



VIGENCIA
08/08/2019

CÓDIGO
DI-003-2019-
ZED PAITA/GG


REVISIÓN
001

PÁGINAS
1 de 6

DIRECTIVA N° 003-2019-ZED PAITA

**"DIRECTIVA PARA EL PROCEDIMIENTO DE
SUBASTAS PÚBLICAS DE CESIÓN EN USO,
CON O SIN BENEFICIOS TRIBUTARIOS NI
ADUANEROS, DE LOTES DE TERRENO EN LA
ZED PAITA"**

	NOMBRE	CARGO	FIRMA
REVISADO POR:	Margarita Cortez Gonzáles	Jefe de la Oficina General de Administración	
APROBADO POR:	Marco Antonio Garrido Berrú	Gerente General (e)	

	ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO PAITA – ZED PAITA	CÓDIGO : DI-003-2019-ZED PAITA/GG
	DIRECTIVA PARA EL PROCEDIMIENTO DE SUBASTAS PÚBLICAS DE CESIÓN EN USO DE LOTES DE TERRENO EN LA ZED PAITA	REVISIÓN : 01 FECHA : 07/08/2019 PÁGINA : 2 de 6

DIRECTIVA N° 003-2019-ZED PAITA

" DIRECTIVA PARA EL PROCEDIMIENTO DE SUBASTAS PÚBLICAS DE CESIÓN EN USO, CON O SIN BENEFICIOS TRIBUTARIOS NI ADUANEROS, DE LOTES DE TERRENO EN LA ZED PAITA "

I. OBJETO

Regular el proceso de otorgamiento oneroso de cesión en uso, con o sin beneficios tributarios y aduaneros, de lotes de terreno ubicados en la ZED PAITA, bajo la modalidad de Subasta Pública, para el desarrollo de actividades industriales, de maquila, de logística, de reparación o reacondicionamiento, de telecomunicaciones, de tecnología de la información, de investigación y desarrollo científico y tecnológico, y demás actividades establecidas por normas conexas, así como las que se pudieran incluir por decreto supremo refrendado por los ministerios de Economía y Finanzas, de Comercio Exterior y Turismo, y de la Producción.

II. ENTIDAD CONVOCANTE

El procedimiento de las Subastas Públicas de los lotes de terreno es realizada por la ZED PAITA, Organismo Público Descentralizado del Ministerio de Comercio Exterior y Turismo, adscrito al Gobierno Regional Piura, tiene personería jurídica de derecho público, con autonomía administrativa, técnica, económica financiera y operativa, sujeta a la supervisión y regulación de su funcionamiento por parte del Ministerio de Comercio Exterior y Turismo y de la supervisión de la administración, promoción y desarrollo por parte del Gobierno Regional Piura.

III. BASE LEGAL

- Decreto Legislativo N° 864. Declara de interés prioritario el desarrollo de la zona norte del país y crean el CETICOS Paíta.
- Ley N° 26831. Ley que sustituye diversos artículos de los Decretos Legislativos N°s. 842 y 864, referidos a la exoneración de tributos de empresas que se establezcan en los CETICOS de Ilo, Matarani, Paíta y Tacna.
- Decreto Supremo N° 112-97-EF. Aprueba T.U.O. de las normas con rango de ley emitidas en relación a los CETICOS.
- Decreto Supremo N° 001-2005-MINCETUR, que excluyen la elaboración de productos a base de pasta de pescado de la relación de actividades no permitidas en CETICOS.
- Ley N° 28569. Ley que otorga autonomía a los CETICOS.
- Ley N° 28854. Ley que modifica a la Ley 28569.
- Ley N° 29014. Ley que Adscribe a los CETICOS a sus respectivas Regiones.
- Decreto Supremo N° 019-2009-PCM. Reglamento de la Ley N° 29014.
- Ley N° 29479. Ley que prorroga el plazo de las exoneraciones de los CETICOS.
- Ley N° 29710. Ley de fortalecimiento de los CETICOS.
- Decreto Supremo N° 010-2013-PRODUCE, que aprueba el Listado negativo de mercancías comprendidas en las subpartidas nacionales respecto de las cuales los usuarios no podrán desarrollar actividades de manufactura o producción al interior de los CETICOS.
- Ley N° 30446. Ley que establece el marco legal complementario para las Zonas Especiales de Desarrollo, la Zona Franca y la Zona Comercial de Tacna.
- Ley N° 30777. Ley que modifica disposiciones sobre las Zonas Especiales de Desarrollo para facilitar sus inversiones.
- Decreto Supremo N° 005-2019-MINCETUR. Reglamento de las Zonas Especiales de Desarrollo.



	ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO PAITA – ZED PAITA	CÓDIGO : DI-003-2019- ZED PAITA/GG
	DIRECTIVA PARA EL PROCEDIMIENTO DE SUBASTAS PÚBLICAS DE CESIÓN EN USO DE LOTES DE TERRENO EN LA ZED PAITA	REVISIÓN : 01 FECHA : 07/08/2019 PÁGINA : 3 de 6

IV. DE LA COMISIÓN EJECUTIVA

El proceso de Subasta Pública de los lotes de terreno, desde los actos preparatorios hasta la adjudicación de la Buena Pro, es llevado a cabo mediante una Comisión Ejecutiva; la misma que está conformada por los siguientes funcionarios:

MIEMBROS TITULARES	MIEMBROS SUPLENTE
- Gerente General, quien la preside	- Director de Promoción y Desarrollo
- Director de Promoción y Desarrollo	- Contador (a)
- Jefe de la Oficina de Asesoría Legal	- Tesorero (a)

La Comisión Ejecutiva tendrá las siguientes atribuciones:

- ✓ Aplicar las disposiciones contenidas en las Bases para el desarrollo de la Subasta.
- ✓ Absolver las consultas que formulen los postores, sobre las Bases.
- ✓ Otorgar la Calificación Previa a los postores.
- ✓ Realizar la Subasta Pública en el lugar, día y hora señalados en el aviso de Convocatoria.
- ✓ Llevar el registro y control de los postores y de los lotes de terreno a ser subastados.
- ✓ Efectuar la calificación de las propuestas presentadas, con base al orden de méritos a que ella de lugar, y otorgar la Buena Pro al postor o postores que resulten favorecidos.
- ✓ Postergar el Acto de la Subasta Pública por razones de fuerza mayor o caso fortuito.
- ✓ Declarar desierta la Subasta Pública en los casos que, de la evaluación de las propuestas, no califiquen para postores, de acuerdo con lo establecido en el numeral IX, y en los demás casos previstos en la Ley.
- ✓ Suscribir el Acta de la Subasta Pública realizada y comunicar al postor o postores ganadores de la Buena Pro.
- ✓ Elevar el Informe con los resultados de la Subasta Pública a la Junta de Administración de la ZED PAITA.



V. DE LOS LOTES A SUBASTARSE

5.1. El área y la ubicación de los lotes de terreno a subastarse, con o sin beneficios tributarios y aduaneros, se encuentran detallados en los Anexos que forman parte integrante de las Bases Administrativas para la Adjudicación de los Lotes de Terreno de propiedad de la ZED PAITA a través del acto de Subasta Pública.

5.2. Se podrán adjudicar uno o más lotes de terreno a un mismo postor, debiendo en este caso efectuar un depósito de garantía para cada lote, conforme a lo establecido en las Bases Administrativas.

VI. PRECIO BASE DE LOS LOTES Y MONTO MINIMO DE INVERSION

El precio base de la cesión en uso de los lotes de terreno, así como el monto mínimo de inversión en infraestructura comprometida, se establece en las Bases de la Subasta, según ellos se encuentren en zona habilitada o no habilitada y, en esta última, con o sin beneficios tributarios y aduaneros.

VII. PLAZO DE LA CESION EN USO DE LOS LOTES DE TERRENO

La cesión en uso de los lotes de terreno será otorgada hasta el 31 de diciembre del año 2042 como plazo máximo.



CONFIDENCIAL: Prohibido reproducir sin autorización del Gerente General

	ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO PAITA – ZED PAITA	CÓDIGO : DI-003-2019-ZED PAITA/GG
	DIRECTIVA PARA EL PROCEDIMIENTO DE SUBASTAS PÚBLICAS DE CESIÓN EN USO DE LOTES DE TERRENO EN LA ZED PAITA	REVISIÓN : 01 FECHA : 07/08/2019 PÁGINA : 4 de 6

VIII. FORMALIZACIÓN DE LA CESIÓN EN USO DE LOS LOTES DE TERRENO

La cesión en uso de los lotes de terreno, bajo la modalidad de Subasta Pública, quedará formalizada con la suscripción del Contrato de Cesión en Uso por parte de la Gerencia General de la ZED PAITA y el postor favorecido con el otorgamiento de la Buena Pro.

El postor favorecido para el desarrollo de sus actividades, deberá contar previamente con las respectivas autorizaciones de instalación, de funcionamiento y su contrato de usuario respectivo, otorgados por LA ZED PAITA, sin perjuicio del requerimiento de cualquier autorización, licencia o trámite que le corresponda efectuar ante otras entidades de la Administración Pública, en cumplimiento de las disposiciones legales vigentes.

IX. POSTORES, REQUISITOS Y CALIFICACIÓN PREVIA

Podrán intervenir en la Subasta Pública, las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, que tengan capacidad para contratar con el Estado y cumplan con los requisitos exigidos en las Bases Administrativas.

Para participar en la Subasta Pública, los postores deben haber adquirido las Bases y contar con la Constancia de Calificación Previa para participar como postor, otorgada por la Gerencia General y/ o por la Comisión Ejecutiva, de acuerdo con la actividad a ser desarrollada y el cumplimiento de los requisitos establecidos en el Texto Único de Procedimientos Administrativos –TUPA de la Entidad, el mismo que forma parte integrante de las Bases.

Asimismo, para participar en la Subasta Pública, los postores deben efectuar un depósito de garantía, cuyo monto es equivalente a tres (3) meses de cesión en uso del lote respectivo, calculado en función al precio base. La constancia del depósito será entregada dentro del primer sobre al momento de presentar la propuesta.

X. DEL DEPÓSITO DE GARANTIA

El depósito de garantía será entregado en el Acto de la Subasta Pública, al momento de la presentación de la propuesta y podrá adoptar cualquiera de las siguientes modalidades:

1. Carta Fianza Bancaria, solidaria, incondicional, irrevocable y de realización inmediata, otorgada a favor de la Zona Especial de Desarrollo Paita, por un Banco de primera línea.
2. Cheque de gerencia, girado a favor de la Zona Especial de Desarrollo Paita, otorgado por un Banco de primera línea.
3. Depósito en efectivo entregado a la Zona Especial de Desarrollo Paita.

XI. PROCEDIMIENTO DE LA SUBASTA PÚBLICA

CONVOCATORIA Y PUBLICIDAD

La Comisión Ejecutiva publicará los avisos de convocatoria de la Subasta Pública por dos (2) días consecutivos, con una anticipación no menor de quince (15) días calendario a la fecha de realización de la subasta, en el Diario Oficial "El Peruano", en un diario de mayor circulación a nivel nacional, y en el de mayor circulación de la región donde se ubica la ZED PAITA.

DEL ACTO DE LA SUBASTA PÚBLICA

La Subasta Pública se realizará en el lugar, día y hora señalados en el Aviso de Convocatoria. El acto se iniciará con la participación de la Comisión Ejecutiva y del Notario Público designado para tal fin.

CONFIDENCIAL: Prohibido reproducir sin autorización del Gerente General



	ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO PAITA – ZED PAITA	CÓDIGO : DI-003-2019- ZED PAITA/GG
	DIRECTIVA PARA EL PROCEDIMIENTO DE SUBASTAS PÚBLICAS DE CESIÓN EN USO DE LOTES DE TERRENO EN LA ZED PAITA	REVISIÓN : 01 FECHA : 07/08/2019 PÁGINA : 5 de 6

La Subasta Pública se realizará en un solo acto, mediante el sistema de sobre cerrado, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

a) Inscripción de los postores:

Al inicio de la Subasta Pública, ante la Comisión Ejecutiva y en presencia del Notario Público, los postores que hayan obtenido la calificación previa podrán inscribirse por su propio derecho por intermedio de sus representantes acreditados mediante carta simple. Los postores deberán presentar obligatoriamente los siguientes documentos:

1. Documentos de Identidad:

Personas naturales: copia simple de su DNI, Pasaporte o Carné de Extranjería, según sea el caso.

Personas Jurídicas: copia simple de la Escritura Pública de Constitución de la Empresa y el poder del representante legal.

2. Copia Simple de la Constancia de Calificación Previa otorgada por la Comisión Ejecutiva.

3. Cronograma de Inversión e Inicio de Operaciones, en el que se precise los montos y plazos de la inversión que no deberá exceder de veinticuatro (24) meses, conforme aparece de la Ficha Técnica 11 del TUPA respectivo.

b) Presentación de las Ofertas:

Los postores inscritos harán sus ofertas en sobre cerrado. Dicho sobre deberá contener:

- La oferta, según Modelo del Anexo N° 5 de las Bases Administrativas.
- El depósito de garantía establecido en el numeral X.
- La Declaración Jurada, según Modelo del Anexo N° 3 y 4 de las Bases Administrativas.

La oferta consistirá en un monto mensual por metro cuadrado expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por la cesión en uso y un monto de inversión en infraestructura expresada en la misma moneda.

Sólo serán válidas las ofertas que sean iguales o mayores al precio base de la cesión en uso y al monto mínimo de inversión, de acuerdo al Anexo N° 5, de las Bases Administrativas.

c) Calificación de las Ofertas:

Para efectos de la calificación final, el puntaje obtenido por la oferta para la cesión en uso, tendrá un valor de tres a uno con relación al puntaje obtenido por la oferta para la inversión. La Buena Pro será otorgada a la propuesta que obtenga el puntaje más alto considerando la suma de los puntajes alcanzados de acuerdo con el siguiente procedimiento:

- La mayor oferta para la cesión en uso del terreno tendrá 75 puntos; las demás ofertas el puntaje que corresponda según la proporción que guarde el monto de su oferta con la mayor.
- La mayor oferta en inversión tendrá 25 puntos; las demás ofertas el puntaje que corresponda según la proporción que guarde el monto de su oferta con la mayor.

Si luego de la suma de los puntajes existieran dos o más ofertas iguales, los postores que hubieran empatado efectuarán una nueva propuesta la que se efectuará a viva voz, siguiéndose el mismo proceso de calificación. Esta operación podrá repetirse hasta que se produzca el desempate.

CONFIDENCIAL: Prohibido reproducir sin autorización del Gerente General



	ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO PAITA – ZED PAITA	CÓDIGO : DI-003-2019- ZED PAITA/GG
	DIRECTIVA PARA EL PROCEDIMIENTO DE SUBASTAS PÚBLICAS DE CESIÓN EN USO DE LOTES DE TERRENO EN LA ZED PAITA	REVISIÓN : 01 FECHA : 07/08/2019 PÁGINA : 6 de 6

XII. DE LA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO

El ganador de la Buena Pro deberá suscribir el contrato en un plazo máximo de quince (15) días calendario, computado a partir del otorgamiento de la Buena Pro, de acuerdo con el Cronograma establecido en las Bases Administrativas.

En caso que el ganador de la Buena Pro no suscriba el contrato respectivo en el plazo de quince (15) días calendario, por causas atribuibles a él, la garantía será ejecutada perdiendo además el derecho de uso sobre el lote subastado.

XIII. GARANTÍA POR LA INVERSIÓN COMPROMETIDA Y DE FIEL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO

El postor que suscriba el contrato, deberá presentar Fianzas, por la inversión comprometida y de fiel cumplimiento del contrato, a favor de la Zona Especial de Desarrollo Paita; cuyas características y condiciones estarán establecidas en las Bases de la Subasta.

XIV. DOCUMENTOS QUE DEBEN CONTENER LAS BASES PARA LA SUBASTA

Son los siguientes:

- Anexo N° 01: Cronograma de Subasta Pública.
- Anexo N° 02: Áreas de terreno a subastarse.
- Anexo N° 03: Modelo de Declaración Jurada.
- Anexo N° 04: Modelo de declaración Jurada
- Anexo N° 05: Modelo de Oferta.
- Anexo N° 06: Plano de Ubicación de los lotes.
- Anexo N° 07: Proyecto de Contrato de Cesión en Uso en área habilitada.
- Anexo N° 08: Proyecto de Contrato de Cesión en Uso en área eriazas.
- Anexo N° 09: Proyecto de Contrato de Cesión en Uso sin beneficios tributarios ni aduaneros.
- Anexo N° 10: Copia de dispositivos legales:
 - Decreto Legislativo N° 864
 - Ley N° 26831.
 - Decreto Supremo N° 005-97-ITINCI.
 - Decreto Supremo N° 008-2001-ITINCI.
 - Decreto Supremo N° 112-97-EF.
 - Ley N° 28569.
 - Ley N° 28854.
 - Ley N° 29014.
 - Decreto Supremo N° 019-2009-PCM Reglamento de la Ley N° 29014.
 - Ley N° 29479.
 - Ley N° 29710.
 - Ley N° 30446.
 - Ley N° 30777.
 - Decreto Supremo N° 005-2019-MINCETUR. Reglamento de las Zonas Especiales de Desarrollo.

XV. VIGENCIA

La presente Directiva entrará en vigencia a partir del día siguiente de su aprobación mediante Resolución de Gerencia General.

CONFIDENCIAL: Prohibido reproducir sin autorización del Gerente General



Resolución de Gerencia General

N° 032-2019-ZED PAITA

Paita, 07 de agosto de 2019.

CONSIDERANDO:

Que, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 2° de la Ley N° 28569, modificado por Ley N° 28854, los CETICOS (ahora Zonas Especiales de Desarrollo - ZED en virtud de la Ley N° 30446) son organismos públicos descentralizados del Ministerio de Comercio Exterior y Turismo, con autonomía administrativa, técnica, económica, financiera y operativa, sujeta a la supervisión y regulación por parte del Ministerio de Comercio Exterior y Turismo;

Que, el literal c) del artículo 8° de la Ley N° 28569 faculta a la Gerencia General a "Organizar y dirigir la gestión interna y operativa de los CETICOS, cautelando el cumplimiento de sus objetivos y planes, conforme a los lineamientos generales aprobados por la Junta de Administración";

Que, mediante Decreto Supremo N° 005-2019-MINCETUR se aprueba el Reglamento de las Zonas Especiales de Desarrollo; el mismo que tiene por objeto establecer las disposiciones aplicables a las Zonas Especiales de Desarrollo - ZED de Tumbes, Ilo, Matarani, y Paita;

Que, el mencionado Reglamento establece que la Cesión en Uso oneroso de los lotes de terreno con o sin edificaciones se realizará mediante Subasta Pública. El mismo Reglamento precisa, en su artículo 11, numeral 11.1, que la Gerencia General, mediante adjudicación directa, puede otorgar el uso de terreno con o sin edificaciones en su recinto, para la realización de servicios auxiliares, de acuerdo a los procedimientos que para tal fin apruebe. Esto es que, de acuerdo con la citada norma reglamentaria, los terrenos de la ZED, con o sin edificaciones, solo se otorgarán mediante adjudicación directa para la realización de servicios auxiliares, y mediante subasta pública en los demás supuestos;

Que, el artículo 8° de la Ley N° 30777, Ley que modifica disposiciones sobre las Zonas Especiales de Desarrollo para facilitar sus inversiones, establece que la Junta de Administración de la ZED puede destinar hasta el treinta por ciento (30%) de sus áreas de terreno que no se encuentren habilitadas para el desarrollo de actividades no comprendidas en la presente ley, las cuales no gozan de ningún beneficio tributario ni aduanero, rigiéndose por el régimen tributario y aduanero común. Para tal efecto la administración de la ZED implementa los mecanismos de control y supervisión, así como las facilidades adecuadas que correspondan, a fin de permitir el ingreso y salida de





Resolución de Gerencia General

mercancías para las operaciones realizadas por los usuarios de actividades que no gocen de beneficios tributarios y aduaneros;

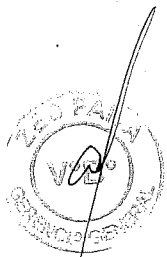
Que, en igual sentido, el artículo 15°, numeral 15.4, del Reglamento de las Zonas Especiales de Desarrollo ha establecido que la Administración de la ZED puede destinar hasta el treinta por ciento (30%) de sus áreas de terreno que no se encuentren habilitadas para el desarrollo de actividades no comprendidas en la Ley N° 30777, las cuales no gozan de ningún beneficio tributario ni aduanero, rigiéndose por el régimen tributario y aduanero común. Para tal efecto la administración de la ZED implementa los mecanismos de control y supervisión, así como las facilidades adecuadas que correspondan, a fin de permitir el ingreso y salida de mercancías para las operaciones realizadas por los usuarios de actividades que no gocen de beneficios tributarios y aduaneros;

Que, en virtud a la autonomía administrativa, técnica, y operativa, se debe establecer el procedimiento para la realización de las Subastas Públicas de Cesión en Uso, con o sin beneficios tributarios ni aduaneros, de los lotes de terreno ubicados en la Zona Especial de Desarrollo Paita - ZED PAITA; para lo cual la entidad debe contar con la Directiva correspondiente la misma que regulará el procedimiento a seguir cuando se realicen las Subastas Públicas de Cesión en Uso de los Lotes de su propiedad, con o sin beneficios tributarios y aduaneros;

Que, el objeto de la Directiva para el Procedimiento de Subastas Públicas de Cesión en Uso de Lotes de Terreno en ZED PAITA, es establecer los lineamientos que regulen el proceso de subastas públicas para el otorgamiento, en cesión en uso, con o sin beneficios tributarios ni aduaneros, de los lotes en la Zona Especial de Desarrollo Paita - ZED PAITA, en cumplimiento de sus fines y objetivos.

Que, siendo ello así, resulta necesario proceder a la aprobación de las Directiva N° 003-2018-ZED PAITA, la misma que regulará, a partir del día siguiente de emitida la presente resolución, el procedimiento a seguir para la realización de las Subastas Públicas de Cesión en Uso, con o sin beneficios tributarios y aduaneros, de los Lotes de propiedad de ZED PAITA;

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 28569, que otorga autonomía a los CETICOS; la Ley N° 30446 que establece el marco legal complementario para las zonas especiales de desarrollo, la zona franca, la zona comercial de Tacna y cambia la denominación a los CETICOS por el Zona Especial de Desarrollo (ZED); la Ordenanza Regional N° 268-2013/GRP-CR que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones; Ley N° 30777, Ley que modifica disposiciones sobre las Zonas Especiales de Desarrollo para facilitar sus inversiones; Decreto Supremo N° 005-2019-MINCETUR, que aprueba el Reglamento de las Zonas Especiales de Desarrollo, y;





Resolución de Gerencia General

Con el visto bueno de la Oficina General de Administración;

SE RESUELVE:

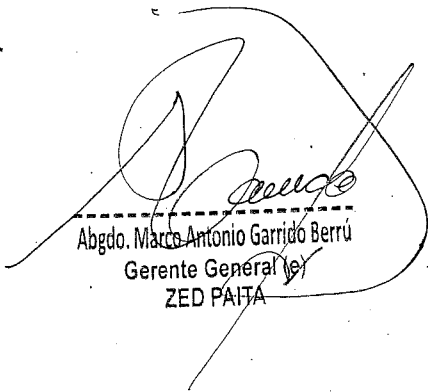
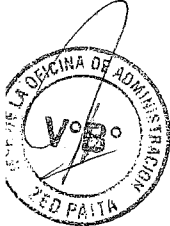
Artículo Primero.- Aprobar la Directiva N° 003-2019-ZED PAITA, "DIRECTIVA PARA EL PROCEDIMIENTO DE SUBASTAS PÚBLICAS DE CESIÓN EN USO, CON O SIN BENEFICIOS TRIBUTARIOS NI ADUANEROS, DE LOTES EN LA ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO PAITA - ZED PAITA"; la misma que forma parte de la presente resolución y que consta de seis (06) páginas.

Artículo Segundo.- Dejar sin efecto la Directiva N° 001-2018-ZED PAITA "Directiva para el procedimiento de subastas públicas de cesión en uso de lotes en la Zona Especial de Desarrollo Paita - ZED PAITA", aprobada con Resolución de Gerencia General N° 009-2018-ZED PAITA.

Artículo Tercero.- Encargar a la Oficina de Tecnologías de la Información y Telecomunicaciones la publicación de la presente Resolución, en el portal institucional de la ZED PAITA (www.zedpaita.com.pe), conforme a la Ley de transparencia y acceso a la información pública, bajo responsabilidad.

Artículo Cuarto.- Notifíquese la presente Resolución a la Oficina General de Administración, a la Oficina de Asesoría Legal, Dirección de Promoción y Desarrollo, y a la Dirección de Operaciones de la entidad.

REGÍSTRESE Y COMUNÍQUESE.



Abgdo. Marco Antonio Garrido Berrú
Gerente General (e)
ZED PAITA