Proyecto de Ley N°...8021/2023-CR

CONGRESO de la REPÚBLICA

CONGRESISTA JORGE ALBERTO MORANTE FIGARI

*"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"*
*"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia y de la Conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"*

CONGRESO DE LA REPÚBLICA
ÁREA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO
03 JUN. 2024
RECIBIDO
Firma: ____ Hora: 10:38 AM

**PROYECTO DE LEY QUE PROPONE: "LEY QUE OTORGA A LA SUPERINTENDENCIA DE BIENES NACIONALES, GOBIERNOS REGIONALES Y LOCALES LA FACULTAD DE VENDER DIRECTAMENTE LOS PREDIOS DE LOS PARQUES INDUSTRIALES, ASIGNADOS A DIVERSAS ORGANIZACIONES".**

El grupo parlamentario de Fuerza Popular, a iniciativa del congresista de la República **Jorge Alberto Morante Figari,** en ejercicio del derecho de iniciativa legislativa que le confiere el artículo 107 de la Constitución Política del Perú, y de conformidad con los artículos 75 y 76 del Reglamento del Congreso de la República, proponen el siguiente proyecto de Ley.

## I. FÓRMULA LEGAL

**El Congreso de la República**
**Ha dado la Ley siguiente:**

**LEY QUE OTORGA A LA SUPERINTENDENCIA DE BIENES NACIONALES, GOBIERNOS REGIONALES Y LOCALES LA FACULTAD DE VENDER DIRECTAMENTE LOS PREDIOS DE LOS PARQUES INDUSTRIALES, ASIGNADOS A DIVERSAS ORGANIZACIONES**

**Artículo 1. Objeto de la Ley**

La presente ley tiene por objeto otorgar de manera excepcional a la Superintendencia de Bienes Nacionales, gobiernos regionales y locales la facultad de vender directamente los predios de los parques industriales, asignados a diversas organizaciones, bajo las condiciones y supuestos establecidos en esta ley.

**Artículo 2. Autorización y condiciones para la venta directa de los predios de los Parques Industriales a las organizaciones que ejercen posesión.**

**2.1.** Se faculta de manera excepcional a la Superintendencia de Bienes Nacionales, gobiernos regionales y locales la facultad de vender directamente los predios de los parques industriales asignados a diversas organizaciones y que estén cumpliendo con los diversos convenios o prestaciones preestablecidas por los administradores de los parques industriales en su oportunidad.

**2.2.** La venta directa de los predios debidamente saneados de los parques industriales se realiza bajo las siguientes condiciones y supuestos:

a) Que los predios se destinen y permanezcan exclusivamente para fines de desarrollo industrial y se sujeten a lo establecido en la Ley 30078, Ley que Promueve el Desarrollo de Parques Industriales Tecno-Ecológicos y el Decreto Legislativo 1199, Decreto Legislativo que crea el Sistema Nacional de Parques Industriales.

b) Que se acredite documentadamente la posesión y las condiciones o acuerdos a los que se comprometían ante la autoridad competente de la fecha; esta evaluación es realizada por el Ministerio de la Producción de conformidad con el artículo 6 del Decreto Legislativo 1199, Decreto Legislativo que crea el Sistema Nacional de Parques Industriales.

c) Que se verifique y valorice los aportes realizados en beneficio del parque industrial por los posesionarios; como construcción de cerco perimétrico, adecuación de terrenos, instalación de servicios, conectividad entre otros.

**2.3.** El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento aprueba técnicamente el valor de los predios a vender y la valorización de los aportes realizados en beneficio del parque industrial por los posesionarios, presentando un valor de venta con el debido reconocimiento de lo invertido.

**2.4.** La Superintendencia de Bienes Nacionales, los gobiernos regionales o locales, según corresponda (titular registral del predio, parque industrial) aprueba técnicamente la forma de pago, las cargas u otros requisitos.

**2.5.** La venta se lleva a cabo de acuerdo con los procedimientos y requisitos establecidos en la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y su reglamento, en lo que resulte aplicable y concordado con lo establecido en objeto de la presente ley.

**2.6.** La Contraloría General de la República participa realizando control concurrente en todo el proceso que autoriza la presente ley.

**Artículo 3. Limitación en el uso de los recursos obtenidos de la venta de predios**

Los recursos obtenidos por la Superintendencia de Bienes Nacionales, los gobiernos regionales o locales; provenientes de la ejecución de la presente ley, descontados los gastos propios del proceso, son derivados a la administración del parque industrial, para ser utilizados exclusivamente para el desarrollo del mismo.

**<u>Artículo 4</u>. Plazo excepcional para la venta directa y reversión de los predios al dominio del Estado**

El plazo para ejecutar la presente ley es de ocho años contados desde su vigencia. Al término de dicho plazo, si no se llevó a cabo la venta, caduca la facultad otorgada por la presente ley.

Lima, enero 2024.

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: REVILLA VILLANUEVA Cesar Manuel FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 17/05/2024 13:14:47-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: MORANTE FIGARI Jorge Alberto FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 22/01/2024 15:43:31-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: CASTILLO RIVAS Eduardo Enrique FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 17/05/2024 12:28:54-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: INFANTES CASTAÑEDA Mery Eliana FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 17/05/2024 15:50:01-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: FLORES RUIZ Victor Seferino FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 03/06/2024 09:46:20-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: HUAMAN CORONADO Raul FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 27/05/2024 17:43:51-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: OLIVOS MARTINEZ Leslie Vivian FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 03/06/2024 10:12:58-0500

CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Lima, **03** de **JUNIO** de **2024**

Según la consulta realizada, de conformidad con el Artículo 77° del Reglamento del Congreso de la República: pase la Proposición **N° 8021/2023-CR** para su estudio y dictamen, a la (s) Comisión (es) de:

1. **VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN; Y**
2. **PRODUCCIÓN, MICRO Y PEQUEÑA EMPRESA Y COOPERATIVAS.**

GIOVANNI FORNO FLOREZ
Oficial Mayor
CONGRESO DE LA REPÚBLICA

# EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

## I. PROBLEMA QUE SE PRETENDE RESOLVER:

Los Parques Industriales surgen en el Reino Unido y los Estados Unidos, su época de expansión como política industrial fue luego de la Segunda Guerra Mundial, como influencia en el Perú desde la década de los 60 se comienza a impulsar el desarrollo de parques industriales estatales y privados sin mayores éxitos por la diversas modalidades, mecanismos e impulsores (gobiernos locales, regionales o nacionales) de su implementación.

En este largo proceso de implementación, los parques originados por entidades del gobierno nacional, regional y local otorgaron en concesión, o con la finalidad de que apoyaran con su desarrollo, diversas asociaciones o gremios de productores medianos y pequeños, que efectivamente cumplieron con los compromisos y acuerdos para seguir en la administración y posesión que les impuso la autoridad competente o la que ostenta la titularidad del bien predial otorgado.

Mi despacho ha tomado conocimiento que uno de los problemas no solucionados hasta la fecha en la mayoría de los 19 parque industriales públicos es la titularidad de los predios que han sido adjudicados en diversas modalidades y que requieren tener sus derechos de propiedad, máxime si durante años han venido contribuyendo en construcciones de cercos perimetrales, pistas, veredas, saneamiento básico e incluso guardianía evitando invasiones de las áreas libres.

Ergo, la titulación de posesionarios en los parques industriales en el Perú constituye una problemática compleja que involucra diversos actores e intereses. La falta de títulos de propiedad formalizados para quienes ocupan y desarrollan actividades industriales en estos espacios, ha generado desafíos significativos en términos legales, económicos y sociales.

**Aspectos Legales:**

- *Carencia de Titulación Formal:* Muchos poseedores en parques industriales no cuentan con títulos de propiedad formales que respalden su derecho sobre los

terrenos. Esta situación crea inseguridad jurídica y limita el acceso a beneficios legales y financieros.

- *Complejidad Normativa:* La normativa vigente referente a la titulación de terrenos industriales puede ser compleja y desafiante para los poseedores, lo que dificulta el proceso de regularización de sus propiedades.

**Impacto Económico:**

- *Limitaciones para la Inversión:* La falta de títulos puede dificultar el acceso a financiamiento y la realización de inversiones a largo plazo. La inseguridad legal puede disuadir a los inversionistas y obstaculizar el desarrollo económico de los parques industriales.

- *Desincentivo a la Mejora de Infraestructuras:* La ausencia de certeza jurídica puede desincentivar a los poseedores a realizar mejoras en infraestructuras, ya que no tienen la garantía de que podrán disfrutar a largo plazo de los frutos de sus inversiones.

**Desafíos Sociales:**

- *Conflicto y Desplazamiento:* La falta de titulación puede generar conflictos entre poseedores y autoridades, así como entre los propios ocupantes. Además, la inseguridad sobre la tenencia de la tierra puede llevar a situaciones de desplazamiento y pérdida de empleo.

- *Impacto en Comunidades Locales:* En algunos casos, los parques industriales se encuentran en áreas con población local. La falta de titulación puede afectar no solo a los poseedores directos sino también a las comunidades circundantes que dependen de las actividades económicas generadas en estos parques.

**Respuestas Normativas:**

- *Leyes Específicas:* La creación de leyes específicas, sobre los parques industriales, no han establecido soluciones para el problema que hemos venido esbozando, las leyes vigentes al respecto son las siguientes:

- **La Ley N° 30078, Ley que Promueve el Desarrollo de Parques Industriales Tecno-Ecológicos** y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 013-2015-PRODUCE, se establecen los mecanismos para la promoción y desarrollo y en su artículo 12 establece el tema que nos ocupa:

  "***Artículo 12. Transferencia de predios públicos destinados al emplazamiento de los Parques Industriales Tecno-ecológicos***

  *12.1. El Gobierno Nacional, los gobiernos regionales y los gobiernos locales, conforme a las disposiciones del Sistema Nacional de Bienes Estatales y a la normatividad vigente, facilitan las modalidades contractuales de transferencia de terrenos para la edificación de los PITE a que se refiere la presente Ley.*

  *12.2. Con la aprobación del proyecto correspondiente, el titular del predio puede transferir el terreno, conforme a los alcances de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y a lo establecido en el reglamento de la presente Ley, con planes y compromisos de inversión.*

  *12.3. El precio o valor del terreno donde se ejecutan los proyectos de los PITE es determinado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, mediante tasación a través del órgano correspondiente. El valor determinado forma parte del costo del proyecto, el que no podrá ser modificado.*

  *12.4. Cuando los PITE no entren en operación en el plazo establecido en el proyecto y no se haya solicitado la prórroga correspondiente de dicho plazo, los terrenos transferidos para el desarrollo de estos revierten de pleno derecho al titular del predio. Los terrenos también revierten si se desnaturaliza el fin para el cual se otorgó.*

  Como apreciamos la transferencia de predios la remite a la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, que como veremos no admite la adjudicación directa a los ya poseedores.

- **El Decreto Legislativo N° 1199, Decreto Legislativo que crea el Sistema Nacional de Parques Industriales,** que en su artículo 6 establece:

  "***Artículo 6.- Rectoría y supervisión***

  ***El Ministerio de la Producción es el ente rector en materia de parques industriales,*** *y coordina con las demás entidades competentes de todos los*

*niveles de gobierno, a fin de que el desarrollo de los mismos se realice de manera armónica y sistémica con los ecosistemas productivos industriales. Asimismo, corresponde al Ministerio de la Producción supervisar el desarrollo e implementación de los parques industriales de relevancia nacional, con la finalidad de asegurar el cumplimiento de sus fines".*

Por consiguiente, los 19 parques industriales están bajo la rectoría del Ministerio de la Producción, el cual ha emitido dos decretos supremos que no atienden el tema de propiedad de los predios en posesión, estos son:

**D.S. N° 017-2016-PRODUCE**, "Reglamento del Sistema Nacional de Parques Industriales".

**D.S. N° 005-2020-PRODUCE**, "Decreto Supremo que aprueba la Estrategia Nacional para el Desarrollo de Parques Industriales".

- **Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales,** de la revisión para verificar si en esta ley está la solución para el problema de falta de titulación de los predios en posesión de MYPES de los parques industriales, encontramos en su artículo 7 el siguiente detalle:

  *"Artículo 7.- Garantías del Sistema Nacional de Bienes Estatales*
  *Son garantías que rigen el Sistema Nacional de Bienes Estatales, las siguientes:*
  *(...)*

  *d) Que todo acto de disposición de dominio, a favor de particulares, de los bienes inmuebles de dominio privado estatal sea a título oneroso, teniendo como referencia el valor comercial y según los procedimientos establecidos en las normas legales vigentes, en tanto los mismos constituyen patrimonio de la Nación.*

  ***e) La venta por subasta pública de los bienes de dominio privado estatal; y, de manera excepcional, en forma directa.***

  *f) La transparencia en los procedimientos de adquisición, administración y disposición de los bienes estatales, los cuales se encuentran sujetos a la facultad de fiscalización ciudadana."( negritas nuestras)*

Por consiguiente, toda venta tiene que ser por subasta pública, así también es legislado por las leyes Orgánicas de Gobiernos Regionales y Locales; sin embargo,

no se ha contemplado que existen predios en posesión de terceros de buena fe que desean pagar el valor comercial, pero además que se les reconozca lo invertido a favor del parque industrial; ergo, se requiere de un marco jurídico especial que atienda esta situación y que involucre a entidades como la Superintendencia de Bienes Nacionales, gobiernos regionales y locales, así como el Ministerio de la Producción y el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, y por supuesto a los posesionarios, para contribuir a una gestión más eficiente y transparente del proceso de titulación.

**Conclusión:** La problemática de titulación de poseedores en parques industriales en el Perú es un desafío multifacético que requiere soluciones integrales. La elaboración y propuesta de una ley facultativa y que establezca mecanismos excepcionales para la venta directa de predios en Parques Industriales, con el objetivo de promover el desarrollo industrial, garantizando el cumplimiento de ciertos convenios y prestaciones por parte de las organizaciones poseedoras.

## II. FUNDAMENTOS DE LA PROPUESTA:

De la revisión de las normas que regulan los parques industriales en el Perú, en especial del Decreto Supremo 005-2020-PRODUCE, que aprueba "LA ESTRATEGIA NACIONAL PARA EL DESARROLLO DE PARQUES INDUSTRIALES", podemos establecer que los parques industriales son motores esenciales para el desarrollo económico, promoviendo la inversión, la generación de empleo y la competitividad de las empresas.

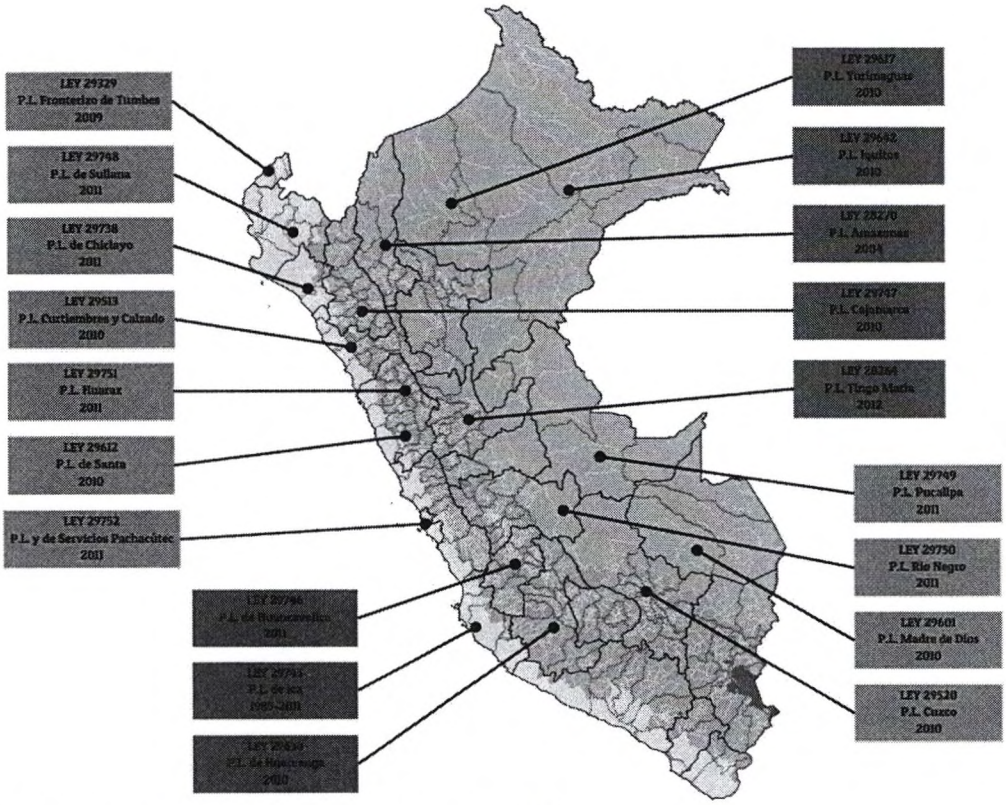
Estos espacios proporcionan un entorno propicio para la concentración de industrias y la sinergia entre diferentes sectores, impulsando así la productividad y el avance tecnológico, así lo señala Rodríguez Miranda (2012), los parques industriales son uno de los principales instrumentos para promover el desarrollo económico de las regiones en países en proceso de industrialización. Ergo nuestro país debe de modernizar y cristalizar esta ruta, siendo un componente clave para la diversificación y el progreso sostenible.

La contribución de los parques industriales a la economía peruana es innegable, así tenemos que el Perú a la fecha tenemos 19 parques industriales públicos creados por ley, no obstante, ninguno tiene una operativa plena, reproducimos como Anexo 1: **Matriz que**

**presenta la principales características de los parques industriales públicos**, publicado en el Decreto Supremo 005-2020-PRODUCE, que aprueba "La estrategia nacional para el desarrollo de parques industriales", así mismo con la finalidad de tener una ubicación geográfica de donde se encuentran ubicados los parques industriales públicos, hemos reelaborado el Grafico 20 de Ubicación de parques industriales públicos elaborado por el Programa Nacional de Desarrollo Productivo PNDP, 2019, veamos:

**GRAFICO 1**

**Ubicación de los Parques Industriales (P.I.) en el Perú**




**Elaboración: Programa Nacional de Desarrollo Productivo PNDP, 2019**

## La propiedad de los predios en los parques industriales públicos

El presente proyecto se centra en analizar y buscar una solución a la situación predial de los parques industriales, que cuentan con posesiones otorgadas en diversas épocas por autoridad competentes. La problemática predial ha surgido como una amenaza significativa para la viabilidad y continuidad operativa de estos parques. La incertidumbre en la tenencia

de tierras, la falta de claridad en la propiedad y la presencia de disputas legales han creado un entorno desafiante para las empresas que buscan establecerse o expandirse en estos espacios. Esta inseguridad jurídica puede desalentar la inversión y limitar el potencial de crecimiento de los parques industriales.
Esta situación tiene varios años, así la falta de resolución de los problemas prediales en los parques industriales tiene consecuencias directas en la economía y en la sociedad. Se traduce en la pérdida de oportunidades de inversión, el estancamiento del desarrollo industrial y la disminución de empleos, afectando a las comunidades locales y ralentizando el progreso económico a nivel regional y nacional.

Aunado a este problema las asociaciones de pequeños, medianos empresarios a los que se les otorgó posesión por diversas autoridades competentes, se vieron obligadas a cumplir con ciertas propuestas para la implementación de los parques como fue la construcción de cercos perimétricos, construcción y habitación industrial del parque, saneamiento básico entre otros, gastos en beneficio de todo el parque que deben ser tenidos en cuenta al momento de valorizar sus predios y establecer el costo de los mismo.

Por esta razón para regularizar la tenencia de predios dentro de un parque industrial, es necesario elaborar una propuesta legislativa con mecanismos excepcionales para la venta directa de predios de los Parques Industriales, generando un proceso eficiente, garantizando la legalidad y seguridad jurídica para todas las partes involucradas.

La resolución de la problemática predial en los parques industriales públicos en Perú no solo es una necesidad urgente, sino también una oportunidad para fortalecer nuestra base industrial y fomentar un crecimiento económico sostenible. Al abordar estos desafíos de manera proactiva, aseguramos un futuro próspero para nuestras empresas, comunidades y el país en su conjunto. La acción decisiva en este ámbito es esencial para garantizar que nuestros parques industriales continúen siendo motores de desarrollo y progreso en el horizonte económico de Perú.

**La propuesta legislativa para absolver el problema**

La fórmula legal que proponemos como solución a la problemática expuesta la denominamos *"Ley que otorga a la Superintendencia de Bienes Nacionales, Gobiernos*

*Regionales y Locales la facultad de vender directamente los predios de los Parques Industriales, asignados a diversas organizaciones"*, así bajo este título se busca establecer mecanismos excepcionales para la venta directa de predios en Parques Industriales, con el objetivo de promover el desarrollo industrial, garantizando el cumplimiento de ciertos convenios y prestaciones por parte de las organizaciones poseedoras.

La fórmula legal consta de cuatro artículos, explicaremos el porqué de cada uno de ellos.

En el primer artículo, de conformidad con el Manual de Técnica Legislativa, establecemos el objeto de la ley que es otorgar de manera excepcional a la Superintendencia de Bienes Nacionales, gobiernos regionales y locales la facultad de vender directamente los predios de los parques industriales asignados a diversas organizaciones, estableciendo las condiciones y supuestos bajo los cuales se llevará a cabo dicha venta.

El artículo dos establece la autorización y condiciones para la venta directa: este artículo tiene los siguientes fundamentos:

a) Como hemos señalado nuestro ordenamiento jurídico establece que, en los bienes de dominio privado estatal, la venta es por subasta pública y, de manera excepcional, en forma directa, situación que debe darse por ley, ergo es la solución que este proyecto esboza para los posesionarios de los predios que durante años no se les ha podido vender los predios, ya que solo, pueden hacer subasta pública, modalidad jurídica que no se puede realizar por respecto a los poseedores que incluso han contribuido con el parque industrial.
b) Las instituciones a las que se les faculta son la Superintendencia de Bienes Nacionales, gobiernos regionales y locales titulares de los predios de los parques industriales, condicionándose que sea para este único fin.
c) Al formular el proyecto hemos analizado que no se debe acreditar documentada la posesión y compromisos ante la autoridad competente, esta revisión debe ser realizada por el ente rector de los parques industriales que es el Ministerio de la Producción.
d) Finalmente por un tema de justicia social se debe verificar y valorizar los aportes realizados en beneficio del parque industrial por los poseedores.
e) Conforme a la normativa vigente los organismos especializados de tasación es la Dirección de Construcción de la Dirección General de Políticas Públicas y Regulación

en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento razón por la cual se le encarga la valorización de los predios y la valorización de aportes.

f) Teniendo en cuanto la titularidad de los predios, considera la propuesta que la aprobación técnica de la forma de pago y otros requisitos son establecidos por parte de la Superintendencia de Bienes Nacionales, gobiernos regionales o locales.

g) Finalmente hacemos una remisión legal para subrayar que la venta sigue procedimientos de la Ley 29151 y su reglamento, en lo que corresponda; con la participación de la Contraloría General de la República en control concurrente.

En el artículo tercero establecemos una limitación en el uso de los recursos, precisando que los recursos obtenidos se destinan a la administración del parque industrial, descontados los gastos propios del proceso. Esto se hace con la finalidad de favorecer la política y estrategia nacional para el desarrollo d ellos parques industriales, ahora bien, se reconoce que los gastos de validación de beneficiarios, de tasación y del proceso de venta directa demandaran un gasto que debe ser descontado del dinero obtenido de la venta.

Finalmente, en el artículo cuarto se propone un plazo excepcional de ocho años para ejecutar la ley, tras el cual, si no se realiza la venta, la facultad otorgada caduca, permitiendo así un periodo definido para llevar a cabo las transacciones y evitar indefinidas dilaciones. Si nos preguntásemos sobre el porqué del plazo de ocho años, consideramos que los posesionarios deben preparar su documentación para demostrar su posesión así como los convenios a los que estuvieron obligados, acreditar los gastos realizados en beneficio del parque industrial lo que debe ser debidamente validado por el Ministerio de la Producción para después pasar al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, para que realice la debida valorización de los predios y de los gastos en beneficio de estos para finalmente establecer un precio (valor del predio, menos los gastos realizados por los beneficiarios en beneficio del parque).

Después de los pasos descritos recién se realizará el proceso de venta directa, por lo que teniendo en cuenta la burocracia estatal consideramos que el plazo establecido es más que prudente para ejecutar la ley.

## III. ANTECEDENTES LEGISLATIVOS:

De la revisión de los proyectos legislativos presentados en este quinquenio tenemos los de creación de nuevos parques industriales más ninguno referido a resolver la situación jurídica de la propiedad de los predios de los parques; lo mismo sucede en anteriores periodos parlamentarios.

## IV. MARCO NORMATIVO

- Constitución Política del Perú.
- Reglamento del Congreso de la República.
- La Ley 30078, Ley que Promueve el Desarrollo de Parques Industriales Tecno-Ecológicos
- Decreto Legislativo 1199, Decreto Legislativo que crea el Sistema Nacional de Parques Industriales
- Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales
- Decreto Supremo 013-2015- PRODUCE y su Reglamento, Ley que Promueve el Desarrollo de Parques Industriales Tecno-Ecológicos
- Decreto Supremo 017-2016-PRODUCE, "Reglamento del Sistema Nacional de Parques Industriales".
- Decreto Supremo 005-2020-PRODUCE, "Decreto Supremo que aprueba la Estrategia Nacional para el Desarrollo de Parques Industriales".

## V. ANÁLISIS COSTO- BENEFICIO:

Para realizar el análisis costo beneficio de este proyecto debemos en empezar por precisar quienes participarán y serán beneficiados por esta iniciativa legislativa:

a) Los beneficiarios de esta ley, al respecto diremos que existen en el Perú 19 parques industriales públicos creados por ley, al respecto en el **D.S. N° 005-2020-PRODUCE**, "Decreto Supremo que aprueba la Estrategia Nacional para el Desarrollo de Parques Industriales", se presenta las características de los parques industriales públicos, en el cual se detalla nombre del parque, la región donde se

ubica, el terreno destinado su conectividad vial, su tipo de zonificación, operatividad, problema del predio , potencialidades, entre otros, el cual se adjunta a este proyecto como Anexo 1: Matriz que presenta la principales características de los parques industriales públicos.

b) El Ministerio de la Producción que de conformidad con la normatividad vigente es el ente rector de los parques industriales.
c) El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, responsable de las entidades especializadas en realizar las tasaciones de los bienes y de los aportes de los ocupantes de los predios industriales.
d) La Superintendencia de Bienes Estatales -SBN, quien tiene la titularidad debidamente registrada y saneada de los predios del parque industrial.
e) Los Gobiernos Regionales y Locales, con la titularidad debidamente registrada y saneada de los predios del parque industrial.
f) Los posesionarios de los predios industriales que, con justo título, convenios, acuerdos etc., que vienen ocupando los parques industriales.

Costos, los procedimientos administrativos que se realizaran por las entidades públicas para la implementación de la presente ley, pero se establece que, del valor recuperado de la venta de los predios industriales, se recupera este costo, por las entidades competentes.

Beneficio con la titularidad de los predios industriales los inversores podrán tener acceso a financiamiento y la realización de inversiones a largo plazo, realizar mejoras en infraestructura, maquinaria, etc. La seguridad legal puede motivar a nuevos inversionistas y fomentar el desarrollo económico de los parques industriales.

Otro beneficio es que el dinero obtenido de la venta de los predios descontado los gastos administrativos, el dinero saldo será utilizado en mejoras del parque industrial que origino el recurso.

Al reactivarse los parques con esta medida se convertirán en generadores de fuentes de trabajo para la comunidad donde se encuentran establecidos, convirtiéndose en lo que siempre se ha querido, que sean polo de desarrollo industrial y calidad de empleo para el pueblo.

## VI. RELACIÓN CON LAS POLÍTICAS DE ESTADO EXPRESADOS EN EL ACUERDO NACIONAL

La presente iniciativa legislativa se encuentra enmarcada en la Décimo Cuarta Política de Estado del Acuerdo Nacional (Acceso al Empleo Digno, y Productivo) y con la Décimo Octava Política (Búsqueda de la competitividad, productividad y formalización de la actividad económica), concordante con la Resolución Legislativa del Congreso N° 002-2023-2024-CR que aprueba la Agenda Legislativa para el período anual de sesiones 2023-2024

| ACUERDO NACIONAL | | TEMAS / PROYECTOS DE LEY |
|---|---|---|
| OBJETIVOS | POLÍTICAS DE ESTADO | |
| II. EQUIDAD Y JUSTICIA SOCIAL | 14. ACCESO AL EMPLEO PLENO, DIGNO Y PRODUCTIVO | 70. INCORPORACIÓN AL MERCADO LABORAL |
| III. COMPETITIVIDAD EN EL PAÍS | 18 BÚSQUEDA DE LA COMPETI-TIVIDAD, PRODUCTIVIDAD Y FOR-MALIZACIÓN DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA | 80. MEDIDAS PARA PROMOVER LA PRODUCTIVIDAD, COMPETITIVIDAD Y EL DESARROLLO ECONÓMICO |

## VII. EFECTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA QUE SE PROPONE SOBRE LA LEGISLACIÓN NACIONAL:

Esta propuesta legislativa no deroga ninguna norma, por el contrario, lo que hace, en concordancia con las normas señaladas en aspecto normativo, es crear una ley que establece una excepcionalidad para que las entidades públicas puedan evitar la subasta pública y realizar la venta directa a los acreditados poseedores, para solucionar un problema existen por años de inseguridad jurídica de la titularidad de la propiedad en los parques industriales.

Una de las características de la norma propuesta es que establece una fecha de caducidad con la finalidad de garantizar en un plazo prudente la ejecución de la presente ley.

# ANEXO 1:
# Matriz que presenta las principales características de los parques industriales públicos,
# Decreto Supremo 005-2020-PRODUCE
# "Estrategia nacional para el desarrollo de parques industriales"

| Nombre del PI | Región | Terreno | Tamaño | Conectividad | Terreno está invadido | Tipo de zonificación | SSPP | Tipo de tejido empresarial | Operatividad del PI | Problemas en el predio | Potencialidades de la zona |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1.Parque Industrial de Pachacútec | Lima | Si | 877,307 $m^2$ | Carretera Néstor Gambetta y Panamericana Norte | Sí, hay posesionarios | Industria liviana | Electricidad y telecomunicaciones | En el entorno se ubican grandes, medianas y MYPE | Incipiente funcionamiento del parque industrial, presencia de MYPE | Cercanía a centros poblados. | Cercanía al puerto y aeropuerto y grandes empresas industriales |
| 2.Parque Industrial de Tingo Maria | Huánuco | Si | Alrededor 48,1559 ha | A la altura del Km 498 de la carretera Fernando Belaunde Terry | No | Terreno rural, sin zonificación asignada | No cuenta con servicios | | No se encuentra operativo el parque | Muy alejado a centro poblado, a 7 Km. Estudio de pre-inversión a nivel perfil observado | Desarrollo de agroindustrial debido a la mejora agrícola |
| 3.Parque Industrial de Tumbes | Tumbes | Si | 130 ha | Cercanía con la carretera Panamericana Norte | No | Reserva agropecuaria | No cuenta con servicios, pero es factible su instalación | Presencia de empresas industriales grandes | No se encuentra operativo el parque | Zona vulnerable a invasiones. En parte del terreno hay un botadero municipal | Manufactura de productos hidrobiológicos, langostinera y acuícola. Otra actividad es la petrolera |
| 4.Parque Industrial de Sullana | Piura | Si | 581,901.35 $m^2$ | A la altura del Km. 1032 de la carretera Panamericana Norte | No, pero es vulnerable a ser invadido porque no está cercado el perímetro | Zona industrial Elemental y Complementaria Liviana y otros usos | En el ámbito inmediato al parque existe servicio de agua, alcantarillado | Presencia de empresas industriales grandes, medianas y MYPE en la zona | El área tiene una lotización de tipo industrial | Propenso a inundaciones en época de lluvias. Se debe realizar el cambio de zonificación I1 | Desarrollo de la agroexportación, manufactura de productos marinos, hilado de algodón, entre otras y la cercanía al puerto de Paita |
| 5.Parque Industrial de Chiclayo | Lambayeque | Si | 644,600 $m^2$ | Se encuentra a la altura del Km. 4.5 | Si, Se encuentra ocupado | En el plan de desarrollo | Cuenta con los servicios de agua, | Presencia de empresas | No se encuentra operativo | Muy cercana a zonas urbanas. Se | Es una región que cuenta con actividad agrícola |

| Nombre del PI | Región | Terreno | Tamaño | Conectividad | Terreno esta invadido | Tipo de zonificación | SSPP | Tipo de tejido empresarial | Operatividad del PI | Problemas en el predio | Potencialidades de la zona |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | margen derecha de la carretera asfaltada Chiclayo – Pimentel. | por asentamientos humanos | urbano de la ciudad de Pimentel se le asignó a la zona la condición residencial | alcantarillado, electricidad, Electricidad y telecomunicaciones | industriales grandes, medianas y MYPE en la zona | el parque. Existe un PI en la zona, el cual ha sido alcanzado por el desarrollo de urbano. | encuentra a 2 Km de la zona urbana de la ciudad de Chiclayo y a 7.5 Km de la ciudad de Pimentel | para exportación, manufactura y turismo. El proyecto especial Olmos Tinajones a permite dinamización en la zona |
| 6.Parque Industrial de Pucallpa | Ucayali | Si | 50 ha 2250 m² | Se localiza en el Km 21 de la Carretera Federico Basadre, lo que permite conexión con principales distritos de la zona | No cuenta con invasores | No cuenta con certificación de zonificación | Cuenta con los servicios de agua, alcantarillado, electricidad y telecomunicaciones | Presencia de empresas industriales grandes, medianas y MYPE en la zona | No se encuentra operativa el parque, sin embargo, existe presupuesto por ser un Proyecto de inversión publica | El predio se encuentra en zona de peligro por inundación que se genera debido a lluvias intensas y la presencia de 4 caños naturales | Potencial debido a la vocación forestal y el desarrollo de la industria de la madera en la zona; además , existe interés de un grupo de empresas |
| 7.Parque de Madre de Dios | Madre de Dios | Si | Existen dos terrenos, los cuales tienen problema | Se ubica por la carretera puerto Maldonado – Cusco, en el kilómetro N° 16 | No se señala | No cuenta con certificación de zonificación | No se señala | No hay empresas grandes industriales , solo MYPE | No se encuentra operativo el parque | Los terrenos no permiten definir un polígono de desarrollo industrial | Potencial para la transformación de la madera y frutales. Además la conectividad con Brasil a través de la interoceánica |
| 8.Parque de Madre de Iquitos | Loreto | No | El terreno propuesto cuenta con | Inadecuada conectividad, se llega en bote al lugar | No se señala | El terreno se ubica en una zona de | No se señala | Existen algunas empresas grandes de | No se encuentra operativo el parque | El GORE no ha realizado mayores esfuerzos para | Tiene gran potencial forestal, refinación de |

| Nombre del PI | Región | Terreno | Tamaño | Conectividad | Terreno está invadido | Tipo de zonificación | SSPP | Tipo de tejido empresarial | Operatividad del PI | Problemas en el predio | Potencialidades de la zona |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | superposiciones prediales | y está a dos horas de la ciudad Iquitos | | producción agrícola y forestal según plano | | manufactura | | identificar terreno en Sinchicuy | petróleo y la metalmecánica |
| 9.Parque Industrial de Yurimaguas | Loreto | Si | 2 terrenos, uno sin titularidad y el otro inscrito a nombre de terceros | El terreno que está a nombre de terceros, tiene una ubicación estratégica, muy cerca del Puerto Internacional de Yurimaguas | No cuenta con invasores | La segunda opción se encuentra según el plano de desarrollo urbano de gran industria | La segunda opción no cuenta con los servicios de agua, alcantarillado, electricidad y telecomunicaciones | No existen empresas industriales grandes en la zona | No se encuentra operativo el parque | La segunda opción cuenta con cargas | La segunda opción con buena conectividad, acceso al puerto internacional de Yurimaguas por la vía Evitamiento y al puerto de Paita por la carretera IIRSA Norte |
| 10.Parque Industrial de Ica | Ica | No | El GORE no ha identificado terrenos de libre disponibilidad | No se identificó la conectividad estratégica por inexistencia de terreno | No se verificó porque no hay terreno | No se revisó porque no hay terreno | No se revisó porque no hay terreno | Presencia de empresas industriales grandes, medianas y MYPE en la zona | No se encuentra operativo el parque | El GORE no ha identificado terreno estatal de libre disponibilidad | Alto desarrollo económico en sectores agroindustriales, congelados marinos, textiles, metalmecánica |
| 11.Parque Industrial de Santa | Ancash | Si | 170.430 m² | Cuenta con una vía de acceso importante como es la carretera Panamericana Norte | Sin invasores, pero vulnerable a ser invadido por falta de cercado | Categoría para poder realizar industria liviana | Cuenta con servicio de agua y alcantarillado y es factible la instalación de electricidad y gas | Presencia de empresas industriales grandes, medianas y MYPE en la zona | No se encuentra operativo el parque | La demora en ejecutar el proyecto ha generado que el predio se encuentre en trámite de reversión | Se encuentra en una zona estratégica |

| Nombre del PI | Región | Terreno | Tamaño | Conectividad | Terreno está invadido | Tipo de zonificación | SSPP | Tipo de tejido empresarial | Operatividad del PI | Problemas en el predio | Potencialidades de la zona |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 12.Parque Industrial de Huaraz | Ancash | No | Existe un predio de más de 40 ha particular donado, pero no es formal | Se encuentra interconectado con la carretera Casma – Huaraz | Sin invasores, pero vulnerable a ser invadido por falta de cercado | No cuenta con zonificación asignada | No cuenta con servicios públicos | No existen empresas industriales grandes en la zona | No se encuentra operativo el parque | Terreno superpuesto a propiedades privada y derechos mineros | Es necesario realizar un estudio de potencialidad de demanda |
| 13.Parque Industrial de Huancavelica | Huancavelica | No | No hay terreno | No hay terreno | No hay terreno | No hay terreno | No existe terreno por eso no se verificó | Solo existe 1 empresas industrial grandes en la zona | No se encuentra operativo el parque | El GORE no ha realizado las coordinaciones para conseguir terreno (SBN) | Potencialidad en la actividad alpaquera, generar mayor valor a la fibra |
| 14.Parque Industrial de Huamanga | Ayacucho | Si | 18.00 ha | A 50 Km de la ciudad de Huamanga | Sin invasores | No cuenta con zonificación asignada | No cuenta con servicios públicos | Reducido número de empresas industriales grandes | No se encuentra operativo el parque | Susceptible a inundación a nivel medio y la población muy reacia al cambio | Es necesario realizar un estudio de potencialidad de demanda |
| 15.Parque Industrial de Cusco | Cusco | No | Terreno potencial de 43.7718 ha | A la altura del Km. 1002.5 de la Carretera Longitudinal de la Sierra Sur (PE-35) | Sí, se encuentra ocupado por invasores | No cuenta con zonificación asignada | No cuenta con servicios públicos | No existe empresas industriales grandes en la zona | No se encuentra operativo el parque | Superpuesto con derechos mineros | Es necesario realizar un estudio de potencialidad de demanda |
| 16.Parque Industrial de La Libertad | La Libertad | No | Terreno destinado al parque fue devuelto. El área del | No se identificó la conectividad estratégica por inexistencia de terreno | El 30% se encuentra invadido | No se identificó debido a que no se cuenta con terreno asignado | Cuenta con agua, alcantarillado y electricidad por las viviendas en la zona | Presencia de empresas industriales grandes, medianas y MYPE en la zona | No se encuentra operativo el parque | El terreno se encontraba muy cerca de la zona urbana. | Alto desarrollo económico en sectores agroindustriales, calzado, entre otros. Cercano a puerto Salaverry. PRODUCE y el |

| Nombre del PI | Región | Terreno | Tamaño | Conectividad | Terreno está invadido | Tipo de zonificación | SSPP | Tipo de tejido empresarial | Operatividad del PI | Problemas en el predio | Potencialidades de la zona |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | predio era de 102,6 ha | | | | | | | | GORE tiene un convenio para realizar un proyecto de Parque Industrial |
| 17.Parque Industrial de Cajamarca | Cajamarca | No | No hay terreno | No se identificó la conectividad estratégica por inexistencia de terreno | No se verificó porque no hay terreno | No se revisó porque no hay terreno | No se verificó porque no hay terreno | Solo existe 1 empresas industrial grandes en la zona | No se encuentra operativo el parque | No hay espacio estatal en la zona para realizar el proyecto | Gran potencial minero en la región |
| 18.Parque Industrial de Amazonas | Amazonas | Si | 73.1218 ha | El predio se ubica por la carretera marginal Fernando Belaunde Terry | Si, se encuentra ocupado por invasores | No se señala en los informes | No cuentan con servicio de agua y alcantarillado, pero si con electricidad | No existe empresas industrial grandes en la zona | | No hay un polígono disponible | Es necesario realizar un estudio de potencialidad de demanda |
| 19. Parque Industrial de Rio Negro | Junín | No | Terreno privado de 6 ha ubicado en la Provincia de Satipo | Ubicado en la carretera marginal Satipo – Pichanaki, altura del Km. 8.00, distrito de Rio Negro. | No se señala | No se ha identificado terrenos públicos de libre disponibilidad que puedan ser usados para el desarrollo del proyecto parque industrial. | No cuenta ya que no es viable | No existen grandes empresas industriales en la zona. | No se encuentra operativo | No se ha identificado predios estatales en el ámbito de consulta. | Desarrollo con potencial maderero |