CÁMARA DE DIPUTADOS
ÁREA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO
RECIBIDO
PROPOSICIÓN LEGISLATIVA
00128-2026-2031-CD
RU 15166-CD
03 SEPTIEMBRE 2026 05:38 p. m.
FIRMADO DIGITALMENTE: ELOPEZ

PROPOSICION LEGISLATIVA QUE ESTABLECE UN RÉGIMEN EXCEPCIONAL Y TEMPORAL DE FORMALIZACIÓN Y TRANSFERENCIA DE PREDIOS DE PARQUES INDUSTRIALES PREEXISTENTES AL SISTEMA NACIONAL DE PARQUES INDUSTRIALES

Los Diputados de la República que suscriben, integrantes del Grupo Parlamentario RENOVACIÓN POPULAR, a iniciativa del Diputado de la República **DIEGO ALONSO FERNANDO BAZAN CALDERON,** en ejercicio del derecho de iniciativa en la formación de leyes reconocido en el artículo 107 de la Constitución Política del Perú, y de conformidad con los artículos 103, 104, 106 y 107 del Reglamento de la Cámara de Diputados, ponen en consideración de la Cámara la siguiente proposición de ley:

FORMULA LEGAL

LEY QUE ESTABLECE UN RÉGIMEN EXCEPCIONAL Y TEMPORAL DE FORMALIZACIÓN Y TRANSFERENCIA DE PREDIOS DE PARQUES INDUSTRIALES PREEXISTENTES AL SISTEMA NACIONAL DE PARQUES INDUSTRIALES

Artículo 1. Objeto de la Ley

La presente ley establece, de manera excepcional y temporal, un régimen especial para la formalización y transferencia de predios de dominio privado estatal que integren parques industriales creados, implementados o cuya posesión productiva se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigencia del Decreto Legislativo 1199, Decreto Legislativo que crea el Sistema Nacional de Parques Industriales, cuando existan situaciones consolidadas de posesión, inversión y actividad industrial que puedan ser acreditadas conforme a la presente ley.

Artículo 2. Finalidad

La presente ley tiene las siguientes finalidades:

a) Reducir las brechas de seguridad jurídica que afectan a los posesionarios de predios de parques industriales preexistentes.
b) Promover la formalización de la propiedad vinculada a actividades productivas industriales.
c) Reconocer, para efectos de la transferencia, las inversiones permanentes y acreditadas que hayan contribuido a la puesta en valor del predio.

d) Incentivar la inversión privada, la continuidad de actividades productivas y la generación de empleo formal.
e) Evitar la especulación inmobiliaria y asegurar que los predios formalizados mantengan una finalidad industrial o de servicios complementarios compatibles, salvo que sea imposible continuar con las mismas válidamente acreditadas por las entidades correspondientes.
f) Fortalecer el Sistema Nacional de Parques Industriales, respetando el ordenamiento territorial, urbano y ambiental.

Artículo 3. Ámbito de aplicación

La presente ley se aplica a los predios que cumplan concurrentemente las siguientes condiciones:

a) Sean de dominio privado estatal y se encuentren bajo titularidad de una entidad pública que cuente con facultad legal de disposición.
b) Formen parte de un parque industrial preexistente al Decreto Legislativo 1199 o correspondan a un área que haya sido incorporada legalmente a un parque industrial antes de la vigencia de dicha norma.
c) El predio se encuentre física y técnicamente delimitado, saneado y susceptible de delimitación previa al inicio del procedimiento.
d) Exista posesión productiva consolidada, sustentada en convenio, contrato, cesión, autorización, acta, resolución u otro documento emitido por autoridad pública competente, o en otro título jurídicamente idóneo reconocido por el ordenamiento.
e) El predio sea destinado principalmente a actividad industrial o a servicios complementarios compatibles con la finalidad del parque industrial, salvo que haya sido determinado por autoridad competente la imposibilidad de realización de la misma.
f) No se trate de bienes de dominio público, áreas de uso o servicio público, vías, áreas comunes indispensables, zonas de protección como áreas naturales protegidas y/o patrimonio cultural de la Nación, áreas reservadas para infraestructura pública ni predios afectados a una finalidad pública vigente.
g) No exista impedimento legal para su disposición a favor del solicitante.
h) La persona natural o jurídica beneficiaria no debe encontrarse incursa en insolvencia o quiebra a fin de que el bien no sea materia de cargas y gravámenes.
i) En caso de transferencia posterior el nuevo propietario mantendrá la actividad industrial o servicios complementarios compatibles con la finalidad del parque industrial.

Artículo 4. Beneficiarios

Son beneficiarios directos del régimen las personas naturales, personas jurídicas, asociaciones u organizaciones que acrediten posesión consolidada y actividad

productiva sobre los predios comprendidos en el artículo 3, siempre que cumplan los requisitos establecidos en la presente ley.

Son beneficiarios indirectos los trabajadores, proveedores, unidades productivas y comunidades vinculadas a los parques industriales, en cuanto la formalización contribuya a la continuidad y expansión de las actividades productivas.

La condición de beneficiario no genera, por sí misma, derecho automático a la transferencia del predio. La transferencia se encuentra condicionada al cumplimiento de los requisitos y evaluaciones previstos en esta ley y su reglamento.

Artículo 5. Requisitos para acogerse al régimen especial
Para acceder al régimen especial, el solicitante debe acreditar:

a) Una posesión continua y acreditada documentalmente por un plazo mínimo de diez años anteriores a la presentación de la solicitud.
b) El origen legítimo de la posesión en una relación jurídica con una entidad pública o en un título jurídicamente idóneo.
c) La identificación, delimitación y ubicación del predio.
d) La actividad industrial o servicio complementario efectivamente desarrollado, de corresponder.
e) La compatibilidad del uso con la finalidad del parque industrial y con las normas de ordenamiento territorial, urbano y ambiental.
f) Las inversiones permanentes realizadas sobre el predio, cuando corresponda.
g) El cumplimiento de las obligaciones tributarias, administrativas, ambientales, sanitarias, de seguridad y sectoriales que resulten exigibles.
h) No encontrarse comprendido en las prohibiciones o impedimentos establecidos por la normativa sobre bienes estatales.
i) No afectar derechos de terceros debidamente acreditados ni áreas destinadas a servicios públicos o finalidades públicas.
j) En caso de transferencia posterior el nuevo propietario mantendrá la actividad industrial o servicios complementarios compatibles con la finalidad del parque industrial.

k) La persona natural o jurídica beneficiaria no debe encontrarse incursa en insolvencia o quiebra a fin de que el bien no sea materia de cargas y gravámenes.

Artículo 6. Procedimiento especial de transferencia

La entidad pública titular del predio, dentro del marco de sus competencias y de la normativa sobre bienes estatales, tramita la solicitud de transferencia bajo el régimen especial establecido por la presente ley.
En el procedimiento participan, conforme a sus competencias, la entidad responsable de la administración o disposición del predio, la entidad competente en materia de bienes estatales y el Ministerio de la Producción, cuando la evaluación incida en la integración, permanencia o compatibilidad del predio con el Sistema Nacional de Parques Industriales.

El procedimiento comprende, como mínimo:

a) Verificación de la titularidad y libre disponibilidad del predio.
b) Verificación de la posesión y de la actividad productiva.
c) Evaluación de la compatibilidad del uso industrial.
d) Determinación del valor comercial mediante tasación efectuada conforme a la normativa aplicable.
e) Evaluación y valorización de las inversiones acreditadas, cuando corresponda.
f) Determinación del precio de transferencia.
g) Aprobación del acto de disposición por la autoridad competente y su posterior inscripción registral.

Artículo 7. Determinación del Precio de Transferencia

El precio de transferencia de los predios comprendidos en el ámbito de aplicación de la presente ley se determina sobre la base del valor arancelario vigente del terreno, conforme a los valores oficiales aprobados por la autoridad competente.

Lo dispuesto en el párrafo precedente no constituye una transferencia gratuita. La entidad competente verifica, conforme al procedimiento establecido en el reglamento, la existencia, antigüedad, permanencia, necesidad, acreditación y vinculación directa de dichas inversiones con la habilitación, puesta en valor y desarrollo de la actividad industrial en el predio.

Artículo 8. Salvaguardas de finalidad industrial

La transferencia efectuada al amparo de la presente ley queda sujeta a la condición de que el predio mantenga su finalidad industrial o de servicios complementarios compatibles durante el plazo que establezca el reglamento, el cual no puede ser menor de cinco años.

La transferencia no habilita el cambio de zonificación, uso de suelo ni el desarrollo de actividades incompatibles con la normativa ambiental, urbanística, sanitaria, de seguridad o sectorial.

El incumplimiento de la finalidad industrial, la transferencia especulativa durante el periodo de restricción, la falsedad de la información proporcionada o el incumplimiento de las condiciones esenciales de la transferencia generan las consecuencias jurídicas previstas en el acto de disposición y en la normativa de bienes estatales, incluyendo, cuando corresponda, la resolución o reversión del derecho transferido.

Artículo 9. Exclusiones
Quedan excluidos del régimen:

a) Los bienes de dominio público.
b) Los predios afectados a proyectos de infraestructura pública o a una finalidad pública vigente.
c) Los predios ubicados en zonas de riesgo no mitigable cuando la autoridad competente haya determinado su incompatibilidad con el uso industrial.
d) Los predios respecto de los cuales exista controversia judicial sobre la titularidad que impida legalmente su disposición.
e) Los predios ocupados mediante invasión, usurpación o actos de hecho que no tengan sustento en una relación jurídica o título susceptible de reconocimiento conforme al ordenamiento.
f) Los predios destinados a actividades ilícitas o que incumplan gravemente la normativa ambiental, sanitaria o de seguridad, sin perjuicio de las acciones administrativas, civiles o penales correspondientes.

Artículo 10. Coordinación interinstitucional
El Ministerio de la Producción, en su calidad de ente rector del Sistema Nacional de Parques Industriales, coordina con las entidades titulares de los predios, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales, los gobiernos regionales y los gobiernos locales, según corresponda, para facilitar la identificación de los parques industriales preexistentes y la aplicación coherente del régimen establecido en la presente ley.

Las entidades intervinientes intercambian información dentro del marco de sus competencias y de la legislación sobre interoperabilidad, transparencia, protección de datos y gestión de bienes estatales.

Artículo 11. Plazo de vigencia del régimen
El régimen especial establecido por la presente ley tiene una vigencia de tres años contados desde el día siguiente de la publicación de su reglamento.

Las solicitudes presentadas dentro de dicho plazo se tramitan hasta su conclusión conforme a las disposiciones de la presente ley, aun cuando el procedimiento administrativo culmine con posterioridad al vencimiento del régimen.

Artículo 12. No afectación de competencias y obligaciones sectoriales
La aplicación de la presente ley no modifica ni sustituye las competencias de las entidades públicas en materia de bienes estatales, ordenamiento territorial, desarrollo urbano, ambiente, seguridad, sanidad, defensa civil, producción, patrimonio cultural u otras materias sectoriales.

La formalización de la propiedad no constituye, por sí misma, autorización para operar una actividad industrial que requiera título habilitante, certificación ambiental, licencia, autorización, registro o permiso sectorial.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

PRIMERA. Régimen especial para parques industriales creados antes del Decreto Legislativo 1199
En los parques industriales creados mediante ley o instrumento jurídico equivalente con anterioridad a la vigencia del Decreto Legislativo 1199, en los que los posesionarios hubieran recibido terrenos eriazos o sin habilitación productiva mediante convenio, cesión en uso, usufructo u otro mecanismo jurídico otorgado por el Estado y hubieran realizado inversiones permanentes que hayan contribuido a la puesta en valor del predio, la entidad competente puede aplicar el régimen especial de reconocimiento de inversiones previsto en el artículo 7, siempre que se cumplan los demás requisitos de la presente ley.

En estos casos, la evaluación deberá considerar la situación jurídica existente al momento de la entrega del terreno, la naturaleza de las inversiones realizadas y la finalidad productiva que motivó la incorporación del predio al parque industrial.

Cabe mencionar que ello aplicará por el plazo establecido en la presente ley, dejando sin efecto lo dispuesto en la Ley N° 29618, Ley que establece la presunción de que el Estado es un poseedor de los inmuebles de su propiedad y declara imprescriptibles los bienes inmuebles de dominio privado estatal.

SEGUNDA. Identificación de parques industriales preexistentes

El Ministerio de la Producción, en coordinación con las entidades competentes, identifica y publica, dentro del plazo de ciento veinte días calendario de la

entrada en vigencia de la presente ley, un listado referencial de los parques industriales preexistentes que podrían encontrarse comprendidos en el régimen, sin que dicha identificación constituya por sí misma reconocimiento de derechos de propiedad ni de libre disponibilidad de los predios.

TERCERA. Procedimientos en trámite

Los procedimientos de transferencia o formalización que se encuentren en trámite a la entrada en vigencia de la presente ley pueden adecuarse al régimen especial, a solicitud del interesado y siempre que la entidad competente determine que se cumplen sus requisitos. La adecuación no genera la nulidad ni reinicio automático de las actuaciones válidamente realizadas.

CUARTA. Modificación del artículo 12 de la Ley N° 30078, Ley que Promueve el Desarrollo de Parques Industriales Tecno-Ecológicos

Modificase el artículo 12 de la Ley N° 30078, Ley que Promueve el Desarrollo de Parques Industriales Tecno-Ecológicos, incorporándose el numeral 12.3, en los siguientes términos:

"Artículo 12.- Transferencia de terrenos para el desarrollo de Parques Industriales Tecno-Ecológicos
12.1 El Gobierno Nacional, los gobiernos regionales y los gobiernos locales, conforme a sus competencias y a la normativa vigente, facilitan las modalidades legales de transferencia de los terrenos de su propiedad destinados a la implementación y desarrollo de los Parques Industriales Tecno-Ecológicos.

12.2 Aprobado el proyecto de Parque Industrial Tecno-Ecológico correspondiente, el titular del predio puede efectuar la transferencia del terreno conforme a las disposiciones de la Ley N.° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento y demás normas aplicables.

12.3 Excepcionalmente, los predios de dominio privado estatal ubicados en Parques Industriales Tecno-Ecológicos preexistentes pueden ser materia de transferencia directa a favor de las personas naturales o jurídicas que acrediten, de manera conjunta, el cumplimiento de los siguientes requisitos:
a) Posesión efectiva, pública, pacífica y continua del predio por un período no menor de diez (10) años anteriores a la entrada en vigencia de la presente ley, o la existencia de un vínculo jurídico preexistente otorgado por una entidad pública que haya originado legítimamente la ocupación y el desarrollo de actividad productiva.

b) Desarrollo efectivo de actividad industrial o de actividades directamente vinculadas con esta, acreditado conforme al procedimiento establecido en el reglamento.
c) Realización de inversiones permanentes, necesarias y directamente vinculadas con la habilitación, puesta en valor y desarrollo productivo del predio, debidamente acreditadas.
d) Que la ocupación del predio no tenga origen en invasión, tráfico de terrenos, violencia, fraude o cualquier otra forma ilícita de ocupación o adquisición de la posesión.
e) Cumplimiento de las obligaciones legales y administrativas exigibles vinculadas al desarrollo de la actividad, sin perjuicio de los procesos de adecuación que legalmente correspondan.

El precio de transferencia se determina sobre la base del valor arancelario vigente del terreno, conforme a los valores oficiales aprobados por la autoridad competente. Para dicho efecto, no se incorpora como mayor valor del terreno aquel generado directamente por las inversiones permanentes, necesarias y debidamente acreditadas que hayan sido realizadas por el beneficiario para la habilitación, puesta en valor y desarrollo productivo del predio.

La transferencia se efectúa previo informe técnico-legal que acredite la libre disponibilidad jurídica y física del predio, el cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente numeral y la procedencia de la operación, sin perjuicio de las competencias de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y de las demás entidades competentes.

El adquirente debe mantener el destino industrial del predio o desarrollar actividades directamente vinculadas con este por un período no menor de diez (10) años, contado desde la inscripción de la transferencia. El incumplimiento de esta obligación genera las consecuencias previstas en el acto de transferencia y en la normativa aplicable."

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

PRIMERA. Reglamentación
El Poder Ejecutivo, a propuesta del Ministerio de la Producción y con participación de las entidades competentes en materia de bienes estatales,

aprueba el reglamento de la presente ley dentro de los noventa días calendario contados desde su entrada en vigencia.

El reglamento desarrolla únicamente los aspectos procedimentales, técnicos y operativos necesarios para la aplicación de la presente ley y no puede establecer requisitos adicionales que restrinjan los derechos reconocidos por esta ni modificar sus elementos esenciales.

SEGUNDA. Adecuación normativa

El Poder Ejecutivo adecúa las disposiciones reglamentarias que resulten necesarias para la implementación de la presente ley dentro del plazo establecido en la disposición complementaria final primera.

TERCERA. Vigencia

La presente ley entra en vigencia al día siguiente de su publicación en el diario oficial El Peruano.

EXPOSICION DE MOTIVOS

I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA PÚBLICO

1.1. Contexto y problema regulatorio

En el Perú subsisten parques industriales que fueron creados, implementados o entregados a operadores productivos bajo marcos jurídicos anteriores a la creación del Sistema Nacional de Parques Industriales. En determinados casos, los posesionarios cuentan con instrumentos otorgados por entidades públicas y han desarrollado durante largos periodos actividades industriales e inversiones sobre los predios, pero no han podido consolidar el derecho de propiedad por las limitaciones o particularidades del régimen jurídico aplicable al momento de la entrega.

El problema público que se pretende resolver no es la simple ocupación de terrenos estatales. Es la existencia de situaciones productivas consolidadas en las que la falta de seguridad jurídica sobre el suelo industrial limita la inversión, dificulta el acceso al financiamiento, reduce los incentivos para ampliar instalaciones y mantiene una brecha de formalización que afecta la consolidación de ecosistemas productivos.

La problemática adquiere especial relevancia en el contexto actual, en el que el Estado viene fortaleciendo el Sistema Nacional de Parques Industriales y promoviendo nuevos parques bajo criterios de sostenibilidad, competitividad, innovación, economía circular y articulación territorial. PRODUCE modificó en mayo de 2026 los lineamientos para la promoción y gestión sostenible de los parques industriales del SNPI y en junio de 2026 creó un Grupo de Trabajo Multisectorial para impulsar la promoción e implementación de parques industriales. Esta evolución normativa hace necesario complementar la política de promoción de nuevos proyectos con una respuesta específica para los parques preexistentes (Resolución Ministerial N° 000130-2026-PRODUCE y Resolución Ministerial N° 00164-2026-PRODUCE).

1.2 Evidencia y Necesidad de Intervención

El proyecto original presentado por el entonces congresista Diego Alonso Fernando Bazán Calderón identificó que diversos parques industriales preexistentes al Decreto Legislativo 1199 se encontraban afectados por indefiniciones respecto de los derechos de propiedad, y propuso un régimen temporal de transferencia para posesionarios con más de diez años de posesión.

Esa identificación constituye el antecedente inmediato de la presente iniciativa.

Asimismo el proyecto de ley 14080/2025-CR, del congresista Jhaec Darwin Espinoza Vargas, proponía establecer el marco jurídico que autorice y regule la transferencia en propiedad de tierras eriazas de dominio privado del Estado bajo administración de los proyectos especiales hidroenergéticos y de irrigación del país, destinadas exclusivamente a la implementación de parques industriales, agroindustriales, tecnológicos o logísticos, con la finalidad de promover el desarrollo productivo descentralizado, la generación de empleo formal y el uso eficiente del patrimonio estatal; contribuyendo al desarrollo productivo regional y a la diversificación económica.

La evidencia normativa actual confirma que el ordenamiento general de bienes estatales ya contempla mecanismos excepcionales de compraventa directa por posesión consolidada. La SBN informa que, bajo el inciso 3 del artículo 222 del Reglamento de la Ley 29151, aprobado por D.S. N° 008-2021-Vivienda, se exige posesión desde antes del 25 de noviembre del 2010, delimitación total del área y destino principal a usos permitidos, entre ellos el industrial. Por ello, la nueva intervención legislativa debe justificarse por la especificidad de los parques industriales preexistentes y por la necesidad de articular la formalización patrimonial con la política industrial, sin duplicar mecánicamente el procedimiento general de bienes estatales.

Asimismo, el Decreto Legislativo 1199 mantiene vigente el Sistema Nacional de Parques Industriales, cuya finalidad es impulsar el desarrollo industrial mediante parques industriales y articular a los diferentes niveles de gobierno, instituciones y entidades públicas y privadas involucradas en el desarrollo industrial. La norma también vincula el desarrollo de parques con el ordenamiento territorial y urbano y con la infraestructura y los servicios públicos básicos.

La problemática, por tanto, debe ser entendida como una brecha de articulación entre formalización patrimonial y política industrial: la propiedad debe servir para consolidar actividad productiva, no para generar un incentivo a la especulación inmobiliaria.

1.3. Objetivo General

Establecer un régimen excepcional y temporal que permita cerrar brechas de seguridad jurídica y formalización de predios de parques industriales preexistentes al Sistema Nacional de Parques Industriales, preservando su finalidad productiva y promoviendo la inversión privada sostenible.

1.4. Objetivos Específicos

a) Facilitar la formalización de la propiedad en situaciones de posesión productiva consolidada.

b) Reconocer inversiones permanentes y acreditadas realizadas por los posesionarios.

c) Promover el acceso a financiamiento y la ampliación de inversiones productivas.

d) Reducir incertidumbre jurídica y costos asociados a la falta de titulación.

e) Evitar la especulación y el cambio de uso mediante condiciones de permanencia industrial.

f) Articular la formalización patrimonial con el Sistema Nacional de Parques Industriales.

g) Respetar las competencias de las entidades titulares, de la SBN y del Ministerio de la Producción.

II. JUSTIFICACIÓN DE LA INTERVENCIÓN LEGISLATIVA

La existencia de un mecanismo general de venta directa por posesión consolidada no elimina la necesidad de una intervención legislativa específica cuando la problemática se origina en parques industriales preexistentes y requiere, además de la formalización patrimonial, preservar la finalidad productiva, reconocer inversiones y coordinar la transferencia con la política industrial.

La iniciativa evita convertir la posesión en un derecho automático de propiedad. La transferencia exige verificar titularidad, libre disponibilidad, delimitación, origen de la posesión, actividad productiva, compatibilidad de uso, cumplimiento sectorial y ausencia de afectación a bienes de dominio público o finalidades públicas.

El proyecto tampoco propone una transferencia gratuita. Establece que el valor comercial sea el punto de partida y que las inversiones permanentes, necesarias y acreditadas puedan ser reconocidas en la determinación del precio, estableciendo como regla un piso mínimo

equivalente al valor arancelario vigente. Con ello se busca equilibrar la protección patrimonial del Estado con el reconocimiento económico de la inversión privada que generó o incrementó el valor productivo del predio.

III. ANTECEDENTES LESGISLATIVOS Y NORMATIVOS

El antecedente directo es mi Proyecto de Ley N° 12305/2025-CR, denominado "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". El proyecto proponía transferencias directas a valor arancelario, con requisitos de posesión superior a diez años y uso industrial.

También tenemos el proyecto de ley 14080/2025-CR, del congresista Jhaec Darwin Espinoza Vargas, proponía establecer el marco jurídico que autorice y regule la transferencia en propiedad de tierras eriazas de dominio privado del Estado bajo administración de los proyectos especiales hidroenergéticos y de irrigación del país, destinadas exclusivamente a la implementación de parques industriales, agroindustriales, tecnológicos o logísticos, con la finalidad de promover el desarrollo productivo descentralizado, la generación de empleo formal y el uso eficiente del patrimonio estatal; contribuyendo al desarrollo productivo regional y a la diversificación económica.

La presente iniciativa no reproduce literalmente los proyectos anteriores, constituye una reformulación sustantiva orientada a cumplir el nuevo marco reglamentario de la Cámara de Diputados, actualizar el diagnóstico, precisar los sujetos competentes, incorporar salvaguardas contra la especulación y desarrollar un mecanismo de reconocimiento de inversiones.

El Reglamento de la Cámara de Diputados exige identificar los antecedentes legislativos y lo es el proyecto de ley N° 12305/2025-CR.

IV. MARCO CONSTITUCIONAL E INTERNACIONAL

•**Constitución Política del Perú:** derecho de iniciativa legislativa, régimen de propiedad, libertad de empresa, promoción del desarrollo económico y régimen de bienes estatales, que las encontramos materializadas en los artículos 51, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 67, 70, 71, 73, 76, 79, 102-B, 107 que reconoce a los diputados el derecho de iniciativa en la formación de leyes, 192 y 195.

•**Reglamento de la Cámara de Diputados**, artículos 1, 8, 25 literal c), 26 literal e), 104, **106 y 107**. El artículo 106 exige expresamente identificar las normas que podrían modificarse o derogarse precisando artículos o partes de artículos; el artículo 107 exige respaldo del grupo parlamentario, lista de beneficiarios, ausencia de creación/aumento de gasto y referencia a antecedentes.

•**Decreto Legislativo N° 1199**, Decreto Legislativo que crea el Sistema Nacional de Parques Industriales.

•**Reglamento** del Sistema Nacional de Parques Industriales y normas complementarias vigentes.

•**Texto Único Ordenado de la Ley N° 29151,** Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

•**Reglamento de la Ley N° 29151,** aprobado por Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, especialmente las reglas aplicables a la compraventa directa por posesión consolidada.

•**Resolución Ministerial N° 000130-2026-PRODUCE,** que modifica los Lineamientos para la promoción y gestión sostenible de los parques industriales del SNPI.

- **Ley N° 30078,** Ley que Promueve el Desarrollo de Parques Industriales Tecno-Ecológicos.

V. ACTUALIZACIÓN DE LA POLITICA DE PARQUES INDUSTRIALES

La política pública de parques industriales se encuentra en una etapa de fortalecimiento. PRODUCE ha actualizado los lineamientos del SNPI para brindar mayor claridad a la promoción y gestión sostenible y para fortalecer los criterios vinculados a la declaratoria de parques industriales de relevancia nacional. En junio de 2026, además, se formalizó la incorporación del Parque Industrial Privado Macrópolis preexistente al SNPI y se crearon mecanismos de trabajo multisectorial que promueven e implementan parques industriales.

La presente iniciativa es compatible con esa política porque no pretende reemplazar el SNPI ni crear un sistema paralelo. Su propósito es resolver una situación histórica de parques preexistentes, de manera que la formalización de los predios contribuya a su integración ordenada al ecosistema industrial y a la generación de inversión y empleo.

VI. SECTORES Y ENTIDADES COMPRENDIDAS

CUADRO 1: SECTORES Y ENTIDADES COMPRENDIDAS

Actor/sector	Interés o afectación	Rol en la aplicación
Posesionarios y empresas industriales	Seguridad jurídica, formalización y reconocimiento de inversiones	Solicitantes y beneficiarios directos
Entidades titulares de predios	Disposición y saneamiento patrimonial	Evaluación y transferencia conforme a competencia
SBN y entidades competentes en bienes estatales	Protección y administración del patrimonio estatal	Control técnico y jurídico según corresponda
PRODUCE	Consolidación del SNPI y política industrial	Articulación sectorial y compatibilidad con el SNPI
Gobiernos regionales y locales	Ordenamiento territorial y desarrollo productivo	Coordinación territorial y sectorial
Trabajadores, proveedores y comunidades vinculadas	Continuidad de actividad y empleo	Beneficiarios indirectos
MEF	Protección del patrimonio y sostenibilidad fiscal	Opinión técnica en el marco de sus competencias, cuando corresponda

VII. NORMA QUE PROPONE MODIFICAR

La propuesta no deroga ni sustituye el Decreto Legislativo 1199 ni el Régimen General de Bienes Estatales. Establece un régimen especial y temporal para una categoría objetivamente delimitada de predios y situaciones preexistentes.

Modifica el artículo 12 de la Ley N° 30078, Ley que Promueve el Desarrollo de Parques Industriales Tecno – Ecológicos.

VIII. BENEFICIARIOS DE LA PROPUESTA LEGISLATIVA

En cumplimiento del artículo 107 del Reglamento de la Cámara de Diputados, se identifican como beneficiarios directos e indirectos de la proposición:

- Los posesionarios y empresas industriales, en tanto les otorga seguridad jurídica, formalización y reconocimiento de sus inversiones.
- Entidades titulares de predios, ya que contribuye al saneamiento patrimonial.
- Gobiernos regionales y locales, fomentando su ordenamiento territorial y desarrollo productivo.

- Trabajadores, proveedores y comunidades vinculadas, permitiendo continuidad de la actividad económica y empleo.
- SBN y entidades competentes en bienes estatales, ya que contribuirá a la protección y administración del patrimonio estatal.
- Ministerio de la Producción, ya que permite consolidar el SNPI y la política industrial del sector.

IX. ANALISIS COSTO-BENEFICIO E IMPACTO PRESUPUESTAL

La propuesta genera beneficios económicos y jurídicos potenciales, pero no establece una transferencia gratuita ni crea una obligación automática de gasto público. El costo fiscal directo asociado a la implementación debe ser atendido con los recursos institucionales asignados a las entidades competentes, sin crear nuevas entidades ni plazas.

La propuesta no crea una nueva entidad pública ni establece un programa que requiera una asignación presupuestal adicional del Tesoro Público. Su implementación se desarrolla a través de las entidades competentes y con cargo a sus presupuestos institucionales.

Entre los beneficios esperados se encuentran una mayor seguridad jurídica para los beneficiarios que cumplan los requisitos, mejores condiciones para la continuidad y expansión de la actividad productiva, mayor posibilidad de acceder al financiamiento y una utilización más ordenada de los predios vinculados a parques industriales.

Los costos administrativos se relacionan principalmente con la evaluación de solicitudes, verificación de requisitos, inspección de predios y acreditación de inversiones. Tales actividades corresponden a funciones vinculadas con la gestión y disposición de bienes estatales y deben desarrollarse conforme a las competencias de las entidades involucradas.

La aplicación de un valor arancelario como base del precio constituye una decisión de política legislativa de carácter excepcional y temporal. Su aplicación se limita a situaciones preexistentes y no puede extenderse automáticamente a otros procedimientos de disposición de predios estatales.

CUADRO 2: SÍNTESIS DEL ANÁLISIS COSTO - BENEFICIO

Actor	Beneficio	Costo/Riesgo	Medida de mitigación
Posesionarios	Seguridad jurídica, acceso a financiamiento y mayor capacidad de inversión	Costo de adquisición y cumplimiento de requisitos	Procedimiento especial y reconocimiento de inversiones acreditadas
Estado titular	Saneamiento patrimonial y consolidación del suelo industrial	Menor ingreso potencial frente a una venta comercial sin reconocimiento de inversiones	Tasación, piso arancelario, evaluación de inversiones y control
PRODUCE	Fortalecimiento del SNPI y reducción de brechas históricas	Carga de coordinación y evaluación sectorial	Uso de competencias y recursos institucionales existentes
Trabajadores y proveedores	Mayor estabilidad de actividades productivas	No se identifica costo directo significativo	Condición de permanencia industrial
Estado en general	Mayor formalización y actividad económica	Riesgo de uso especulativo si no se controla	Restricciones de uso, fiscalización y consecuencias por incumplimiento

X. IMPACTO PRESUPUESTAL

La presente iniciativa no crea ni aumenta gasto público. Su ejecución se realiza mediante las competencias, procedimientos y recursos institucionales existentes de las entidades públicas involucradas. No se crean nuevas entidades, fondos, programas presupuestales ni plazas.

Los costos administrativos que se generen por la tramitación de solicitudes, tasaciones, evaluaciones o actos registrales se encuentran comprendidos en los mecanismos ordinarios de gestión institucional, sin perjuicio de las tasas o derechos que legalmente correspondan.

XI. EFECTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA SOBRE LA LEGISLACION NACIONAL

La propuesta no deroga ni sustituye el Decreto Legislativo 1199 ni el régimen general de bienes estatales. Establece un régimen especial y

temporal para una categoría objetivamente delimitada de predios y situaciones preexistentes.

La norma deberá aplicarse de manera complementaria a la legislación de bienes estatales, al Sistema Nacional de Parques Industriales y a la normativa ambiental, urbana, sanitaria y sectorial. En consecuencia, no se propone la derogación de normas vigentes; sí se requiere que el reglamento establezca reglas de articulación procedimental para evitar duplicidades.

CUADRO 3: ALTERNATIVAS EVALUADAS PARA PLANTEAR LA PROPOSICION LEGISLATIVA

Alternativa	Ventaja	Limitación	Evaluación
Mantener el régimen general de bienes estatales	No requiere nueva ley	No resuelve integralmente la especificidad de parques industriales preexistentes ni el reconocimiento de inversiones	Insuficiente
Transferencia directa general a valor arancelario	Facilita la formalización	Mayor exposición a cuestionamientos patrimoniales y de igualdad si no existe justificación individualizada	Riesgo jurídico
Régimen especial de formalización con reconocimiento de inversiones	Articula seguridad jurídica, inversión y finalidad productiva	Requiere evaluación técnica y coordinación interinstitucional	Alternativa recomendada

XII. ANÁLISIS DE CONSTITUCIONALIDAD

a) Competencia legislativa

La materia se encuentra dentro de la función legislativa de la Cámara de Diputados y corresponde al procedimiento legislativo ordinario. La iniciativa no pretende modificar la Constitución ni el Reglamento del Congreso.

b) Derecho de propiedad y bienes estatales

La propuesta no desconoce la titularidad estatal. Por el contrario, condiciona toda transferencia a la verificación de que el predio sea de dominio privado estatal y de libre disposición. El Estado

conserva las potestades de administración y disposición previstas por el ordenamiento.

c) Libertad de empresa y promoción de la inversión

La formalización de suelo industrial puede reducir incertidumbre jurídica y mejorar condiciones para la inversión productiva, sin eliminar las obligaciones regulatorias de las empresas.

d) Igualdad

El trato diferenciado se justifica por una situación objetiva y verificable: predios de parques industriales preexistentes, sujetos a una historia jurídica anterior al SNPI y vinculados a inversiones productivas consolidadas. El régimen es temporal, excepcional y sujeto a requisitos generales.

XIII. IMPACTO AMBIENTAL

La iniciativa no habilita nuevas actividades industriales de manera automática. La formalización del predio queda sujeta al cumplimiento de la normativa ambiental y sectorial aplicable. Asimismo, la permanencia del uso industrial deberá ser compatible con el ordenamiento territorial y urbano.

El enfoque resulta consistente con la actualización de los lineamientos del SNPI realizada por PRODUCE en 2026, orientada a fortalecer la promoción y gestión sostenible de los parques industriales.

XIV. RELACION CON POLITICAS DE ESTADO Y PRIORIDAD LEGISLATIVAS

La propuesta no deroga ni sustituye el Decreto Legislativo 1199 ni el Régimen general de Bienes Estatales. Establece un régimen especial y temporal para una categoría objetivamente delimitada de predios y situaciones preexistentes.

La norma deberá aplicarse de manera complementaria a la legislación de bienes estatales, al Sistema Nacional de Parques Industriales y a la normativa ambiental, urbana, sanitaria y sectorial. En consecuencia, no se propone la derogación de normas vigentes; sí se requiere que el reglamento establezca reglas de articulación procedimental para evitar duplicidades.

Lima, 01 de Setiembre del 2026

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: BAZAN CALDERON Diego Alonso Fernando FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 02/09/2026 07:34:50-0500

DIEGO ALONSO FERNANDO BAZÁN CALDERÓN
Diputado de la República

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: ROCHA GALLEGOS Roxana Maria FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 02/09/2026 16:10:07-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: MARTINEZ PAITAN Paola Isabel FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 03/09/2026 12:33:51-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: ROCHA GALLEGOS Roxana Maria FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 02/09/2026 16:10:39-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: YONZ NUÑEZ Mady Veronica FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 03/09/2026 15:18:10-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: SEGURA FIGUEROA Gustavo Alexander FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 03/09/2026 16:15:09-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: BRAVO QUISPE Aldo Antonio FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 03/09/2026 16:46:18-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: YALTA SOTELO Carlos Alberto FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 03/09/2026 17:07:36-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: KRKLEC TORRES Frank FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 03/09/2026 17:19:56-0500