Los recursos financieros o bienes que se obtengan como resultado de la venta o arrendamiento,

to, de los lotes o edificaciones que forman parte del Parque Industrial Cono Sur de Lima.

2. Las partidas que se consignen en el Presupuesto General de la República.

3. Las transferencias que lo efectúe el Ministerio de la Presidencia.

4. Los fondos provenientes de préstamos y/o convenios de financiación, tanto nacionales como internacionales.

5. Donaciones y legados.

6. Otros que se lo asigne.

Artículo 9° — El presente Decreto Supremo será refrendado por el Presidente del Consejo de Ministros y Ministro de Economía y Finanzas, el Ministro de Industria, Comercio Interior, Turismo e Integración y el Ministro de la Presidencia.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los treinta días del mes de mayo de mil novecientos ochenta y siete.

ALAN GARCIA PEREZ, Presidente Constitucional de la República

LUIS ALVA CASTRO, Ministro de Economía y Finanzas

MANUEL ROMERO CARO, Ministro de Industria, Comercio Interior, Turismo e Integración

HICANOR MUJICA ALVAREZ CALDERON, Ministro de la Presidencia

INDUSTRIA, COMERCIO INTERIOR, TURISMO E INTEGRACION

REESTRUCTURAN LA COMISION DE PROCESOS ADMINISTRATIVOS DEL MICTI

RESOLUCION MINISTERIAL
N° 216-87-ICTI/DAL

Lima, 02 de Junio de 1987.

CONSIDERANDO:

Que, es necesario reestructurar la Comisión de Procesos Administrativos del Ministerio de Industria, Comercio Interior, Turismo e Integración y

prorrogar la vigencia de la Resolución Ministerial N° 315-86-ICTI/DM del 18 de Junio de 1986, desde el 1° de Marzo de 1987 hasta el día de expedición de la presente Resolución;

De conformidad con el Artículo 32° del Decreto Legislativo 276; y

Estando a lo acordado;

SE RESUELVE:

Artículo 1° — La Comisión de Procesos Administrativos del Ministerio de Industria, Comercio Interior, Turismo e Integración estará integrada por los siguientes miembros:

- Dr. Guillermo Miranda Arosemena, quien la presidirá;
- Dra. Nancy Fuertes García;
- Dr. Augusto Velezmore Álvarez;
- Sr. Antonio Fortunuc Vlasevich;
- Sr. Manuel López Sono;
- Dra. Margarita Gil Henríquez; y
- Dra. Nancy Arroyo Laguna.

Artículo 2° — La Comisión quedará entre sus miembros a su Vice Presidente, quien reemplazará al Presidente en caso de ausencia.

Artículo 3° — Actuará como Secretario Letrado de la Comisión el Dr. Victor Cattarovich Coquis.

Artículo 4° — Prorrógase la Resolución Ministerial N° 315-86-ICTI/DM del 18 de Junio de 1986, desde el 1° de Marzo de 1987 hasta el día de expedición de la presente resolución.

Regístrese y comuníquese.

MANUEL ROMERO CARO, Ministro de Industria, Comercio Interior, Turismo e Integración

DESIGNAN REPRESENTANTE DE LOS SERVICIOS PUBLICOS ANTE LA ASAMBLEA DE LA CORPORACION DEPARTAMENTAL DE DESARROLLO DE LIMA, POR EL MICTI

RESOLUCION MINISTERIAL
N° 255-87-ICTI/DM.

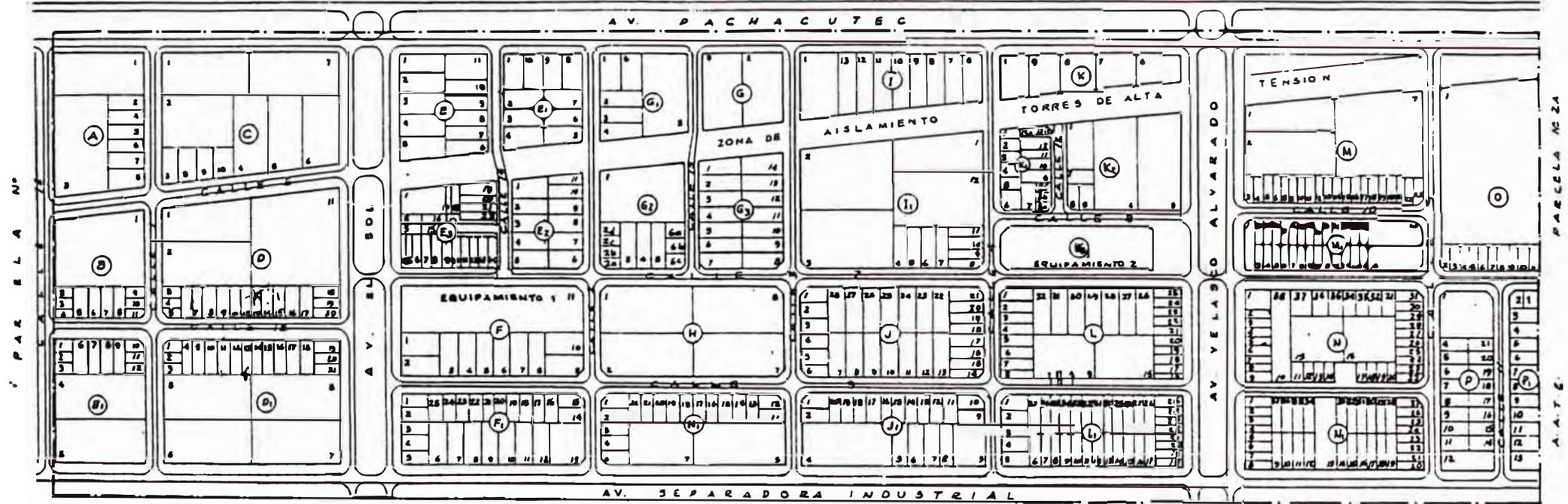
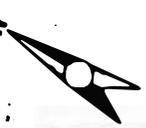
Lima, 03 de Junio de 1987.

CONSIDERANDO:

Que, mediante Resolución Ministerial N° 013-86-ICTI/DM de fecha 15 de enero de 1986 se designó como representante de los Servicios Públicos ante la Asamblea de la Corporación Departamental de Desarrollo de Lima, por el Ministerio de Industria, Comercio Interior, Turismo e Integración al Ingeniero Arturo Gamboa Masías;

Que, por razones del servicio es necesario designar al nuevo representante de los Servicios Públicos ante la Asamblea de la Corporación Departamental de Desarrollo de Lima, por el Ministerio

ANEXO 2



AAPEPICS			
OBRA PARCELA II AAPEPICS-GIO		CODIGO: U02-P-1003	
PLANO RELOTIZACION			
UBICACION: VILLA EL SALVADOR		FECHA: MAYO '91	
DIBUJO: R.F. ENCARNACION M.		REVISADO: (blank)	
DISEÑO: G.T.M.		APROBADO: (blank)	
		ESCALA: 1:5,000	
			U01

ANEXO 3

BASES DE PRECALIFICACION

1. OBJETO

Las presentes Bases corresponden a la primera etapa de la Licitación que tiene por objeto Precalificar a las empresas que acrediten capacidad técnica económica y financiera para las obras civiles y eléctricas, del proyecto Relotización de la Zona Habilitada del Parque Industrial Cono Sur, Parcela N° 2.

2. POSTORES

Podrán intervenir como postores, las empresas constructoras nacionales debidamente inscritas en el Registro Nacional de Contratistas de Obras Públicas que individualmente o asociadas, cuenten con experiencia demostrada en la ejecución de las obras civiles e instalaciones eléctricas de habilitación urbana de magnitud y complejidad similares o mayores que las que corresponden al proyecto de ésta licitación

3. PRESENTACION DE DOCUMENTOS PARA LA PRECALIFICACION

3.1 Presentación

Los postores presentarán el día y hora indicados en la convocatoria dentro de un sobre cerrado todos los documentos solicitados, en el orden establecido, debidamente foliados, sellados y firmados en cada una de sus páginas por su representante legal.

En el sobre se deberá indicar el siguiente destino ;

Señores ,

Licitación Pública con Precalificación N°
Para la Relotización de Zona Habilitada del
Parque Industrial del Cono Sur - Parcela N° 2,
Villa El Salvador.

Si el Postor es una persona jurídica, el nombre completo de la empresa deberá aparecer claramente impreso en el espacio asignado para la firma del postor, así como el sello de la misma. El funcionario autorizado deberá firmar inmediatamente debajo y su nombre y posición deberán aparecer debajo de ésta.

Si el Postor es una asociación de empresas, cada una de ellas presentará los Documentos solicitados, en la forma señalada.

La sola presentación de los Documentos de Precalificación que se indican en el numeral 4.0 implica la aceptación del postor de todas las condiciones de ésta Precalificación, incluyendo el compromiso de ejecutar la obra referida.

El acto de presentación de los Documentos de Precalificación se regirá de acuerdo a lo establecido por el RUI/COP.

4. DOCUMENTOS PARA PRECALIFICACION

Los Postores que participen en la presente precalificación, deberán entregar la siguiente documentación,

4.1 Carta de presentación según Anexo 1 garantizando la exactitud y veracidad de todos los antecedentes e información contenidas en su información.

4.2 Una hoja que deberá contener por escrito la siguiente información :

Nombre (s) de la empresa (s)

Datos de la inscripción de la escritura de constitución

Número de la Libreta (s) Tributaria (s)

Número de Libreta (s) Electoral (s) y Tributaria (s) del Representante Legal.

Domicilio (s) Legal (es) en Lima.

4.3 Copia certificada notarialmente de los 2 últimos Balances presentados a la Dirección General de Contribuciones.

4.4 Relación de las principales obras ejecutadas por el postor en los últimos diez (10) años, terminadas satisfactoriamente sin multas, presentándose las constancias respectivas y según el Formato "A" que se acompaña.

Esta relación comprenderá aquellas obras cuyo valor actualizado a la fecha del Presupuesto Base resultan igual o superior al 20% de dicho presupuesto.

4.5 Relación de obras similares ejecutadas por el postor, en los últimos diez (10) años, y que han sido entregadas satisfactoriamente sin multas, presentándose las constancias respectivas y según Formato "B" que se adjunta.

Se consideran como obras similares las obras que comprendan en su conjunto, habilitaciones urbanas, obras viales, redes eléctricas, canalizaciones y camaras telefónicas, pavimentación de calles, etc.

- 4.6 Relación de equipo propio, que el postor puede disponer para ejecutar la obra referida, incluyendo la información correspondiente a la marca, modelo, capacidad, antigüedad, estado de conservación y valor actual y ubicación a ser indicados en el Formato "C". El equipo propio que disponga el postor no podrá ser inferior ni en cantidad ni en capacidad al Equipo que se solicita en éstas Bases.

En el Anexo III se incluye la relación de equipo básico necesario para la ejecución de la obra, así como su valor de reposición.

Los porcentajes de castigo por antigüedad y estado que el Contratista utilizará para determinar el valor actual de los diferentes equipos son los siguientes .

<u>Antigüedad</u>	<u>E s t a d o</u>		
	<u>Muy Bueno</u>	<u>Bueno</u>	<u>Regular</u>
0-2 años	5%	15%	25%
2-5 años	10%	20%	30%
Más de 5 años	15%	25%	35%

Muy Bueno = Perfecto estado de funcionamiento.

Bueno = Desgaste normal por el uso.

Regular = Necesita cambio de elementos como motor, cables, orugas, llantas, etc.

- 4.7 Organización y personal técnico estable con que cuenta el Postor, presentados en el Formato "D" que se adjunta.

4.8 Relación de los principales directivos de la firma postora como Superintendentes de Proyectos, Jefes de Departamento Técnico, o de Proyectos o Administrativo, Gerentes, etc., según el Formato "E".

4.9 Curricula de los profesionales propuestos para dirigir personalmente la obra, quienes debe ser ingenieros colegiados, con experiencia en obras similares a la de la que es materia de la licitación, según los Formatos "F" y "G".

4.10 En el caso de postores que se presenten asociados, acompañarán el formulario oficial de Declaración de Asociación firmado por el representante legal de cada uno de los asociados.

5. CRITERIOS DE EVALUACION

La evaluación de los Postores se hará de acuerdo al puntaje asignado a los siguientes criterios :

Criterio	Puntaje Máximo	Puntaje Mínimo
5.1 Capacidad Económica	10	6
5.2 Relación de Obras Principales	15	9
5.3 Relación de Obras Similares	15	9
5.4 Relación de Equipo Propio	20	12
5.5 Organización y Personal Técnico	15	9
5.6 Curricula de Directivos y Profesionales	15	9
5.7 Currícula de Personal Técnico	10	6
TOTAL	100	60

Total mínimo para ser precalificado • 60 puntos

5.8 Para que una empresa constructora sea precalificada y considerada apta para participar en la Licitación a llevarse a cabo, deberá ésta alcanzar el puntaje mínimo en cada uno de los criterios de evaluación señaladas en las presentes Bases, de lo contrario quedará automáticamente descalificada.

5.9 La interpelación de los puntajes entre los valores mínimos y máximos se hará linealmente. Se redondeará al entero superior las fracciones que resulten iguales o mayores que 0.5.

5.10 En el caso de Postores que se presenten asociados la calificación correspondiente apreciará a las empresas componentes de la respectiva asociación como una sola Entidad acumulándose los valores indicados en los documentos que presentan cada una de las empresas conformantes de la asociación.

6. EVALUACION DE LOS DOCUMENTOS

6.1 Balance de los dos últimos años

La evaluación económica financiera de los postores se calificará en función del patrimonio, (activo total menos pasivo total). Se usará el valor que resulte del promedio de los dos últimos años.

El puntaje máximo se asignará a aquellos postores que obtengan para este promedio valores iguales o superiores al 10% del Presupuesto Base de la obra a licitar y puntaje nulo a aquellos que obtengan valores iguales o inferiores al 2% del Presupuesto Base de la obra a licitar.

6.2 Relación de obras principales.

El puntaje máximo se asignará a aquellos postores que presenten para la calificación correspondiente, un monto de obra actualizado igual o superior a 6 veces el Presupuesto Base de la obra a licitar.

Se calificará con "cero" puntos a aquellos postores que sólo presenten montos totales de obras efectuadas iguales o menores a 2 veces el Presupuesto Base de la obra a licitar.

6.3 Relación de Obras Similares

El puntaje máximo se asignará a aquellos postores que presenten para la calificación correspondiente un monto de obra actualizado igual o superior a 3 veces el Presupuesto Base de la obra a licitar.

Se calificará cero puntos a aquellos postores que presenten montos totales de obras ejecutadas iguales o menores a 0.8 veces el Presupuesto Base de la obra a licitar.

6.4 Relación de equipo propio

La calificación del equipo propio de los postores, se realizará en función del valor actual de los mismos, de acuerdo a la relación mínima de equipo del Anexo N° 2.

La relación del equipo propio del postor podrá incluir hasta un máximo de 1.5 veces cada una de las unidades del equipo básico señalado por la Entidad Licitante. Las Unidades excedentes no serán calificadas.

El puntaje máximo se asignará a aquellas empresas que presenten una relación del equipo propio con un valor actual mayor o igual a 1.5 veces el valor de reposición del total del equipo básico señalado en las Bases.

Obtendrá cero puntos la empresa que sólo presente como equipo propio aplicable, equipo con valor actual igual o menor a la quinta parte del valor de reposición del total del equipo básico señalado en las Bases.

6.5 Organización y Personal Técnico

La calificación de la organización y del personal técnico del postor se hará considerando el número de ingenieros colegiados que estén trabajando más de tres años establemente en la Empresa.

El puntaje máximo se asignará a las empresas que presenten un número de ingenieros igual o superior al número que resulte de dividir el monto del Presupuesto Base de la obra a licitar entre el número que exprese el valor de 800 sueldos mínimos vitales anuales para Lima y Callao, redondeado al entero más próximo.

Obtendrán cero puntos aquellas empresas que sólo presenten un número de ingenieros igual o menor al 20% del número con el cual se obtiene el puntaje máximo, redondeado al entero más próximo.

6.6 Currícula de Directivos y Profesionales

La calificación de los principales directivos de la empresa se efectuará en función del número de los mismos que tengan más de 10 años en posiciones ejecutivas y más de tres años en la Empresa.

El puntaje máximo se asignará a aquellas empresas que presenten un número de directivos igual o mayor al número que resulte de dividir el presupuesto base entre el número que exprese el valor de 1,600 sueldos mínimos vitales anuales para Lima-Callao, redondeando al entero más próximo.

Obtendrán cero puntos aquellas empresas que sólo presenten un número de directivos igual o menor al 20% del número con el cual se obtiene el puntaje máximo, redondeado al entero más próximo.

6.7 Currícula de Personal Técnico

La calificación del personal técnico se efectuará en función del número de ingenieros propuestos para la obra que hayan participado en la ejecución de obras similares y que tengan más de 3 años de experiencia profesional. El puntaje que reciba el postor se castigará con un 20% en el caso que el personal técnico propuesto no forme parte de la planilla estable de la empresa.

El puntaje máximo se asignará a aquellas empresas que presenten un número de ingenieros mayor o igual al número que resulte de dividir el Presupuesto Base entre el número que exprese el valor de 1,600 sueldos mínimos vitales anuales para Lima y Callao, redondeado al entero más próximo.

Obtendrán cero puntos aquellas empresas que sólo presenten un número de ingenieros igual o menor al 20% del número con el cual se obtiene puntaje máximo, redondeado al entero más próximo.

RELACION DE PRINCIPALES OBRAS EJECUTADAS POR EL POSTOR EN LOS ULTIMOS 10 AÑOS

Fecha de Recepción de la Obra	Entidad Contratante	Nombre de la Obra	Monto Total Valorizado Al final de la Obra (1)	Factor de Actualización Utilizado (2)	Monto Total de Obra Actualizado (3)
-------------------------------------	---------------------	-------------------	---	---	--

NOTAS :

- (1) El Postor acompañará las Actas de Recepción de las Obras, y certificados de liquidación o documentos probatorios, donde aparezca el total facturado. No se considerará ninguna Obra que no esté amparada por algún documento en el cual conste el monto total del contrato respectivo. Los contratos en moneda extranjera serán convertidos a Intis al cambio oficial de la fecha del Presupuesto Base.
- (2) Anexo N° II Factor de Actualización (Indice General de Precios al Consumidor).
- (3) El monto de obra actualizado se obtiene multiplicando el Monto Total Valorizado al final de la obra por el "Factor de Actualización".

Si la hoja de este formato no fuera suficiente, el Postor podrá añadir hojas adicionales.

FORMATO "B"

RELACION DE OBRAS SIMILARES EJECUTADAS POR EL POSTOR EN LOS ULTIMOS 10 AÑOS

Fecha de Recepción de la Obra	Entidad Contratante	Nombre de la Obra	Monto Total Valorizado Al final de la Obra (1)	Factor de Actualización Utilizado (2)	Monto Total de Obra Actualizado (3)
-------------------------------------	---------------------	-------------------	---	---	--

NOTAS

- (1) Presentar las Actas de Recepción de las Obras y los certificados de liquidación o documentos probatorios, donde aparezcan las sumas facturadas por el Contratista. No se considerará ninguna Obra que no esté amparada por algún documento en el cual conste el monto total del contrato respectivo. Los contratos en moneda extranjera serán convertidos a Intis al cambio oficial de la fecha del Presupuesto Base.
- (2) Anexo N° II Factor de Actualización (Indice General de Precios al Consumidor).
- (3) El monto de obra actualizado se obtiene multiplicando el Monto Total Valorizado al final de la obra por el "Factor de Actualización".

Si la hoja de este formato no fuera suficiente, el Postor podrá añadir hojas adicionales.

FORMATO "E"

RELACION DE DIRECTIVOS DE LA EMPRESA

NOMBRE	ESPECIALIDAD	CARGO QUE OCUPA EN LA EMPRESA	AÑOS DE EXPERIENCIA	AÑOS EN LA EMPRESA
--------	--------------	----------------------------------	---------------------	-----------------------

FORMATO "D"

RELACION DE PROFESIONALES ESTABLES EN LA EMPRESA

NOMBRE	ESPECIALIDAD	REGISTRO PROFESIONAL	AÑOS DE EXPERIENCIA	ANTIGUEDAD EN LA EMPRESA
--------	--------------	-------------------------	---------------------	-----------------------------

FORMATO "G"

CURRICULUM VITAE

NOMBRE _____

ESPECIALIDAD _____

ESTUDIOS UNIVERSITARIOS (*) _____

ESTUDIOS POST-UNIVERSITARIOS (*) _____

GRADOS Y TITULOS (*) _____

EXPERIENCIA PROFESIONAL (*) _____

FIRMA Y SELLO

(*) Se indicarán las fechas (años)

FORMATO "F"

PROFESIONALES PROPUESTOS PARA LA EJECUCION DE LA OBRA

NOMBRE	ESPECIALIDAD	AÑOS DE EXPERIENCIA	AÑOS EN LA EMPRESA
--------	--------------	---------------------	--------------------

LICITACION PUBLICA CON PRECALIFICACION

CARTA DE PRESENTACION

Lima, de 1988

Señores

Ciudad.-

Muy señores nuestros :

Los suscritos, en representación de

presentamos a consideración de la información solicitada por ustedes con el propósito de lograr la Precalificación para la ejecución de las Obras Civiles y Eléctricas de Relotización de la Zona Habilitada del Parque Industrial del Cono Sur - Parcela N° 2, Villa El Salvador.

..... tendrá en cuenta la documentación presentada para proceder a la Precalificación de acuerdo a su criterio y renunciamos a cualquier reclamación que pudiera suscitarse, por motivo o como consecuencia de su decisión, que consederamos final y no sujeta a apelación de ningún tipo.

Declaramos haber tomado conocimiento de todos los documentos de la Precalificación y aceptamos las condiciones que en ellos se han especificado.

Por la presente, garantizamos la exactitud y veracidad de nuestras declaraciones y respuestas requeridas en las Bases de la Precalificación, dándoles la naturaleza de Declaración Jurada.

Atentamente,

Representante Legal

EQUIPO MINIMO PARA EJECUTAR LA OBRA

Cantidad	Descripción	Valor de Reposición Unitario
1	Tractor de 200 Hp	11'835,000
1	Motoniveladora 180 Hp	11'745,000
1	Rodillo vibratorio de 10Ton.	4'971,000
1	Camión cisterna 2000 gls.	2'826,000
1	Motobomba 4"	118,000
1	Camión imprimidor 1800 gls.	2'333,000
1	Planta de asfalto	22'050,000
1	Esparcidor de agregados	6'011,000
1	Barredora mecánica	626,000
1	Tractor de tiro	1'230,000
1	Rodillo neumático 10 Ton.	3'905,000
2	Compresora 330 pcm.	1'819,000
4	Martillo rompepavimentos	63,000
2	Retroexcavadora 135 Hp	10'000,000
1	Cargador frontal 2 1/2	7'650,000
1	Compactadora de 7 Hp	142,000
1	Cortadora para fierro 1"	75,000
1	Dobladora de fierro 1"	56,000
2	Mezcladora de concreto 16p3	530,000
1	Mezcladora de concreto 9p3	110,000
2	Vibrador de concreto a gasolina	60,000
1	Nivel de ingeniería Wild N-2	149,000
1	Teodolito	630,000
1	Laboratorio de asfalto	255,000
2	Camión volquete 7 m3.	1'974,000
1	Camión trayler de 20 ton.	5'760,000
2	Equipo de corte y soldado X-21	42,000
3	Esmeril eléctrico angular	16,400

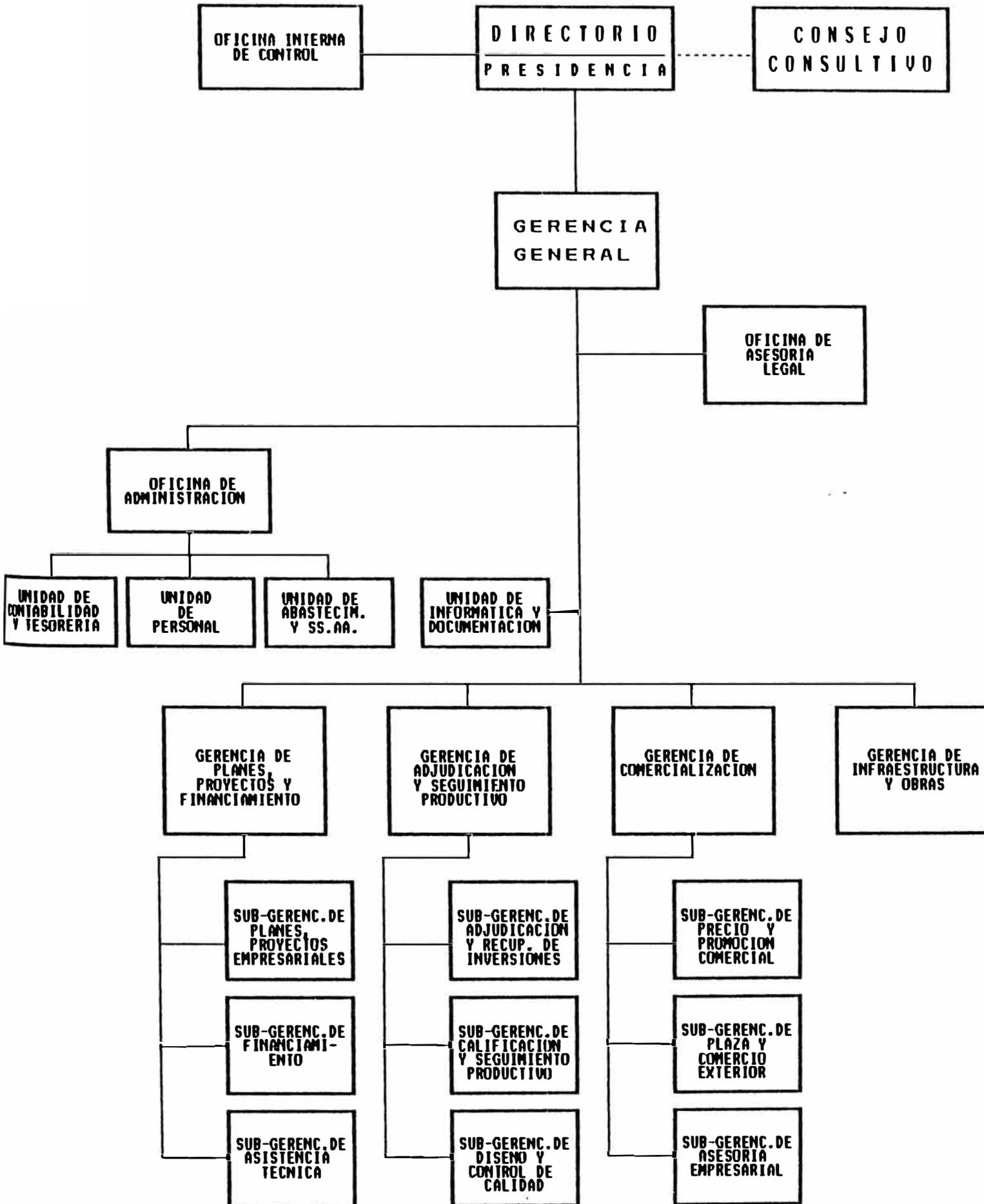
Cantidad	Descripción	Valor de Reposición Unitario
1	Taladro eléctrico manual 3/4" diám.	36,000
3	Estuche herramientas electricista	25,200
1	Tenaza prensa terminal 8 a 500 mm ²	20,500
1	Fascímetro clase 05	9,000
1	Megómetro 1,000 voltios	24,500
1	Multitester 600 V, 60 A, 1' K-ohm	10,800
1	Camión con grúa HIAB 5 Ton.	3'156,000
1	Caballote alzapobina sin freno	26,000

ANEXO N° II

INDICE GENERAL DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

AÑOS	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988
MESES											
Enero	45.32	77.45	129.43	219.43	354.26	631.10	1,415.90	3,179.10	7,577.80	12,510.40	28,394.73
Febrero	47.58	81.51	134.52	229.59	367.89	680.00	1,533.70	3,480.70	7,897.60	13,209.60	
Marzo	48.76	85.55	139.05	244.38	381.61	747.60	1,640.20	3,764.20	8,312.70	13,914.40	
Abril	49.94	89.76	142.63	254.02	408.61	805.90	1,732.10	4,223.70	8,650.20	14,831.50	
Mayo	56.67	92.97	146.03	265.25	421.43	848.90	1,838.50	4,684.20	8,939.80	13,707.70	
Junio	59.19	95.77	150.68	273.57	440.54	915.00	1,948.30	5,236.50	9,257.60	16,443.70	
Julio	61.49	103.02	156.82	283.76	459.23	989.80	2,037.60	5,777.90	9,682.70	17,645.90	
Agosto	64.20	106.14	163.73	294.11	479.63	1,077.00	2,194.90	6,401.90	10,066.70	18,945.50	
Setiembre	67.45	110.79	176.52	303.05	502.26	1,150.60	2,299.80	6,627.70	10,426.00	20,171.60	
Octubre	70.12	115.20	183.25	316.20	537.00	1,206.50	2,427.50	6,825.20	10,839.00	21,456.53	
Noviembre	71.73	119.75	190.96	328.12	561.28	1,262.40	2,597.60	7,010.70	11,224.70	22,986.39	
Diciembre	73.24	122.09	196.34	339.03	586.26	1,319.60	2,790.40	7,206.40	11,739.10	25,181.56	

ANEXO 4



Lima, Jueves 28 de Julio de 1988

DECLARAN DE PRIORIDAD, NECESIDAD Y UTILIDAD PUBLICA LA FABRICACION DE CEMENTO EN EL CUSCO

LEY N° 24876.

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA

POR CUANTO:

El Congreso ha dado la Ley siguiente:

El Congreso de la República del Perú;

Ha dado la Ley siguiente:

Artículo 1º. - Declárase de prioridad, necesidad y utilidad pública y de interés social, la fabricación de cemento en el Departamento del Cusco, conforme a los estudios realizados para tal fin por la Corporación Departamental de Desarrollo del Cusco.

Artículo 2º. - Facúltase al Poder Ejecutivo para que mediante decretos legislativos disponga en el plazo no mayor de ciento ochenta días, la transferencia de recursos humanos, materiales y financieros necesarios para el funcionamiento de la fábrica de cemento a fin de cumplir con lo establecido en el Artículo 1º de la presente Ley.

Artículo 3º. - La presente Ley rige al día siguiente de su publicación en el diario oficial "El Peruano".

Comuníquese al Presidente de la República para su promulgación.

Casa del Congreso, en Lima, a los catorce días del mes de julio de mil novecientos ochenta y ocho.

JORGE LOZADA STANBURY, Presidente del Senado

LUIS ALVA OASIRO, Presidente de la Cámara de Diputados.

JUDITH DE LA MATA DE PUENTE, Secretaria Secretaria.

CESAR OLANO AQUILAR, Diputado Secretario.

AL SEÑOR PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPUBLICA

POR TANTO:

Mando se publique y cumpla;

Dado en la Casa de Gobierno en Lima, a los veintiseis días del mes de Julio de mil novecientos ochenta y ocho.

ALAN GARCIA PEÑEZ, Presidente Constitucional de la República.

ARMANDO VILLANUEVA DEL CAMPO, Presidente del Consejo de Ministros y Ministro de la Presidencia.

CESAR ROHLES FREYRE, Ministro de Economía y Finanzas.

LUIS BEDOYA VELEZ, Ministro de Vivienda y Construcción.

GUILLERMO ALTEAGA RALSTON, Ministro de Industria, Comercio Interior, Turismo e Integración.

DAN FUERZA DE LEY AL DECRETO SUPREMO QUE CREA EL PARQUE INDUSTRIAL DEL DISTRITO DE VILLA EL SALVADOR

LEY N° 24877.

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA

POR CUANTO:

El Congreso ha dado la Ley siguiente:

El Congreso de la República del Perú;

Ha dado la Ley siguiente:

Artículo 1º. - Dese fuerza de ley al Decreto Supremo N° 131-87-EP que crea el Proyecto Especial Parque Industrial Cono Sur, en el Distrito de Villa El Salvador, Provincia de Lima.

Artículo 2º. - Declárase de necesidad y utilidad pública e interés social la ejecución y desarrollo del Parque Industrial Cono Sur.

Artículo 3º. - El terreno de propiedad del Proyecto Especial Parque Industrial Cono Sur tiene un área de 179 03 hectáreas, de acuerdo a los siguientes linderos y medidas perimétricas:

Por el lado noroeste con la Avenida Mateo Pumacahu con 400 metros lineales;

Por el lado noreste con la Avenida Pachacutec con una línea quebrada de tres tramos rectos, el primero desde la intersección de la Avenida Pachacutec con la Avenida Mateo Pumacahu con 3,003 metros lineales, el segundo de 265,30 metros lineales y el tercero de 259,79 metros lineales;

Por el lado sureste con una línea quebrada de tres tramos rectos, el primero desde su intersección con la Avenida Pachacutec de 242,57 metros lineales, el segundo paralelo a la Avenida Separadora Industrial de 223 metros lineales, y el tercero perpendicular a la Avenida Separadora Industrial de 321,50 metros lineales; y,

Por el lado derecho, con la Avenida Departamen-
to Industrial hasta su intersección con la Avenida
Mason Kusicallma, trazo recto de 3,101.99 metros
cuadrados.

Artículo 4º.— Los lotes con o sin habilitación y
edificaciones que la Autoridad Autónoma promue-
va o ejecute, podrán ser adjudicados en forma di-
recta. Las modalidades de adjudicación serán de
suelo de superficie, arrendamiento, cesión de uso,
usufructo y compraventa. La Autoridad Autóno-
ma tendrá derecho de preferencia y de retrato en
las transferencias a terceros que se realicen de los
lotes y edificaciones del Parque Industrial.

Artículo 5º.— La Autoridad Autónoma promo-
verá empresas que estén orientadas a la produc-
ción que aborre divisas, que se elaboren con los
recursos nacionales y que satisfaga las necesidades
populares. Asimismo promoverá empresas finan-
ciadas de comercialización y otros servicios, bajo
cualquiera de las formas previstas por la ley que
estén vigente, quedando facultada para ejecutar ac-
ciones de apoyo a la autoconstrucción.

Artículo 6º.— Autorízase al Poder Ejecutivo
para que mediante decreto legislativo crea parques
industriales en los Censos Norte y Mata, en un pla-
zo de tres años a partir de la vigencia de la pre-
sente ley.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Primera.— Constituyen causas de caducidad
de las adjudicaciones las siguientes:

- a) No haber puesta en funcionamiento la res-
pectiva planta industrial dentro de los doce me-
ses de firmado el contrato de adjudicación, salvo
prova justificativa técnica debidamente aprobada
por la Autoridad Autónoma;
- b) Incumplir el calendario de obras de cons-
trucción o funcionamiento industrial pactadas;
- c) Haber subarrendado, alquilado o transferido
el lote objeto del contrato sin autorización de la
Autoridad Autónoma dentro de los diez meses de
adjudicado el lote; y,
- d) Haber variado el uso industrial para el que
fue adjudicado el lote.

Segunda.— Las resoluciones de la Autoridad
Autónoma que en aplicación de la presente ley,
pongan fin al derecho que tengan los adjudicatarios
sobre los lotes adjudicados, podrán ser contradichas
ante el Juez de Primera Instancia de Lima.
La resolución respectiva podrá ser apelada ante la
Corte Superior de Lima. No hay recurso de nul-
dad. La acción de contradicción no suspende la
ejecución de las resoluciones administrativas, las
que se aplicarán con el apoyo administrativo ne-
cesario. La resolución ejecutoriada que devenga
sus derechos al adjudicatario será cumplida por la
Autoridad Autónoma en el mismo lote o bienes,
bajo responsabilidad.

DE RECURSOS TRANSITORIOS

Unica.— Los lotes adjudicados antes del venci-
mto de diciembre de 1963, que en el plano de diez
metros a la fecha de publicación de la presente ley
no se encuentren dedicados a la actividad produc-
tiva, revertirán a la Autoridad Autónoma sin reem-
bolso alguno de acuerdo al Artículo 2º del Decre-
to Supremo N° 002-63-ICTI. De haberse edifica-
do o cerca a ellas construcciones preliminares, la
Autoridad Autónoma abonará el valor de lo cons-
truido de acuerdo a la tasación oficial que se pres-
tigue.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.— Créase el Fondo de Beneficio Co-
munitario para Villa El Salvador destinado a la eje-
cución del Plan de Desarrollo del Distrito, adscri-
biéndose por la ~~Asignación~~ ~~de~~ ~~Villa~~ ~~El~~ ~~Salvador~~
Los recursos del Fondo provenirán del 5%
de la Renta Neta de las empresas industriales que
se ubiquen en el Parque.

Segunda.— El Proyecto Especial Parque Indus-
trial Cono Sur constituye un ítem Presupuestal
del Volumen 02 — Instituciones Públicas Desarro-
lladoras, dependiente del Ministerio de la Pro-
videncia.

La apertura del ítem Presupuestal se efectuará
sobre la base de los recursos financieros autoriza-
dos por la Ley N° 24787 a favor de la Unidad
Presupuestal de Autoridad Autónoma Parque In-
dustrial Cono Sur del Ministerio de la Providen-
cia, para cuyo cierre la modificación por suplen-
tiria correspondiente se formalizará con vigencia a
lo dispuesto por el Artículo 68º de la citada ley.

Tercera.— Autorízase al Ministerio de Econo-
mía y Finanzas para negociar, programar y des-
cansar las partidas que fueran necesarias para cubrir
las obligaciones de crédito externo que fueren con-
traídas por el Banco de la Vivienda del Perú (B.B.V.P.),
hasta por un monto de nueve millones de In-
tes y ~~agrupadas~~ ~~en~~ ~~el~~ ~~Proyecto~~ ~~del~~ ~~Parque~~ ~~Indus-~~
trial..

Cuarta.— La Autoridad Autónoma propondrá
al Poder Ejecutivo el Proyecto del Reglamento de
la presente ley, que será aprobado mediante decre-
to supremo, en un plazo máximo de sesenta días a
partir de su publicación.

Quinta.— Declárase de necesidad y utilidad pú-
blicas la expropiación de los terrenos y bienes ter-
restres de propiedad particular o comunal que
fueren necesarios para el cumplimiento de la pre-
sente ley, facultándose al Poder Ejecutivo para dar
las medidas adicionales que se requieran con
tal fin.

Seis.— Deróganse todas las disposiciones le-
gales que se opongan a la presente ley.

Séptima.— La presente ley entrará en vigencia
a partir del día siguiente de su publicación en el
diario oficial "El Peruano".

Comuníquese al Presidente de la República para su promulgación.

Casa del Congreso, en Lima, a los catorce días del mes de julio de mil novecientos ochenta y ocho.

JORGE LOZADA STANBURY, Presidente del Senado.

LUIS ALVA CASTAÑA, Presidente de la Cámara de Diputados.

JUDITH DE LA MATA DE PUENTE, Senadora Secretaria.

CESAR OLANO AGUILAR, Diputado Secretario.

AL SEÑOR PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPUBLICA

POR TANTO:

Mando se publique y cumpla.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los veintiséis días del mes de julio de mil novecientos ochenta y ocho.

ALAN GARCIA PERALTA, Presidente Constitucional de la República.

ARMANDO VILANUEVA DEL CAMPO, Presidente del Consejo de Ministros y Ministro de la Presidencia.

CESAR ROBLES FREYRE, Ministro de Economía y Finanzas.

GUILLELMO ARTEAGA RALSTON, Ministro de Industria, Comercio Interior, Turismo e Integración.

LUIS BENOYA VELEZ, Ministro de Vivienda y Construcción.

CAMILO N. CAJULLO GOMEZ, Ministro de Justicia.

CREAN POR LEY LA CIUDAD DE LOS NIÑOS EN LA PROVINCIA CONSTITUCIONAL DEL CALLAO

LEY N° 8478

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA,

POR CUANTO:

El Congreso ha dado la Ley siguiente:

El Congreso de la República del Perú;

Ha dado la Ley siguiente:

Artículo 1°. - Créase la "Ciudad de los Niños" en la Provincia Constitucional del Callao.

Artículo 2°. - Consideráranse los terrenos otorgados por el Concejo Provincial del Callao por Resolución N° 1740-84 del 04 de Setiembre de 1984 y

Resolución N° 087-85 del 28 de Mayo de 1985, con áreas de 62,000 m². y 38,000 m²; respectivamente, para la edificación de la Ciudad de los Niños.

Artículo 3°. - Créase un Comité Pro-Construcción, integrado por un representante de los siguientes organismos:

- a) Ministerio de Vivienda y Construcción;
- b) Ministerio de Justicia;
- c) Ministerio de Educación;
- d) Ministerio de Salud;
- e) Obisepado del Callao;
- f) Corporación Departamental de Desarrollo del Callao;
- g) Poder Judicial; y
- h) Concejo Provincial del Callao.

Artículo 4°. - El Comité al que se refiere el Artículo 3° cuenta con personería jurídica y está autorizado para gestionar operaciones financieras, recibir donaciones y efectuar colectas públicas.

Artículo 5°. - El Poder Ejecutivo reglamentará la aplicación de la presente Ley.

Artículo 6°. - Constituyen recursos de la Ciudad de los Niños del Callao:

- a) Las de la Corporación Departamental de Desarrollo del Callao que se asignan para tal fin;
- b) Las donaciones; y
- c) Las colectas públicas.

Artículo 7°. - Aplicase a la "Ciudad de los Niños" del Callao lo establecido por los Artículos 16°, 18°, 19° y Disposiciones Complementarias Primera y Segunda del Decreto Legislativo N° 118.

Artículo 8°. - Deróganse todos los dispositivos legales que se opongan a la presente Ley.

Artículo 9°. - La presente Ley entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el diario oficial "El Peruano".

DISPOSICION TRANSITORIA

Única. - El Poder Ejecutivo dotará al Comité de los recursos necesarios para la realización de sus fines.

Comuníquese al Presidente de la República para su promulgación.

Casa del Congreso, en Lima, a los catorce días del mes de julio de mil novecientos ochenta y ocho.

ANEXO 6

PLAN OPERATIVO ANUAL 1993- GASP

OBJETIVOS	METAS	ACTIVIDADES	UNIDAD MEDIDA	CRONOGRAMA DE EJEC/MES	UNIDAD RESPONSABLE
DESARROLLO INDUSTRIAL DEL PICS	ADJUDICACION	EVALUACION CALIFICACION	N/C	ENE-DIC	SGSFC
	ADJUDICACION CONDOMINIOS	ATENCION ADJUDIC: PLANTEAM. FISICO:	3	MAY	SGSFC
		ACTUALIZAC: DATO:	DCMTO	ABR	SGA
	ADJUDICACION M2 - 0	COORD. CON LEGAL:	DCMTO.	ABRIL	SGA
		PROPUESTA DE OCUPACION	DCMTO.	ABRIL	SGSFC-SGCC
	INSTALACION EMPRESAS	NOTIFICACION	200 EE	ENE-DIC	SGA
		COORD. TRASLADO	100 EE	ENE-DIC	SGA-GIO
	SANEAMIENTO FISICO-PICS	INSPECCION OCULAR	LOTES NO OCUPADO	MAR-DIC	GASP
	SANEAMIENTO FISICO-LEGAL PARCELA I	EJECUCION CONVENIO	N/C	ENE-DIC	SGA-GAL
		COORD. GIO PLANOS			SGSFC-SGCC
		EVALUACION PERFILES CALIFICACION			SGSFC-SGCC

PLAN OPERATIVO ANUAL 1977- GASP

OBJETIVOS	METAS	ACTIVIDADES	UNIDAD MEDIDA	CRONOGRAMA DE EJEC/MES	UNIDAD RESPONSABLE
DESARROLLO INDUSTRIAL DEL PICS	ADJUDICACION	EVALUACION CALIFICACION	N/C	ENE-DIC	SGSPC
	ADJUDICACION	ATENCION ADJUDICACION	3	MAY	SGSPC
	CONDOMINIO	PLANTEAM. FISICO	/	ABR-MAY	COORD. SGA
		ACTUALIZAC. DATO	DCMTO	ABR	SGA
	ADJUDICACION	COORD. CON LEGAL	DCMTO.	ABRIL	SGA
	MZ. D	PROPUESTA DE OCUPACION	DCMTO.	ABRIL	SGSPC-SGCC
	INSTALACION	NOTIFICACION	220 EE	ENE-DIC	SGA
	EMPRESAS	COORD. TRASLADO	180 EE	ENE-DIC	SGA-GIO
	SANEAMIENTO	INSPECCION OCULAR	LOTES NO OCUPADO	MAR-DIC	GASP
	SANEAMIENTO	EJECUCION CONVENIO	N/C	ENE-DIC	SGA-GAL
	PARCELA 1	COORD. GIO PLANS			
		EVALUACION PERFILES			SGSPC-SGCC
	CALIFICACION			SGSPC-SGCC	

OBJETIVOS	FECHAS	ACTIVIDADES	UNIDAD MEDIDA	CRONOGRAMA DE EJEC/MES	UNIDAD RESPONSABLE
		COMPRAS-VENTAS	ATENCIÓN DE SOLICITUDES	ENE-DIC	SGSPC
			EVALUACION	ENCUESTA ENE-DIC	SGSPC
			CALIFICACION	INFORME ENE-DIC	SGSPC
		ESTANDARIZACION PRODUCTIVA	DISEÑO DE PROGRAMA	OCMTO. ABR-IL	SGCC
			COORD. GREMIOS	MAY	SGCC
			ELAB. CUADRO DE REQUERIMIENTOS	OCMTO. JUNIO	SGCC
			EJECUCION PROGRAMA	JUL-DIC.	SGCC
		APOYO A INICIATIVAS EMPRESARIALES	COORD. GREMIOS	MAY	SGCC
			ELAB. CUADRO DE REQUERIMIENTOS	MAY	SGCC
			DISEÑO DE PROGRAMA	JUNIO	SGCC
			EJECUCION PROGRAMA	JUL-DIC.	SGCC
		CONTROL DE CALIDAD	CONVENIO GREMIO UNIVERSIDAD	OCMTO	
			ELAB. CUADRO DE REQUERIMIENTOS	ENCUESTA OCMTO	
			PRIORIZACION DE INDUSTRIAS	OCMTO	
			DISEÑO DE PROGRAMA	OCMTO	
			DESARROLLO DE PROGRAMAS	TRABAJO EN PLANTA	

ANEXO 7

CUADRO DE ADJUDICATARIOS

I. A.P.E.M.I.V.E.S.

CONTINGENTE	P.P.	2do. CONT.	3er. C	Gpo.	IMP. COMP.	1991	T O T A L
CARPINTERIA	05	30	15	15	19	18	102
METAL MECANICA	05	17	31		31	14	98
CONFECIONES	05	23	18		11	01	58
FUNDICION	05	10	16		09	-	40
CALZADO	05	06	26		-	-	37
ARTESANIA	-	08	13		09	09	39
ALIMENTOS	-	-	12		-	06	18
	25	94	131	15	79	48	392- 24*
					SUB-TOTAL:		<u>368</u>
II. ENACE							45
III. GESTION DIRECTA							21
IV. SERVICIOS PICS							24
					TOTAL LOTES ADJUDICADOS:		<u>458</u>

* LOTES REVERTIDOS

/GASP. V.E.S. 10.07.92

ANEXO 8

CUADRO RESUMEN DE No. DE LOTES Y AREA EN M2. ADJUDICADO A APEMIVES PERIODO 88 - 93

GRUPOS	PLAN PILOTE		2do. CONTINGENTE		GRUPO IMPULSOR		3er. CONTINGENTE		COMPLEMENTARIO		1991		1992		1993		TOTAL		
	ADJ	AREA M2.	ADJ	AREA M2.	ADJ	AREA M2.	ADJ	AREA M2.	ADJ	AREA M2.	ADJ	AREA M2.	ADJ	AREA M2.	ADJ	AREA M2.	ADJ	AREA M2.	L
ARTESANIA	6	0.000	7	2.161.95	8	0.000	12	4.615.050	9	2.775.650	9	2.775.650	0	617.700	3	920.550	47	10.280.550	6.442
ALICATOS	6	0.000	6	0.000	6	0.000	5	2.137.750	0	0.000	5	2.247.900	1	357.000	2	714.000	17	7.456.650	2.622
ALCANTARAL	5	2.492.000	6	2.990.400	0	0.000	24	10.325.410	0	0.000	0	0.000	2	526.000	9	2.446.740	40	16,290.550	5.170
CAPIINTERIA	5	2.609.560	30	14,600.120	14	12,615.000	12	5,316.760	18	9,386.200	17	16,605.740	1	850.000	24	9,125.550	100	64,567.040	21.202
CONFECIONES	5	2,444.930	18	8,970.620	5	0.000	14	4,644.130	11	2,545.050	1	312.500	0	0.000	0	0.000	50	18,176.530	5.302
FUNDICION	5	5,061.520	10	16,421.090	0	0.000	18	11,783.740	6	2,611.910	0	0.000	0	0.000	0	0.000	25	31,878.260	14.982
METAL MECANICO	5	2,677.470	15	8,066.140	0	0.000	20	11,116.000	27	12,156.250	15	8,740.800	0	0.000	15	2,172.450	95	50,878.640	25.172
	28	15,225.290	80	45,292.620	14	12,615.000	112	56,406.850	72	22,461.660	45	25,686.590	0	2,252.700	50	22,672.520	417	206,135.020	101,602

FUENTE GERENCIA DE ADJUDICACION Y SEGUIMIENTO PRODUCTIVO . AAPEPICS
 Fecha Junio de 1993



Proyecto Especial Parque Industrial Cono Sur - Lima
AUTORIDAD AUTONOMA

REGLAMENTO DE ADJUDICACIONES DEL PARQUE INDUSTRIAL CONO SUR DE VILLA

EL SALVADOR

ARTICULO 1.- Declarase de necesidad, utilidad pública é interés social la utilización del uso del suelo del Proyecto Especial Parque Industrial, de acuerdo a los lineamientos del Plan de Desarrollo del Parque Industrial Cono Sur-Villa El Salvador.

ARTICULO 2.- El presente Reglamento, regula las formas de adjudicación de los terrenos y edificaciones conformantes del Parque Industrial Cono Sur, así como la revisión y control de las adjudicaciones que bajo cualquier modalidad hayan realizado las anteriores entidades del Estado encargadas de la administración del Parque, en concordancia con el D.S. 004-85-VC Reglamento de Adjudicación de Terrenos Fiscales para Fines Urbanos.

ARTICULO 3.- Las modalidades de adjudicación son las siguientes:

- a) derecho de superficie
- b) Venta
- c) Arrendamiento
- d) Cesión en uso
- e) Otras que determine el Directorio mediante voto unánime de sus 6 integrantes.

ARTICULO 4.- Los beneficiarios del Parque Industrial bajo cualquiera de las modalidades de adjudicación descritas en el artículo anterior, deberán cumplir con las siguientes obligaciones:

- a) Poner en funcionamiento la planta industrial dentro de los 12 meses de firmado el contrato, salvo previa justificación técnica debidamente aprobada por la AAPICS. El funcionamiento de la planta implicará la puesta en marcha del 70 %, del plan de producción.
- b) Iniciar las obras civiles de construcción de la planta dentro del plazo de 4 meses contados a partir de la firma del contrato. Esta obligación no será exigible a los arrendatarios de lotes edificados.
- c) No subdividir el lote.
- d) No transferir, alquilar ni disponer del inmueble, o parte de él, en forma alguna, dentro de los plazos que se establezcan en los contratos. En cualquier caso dichos plazos no podrán ser menores de 5 años.
- e) No cambiar el uso industrial para el que fue adjudicado el predio.

f) Haber suprimido totalmente la actividad industrial en la zona residencial de origen dentro de los plazos que se pacten en el contrato.

ARTICULO 5.- Dentro de la política de desarrollo establecida, constituyen obligaciones de particular importancia para los adjudicatarios:

- a) Contratar mano de obra proveniente del distrito de Villa El Salvador y el Cono Sur preferentemente.
- b) Adquirir los materiales y servicios necesarios para la construcción de la planta industrial de la pequeña industria de Villa El Salvador y el Cono Sur preferentemente.
- c) Participar en el proceso de eslabonamientos industriales, apoyar la implementación de servicios comunes, maquicentros, etc.
- d) Observar las disposiciones contenidas en el reglamento de construcciones del Parque Industrial.
- e) Desarrollar las acciones contenidas en el perfil industrial.

ARTICULO 6.- El plazo para concluir la implementación de la planta industrial podrá ser excepcionalmente prorrogado por causas debidamente justificadas solo cuando su avance sea superior al 70 %. En cualquier caso la prórroga será otorgada por una sola vez.

ARTICULO 7.- Las obras civiles serán supervisadas por la MAPICS de acuerdo a lo establecido por el Reglamento de Construcciones.

ARTICULO 8.- Será requisito indispensable para cualquier modalidad de adjudicación, la presentación de un perfil industrial y programa de puesta en operación de la planta industrial.

ARTICULO 9.- En caso de adjudicaciones destinadas a servicios comunes, deberá presentarse un programa de operaciones detallado y la justificación de la actividad proyectada dentro del Parque Industrial. La MAPICS efectuará las reservas necesarias de terrenos para los eslabonamientos industriales, empresas mixtas y todos aquellos requerimientos del plan de desarrollo del Parque Industrial

ARTICULO 10.- El perfil industrial deberá contener:

- a) Información general: Objetivos, justificación, rama industrial, responsable del perfil.
- b) Estudio de mercado : Definición del o los productos, - área que abarca, el estudio, demanda, oferta, comercialización, proyección del mercado.
- c) Tamaño: Volumen de producción, área requerida.

- d) Aspectos técnicos: Requerimientos mensuales de materia prima, precios y origen. Requerimientos de personal calificado y no calificado, origen y proyección. Requerimientos de maquinaria y equipo, capacidad por día, tipo, marca, años de uso y proyección de requerimientos. Diagrama de proceso y balance de producción entre secciones y máquinas (Kg. /día y Kg. / semana). Distribución de planta, flujos de producción y almacenamiento. Capacidad de almacenamiento. Plan de almacenamiento. Plan de producción y requerimiento de servicios (agua, energía, etc).
- e) Aspectos económico-financieros: montos de inversión, inversión fija (obras v civiles y maquinaria) inversión en capital de trabajo.
- f) Fuentes de financiamiento: identificación de las fuentes, formas alternativas de financiación, plan de inversiones por fuentes de financiamiento.
- g) Evaluación económica: Nivel de rentabilidad del proyecto (indicadores VAN, TIR, BIC)
- h) Cronograma de implementación y puesta en marcha, oportunidad del traslado físico de la maquinaria y equipos al Parque.

La AMPICS brindará las orientaciones necesarias a los pequeños industriales en lotes menores de 1,000 m².

ARTICULO 11.- Para el cumplimiento de los objetivos del Parque Industrial, los pequeños industriales deberán comprometerse a lo siguiente:

- a) Incrementar la producción y productividad en un porcentaje mínimo de 30 % en un año.
- b) Procedimiento mínimo de información de costos (ordenes, guías, facturas, etc).
- c) Incrementar la proporción de tiempo destinado a producción continua mayor al 50% en el plazo de un año.

ARTICULO 12.- Las adjudicaciones se efectuarán por sorteo público o adjudicación directa de acuerdo a la política que previamente determine el Directorio. En cualquier caso, la adjudicación directa solo se aplicará para proyectos de interés social, enmarcados en el plan de desarrollo del Parque Industrial.

ARTICULO 13.- Toda adjudicación directa deberá efectuarse mediante el siguiente procedimiento :

- a) Informe técnico favorable respecto del perfil indus--

- trial presentado así como del programa de puesta en operación de la planta industrial.
- b) decisión del comité de adjudicaciones.
 - c) Resolución de Gerencia General.

ARTICULO 14.- Constituyen causales de caducidad de los contratos el incumplimiento de los incs. a, b, c y d. del art. 4 y el incumplimiento de los arts. 5 y 11.

Declarada la resolución o caducidad del contrato suscrito se deberá oficiar al Registro Público para su anotación preventiva. Agotada la vía administrativa se procederá a la inscripción definitiva.

DEL DERECHO DE SUPERFICIE

ARTICULO 15.- Para efectos del presente Reglamento se denomina derecho de superficie a la facultad que tiene el superficiario de construir en lotes de propiedad de la MAPICS, adquiriendo la propiedad de lo que edifique y manteniéndose el dominio del suelo a favor de la MAPICS por el plazo pactado en el contrato.

ARTICULO 16.- Los terrenos con servicios y sin edificaciones serán adjudicados en forma directa o por sorteo público bajo la modalidad de derecho de superficie por un plazo no menor de 5 años.

ARTICULO 17.- El superficiario pagara a la MAPICS un canon trimestral por el derecho de superficie concedido.

ARTICULO 18.- El canon superficiario se pagara por adelantado al valor de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT) vigente al primer bimestre de cada año, de acuerdo a la siguiente escala:

lotes de 300 a 499 m ²	: 0.25 UIT	al trimestre
lotes de 500 a 749 m ²	: 0.50 UIT	al trimestre
lotes de 750 a 999 m ²	0.75 UIT	al trimestre
lotes de 1000 a 1499 m ²	1 UIT	al trimestre
lotes de 1500 a 2000 m ²	. 2 UIT	al trimestre

ARTICULO 19.- Los superficiarios tendrán un plazo de gracia de acuerdo a lo siguiente:

- a) Para los lotes menores de 1001 m² 1 año de gracia.
- b) Para los lotes mayores de 1000 m² 6 meses

ARTICULO 20.- Los pequeños industriales que hayan sido adjudicatarios de lotes con servicios bajo la modalidad de derecho de superficie podrán ser apoyados por la AAPICS a su solicitud de la siguiente manera:

- a) La AAPICS aportará a título gratuito el estudio y la supervisión técnica.
- b) La AAPICS otorgará un préstamo en materiales de construcción necesarios para el proyecto. Por su parte el pequeño industrial apoyado por su gremio aportará la mano de obra.

ARTICULO 21.- El préstamo a que se refiere el artículo anterior constará en una cláusula adicional al contrato de derecho de superficie.

ARTICULO 22.- Vencido el plazo del derecho de superficie, el adjudicatario podrá adquirir la propiedad del terreno siempre que cumpla con las obligaciones establecidas en los arts. 4 y 5 del presente Reglamento.

Para la transferencia de propiedad, la AAPICS deberá suscribir una minuta de compra-venta en el plazo máximo de 60 días de vencido el plazo estipulado, salvo pacto en contrario.

Podrá transferirse la propiedad antes del plazo siempre y cuando la planta se encuentre en pleno funcionamiento y se hayan cumplido las obligaciones del presente Reglamento.

ARTICULO 23.- El superficiario adquirirá la propiedad del terreno a precio de tasación oficial el cual no podrá ser mayor de dos veces el valor arancelario vigente a la fecha del vencimiento del contrato. El pago del terreno podrá efectuarse al contado o a plazos, según lo determine la AAPICS.

ARTICULO 24.- En el caso de la venta a plazos, deberá abonarse como cuota inicial el 25% del monto establecido por la tasación oficial, debiendo pagarse las cuotas restantes hasta por un plazo máximo de 5 años con los intereses que cobra el Banco Industrial en sus operaciones de largo plazo, moneda nacional.

ARTICULO 25.- De producirse la caducidad o resolución del contrato, la entidad administradora del Parque adquirirá las propiedades de las edificaciones realizadas según el valor declarado para el pago del impuesto predial. El pago se efectuará al contado teniendo la entidad el plazo de 90 días para efectuar el abono que corresponda.

DEL ARRENDAMIENTO

ARTICULO 26.- Ningún arrendatario podrá tener la calidad de tal por más de 5 años. Transcurridos los 5 años podrá efectuarse la transferencia de propiedad al arrendatario, luego de la evaluación correspondiente que realizará la AAPICS en torno a lo establecido en los arts 4 y 5.

ARTICULO 27.- El arrendamiento de lotes con servicios tendrá una merced conductiva anual no menor del 10 % del valor del terreno. Para el caso de lotes con edificaciones, la merced conductiva anual no podrá ser menor del 12% del valor del inmueble. Podrá pactarse un reajuste trimestral de acuerdo a los índices del reajuste de precios establecidos por el Instituto Nacional de Estadística.

ARTICULO 28.- Los contratos de arrendamiento necesariamente establecerán el derecho de preferencia y de retracto del arrendatario.

ARTICULO 29.- La merced conductiva se abonará mensualmente de acuerdo a al valor que resulte de dividir entre 12 el 12% del valor de la tasación oficial que practique la MAPICS.

DE LA VENTA

ARTICULO 30.- Los lotes que cuenten con módulos industriales edificados por la MAPICS se adjudicarán por sorteo público o directamente, previo Acuerdo de Directorio y según lo establecido en el título anterior.

ARTICULO 31.- El valor de compra del lote edificado se establecerá al vencimiento del contrato de alquiler de acuerdo al valor de tasación oficial que considere los costos directos e indirectos. El beneficiario podrá tener un plazo de ^{hasta} 5 años para pagar el valor que arroje la tasación oficial con las tasas de interés preferenciales que otorgue el Banco Industrial.

ARTICULO 32.- La adjudicación de estos lotes con edificaciones será preferentemente otorgada a empresas asociativas o autogestionarias.

ARTICULO 33.- Quienes adquieran en propiedad lotes con servicios o lotes edificados solo podrán hipotecar el inmueble a efectos de edificar la planta industrial o financiar la producción industrial propiamente dicha. Esta restricción solo podrá operar por el lapso de 5 años.

ARTICULO 34.- La entidad administradora del Parque Industrial tendrá derecho de preferencia y derecho de retracto para la adquisición de inmuebles en el Parque Industrial.

DE LAS CESIONES EN USO

ARTICULO 35.- Las cesiones en uso de los lotes se otorgarán a favor de instituciones del Estado, instituciones comunales o instituciones privadas sin fines de lucro que desempeñen una labor que se vincule estrechamente con los objetivos del Parque Industrial Cono Sur de acuerdo al plan de desarrollo.

ARTICULO 36.- En caso que se produzca el incumplimiento de las obligaciones establecidas en el art. 4,5 o programa de operación, el contrato de cesión en uso caducará o se resolverá, adquiriendo la entidad administradora del Parque la propiedad de las construcciones que se hayan realizado, sin lugar a reembolso alguno.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA

Hasta la implementación del centro de comercialización del Parque Industrial las personas instaladas en el, podrán destinar para fines de comercialización, solo el 5 % del área total del terreno adjudicado cualquiera que sea la forma de adjudicación.

SEGUNDA

Para los efectos de la adjudicación de los lotes integrantes del Plan Piloto aprobado por la AAPICS, se reconoce como válidos los criterios de calificación aprobados por la Comisión integrada por CUAVES, APENIVES, ONUDI y personal de la AAPICS para los efectos de la adjudicación - directa bajo la modalidad de derecho de superficie. Los beneficiarios de los lotes del Plan Piloto deberán, presentar con apoyo de la AAPICS, los perfiles industriales y programas de puestas en operación de las plantas:

DISPOSICION COMPLEMENTARIA

Es de aplicación al presente Reglamento en lo que fuese pertinente la Ley Organica de Municipalidades, Ley 23853, las normas del sector industrial y supletoriamente del Código Civil vigente.

ANEXO 10

AUTORIDAD AUTONOMA PARQUE INDUSTRIAL CONO SUR DE LIMA
VILLA EL SALVADOR

FORMULARIO SOBRE PERFILES INDUSTRIALES

El presente formulario se ha confeccionado con el objeto de facilitar la elaboración de los perfiles industriales de los pequeños industriales.

I. INFORMACION GENERAL

- 1.1. Nombre o razón social.....
- 1.2. Rama industrial.....
- 1.3. Años de existencia de su taller.....
- 1.4. Dirección actual de su taller.....
- 1.5. Motivo de traslado al PICS-VES.....

II. ESTUDIO DE MERCADO

2.1. Productos que elabora

Producción Mensual

<u>Producto</u>	<u>Cant. produc. mes pasado</u>	<u>Cant. vendida</u>	<u>Precio de venta por unidad</u>
.....
.....
.....
.....
.....

2.2. Lugar donde vende sus productos

- Sólo en VES () En VES y en Lima ()
- Solo en provincia () Lima y provincias ()
- Exporta () Otros:.....

2.3. Vende a:

- Minoristas () Mayoristas ()
- Consumidor () Otros ()
- Fábrica ()

III. TAMAÑO

- 3.1. Se requiere un lote de.....m2.
- 3.2. Tamaño actual de su planta.....m2.

IV. ASPECTOS TECNICOS

4.1. Materias Primas

Las materias primas que usa semanalmente o mensualmente son?

<u>NOMBRE</u>	<u>CANT.</u>	<u>PRECIO UNIDAD</u>	<u>LUGAR DE COMPRA</u>
1.....
2.....
3.....
4.....
5.....
6.....
7.....
8.....
9.....
10.....
11.....
12.....
13.....
.....
.....

4.2. Mano de Obra:

Número de trabajadores incluido el dueño :

Número de trabajadores administrativos :

Número de trabajadores de planta :

Número de trabajadores que viven en VES :

Número de trabajadores que espera tener dentro de 06 meses :

4.3. Maquinaria:

<u>POBRE</u>	<u>HP</u>	<u>MARCA/OTGEN</u>	<u>AÑOS DE USO</u>	<u>PRODUCC/Hr.</u>
1.....
2.....
3.....

<u>NOMBRE</u>	<u>MARCA/ORIGEN</u>	<u>AÑO DE USO</u>	<u>PROD./Hr.</u>
4.....
5.....
6.....
7.....
8.....
9.....
10.....
11.....
12.....

4.4. Las máquinas que deberá comprar son:

- 1.-.....
- 2.-.....
- 3.-.....
- 4.-.....
- 5.-.....

4.5. Proceso productivo para cada producto

Proceso para el producto:.....
.....
.....
.....

Maquinarias:.....
.....
.....

- PASO 1.-.....
- PASO 2.-.....
- PASO 3.-.....
- PASO 4.-.....

- PASO 5.-.....
- PASO 6.-.....
- PASO 7.-.....
- PASO 8.-.....
- PASO 9.-.....
- PASO 10.-.....
- PASO 11.-.....
- PASO 12.-.....
- PRODUCTO :.....

<u>Cant. de Materias Primas</u>	<u>Cant. producto obtenido</u>
<u>Utilizadas/Cant. de producto</u>	<u>Per sem./mes</u>
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

4.6: Distribución de planta

Croquis de la distribución actual (dibuje como estan ubicadas sus máquinas actualmente).

Nota: Si dispone de un local de varios pisos, hacer un croquis para cada piso.

4.7. Tipo de producción

CONTINUA () INTERMITENTE ()
A PEDIDO ()

4.8. Capacidad de Almacenamiento

4.8.1. Almacena materia prima SI () NO ()

<u>NOMBRE</u>	<u>CANTIDAD</u>	<u>FRECUENCIA COMRA/DIAS</u>
.....
.....
.....
.....
.....
.....

4.8.2. Almacena productos en proceso: SI () NO ()

<u>NOMBRE</u>	<u>CANTIDAD</u>	<u>FRECUENCIA DE ALMACENAJE</u>
.....
.....
.....

4.8.3. Almacena productos terminados: SI () NO ()

<u>NOMBRE</u>	<u>CANTIDAD</u>	<u>FRECUENCIA DE ALMACENAJE</u>
.....
.....
.....

4.9. Plan de Producción semanal:

<u>COMPRAS GENERALES</u>		<u>PRODUCCION SEMANAL</u>	
<u>NOMBRE</u>	<u>CANTIDAD</u>	<u>NOMBRE</u>	<u>CANTIDAD</u>
.....
.....
.....

<u>NOMBRE</u>	<u>CANT.</u>	<u>NOMBRE</u>	<u>CANT.</u>
.....
.....
.....

4.10. Requiere servicios en su proceso productivo: SI () NO ()

4.10.1. <u>Tipo de servicio</u>	<u>Quien lo proporciona</u>	<u>Costo/serv.</u>
.....
.....
.....
.....

4.11. Requerimientos de servicios:

- Agua.....m33/ mes
- Energía Eléctrica..... KWS/ ..
- Transporte.....
- Otras.....
-

V. ASPECTOS FINANCIEROS

5.1. Inversión fija actual (estimada)

- Maquinaria S/.....
- Herramientas S/.....
- Servicios S/.....
- (Agua, Energía Eléctrica)

5.2. Capital de trabajo (actual)

- Valor de stock de materia prima.....
- Valor de stock de producto acabado.....
- Remuneraciones mensuales (totales).....
- Dinero o facturas por cobrar.....

VI. FUENTES DE FINANCIAMIENTO

- 6.1. De que fuentes ha recibido crédito
- Banco Industrial () CARE ()
- IDESI () OTROS ()

6.2. Créditos que actualmente tiene:

<u>FUENTE</u>	<u>M O N T O</u>
.....
.....
.....
.....

6.3. De que fuentes estima podría recibir crédito o financiamiento?

.....
.....

6.4. Inversiones futuras que piensa realizar:

<u>FUENTES</u>	<u>MONTOS</u>	<u>OBJETIVOS</u>
.....
.....
.....

VII. EVALUACION ECONOMICA (ACTUAL)

7.1. Ing. mensuales:..... Costos mensuales:.....
 Utilidad bruta:.....

VIII. CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES

<u>ACTIVIDAD</u>	<u>FECHA</u>
1. Inicio de construcción	Días después de firmado el contrato ()
2. Duración de construcción	Meses ()
3. Traslado al parque	Meses ()
4. Instalación el PICS	Días requeridos ()
5. Puesta en marcha	Días después de instalación ()

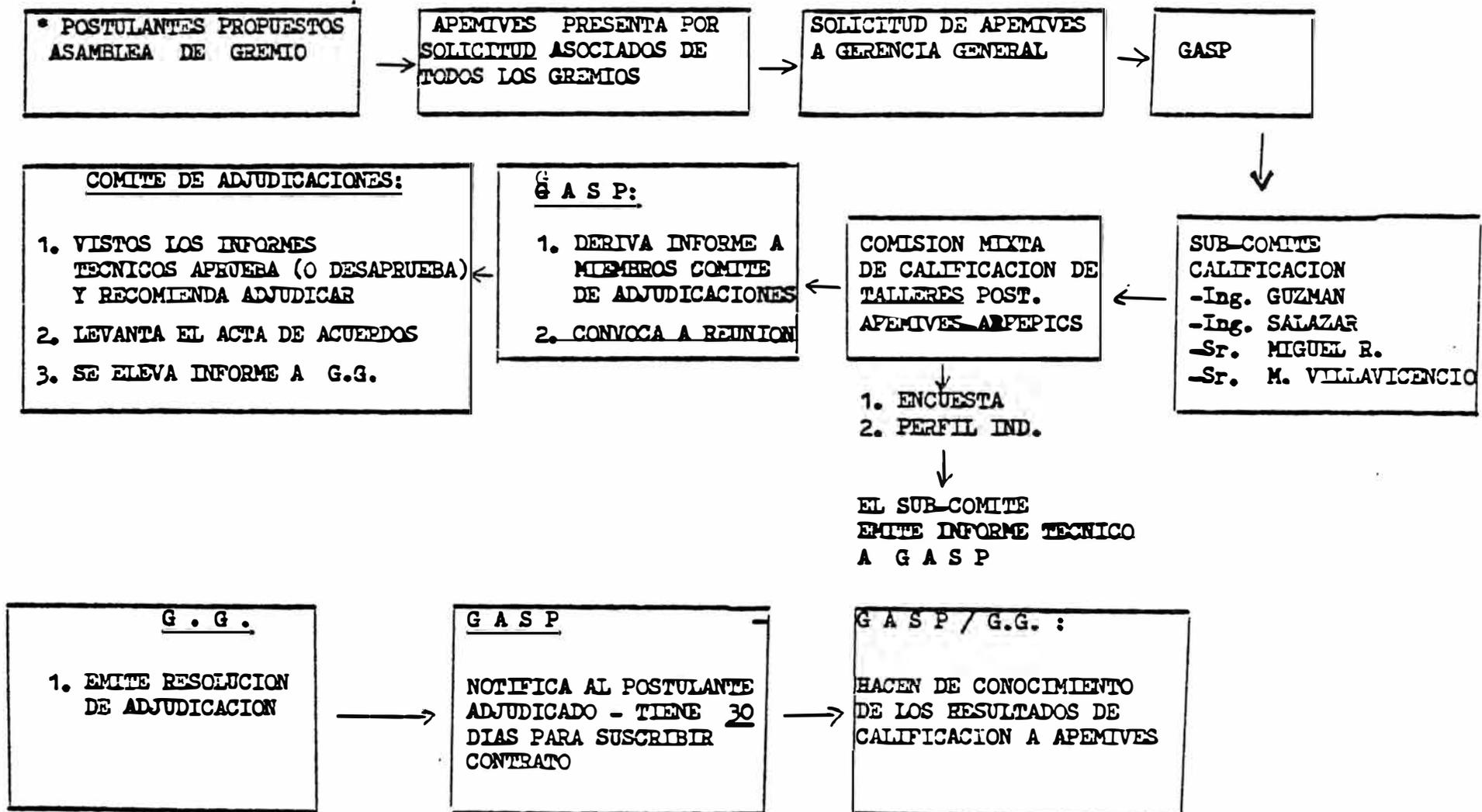
FECHA DE ENTREGA :

NOMBRE COMPLETO :L.E.

FIRMA

ANEXO 11

TRAMITE DE ADJUDICACION: VIA APEMIVES



ACTA DE REUNION DEL COMITE DE CALIFICACION

LUGAR GERENCIA DE ADJUDICACIONES Y SEGUIMIENTO PRODUCTIVO Y CALIFICACION.

FECHA : 07:07:93

ASISTENTES : ING. AURORA MOLINA
DR. CARLOS ROJAS
SR. CELSO RAU
Sr. LIZARDO CHUMPITAZ

I.- AGENDA

- 1.- Oficio No 047-93 APIMMIAVES
- 2.- Oficio S/N DE ADIPIVES
- 3.- Oficio No 048-93 APIMMIAVES
- 4.- Solicitud de compra venta del Sr. Hedwin Maguila
- 5.- Solicitud de compra venta del Sr. Luis León León
- 6.- Solicitud de compra venta del Sr. Alfonso Guerrero
- 7.- Solicitud de compra venta del Sr. Efren Bejarano Carrillo
- 8.- Solicitud de compra venta del Sr. Braulio Segovia Sornoza
- 9.- Oficio No 015-93-APIMMIAVES para ampliacion de área de terreno del Sr. Pedro Sosa F.
- 10.- Solicitud de adjudicación directa del Sr. Augusto Zucchetty
- 11.- Solicitud de adjudicación directa del Sr. Alfredo Chávez Torres
- 12.- OTROS

II.- Siendo la 10:23 am se inicio la reunión del vcomite de calificaciones con la presencia de los integrantes ya mencionados, dandose lectura al informe No 090-93-SGSPC-GASP, acordandose iniciar tratando los casos de solicitud de compra-venta y continuar con las solicitudes de adjudicación tanto directa como a través de las diferentes asociaciones.

III.- COMPRA VENTA DE EMPRESA METALSAN S.A

3.1 Se da lectura al informe No 013-SGCC-GASP en el que se emitió el resultado técnico sobre la evaluación de, Industria METALSAN S.A, Edwin Maguila Ames, Luis León León, sugiriendo:

INDUSTRIA METALSAN S.A.

Se recomienda acceder a la compra venta del lote, condicionandole esta, a la presentación de un proyecto que permita implementar una actividad

AUTORIDAD AUTONOMA DEL PROYECTO ESPECIAL PARQUE INDUSTRIAL
DEL CONO SUR

INFORMACION GENERAL SOBRE LOS MECANISMOS DE ADJUDICACION DEL PARQUE
INDUSTRIAL CONO SUR

1. Los postulantes a un lote en el Parque Industrial deberán presentar la siguiente documentación:
 - a. Solicitud de adjudicación
 - b. Ficha de datos
 - c. Perfil industrial y programa de puesta en operación de la planta industrial no inferior a un año.
2. Los postulantes se sujetarán a un proceso de pre-calificación y calificación, el cual no excederá de 30 días útiles.
3. Condiciones de la Adjudicación: En la eventualidad de que el postulante sea adjudicado, deberá:
 - . Iniciar las obras civiles en el plazo de 04 meses de suscrito el contrato.
 - . Poner en funcionamiento la planta industrial dentro del plazo de 12 meses de iniciadas las obras civiles. Salvo previa justificación técnica aprobada por la AAPEPICS.
 - . Cumplir con las obligaciones legales y contractuales establecidas en el Reglamento de Adjudicaciones del Parque Industrial y en la Ley 24877 y su Reglamento.
4. La extensión de los lotes adjudicados: Entre 300-1,000 metros cuadrados, según la rama industrial a desarrollar, las modalidades de adjudicación y la calificación.
5. Modalidad Contractual
 - Derecho de Superficie Arrendamiento
 - Cesión en uso
 - Usufructo

En ningún caso se transferirá la propiedad, antes de un mínimo de un (01) año del plazo contractual.
6. El valor de los terrenos estarán en relación directa con el arancel para el PICS y se determinarán en el contrato respectivo.
7. Las demás obligaciones se establecerán oportunamente en los contratos respectivos de adjudicación.

Telef. AAPEPICS 930692

Domicilio: Parcela II, Mz. "F", Lote 1 Villa El Salvador.

NOTA: Esta adjudicación se refiere a las adjudicaciones que se canalizan vía directa y previa evaluación y prioridades de la AA - y no se incorporan a los programas de asistencia establecidos con APEMIVES.

EXP. No.....
SOLICITUD No.....
(no llenar).....

SOLICITUD DE ADJUDICACION

SEÑOR
GERENTE GENERAL DE LA
AUTORIDAD AUTONOMA DEL
PROYECTO ESPECIAL PARQUE
INDUSTRIAL DEL CONO SUR.
S.G.G.

El/La.....con L.E. No.....
y L.T. No.....domiciliado (a).....

.....se presenta ante Ud., con el debido res-
peto y solicita:

Que, tenga a bien disponer el trámite de adjudicación a mi favor en los
terrenos habilitados disponibles del Parque Industrial del Cono Sur de
Lima.

Nuestra empresa requiere dicho lote para la instalación de un fábrica que
responda a las referencias que se describe en el formulario adjunto.

Al respecto, declaro que es de mi pleno conocimiento que la operación que
solicito está condicionada al proceso de pre-calificación, calificación y
asignación correspondiente. En concordancia con el Reglamento de Adjudica-
ciones aprobado por A.D. N0020-88 de fecha 05 de Abril de 1,988.

Por lo tanto pido a Ud., se sirva resolver favorablemente ésta petición.

..... Atentamente,

.....

L.E. No.....

Villa El Salvador,.....de.....de 199

AUTORIDAD AUTÓNOMA PARQUE INDUSTRIAL CONO SUR
VILLA EL SALVADOR

ALCANCE: Términos de presentación de proyectos correspondientes a la inversión privada.

I. CAPITULOS

1. Información General
2. Estudio de Mercado
3. Tamaño
4. Localización
5. Aspectos Técnicos
6. Aspectos económicos financieros
7. Fuentes de Financiamiento
8. Planificación Económica Financiera
9. Evaluación Económica Financiera
10. Cronograma de Implementación.

II. DETALLE

1. INFORMACION GENERAL
 - 1.1. Nombre del Proyecto
 - 1.2. Promotores
 - 1.3. Objetivos del Proyecto (hacia donde está dirigido el Proyecto, cual es su alcance)
 - 1.4. Justificación (motivos que explican la promoción del Proyecto, en relación a la economía nacional).
 - 1.5. Rama Industrial (Clasificación CIIU).
 - 1.6. Responsable del Estudio (profesional que elaboró el Estudio).
2. ESTUDIO DE MERCADO
 - 2.1. Producto (definición técnica y usos del producto, objeto del Proyecto).
 - 2.2. Ambito que abarca el Estudio (Externo, nacional, local).
 - 2.3. Demanda (cantidad demandada en los últimos 10 años).
 - 2.4. Oferta (cantidad ofertada en los últimos 10 años).
 - 2.5. Comercialización (Qué canales utiliza o utilizaría).
 - 2.6. Proyección de mercado (estimados de tendencia para los próximos 05 años).
 - 2.7. Precios: Evaluación y proyecciones.

4. EL REPRESENTANTE LEGAL DE LA EMPRESA:

....., con L.E. NO.....
y L.T. NO....., con domicilio en.....
....., inscrito en Reg. Públicos en la-
Ficha NO.....

NOTA: Los datos que aquí se designan tienen carácter de declaración -
jurada.

5. MODALIDAD DE ADJUDICACION SOLICITADA

- 5.1. Arrendamiento
- 5.2. Cesión en uso
- 5.3. Derecho de superficie
- 5.4. Usufructo

6. NUMERO DE LOTES SOLICITADOS:

7. ACTIVIDAD O RAMA INDUSTRIAL (Menciona las principales)

8. PRODUCTO (S) QUE ELABORA : (mencione los principales)

.....
.....
.....
.....

9. DIRECCION DE LA PLANTA: (llenar con X)

avenida
Calle.....
Distrito.....Teléfono.....

10. LOCAL

Propio..... Alquilado.....

¿Cuántos locales propios tiene la empresa?.....

11. Número actual de trabajadores.....
Número de trabajadores para la nueva planta.....

12. FINANCIAMIENTO

- Propio..... Montos aproximados.....
Nacional..... Montos aproximados.....
Internacional..... Montos aproximados.....

13. DOMICILIO LEGAL

.....

Distrito:.....teléfono.....

14. REQUERIMIENTOS DE INFRAESTRUCTURA PARA LA PLANTA INDUSTRIAL

- Extensión mínima de terreno:.....m2.
- Demanda de potencia eléctrica: Mínima.....
Máxima.....
Demanda de consumo de agua
- Turnos de trabajo.....

15. CRONOGRAMA BASICO DE INSTALACION Y PUESTA EN MARCHA

- Inicio de obras civiles.....
Plazo mínimo para trasladarse y entrar en funcionamiento
.....
Plazo máximo para funcionar al 100%.....

.....
FIRMA

L.E. N°.....

Exp. N°.....

Solicitud N°.....
(no llenar)

FICHA DE DATOS

1. NATURALEZA JURIDICA

- 1.1. Persona natural
- 1.2. Persona jurídica

2. DATOS DE LA EMPRESA

- 2.1. Denominación
- 2.2. Domicilio de la Empresa:.....
 - V.E.S.
 - Cono Sur.....
 - Fuera del Cono Sur.....
- 2.3. Capital Social
- 2.4. Capital invertido aproximado
- 2.5. Tipo de modalidad empresarial
- 2.6. Testimonio notarial de constitución
- 2.7. Copia fotostática de:
 - L.E.....
 - L.M.....
 - Registro Industrial N°.....

3. LA EMPRESA A INSTALARSE ES:

- 3.1. Filial.....
- 3.2. N° de filiales.....

Ubicación:

Lima

Prov.....

3.3. Traslado:

Total.....

Parcial.....

Porcentaje %.....

3. TAMAÑO

- 3.1. Volumen de producción (unidades de producto, Kg/mes, Lt/mes etc.).
- 3.2. Área requerida (tamaño del lote que se requiere).

4. LOCALIZACION

- 4.1. Lugar donde se desarrollarán las actividades.
- 4.2. Conveniencia de su ubicación en el PICS-VES y porque se - traslada al Parque Industrial.

5. ASPECTOS TÉCNICOS

- 5.1. Requerimiento de materia prima
 - 5.1.1. Mensuales (volúmenes)
 - 5.1.2. Precios (últimos indicando fecha)
 - 5.1.3. Origen (de VES, Lima, Provincias, Importación).
- 5.2. Requerimiento de personal
 - 5.2.1. Calificado (obreros, administrativos, gerencial)
 - 5.2.2. No calificado
 - 5.2.3. Origen (VES, Lima, etc.)
 - 5.2.4. Proyección (próximos 05 años)
- 5.3. Requerimiento de maquinaria y equipo
 - 5.3.1. Capacidad de producción por turno (en unidad de medida correspondiente).
 - 5.3.2. Tipo
 - 5.3.3. Marca
 - 5.3.4. Años en curso
 - 5.3.5. Proyección de requerimientos (en los 05 años siguientes)
- 5.4. Diagrama de Proceso (representación gráfica de todas las operaciones, transportes, almacenamiento y demoras efectuadas durante el proceso productivo).
- 5.5. Balance de Producción entre secciones y/o máquinas (cantidad de materia que entra y que sale; Kg/día, Mt/día, etc).
- 5.6. Distribución de Planta* (forma como se ordenan las máquinas - materiales, almacenaje, mano de obra y su desplazamiento dentro de la fábrica).
- 5.7. Tipos de producción (continua o en serie, intermitente y no repetitiva).
- 5.8. Flujo de Almacenaje (ritmo de variación de almacenamiento de materia prima, productos en proceso y productos terminados).
- 5.9. Capacidad de almacenamiento (capacidad requerida de almacenamiento de materia prima, productos en proceso y productos terminados).
- 5.10. Plan de producción (establece que productos deben ser fabricados, cantidad de cada uno, como, donde y cuando fabricarlos, y los correspondientes requerimientos de mano de obra, materia prima, maquinaria y equipo etc. necesario para ello).
- 5.11. Requerimiento de Servicios (agua, energía etc.).

6. Aspectos Económicos - Financieros

6.1. Montos de inversión

6.1.1. Inversión Fija (Inversión en elementos que quedan incorporados plenamente al Proyecto, maquinaria, obras civiles etc.).

6.1.2. Inversión en Capital de Trabajo (Inversión que hace en los elementos necesarios para poner o mantener en marcha el proceso productivo de la empresa).

7. Fuentes de Financiamiento

7.1. Identificación de la Fuente (Banco Industrial etc.)

7.2. Formas, alternativas de financiamiento (otras posibles si las tiene).

8. Planificación Económica - Financiera

8.1. Estructuras de Costos y Punto de Equilibrio

8.2. Flujo de caja por el período de 10 años.

8.3. Estado de Ganancias y pérdidas

8.4. Balances

9. Evaluación Económica-Financiera

9.1. Rentabilidad del Proyecto (VAN, TIR, B/C).

9.2. Análisis de Sensibilidad

10. Cronograma de Implementación

Cronograma de Implementación y puesta en marcha, oportunidad de traslado físico de la maquinaria y equipos al Parque Industrial.

GANTT: Gráfico de Barras horizontales que permita planear el trabajo futuro y controlarlo).

* NOTA: Para cumplir con estas exigencias la AAPEPIC-S-VEB dará las orientaciones necesarias en los casos que se trate de lotes de 1,000 m² ó menos.

mcb.

ANEXO 14

CUADRO COMPARATIVO DE INGRESOS POR CANON SUPERFICIARIO
DE ENERO A DICIEMBRE 1,991

GREMIOS	PROGRAMADO (*)	% PROGRAMADO POR GREMIO	RECUPERADO (**)	% RECUPERADO POR GREMIO	NO RECUPERADO	% NO RECUPERADO POR GREMIO
ALIMENTOS	123.60	0%	113.62	3%	15.98	0%
ARTESANIA	372.00	1%	195.11	5%	176.89	1%
CALZADO	472.80	1%	285.75	8%	187.05	1%
CARPINTERIA	2,028.00	6%	884.78	25%	1,143.22	4%
CONFECCIONES	861.00	3%	474.68	13%	389.32	1%
FUNDICION	1,344.00	4%	531.37	15%	812.63	3%
METAL MECANICA	1,627.20	5%	805.50	23%	821.70	3%
GESTION INDEP.	26,439.60	79%	288.68	8%	26,150.92	88%
TOTAL =====>	33,277.20	100%	3,579.49	100%	29,697.71	100%
PLAN PILOTO	648.00	2%	336.18	9%	311.82	1%
2do. CONTINGENTE	1,956.00	6%	1,134.16	32%	821.84	3%
3er. CONTINGENTE	2,078.40	6%	1,124.14	31%	954.26	3%
3ro. COMPLEMENTARIO	1,291.20	4%	313.46	9%	977.74	3%
MAQUICENTRO	252.00	1%	133.00	4%	119.00	0%
GRUPO IMPULSOR	612.00	2%	249.87	7%	362.13	1%
GESTION INDEP.	26,439.60	79%	288.68	8%	26,150.92	88%
NUEVAS ADJ.	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%
TOTAL =====>	33,277.20	100%	3,579.49	100%	29,697.71	100%

NOTA .- * PROGRAMADO : DE ENERO A DICIEMBRE 91' x Trimestres

** RECUPERADO : DE ENERO A DICIEMBRE 91'

GASP
CRA/GGP/sch.

ANEXO 15

CUADRO COMPARATIVO DE INGRESOS POR CANON SUPERFICARIO

DE ENERO A DICIEMBRE 1,992

GREMIOS	PROGRAMADO (I)	% PROGRAMADO		% RECUPERADO		% NO RECUPERADO	
		POR GREMIO	RECUPERADO (II)	POR GREMIO	NO RECUPERADO	POR GREMIO	
ALIMENTOS	1,190.00	3%	133.16	3%	1,006.84	3%	
ARTESANIA	2,280.00	7%	457.38	11%	1,822.62	6%	
CALZADO	2,154.60	6%	215.00	5%	1,939.60	6%	
CARPINTERIA	10,887.00	32%	1,752.28	41%	9,134.72	30%	
CONFECIONES	3,420.00	10%	486.58	11%	2,933.42	10%	
FUNDICION	6,270.00	18%	344.04	6%	5,925.96	20%	
METAL MECANICA	8,344.80	24%	734.90	17%	7,609.90	25%	
GESTION INDEP.	0.00	0%	153.17	4%	(153.17)	0%	
TOTAL =====>	34,476.40	100%	4,276.51	100%	30,219.89	100%	
PLAN PILOTO	3,021.00	9%	78.90	2%	2,942.10	10%	
2do. CONTINGENTE	8,835.00	26%	1,415.22	33%	7,419.78	25%	
3er. CONTINGENTE	8,983.20	26%	1,244.73	29%	7,738.47	26%	
3ro. COMPLEMENTARIO	6,235.80	18%	543.34	13%	5,692.26	19%	
MAQUICENTRO	0.00	0%	34.98	1%	(34.98)	0%	
GRUPO IMPULSOR	1,767.00	5%	652.97	15%	1,114.03	4%	
GESTION INDEP.	0.00	0%	153.17	4%	(153.17)	0%	
NUEVAS ADJ.	5,654.40	16%	153.00	4%	5,501.40	18%	
TOTAL =====>	34,476.40	100%	4,276.51	100%	30,219.89	100%	

NOTA .- I PROGRAMADO DE ENERO A DICIEMBRE 92' x Trimestres

II RECUPERADO : DE ENERO A DICIEMBRE 92'

III LOS PORCENTAJES EXPRESAN LA PROPORCION DE LO PROGRAMADO, RECUPERADO Y NO RECUPERADO SOBRE SU RESPECTIVO TOTAL.

FUENTE GERENCIA DE ADJUDICACION Y SEGUIMIENTO PRODUCTIVO - APEPICS

Fecha Abril de 1993

ANEXO 16

PAGO DEL CANON SUP. DE ENERO A DICIEMBRE 1.992

GREMIOS	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SET	OCT	NOV	DIC	TOTAL
ALIMENTOS	9.00		6.64	3.00			36.00					78.32	133.16
ARTESANIA	39.52		9.00	174.91		67.28	67.28	18.00	21.00	18.00	42.39		457.38
CALZADO	7.98		36.14	3.00				81.00			18.00	68.88	215.00
CARPINTERIA	81.00	3.00	34.62	127.58	228.65	361.72	382.52		85.28	36.00	331.00	81.11	1,752.28
CONFECCIONES	6.00	6.00	50.27	148.78		42.00		27.84	18.00	167.58		20.11	486.58
FUNDICION	99.16	74.75		84.18	28.95	21.00				36.00			344.04
METAL MECANICA	63.57	126.95	21.00	122.44	36.79	38.61				57.00	114.00	154.54	734.90
GESTION INDEP.	9.00		144.17										153.17
TOTAL =====)	315.23	210.70	382.04	663.89	294.39	530.61	485.60	126.84	124.28	314.58	505.39	402.96	4,276.51
CONTINGENTES	ENE 92	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SET	OCT	NOV	DIC	TOTAL
PLAN PILOTO			24.90	12.00		42.00							78.90
2do. CONTINGENTE	60.52	80.75	34.55	363.46	76.95	296.31	54.00	57.00		221.58		170.10	1,415.22
3er. CONTINGENTE	128.14	3.00	77.42	249.43	27.79	75.30	121.28	69.84	106.28		153.39	232.86	1,244.73
3ro. COMPLEMENTARIO	45.59	126.95		18.00					16.00	93.00	238.00		543.54
INDUCENTRO	7.98			3.00	3.00	21.00							34.98
GRUPO IMPULSOR	61.00				180.65	96.00	310.32						652.97
GESTION INDEP.	9.00		144.17										153.17
NUEVOS ADJ.			21.00	18.00							114.00		153.00
TOTAL =====)	315.23	210.70	382.04	663.89	294.39	530.61	485.60	126.84	124.28	314.58	505.39	402.96	4,276.51

FUENTE : GERENCIA DE ADJUDICACION Y SEGUIMIENTO PRODUCTIVO - AAPEPICS

Fecha : Abril de 1993.

CONTRATO DE DERECHO DE SUPERFICIE

Señor Notario:

Sírvase usted, extender en su Registro de Escrituras Públicas una de DERECHO DE SUPERFICIE, que celebran de un parte La Autoridad Autónoma del Proyecto Especial Parque Industrial del Cono Sur (AÁFICS), debidamente representada por el Ing. Enrique Juscamilla Aranquena, en su calidad de Gerente General, con facultades según Acuerdo de Directorio No. 0017-88, con L.E. No. 08784398 y L.T. No. E356227, con domicilio en la Parcela II, Hza. "F", Lote No 01, del Sector 2 del Distrito de Villa El Salvador (Zona Industrial), a quien en adelante se denominará la AÁFICS con **TELMO HERNANDEZ PADILLA** -----

identificado con L.E. No. 08378797 y domiciliado en Coop. de Vivienda URAMARCA Hza. B, Lote 08 - San Juan de Miraflores

a quien en adelante se llamará el SUPERFICIARIO; bajo los términos y condiciones siguientes:

PRIMERA.- INTRODUCCION

1.- La AÁFICS, es propietaria de la Parcela II del Parque Industrial Cono Sur, según consta en las fichas 152632 y 404053, del Registro de la Propiedad Inmueble de Lima.

La AÁFICS, está facultada a suscribir los contratos que sean necesarios para el mejor cumplimiento de sus fines, como lo dispone el D.S. 133-87-EF, la Ley 24877 (Ley del Parque Industrial) y el D.S. 003-89-MIPRE.

SEGUNDA.- DEL PREDIO

1.- La AÁFICS, como propietaria, otorga en DERECHO DE SUPERFICIE con promesa de venta al SUPERFICIARIO, un terreno habilitado con un área de **574.08** m², ubicado en la Hza. D-1, Lote No 10 de la Parcela II del Parque Industrial, en virtud del art. 52 y siguiente del D.S. 003-89-MIPRE.

El Lote se encuentra dentro de los siguientes linderos y medidas perimétricas:

- Por el frente, con la Calle 015, con 13.80 m.l.

Por la derecha entrando, con el Lote 09, con 41.60 m.l.

- Por la izquierda entrando, con el Lote 11, con 41.60 m.l.

Por el fondo, con el Lote 05, con 13.80 m.l.

PERIMETRO TOTAL: **110.80 metros lineales.**

TERCERA.- DEL PAGO

EL SUPERFICIARIO, se compromete a pagar el canon superficiario al trimestre y por adelantado 0.50 U.T. (Unidad Impositiva Tributaria) vigente al primer mes de cada ejercicio.

CUARTA.- DEL PLAZO DE GRACIA PARA EL PAGO DEL CANON SUPERFICIARIO

El canon superficiario al que se refiere la cláusula anterior, deberá abonarse a partir del 10-12-1990, pudiendo prorrogarse el inicio de dicho pago mediante la Resolución de Gerencia General, de acuerdo a las siguientes consideraciones:

- a) Se inicia la construcción dentro de los 06 primeros meses de suscrito el contrato el inicio del pago podrá efectuarse a partir del 10-03-1991 -----
- b) Si además de lo establecido en el inciso anterior, se pone en funcionamiento la planta industrial en el porcentaje al que se refiere la SEXTA cláusula, dentro de los 9 primeros meses de suscritos el contrato, el inicio del pago podrá efectuarse a partir del 10-06-1991.-----

La AOPICS, se reserva el derecho de cancelar dicho beneficio, en caso de comprobarse la falta de continuidad en las obras de construcción y en el funcionamiento de la planta industrial.

QUINTA.- DEL PLAZO

El plazo de inversión del presente contrato, es de 5 años computados desde la fecha en que se firma la presente minuta.

SEXTA.- DE LAS OBLIGACIONES

EL SUPERFICIARIO, se compromete a lo siguiente:

- 1.- Iniciar las obras civiles de construcción de la planta industrial dentro del plazo de 06 meses contados a partir de la firma de la presente minuta.
- 2.- Poner en funcionamiento la planta industrial y por lo menos el 50% del plan de producción señalado con el perfil industrial presentado, dentro del plazo de los 12 meses de la firma de la presente minuta.
- 3.- No subdividir el lote ni transferirlo a terceros, ni arrendar, ni hipotecarlo sino después de 5 años de adjudicado el lote.

- 4.- Dedicar la totalidad del predio a actividades productivas compatibles con la zonificación existente y la actividad industrial declarada en el perfil industrial sin perjuicio de lo establecido en la cláusula SEIHO inc. lo. y el inc. su. de la presente cláusula.
- 5.- Trasladar y mantener en la planta industrial, el total de bienes de capital y activos fijos declarados y verificados en el proceso de calificación.
- 6.- No usar como vivienda el lote adjudicado bajo ninguna forma. EL SUPERFICIARIO, podrá destinar hasta un área de 3% del total del lote como cuarto de guardiana.
7. Cumplir con las obligaciones contraídas en los programas, actividades, convenios y contratos a promoverse por la AOPICS para la implementación, funcionamiento y desarrollo de la planta industrial.
- 8.- Cumplir con las demás obligaciones y disposiciones en el D.S. 003-89-MIPRE.
- 9.- La AOPICS, aprobará previamente los planos de construcción, fiscalizará el diseño y asimismo podrá tomar las acciones técnicas y/o administrativas ante el incumplimiento de los referidos planos aprobados. El superficiario deberá facilitar la supervisión y control que para los efectos realizará el personal técnico de la AOPICS. Los planos de construcción deberán estar firmados por un Ing. Civil Colegiado a elección del superficiario, bajo responsabilidad.

Comprobado el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas, el presente contrato quedará sin efecto, procediéndose de acuerdo al Art. 72 y siguientes del D.S. 003-89-MIPRE, y la Ley No 24877.

SETIMA.- DE LOS DERECHOS

EL SUPERFICIARIO, tiene los siguientes derechos:

- 1.- Tener acceso al Centro de Comercialización que promoverá la AOPICS. Hasta su implementación EL SUPERFICIARIO podrá destinar para fines de comercialización hasta el 5% del área adjudicada.
- 2.- Acceso al financiamiento que obtenga la AOPICS, en beneficio de las industrias que se instalen en el Parque Industrial.
- 3.- Beneficiarse del proceso de eslabonamientos productivos que implementará la AOPICS, para el sistema industrial de Villa El Salvador.

4.- A beneficiarse de los convenios técnicos, científicos, económicos y productivos que concerta la AAPICS, para estimular el desarrollo industrial de las empresas del Parque.

5.- Solicitar asesoría técnica productiva de ingeniería y arquitectónica para la construcción.

6.- A los demás beneficios establecidos en el D.S. 003-89-MIPRE.

OCTAVA.- DE LA PROPIEDAD DEL SUELO Y DE LAS CONSTRUCCIONES

Por el presente contrato del derecho de superficie, las partes acuerdan que el superficiario será el propietario de toda construcción que realice en predio, mientras que la AAPICS, conservará la propiedad del lote descrito en la cláusula SEGUNDA.

NOVENA.- DE LA PROMESA DE VENTA

La AAPICS, se compromete a celebrar un contrato de compra y venta a solicitud del SUPERFICIARIO, con la condición de que a la fecha de dicha solicitud, este haya cumplido con las obligaciones establecidas en el presente contrato.

DECIMA.- DE LA DETERMINACION DEL PRECIO

El precio de venta será el que fije la AAPICS, mediante Acuerdo del Directorio teniendo como referencia la tasación practicada sobre los lotes de la parcela II el precio no se podrá modificar dentro del plazo de 60 días desde que el SUPERFICIARIO manifieste su intención de comprar el lote; transcurridos los cuales el precio quedará sin vigencia.

Para la fijación de precio de deberá tener en cuenta además de lo previsto en el Art. 31 del D.S. 003-89-MIPRE el carácter promocional del Parque Industrial y la capacidad de pago del adjudicatario.

DECIMO PRIMERA.- DE LA CADUCIDAD, RESCISION Y RESOLUCION

Constituyen causales de caducidad del presente contrato, las establecidas en los incisos 1, 2, 3 y 4 de la cláusula SEXTA del presente contrato.

Las demás obligaciones legales y contractuales serán causales de rescisión y resolución, según correspondan, debiéndose proceder en caso de cumplimiento según lo establecido en el Art. 72 siguientes del D.S. 003-89-MIPRE.

DECIMO SEGUNDA.- DE LAS CONEXIONES DOMICILIARIAS

Las conexiones domiciliarias de los servicios públicos que se realizan en la planta industrial, serán ejecutadas por cuenta del superficiario. El retraso de su implementación por incumplimiento de las concesionarias respectivas, podrá considerarse por la AAFICS, para la ampliación del plazo de la puesta en funcionamiento de la planta industrial siempre que se apruebe dicho hecho al hacerse la solicitud.

Los gastos realizados por el SUPERFIARIO para la conexión de los servicios públicos domiciliarios, también serán reembolsados por la AAFICS, en caso de que el presente contrato quede sin efecto.

DECIMO TERCERA.- DEL CANON POR LA ADMINISTRACION DEL PARQUE

El SUPERFIARIO, se compromete a pagar el canon mensual a prorrata que fijará la AAFICS, por la administración, los servicios del Parque Industrial y la preservación del sistema ecológico y áreas verdes.

Dicho canon estará en relación con el área adjudicada.

En todo caso, el monto, la forma y el plazo de dicho pago se establecerá previamente por Acuerdo de Directorio de la AAFICS, poniéndose en conocimiento de los adjudicatarios previamente, en concordancia con la Ley 24877 y el inc. 16 del Art. 7o. de su Reglamento.

DECIMO CUARTA.- NATURALEZA DEL CONTRATO

El presente contrato es de naturaleza administrativa, siendo aplicable en caso de incumplimiento lo dispuesto por la SEGUNDA DISPOSICION COMPLEMENTARIA de la Ley 24877, entre otros dispositivos legales.

DECIMO QUINTA.- DE LA ENTREGA DEL TERRENO

El SUPERFIARIO, recibe y acepta el terreno al momento de la suscripción del presente contrato en las condiciones que se encuentra y que son de su completo conocimiento, no siendo necesarias ninguna acta de entrega.

DECIMO SEXTA.- DE LOS GASTOS NOTARIALES

Los gastos notariales necesarios para la elevación a escritura pública del presente contrato, son de cuenta del SUPERFIARIO, quedando obligado a promocionar a la AAFICS, una copia simple de la Escritura Pública y un Testimonio.

Igualmente, en caso de procederse a inscribir el presente contrato en el Registro de Propiedad Inmueble de Lima, el SUPERFIICIARIO se obliga a coordinar previamente dicho acto con la AAFIC.

En lo no previsto en el presente contrato serán de aplicación lo establecido en la Ley 24877, el D.S. 003-89-HFIRE y de manera supletoria el Código Civil.

Sírvase Ud. Sr. Notario agregar las demás disposiciones que fueran de Ley.

En señal de conformidad con el tenor del presente contrato, lo suscriben las partes contratantes a los 25 días del mes de Agosto de 1990, en el Distrito de Villa El Salvador.

5. Valor comercial de los lotes

En el anexo II, se determinó el valor arancelario de los lotes, considerando el caso de culminación de las redes y conexiones domiciliarias de agua, desagüe y energía eléctrica.

Según su ubicación, tipo de calzada y área del lote se han obtenido - los siguientes valores, a los cuales se les ha agregado la frecuencia.

5.1 Valores arancelarios y frecuencia, para el caso actual más la culminación de redes y conexiones domiciliarias de agua, desagüe y energía eléctrica

CUADRO No.7

i	Valor Arancelario		f _i	X _i f _i
	En Intis m ²	En \$ m ²		
	X _i			
1	18,811	8.55	2	37,622
2	20,324	9.24	1	20,324
3	20,374	9.26	4	81,496
4	21,946	9.98	18	395,028
5	22,921	10.42	1	22,921
6	23,711	10.73	12	284,532
7	25,081	11.40	4	100,324
8	25,468	11.58	59	1'502,612
9	27,098	12.32	4	108,392
10	28,015	12.73	82	2'297,230
11	28,216	12.83	2	56,432
12	30,486	13.86	29	884,094
13	30,561	13.89	42	1'283,562
14	31,351	14.25	50	1'567,550
15	33,873	15.40	29	982,317
16	34,487	15.63	71	2'448,577
17	37,260	16.94	42	1'564,920
18	37,622	17.10	46	1'730,612
19	40,648	18.48	23	934,904
	538,253	244.69	521	16'303,419

5.2 Valor arancelario promedio

$$\bar{x} = \frac{\sum x_i}{n} = \frac{1'538,253}{19} = 1'28,329.11$$

$$\bar{x} = \frac{\$ 244.69}{19} = \$ 12.88$$

5.3 Valor arancelario ponderado

$$\bar{x} = \frac{\sum X_i f_i}{\sum f_i} = \frac{16'303,449}{521} = 1/.31,292.61$$

$$\bar{x} = \$ 14.22$$

5.4 Valor de inversion por metro cuadrado

Del anexo III, en el ítem 4.0, se obtuvo:

a) $1/.31,282./m^2$

b) \$ 14.22

Estos 2 valores, son muy similares a los hallados como valor arancelario ponderado.

5.5 Valores comerciales de terrenos industriales

En un estudio de mercado, que se detalla en el cuadro No.5.0, se observa los valores de terrenos industriales con las características señaladas que nos dan un marco de referencia del valor comercial promedio.

Cabe recalcar, que un terreno industrial, sin ningún tipo de infraestructura, sólo por su ubicación cuesta \$ 7.00/m² (5.6.0). Un terreno similar, ubicado en Canto Grande o Chorrillos, cuesta \$ 18.00 / m².

CUADRO No.8
VALORES DE MERCADO

Item	Descripción	Ubicación	\$/m ²	Direc. Telf.
5.1.0	<u>Terrenos Industriales</u> Cercado, red trifásica, agua sin conexión de desagüe, -- (1,000 m ²), pista.	Panamericana Norte Km. 19.5	28	527730
5.2.0	Red trifásica, agua, desagüe, (5,360), pista.	Carret.Cent. Km.4 Sta. Anita.	40	315681
5.3.0	Agua, desagüe, (sin informe red eléctrica)	Chorrillos (1,000 m ²)	18	478464
5.4.0	Agua, desagüe, red trifásica, pista, vereda.	Breña (730 m ²) Cdra. 7	80	478464
5.5.0	Agua, desagüe, red trifásica, pista.	Cárcamo Canto Grande (2,500 m ²).	18	478464

VALORES DE MERCADO

Item	Descripción	Ubicación	\$/m ²	Direc. Telf.
5.6.0	Terrenos Industriales Sin agua y desagüe, ni energía, a 30 m. de Panamericana Norte	Puente Piedra (5,000, 10,000 m ²).	7	284066
5.7.0	Agua, desagüe, red, trifásica, pista, vereda.	Panamericana Norte Km 14 (1,150 m ²).	25	459314

5.6 Valor comercial promedio de la Parcela II

Se ha obtenido en el desarrollo del presente trabajo, los siguientes valores, teniendo en cuenta el caso actual, más la culminación de redes y conexiones domiciliarias de agua, desagüe y energía eléctrica.

- Valor arancelario promedio \$ 12.68 / m².
- Valor arancelario ponderado \$ 14.22 / m².
- Valor de inversión \$ 14.22 / m².
- Valores comerciales similares \$ 18.00 / m².

Como quiera, que en el caso de la Parcela II, se tiene una mejor ubicación, que los valores comerciales similares, es de opinión que se debe considerar un valor promedio de \$20 /m².

5.7 Valor comercial por lote, en la Parcela II.

Se puede establecer un coeficiente, que permita hallar el valor total de cada lote, que multiplique los resultados obtenidos en el cuadro No.2.0 del anexo II.

El coeficiente, es el siguiente:

$$K = \frac{\text{Valor comercial}}{\text{Valor arancelario ponderado}}$$

$$K = \frac{\$ 20}{\$ 14.22} = 1.406$$

Al multiplicar 1.406 por cada uno de los valores por lote (cuadro No.2.0, anexo II), se obtendrán los valores comerciales de cada uno de ellos.

NORMAS INTERNAS PARA LA CALIFICACION DE LOS ADJUDICATARIOSSOLICITANTES DEL CONTRATO DE COMPRA-VENTA

1. Las solicitudes de los aspirantes al Contrato de Compra-Venta será dirigida a la Gerencia General para ser atendida por la Gerencia de Adjudicación y Seguimiento Productivo.
2. El procedimiento para la Calificación es gratuita y estrictamente técnica.
3. Los trámites para estos efectos son individuales y personales. El expediente técnico, resultado de la visita al Taller y la Calificación se mantiene en estricto privado.
4. Para acceder al Contrato de Compra-Venta y el derecho de propiedad la Calificación se realizará con criterios estrictamente técnicos, tomando en cuenta el cumplimiento de las obligaciones de los superficiarios con tenidas en la cláusula sexta del Contrato de Derecho de Superficie.
5. Los criterios establecidos para la construcción son:
 - a. El lote adjudicado debe estar cercado perimétricamente de acuerdo a sus dimensiones y permitir la realización privada del proceso productivo y el resguardo de la seguridad individual y colectiva. Por ello, no se considerarán: Los lotes cercados que utilicen un área menor que el perímetro establecido; los grupos de lotes vecinos cercados perimétricamente, pero sin división interna; los lotes cercados externamente con material que no ofrezca condiciones de seguridad.
 - b. El adjudicatario, aspirante a compra-venta deberá haber realizado una inversión mínima en construcción del cerco perimétrico equivalente al 40% de lo establecido técnicamente en una tabla de relación entre el tamaño del lote y el costo del cerco perimétrico de material noble. (La tabla se adjunta y ha sido extraída de 1/2 de construcción).
 - c. El adjudicatario aspirante a compra-venta deberá contar con una caja de luz y las instalaciones eléctricas mínimas necesarias de acuerdo a la producción.
6. Los criterios establecidos para la Calificación de la producción son los siguientes:
 - a. Estar realizando producción industrial en el lote adjudicado de acuerdo a la línea de producción declarada en el proceso de Calificación inicial.
 - b. El adjudicatario deberá demostrar que tiene capacidad de pago para adquirir el terreno, para lo cual el indicador de posición de liquidez será el siguiente:

Los pasivos considerarán los siguientes rubros:

1. Valor total del terreno de acuerdo a la tasación de bienes nacionales.
2. Las deudas contraídas con entidades financieras
3. Las deudas pendientes con la Autoridad Autónoma a través de los créditos aportados por la Cooperación Española
4. Deuda derivada del no pago del Cánón Superficial

Los Activos Corrientes considerados son los siguientes:

1. Cuentas en entidades financieras
2. Inventarios, esto es stocks de productos en proceso o terminados

Este indicador servirá para determinar si el adjudicatario podrá pagar el valor del terreno considerando todos los activos que tiene en el periodo de pago para poder afrontar sus obligaciones.

7. Constancia de pago del Cánón Superficial expedido por la Autoridad Autónoma.
8. El lote adjudicado al aspirante a la compra-venta no deberá haberse sub-dividido, ni transferido a terceros, ni arrendado. La hipoteca del lote, para fines de garantía para crédito quedará abierta en el momento del otorgamiento de la Escritura Pública de Propiedad.
9. Dedicar el predio a actividades productivas compatibles con la zonificación existente y la actividad declarada en el perfil industrial.
10. Trasladar y mantener en la Planta Industrial los bienes de capital y activos fijos declarados y verificados en el proceso de Calificación salvo justificación por causales económicos.
11. No usar como vivienda el lote adjudicado. Se podrá destinar un área de 3 a 10% del total del lote como guardería en la que se puede considerar al pequeño industrial y su familia.
12. No tener ninguna deuda pendiente con la Autoridad Autónoma (Cánón Superficial), ni con Programa de Financiamiento auspiciado por la A.A. con el apoyo de la Agencia Española de Cooperación Internacional.