



Proyecto Ley N°/2025-CR

**LEY QUE AUTORIZA DE MANERA TEMPORAL A
LOS GOBIERNOS SUBNACIONALES A
TRANSFERIR LOS PREDIOS PERTENECIENTES
A LOS PARQUES INDUSTRIALES A EFECTOS
DE AFIANZAR LA SEGURIDAD JURÍDICA Y LOS
DERECHOS DE PROPIEDAD**

Los congresistas de la República que suscriben, miembros del Grupo Parlamentario **RENOVACIÓN POPULAR**, a iniciativa del Congresista **DIEGO ALONSO FERNANDO BAZÁN CALDERÓN**, ejerciendo el derecho a iniciativa legislativa que les confiere artículo 107 de la Constitución Política del Perú, y en concordancia con los artículos 22, inciso c), 67, 75 y 76 del Reglamento del Congreso de la República, presentan el siguiente Proyecto de Ley:

I. FORMULA NORMATIVA

El Congreso de la República ha dado la siguiente Ley:

**LEY QUE AUTORIZA DE MANERA TEMPORAL A LOS GOBIERNOS
SUBNACIONALES A TRANSFERIR LOS PREDIOS
PERTENECIENTES A LOS PARQUES INDUSTRIALES A EFECTOS
DE AFIANZAR LA SEGURIDAD JURÍDICA Y LOS DERECHOS DE
PROPIEDAD**

Artículo 1.- Objeto de la Ley

La presente ley tiene por objeto autorizar temporalmente a los Gobiernos Regionales y Locales, con titularidad y facultad de disposición sobre predios pertenecientes a parques industriales, a transferirlos de manera directa y a valor arancelario a organizaciones, asociaciones o personas naturales que ejerzan el derecho de posesión y cumplan con lo establecido en el Decreto Legislativo N° 1199, Decreto Legislativo que crea el Sistema Nacional de Parques Industriales, a efectos de afianzar la seguridad jurídica y los derechos de propiedad.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación de la Ley

La presente Ley se aplica a los Gobiernos Regionales y Locales que participan en el Sistema Nacional de Parques Industriales, conforme lo establece el Decreto Legislativo N° 1199, que mantengan derechos relativos a la titularidad de predios pertenecientes a parques industriales.

Artículo 3.- Autorización

El Gobierno Regional y/o Gobierno Local, con titularidad y facultad de disposición sobre predios pertenecientes a parques industriales, está autorizado a transferirlos de manera directa, por causal de posesión, y a valor arancelario a organizaciones, asociaciones y posecionarios cuando concurran las siguientes condiciones:

- a) Exista una organización, asociación o persona natural que cuente con la posesión de uno o más predios del parque industrial en cuestión en virtud de un convenio o acuerdo suscrito de acuerdo a Ley. En este caso la posesión debe ser acreditada de manera documental, con fecha cierta, y siempre que la posesión supere los 10 años.
- b) Que los predios del parque industrial que son objeto de la transferencia sean de uso exclusivamente industrial, y servicios afines, y cumplan con las obligaciones establecidas en el Decreto Legislativo N° 1199, Decreto Legislativo que crea el Sistema Nacional de Parques Industriales.

Artículo 4.- Valor arancelario

El valor arancelario referido en el artículo 3 de la presente Ley es el que se encuentra referido en el artículo 11 del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo N° 776, Ley de Tributación Municipal, aprobado por Decreto Supremo N° 156-2004-EF.

Artículo 5.- Plazo para aplicación de la transferencia

La transferencia, en los términos establecidos en la presente Ley, se realiza en un plazo de tres (3) años contados a partir de su vigencia.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA TRANSITORIA UNICA

UNICA.- Procedimiento especial de transferencia

En el caso de los Parques industriales creados mediante Ley con anterioridad a la entrada en vigencia del Decreto Legislativo N° 1199, Decreto Legislativo que crea el Sistema Nacional de Parques Industriales, donde el posecionario adquirió el derecho real sobre un terreno eriazo, mediante la suscripción de un convenio con el Estado, en cualquiera de sus niveles, por el cual se le otorgó la cesión en uso, usufructo, o cualquier otro derecho de esa naturaleza, la transferencia se producirá por venta directa, por causal de posesión, a valor arancelario de terreno rústico, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 3 de la presente Ley.

En este caso, el Estado podrá evaluar el reconocimiento de las inversiones y puesta en valor realizada por los posecionarios que suscribieron el convenio,

a efectos de considerar el valor arancelario rústico vigente a la fecha de la suscripción del Convenio, fijado por la autoridad competente del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), o la que hizo de sus veces en aquel momento. Esto con la finalidad de promover la formalización y el afianzamiento de los derechos de propiedad en los parques industriales.

El procedimiento especial de transferencia por causal de posesión a valor arancelario rústico es desarrollado en el Reglamento de la Ley.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL ÚNICA

UNICA.- Reglamentación

En el plazo de 90 días calendario contados a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, el Poder Ejecutivo expide las disposiciones reglamentarias necesarias para su aplicación.



Firmado digitalmente por:
BAZAN CALDERON Diego
Alonso Fernando FAU 20161749126
soft
Motivo: Soy el autor del
documento

Fecha: 22/08/2025 09:55:13-0500

DIEGO ALONSO FERNANDO BAZÁN CALDERÓN
Congresista de la República



Firmado digitalmente por:
CICCIA VASQUEZ Miguel
Angel FAU 20161749126 hard
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 03/09/2025 18:57:18-0500



Firmado digitalmente por:
CORDOVA LOBATON Maria
Jessica FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 04/09/2025 09:54:48-0500



Firmado digitalmente por:
TRIGOZO REÁTEGUI Cheryl
FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 04/09/2025 11:32:05-0500



Firmado digitalmente por:
MEDINAMINAYA Esdras
Ricardo FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 04/09/2025 12:42:45-0500



Firmado digitalmente por:
CHIRINOS VENEGAS Patricia
Rosa FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 04/09/2025 12:04:43-0500



Firmado digitalmente por:
YARROW LUMBRERAS Norma
Martina FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 03/09/2025 17:19:22-0500



Firmado digitalmente por:
YARROW LUMBRERAS Norma
Martina FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 03/09/2025 17:19:14-0500

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1. Antecedentes

Los parques industriales son un espacio físico que cuenta con una ventaja comparativa para el establecimiento de una actividad productiva a gran escala. Estos espacios cuentan con acceso a servicios públicos energéticos, de transporte y de procesamiento de residuos que permiten crear un entorno de eficiencia para la producción. Actualmente los parques industriales se han vuelto una herramienta de control de contaminación ambiental y de promoción de la economía circular.

La Organización de las Naciones Unidas para el Desarrollo Industrial (ONUDI), en su Reporte de la Reunión de Grupo de Expertos de mayo del 2017, mencionó que *"existen muchos problemas que se derivan de la producción industrial, incluyendo la contaminación del agua, aire, exposición a químicos, desechos, etc. Los parques industriales pueden representar una alternativa para hacer frente a estos temas, no solo abordando los problemas ambientales sino también generando beneficios sociales y económicos a nivel de empresa y de comunidades"* (2017: 11)¹. Es decir, una economía en desarrollo tiene que potenciar el uso de los parques industriales si desea tener un crecimiento eficiente y amigable con el medio ambiente.

Pese a ser un instrumento de desarrollo industrial, los parques en el Perú han tenido un desarrollo aislado y asistemático. Así, la regla en el Perú ha sido su creación mediante Leyes especiales allí donde una determinada industria comenzó a crecer y especializarse en una actividad en específico; y no es sino hasta la dación del Decreto Legislativo N° 1199, Decreto Legislativo que crea el Sistema Nacional de Parques Industriales, que comienza un procedimiento de ordenación de los mismos y de promoción de la inversión privada.

La ausencia de una política de planificación y ordenación de los parques industriales, con anterioridad a la dación del Decreto Legislativo N° 1199, ha generado una serie de problemas con respecto a los derechos de propiedad sobre los mismos. Así, actualmente conviven en el Sistema de Parques Industriales algunos parques preexistentes a la dación del referido Decreto Legislativo con otros parques nuevos, modernos, que están siendo promocionados mediante los mecanismos de impulso de la inversión

¹ Organización de las Naciones Unidas para el Desarrollo Industrial (2017), Desarrollo de parques industriales sostenibles en los países de América Latina y Caribe. En: Reporte de la Reunión de Grupo de Expertos de Mayo 2017.

privada. **El contraste entre un modelo moderno que prioriza la seguridad de las inversiones y la promoción de la inversión privada con el modelo antiguo, donde no existe un reconocimiento de las inversiones y, en cierto modo, convive la informalidad, genera una situación de inequidad que obstaculiza el cumplimiento de los fines del Sistema de Parques industriales.**

Es importante mencionar que en el ordenamiento jurídico peruano se dio por primera vez un marco legal sistemático con respecto a los parques industriales a través de la Ley N° 28183, Ley marco de Parques Industriales, que se publicó el 2 de marzo del 2004. Este marco legal confirió, en el marco del proceso de descentralización, la competencia de establecer los parques industriales a los Gobiernos Regionales. No obstante, desde la dación de este marco legal se optó por un modelo que priorizó las alianzas entre el Estado y el sector privado. Así, en el artículo 4 de la referida Ley se estableció que los Gobiernos subnacionales formarían alianzas estratégicas con inversionistas para desarrollar los referidos parques. De igual manera, el artículo 7 estableció básicamente dos mecanismos para asignar los derechos de propiedad a quienes realicen inversiones: concesión o venta de los terrenos.

Con posterioridad, el 22 de setiembre del 2015 se publicó el Decreto Legislativo N° 1199, Decreto Legislativo que crea el Sistema Nacional de Parques Industriales. La particularidad de este Decreto es que optó por crear un sistema de promoción de ecosistemas productivos industriales, y le otorgó la rectoría al Ministerio de Producción (PRODUCE); asimismo, conformó el Consejo Nacional de Desarrollo Industrial. Mediante este sistema se priorizaba la promoción de la inversión privada para la creación de parques industriales.

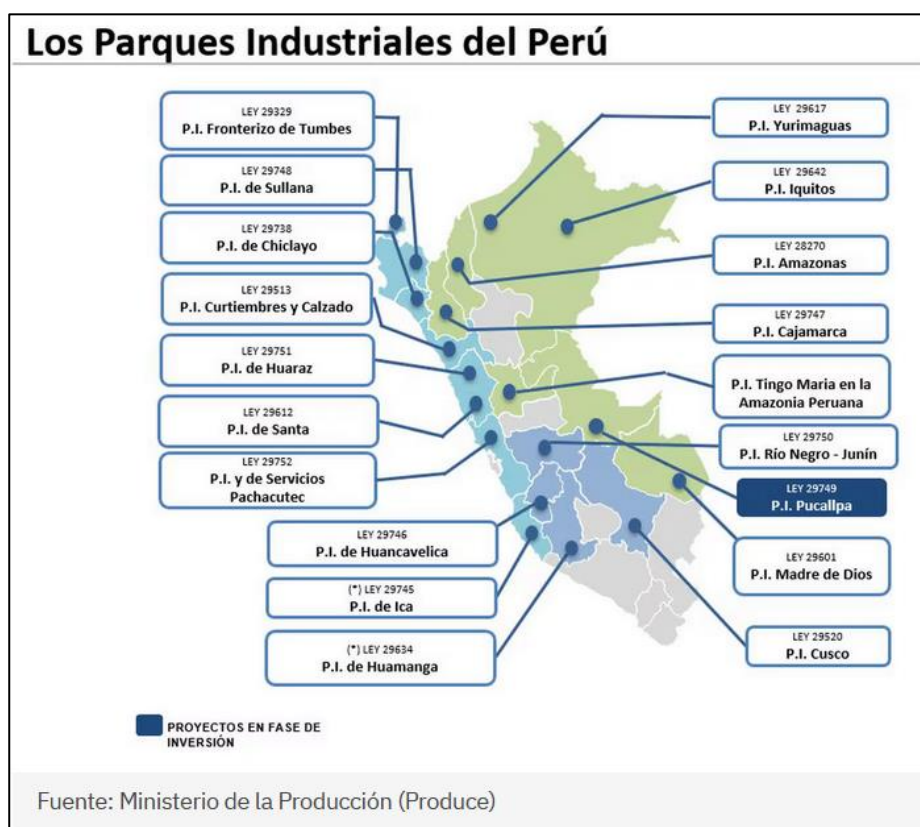
Este mecanismo viene atrayendo inversiones importantes y ha generado la incorporación de nuevos parques industriales al Sistema. **Una experiencia particularmente exitosa en este proceso de promoción ha sido la promoción del Parque Industrial de Ancón que, con la adjudicación, implicará una inversión de más de US\$ 997 millones de dólares².** No obstante, una inversión de esta magnitud se explica solamente por un proceso de inversión privada que otorga reglas de juego muy claras y que establece derechos de propiedad sobre los terrenos claramente definidos e identificados, así como por el reconocimiento de las inversiones realizadas.

² Nota de Prensa de PROINVERSION de fecha 9 de enero del 2025. Disponible en: <https://www.gob.pe/institucion/proinversion/noticias/1088218-parque-industrial-de-ancon-se-adjudicara-entre-enero-y-abril-por-us-997-millones>

Lamentablemente, este modelo exitoso no fue aplicado con anterioridad y muchos de los parques industriales preexistentes a la dación del Decreto Legislativo N° 1199 se encuentran en un estado de indefinición con respecto a sus propios derechos de propiedad. Este estado de informalidad en los parques industriales puede solucionarse mediante la dación de medidas legislativas que establezcan procedimientos de formalización simplificados, así como el reconocimiento de inversiones, que permitan la transferencia de propiedad y el saneamiento consecuente de los derechos asociados a los parques industriales.

2. Identificación del problema

En el Perú, al 2019, existían 19 parques industriales creados mediante Ley, tal como se muestra a continuación:



Fuente: Diario Gestión³

³ Gestión (2019). Produce: Existen 19 parques industriales, pero ninguno opera todavía. Nota publicada 12 de junio del 2019. Disponible: <https://gestion.pe/economia/produce-existen-19-parques-industriales-ninguno-opera-todavia-269918-noticia/?ref=gesr>

Todas las Leyes que crearon los 19 parques industriales son anteriores a la dación del Decreto Legislativo 1199, Decreto Legislativo que crea el Sistema Nacional de Parques Industriales, que se publicó en el año 2015. Es decir, son Parques preexistentes al marco legal que crea el Sistema Nacional de Parques industriales cuya rectoría corresponde desde entonces al PRODUCE.

Estos parques industriales fueron creados con un marco legal anterior, donde el sistema jurídico no reconocía necesariamente la importancia de los derechos de propiedad en el modelo de promoción de la inversión privada. De ahí que muchos de esos parques aún convivan con situaciones de informalidad severas, donde lo que prima es la existencia de derechos de posesión sobre los derechos de propiedad. **Claramente, existe una situación que debe caminar hacia la formalización a efectos de apuntar hacia la promoción de la inversión privada.**

Un mecanismo necesario para promover la formalización en los parques industriales es el reconocimiento de las inversiones hechos por los poseedores, así como el otorgamiento de la posibilidad legal de que la transferencia se realice tomando como base el precio arancelario establecido en la Ley de Tributación Municipal. Estos incentivos permitirán que las organizaciones, asociaciones o poseedores en general opten por culminar de manera célere los procedimientos de transferencia.

3. Propuesta normativa

La propuesta normativa es establecer un régimen temporal para autorizar a los Gobiernos subnacionales, que tengan la facultad legal de disposición sobre los predios pertenecientes a parques industriales, a transferirlos a las organizaciones, asociaciones o poseedores que ejerzan, en virtud de un convenio, y por más de 10 años, el derecho de posesión sobre dichos predios. En este caso en particular la transferencia se realizaría tomando como referencia el valor arancelario del predio, que es, se entiende, menor al valor comercial que actualmente existe.

Aquí vale la pena detenerse un momento: **si bien la regla general en el sistema jurídico es la transferencia, en favor de particulares, a valor de mercado, es necesario reconocer que el valor añadido de estos predios se produce a consecuencia de la puesta en valor realizada por los propios poseedores.** Es decir, el valor de mercado es tal básicamente porque los parques industriales tuvieron la virtud de generar "clústeres" productivos en un entorno extremadamente desfavorable para la creación de

industrias. Entonces, sí es razonable y proporcional reconocer este esfuerzo único en el Perú y establecer un régimen transitorio para promover la formalización de los derechos de propiedad.

Desde luego, al tratarse de un régimen excepcional y transitorio, es importante que se establezcan condiciones mínimas para autorizar la transferencia en favor de las organizaciones, asociaciones y personas naturales que ejercen el derecho de posesión. En este caso, los requisitos que se establecen son las siguientes:

- Primero, que el ejercicio del derecho de posesión, se haya obtenido en virtud de un convenio con un Gobierno subnacional. Este derecho de posesión debe ser acreditado mediante un documento de fecha cierta, y siempre que este derecho haya existido por más de diez (10) años.
- Segundo, que el predio sea destinado exclusivamente a un uso industrial o a servicios afines. Además, debe cumplir con las obligaciones establecidas en el Decreto Legislativo N° 1199, Decreto Legislativo que crea el Sistema Nacional de Parques Industriales.

Al ser un procedimiento excepcional, el plazo otorgado para lograr la transferencia de propiedad es de máximo tres (3) años contados a partir de la vigencia de la Ley.

Es importante mencionar que, dado que existe un problema especial con aquellos parques industriales creados mediante leyes especiales, con anterioridad a la dación del Decreto Legislativo N° 1199, es importante crear un procedimiento excepcional donde la adjudicación de los derechos de propiedad se realice al valor arancelario existente al momento de la suscripción de los convenios que dieron origen al derecho de posesión. **Este procedimiento especial será aplicable únicamente en los casos donde la posesión inicial haya ocurrido sobre un terreno eriazo y la puesta en valor del mismo haya ocurrido a consecuencia de las inversiones realizadas por los poseedores.**

Este procedimiento especial se aplicará previa evaluación del Estado, a través de su organismo competente, el cual será determinado a nivel del Reglamento de la Ley. **La idea es que ahí donde el Estado evalúe que existieron inversiones significativas por parte de los poseedores se pueda concretar el proceso de transferencia tomando como referencia el valor arancelario del terreno rústico. Es de suma importancia comprender que esto se aplica exclusivamente sobre aquellos terrenos**

eriazos, es decir, sobre aquellos que no tenían ningún tipo de uso productivo en el momento de la suscripción del convenio.

4. Relación con el Acuerdo Nacional

La iniciativa legislativa que se presenta se encuentra estrechamente relacionada con la política de Estado II: Competitividad del País, que contiene la política 21: **"Desarrollo en infraestructura y vivienda"**, que establece lo siguiente:

"Nos comprometemos a desarrollar la infraestructura y la vivienda con el fin de eliminar su déficit, hacer al país más competitivo, permitir su desarrollo sostenible y proporcionar a cada familia las condiciones necesarias para un desarrollo saludable en un entorno adecuado. El Estado, en sus niveles nacional, regional y local, será el facilitador y regulador de estas actividades y fomentará la transferencia de su diseño, construcción, promoción, mantenimiento u operación, según el caso, al sector privado.

Con el objetivo de desarrollar la infraestructura del país, el Estado: (a) elaborará un plan nacional de infraestructura identificando ejes nacionales de integración y crecimiento para desarrollar una red energética, vial, portuaria, aeroportuaria y de telecomunicaciones, que permita fluidez en los negocios y en la toma de decisiones; (...) (d) edificará infraestructura local con participación de la población en su construcción y mantenimiento. Asimismo, con el objetivo de desarrollar la vivienda, el Estado: (...) (j) fomentará el saneamiento físico legal, así como la titulación de las viviendas para incorporar a los sectores de bajos recursos al sistema formal; y (k) buscará mejorar la calidad de las viviendas autoconstruidas."

[Énfasis agregado]

5. Análisis Costo - Beneficio

Los siguientes cuadros muestran los beneficios que se esperan con la aprobación de la propuesta, así como los costos vinculados al mismo:

a. Beneficios

SUJETO	EFEECTO	SUSTENTO
Posesionario	• Accede a un mejor derecho de propiedad	La Ley, de aprobarse, permitirá sanear el estatus legal del posesionario, permitiéndole acceder a un mejor derecho de propiedad sobre un predio que

		ya se encuentra dentro de su dominio. Esto permitirá fomentar la inversión privada.
Gobierno Subnacional	Obtiene habilitación legal para continuar con procedimientos de transferencia	Los Gobiernos subnacionales obtienen una habilitación legal para realizar una transferencia de propiedad a un valor inferior. Esto permitirá a los Gobiernos subnacionales otorgar derechos de propiedad de manera célere y eficiente a los poseedores y continuar así con los procedimientos de promoción de la inversión privada.
PRODUCE	Logra un Sistema de Parques Industriales saneado	PRODUCE es el órgano rector del Sistema de Parques Integrales y se beneficia del saneamiento físico – legal de los predios donde actualmente existen parques industriales. Particularmente en aquellos casos que preexisten a la dación del Decreto Legislativo N° 1199.

b. Costos

SUJETO	EFEECTO	SUSTENTO
Estado	Deja de percibir ingresos producto de la transferencia de predios a valor arancelario	Actualmente la regla general es que la transferencia de predios del Estado se realice a valor comercial, o de mercado. No obstante, dado que este régimen propone que la transferencia se haga a valor arancelario existe un impacto económico expresado en el costo de oportunidad de vender dicho predio a un valor menor.
Posesionario	En cualquier caso paga el valor arancelario del	El poseedor, si bien se ve beneficiado de un pago menor, aún debe pagar por el predio que

	predio del parque industrial	es objeto del derecho real. Aunque se reconoce que el pago será bastante menor que aquel que se produciría si la transferencia se produjera a valor comercial. De igual manera, debe acreditar documentalmente la posesión.
--	------------------------------	---

6. Impacto de la norma en la legislación nacional

La aprobación de la presente iniciativa legislativa será de aplicación inmediata una vez que se produzca su entrada en vigencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 103 de la Constitución Política del Perú. Este marco legal de ninguna manera se superpone al establecido en el Decreto Legislativo N° 1199, Decreto Legislativo que crea el Sistema Nacional de Parques Industriales, sino más bien lo complementa y permite el saneamiento legal de situaciones producidas con anterioridad a su entrada en vigencia.