



Resolución Ministerial

Nº 504 -2017-PRODUCE

20 OCT. 2017

VISTO: El Informe N° 006-2017/PRODUCE/DVMYPE-I/DGPAR/smanayay de la Dirección de Políticas de la Dirección General de Políticas y Análisis Regulatorio; el Memorando N° 1227-2017-PRODUCE/DVMYPE-I del Despacho Viceministerial de MYPE e Industria; el Memorando N° 1235-2017-PRODUCE/DVPA del Despacho Viceministerial de Pesca y Acuicultura y el Informe N° 1485-2017-PRODUCE/OGAJ de la Oficina General de Asesoría Jurídica; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante el artículo 7 de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales se establece que una de las garantías que rigen el Sistema Nacional de Bienes Estatales es la venta por subasta pública de los bienes de dominio privado estatal; no obstante, dicha norma dispone que de manera excepcional puede realizarse la venta en forma directa;

Que, mediante el literal b) del artículo 77 del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, se establece que por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes estatales de dominio privado a favor de particulares, cuando tengan por finalidad la ejecución de un proyecto de interés nacional o regional, cuya viabilidad es calificada y aprobada por el sector o la entidad competente, acorde con la normatividad y políticas de Estado;

Que, el Ministerio de la Producción, conforme al artículo 3 del Decreto Legislativo N° 1047, es competente en pesquería, acuicultura, industria, micro y pequeña empresa, comercio interno, promoción y desarrollo de cooperativas. Asimismo, es competente de manera exclusiva en materia de ordenamiento pesquero y acuícola, pesquería industrial, acuicultura de mediana y gran empresa (AMYGE), normalización industrial y ordenamiento de productos fiscalizados;

Que, de acuerdo con el Informe de vistos, de la Dirección de Políticas de la Dirección General de Políticas y Análisis Regulatorio, a efectos de la correcta aplicación del artículo 7 de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, y el literal b) del artículo 77 de su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, propone el Decreto Supremo que aprueba los "Lineamientos para calificar los proyectos correspondientes al Sector Producción para los que se solicita declaración de Interés Nacional, presentados ante el Ministerio de la Producción", para efectos de la compraventa directa de bienes estatales de dominio privado, que brinde transparencia, debida cautela de los bienes del Estado y seguridad jurídica a los Administrados, en el marco de las competencias asignadas al Ministerio de la Producción;

Que, atendiendo a la naturaleza del proyecto normativo corresponde disponer su publicación en el Portal Institucional del Ministerio de la Producción, en el que se



mantendrá por un plazo de treinta (30) días hábiles, a fin que las entidades públicas, privadas y la ciudadanía en general alcancen sus opiniones, comentarios y/o sugerencias por vía electrónica o en la Dirección General de Políticas y Análisis Regulatorio del Viceministerio de MYPE e Industria, así como también en la Dirección General de Acuicultura, según lo establecido en el artículo 14 del Reglamento que establece disposiciones relativas a la publicidad, publicación de Proyectos Normativos y Difusión de Normas Legales de Carácter General, aprobado por Decreto Supremo N° 001-2009-JUS;



Con el visado del Viceministro de MYPE e Industria, del Viceministro de Pesca y Acuicultura, de la Directora General de la Dirección General de Políticas y Análisis Regulatorio del Despacho Viceministerial de MYPE e Industria, del Director General de la Dirección General de Políticas y Análisis Regulatorio en Pesca y Acuicultura del Despacho Viceministerial de Pesca y Acuicultura y del Director General de la Oficina General de Asesoría Jurídica;

De conformidad con lo establecido en la Ley N° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo; el Decreto Legislativo N° 1047, Decreto Legislativo que aprueba la Ley de Organización y Funciones del Ministerio de la Producción; el Reglamento de Organización y Funciones, aprobado por Decreto Supremo N° 002-2017-PRODUCE y su modificatoria; y, el Decreto Supremo N° 001-2009-JUS, Reglamento que establece disposiciones relativas a la publicidad, publicación de proyectos normativos y difusión de normas legales de carácter general;



SE RESUELVE:

Artículo 1.- Publicación del Proyecto

Dispóngase la publicación del proyecto de "Lineamientos para calificar los proyectos correspondientes al Sector Producción para los que se solicita declaración de Interés Nacional, presentados ante el Ministerio de la Producción", el Decreto Supremo que lo aprueba y su Exposición de Motivos, en el Portal Institucional del Ministerio de la Producción (www.produce.gob.pe), a efectos de recibir las opiniones, comentarios y/o sugerencias de la ciudadanía, por el plazo de treinta (30) días hábiles, contado desde la publicación de la presente Resolución Ministerial en el Diario Oficial El Peruano.

Artículo 2.- Mecanismo de Participación

Las opiniones, comentarios y/o sugerencias sobre el proyecto normativo a que se refiere el artículo 1 de la presente Resolución Ministerial, deben ser remitidas a la sede del Ministerio de la Producción con atención a la Dirección General de Políticas y Análisis Regulatorio del Viceministerio de MYPE e Industria y/o a la Dirección General de Acuicultura del Despacho Viceministerial de Pesca y Acuicultura, ubicadas en Calle Uno Oeste N° 060 - Urbanización Córpac, San Isidro, o a la dirección electrónica lineamientos_din@produce.gob.pe.



Regístrese, comuníquese y publíquese

PEDRO C. OLAECHEA ÁLVAREZ-CALDERÓN
MINISTRO DE LA PRODUCCIÓN

**APRUEBAN LINEAMIENTOS PARA CALIFICAR PROYECTOS
CORRESPONDIENTES AL SECTOR PRODUCCIÓN PARA LOS QUE SE SOLICITA
DECLARACIÓN DE INTERÉS NACIONAL, PRESENTADOS ANTE EL MINISTERIO
DE LA PRODUCCIÓN**

DECRETO SUPREMO N° -2017-PRODUCE

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

CONSIDERANDO:

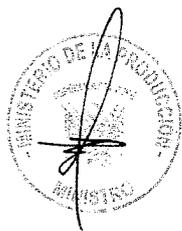
Que, mediante el artículo 7 de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales se establece que una de las garantías que rigen el Sistema Nacional de Bienes Estatales es la venta por subasta pública de los bienes de dominio privado estatal, no obstante dicha norma dispone que de manera excepcional puede realizarse la venta en forma directa;

Que, mediante el literal b) del artículo 77 del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA que aprueba el Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, se establece que por excepción podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares cuando tengan por finalidad la ejecución de un proyecto de interés nacional o regional, cuya viabilidad es calificada y aprobada por el sector o la entidad competente, acorde con la normatividad y políticas de Estado;

Que, el Ministerio de la Producción, conforme al artículo 3 del Decreto Legislativo N° 1047 es competente en pesquería, acuicultura, industria, micro y pequeña empresa, comercio interno, promoción y desarrollo de cooperativas. Asimismo, es competente de manera exclusiva en materia de ordenamiento pesquero y acuícola, pesquería industrial, Acuicultura de Mediana y Gran Empresa (AMYGE), normalización industrial y ordenamiento de productos fiscalizados, y competente de manera compartida con los gobiernos regionales y gobiernos locales, en materia de pesquería artesanal, acuicultura de micro y pequeña empresa, acuicultura de recursos limitados; promoción de la industria y comercio interno en el ámbito de su jurisdicción, micro y pequeña empresa y cooperativas;

En atención a la legislación vigente que regula la adquisición mediante compraventa directa de bienes de dominio privado del Estado, contenida en el artículo 7 de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y el literal b) del artículo 77 de su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, modificado por Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, resulta pertinente aprobar el lineamiento que permita la aprobación de disposiciones para la calificación de los proyectos correspondientes al Sector Producción, para los que se solicita declaración de interés nacional;

Que, los criterios y medidas contenidos en los lineamientos aplicados por el Ministerio de la Producción tienen carácter orientador para los Gobiernos Regionales con el propósito de uniformizar la evaluación y calificación de proyectos correspondientes para los que se solicita declaración de interés nacional o regional, presentados en el marco de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA;



De conformidad con la Ley N° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo; Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA; y el Decreto Legislativo N° 1047, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de la Producción y su Reglamento de Organización y Funciones, aprobado por Decreto Supremo N° 002-2017-PRODUCE;

DECRETA:

Artículo 1.- Aprobación del Lineamiento

Apruébese los Lineamientos para calificar los proyectos correspondientes al Sector Producción, presentados ante el Ministerio de la Producción, en el marco del literal b) del artículo 77 del Reglamento de la Ley N° 29151 aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificado por Decreto Supremo N° 013-2012-VIVIENDA, que consta de tres (03) capítulos, veintidós (22) artículos y un Anexo denominado "Glosario de Términos", que forma parte del presente Decreto Supremo.

Artículo 2.- Publicación

El presente Decreto Supremo se publica en el Portal Institucional del Ministerio de la Producción (www.produce.gob.pe) y en el Portal del estado Peruano (www.peru.gob.pe), el mismo día de su publicación en el Diario Oficial el Peruano.

Artículo 3.- Refrendo

El presente Decreto Supremo es refrendado por el Ministro de la Producción.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

PRIMERA.- Facúltase al Ministerio de la Producción a emitir las disposiciones complementarias que resulten necesarias para la implementación del presente Decreto Supremo.

SEGUNDA.- Los Gobiernos Regionales podrán aplicar el presente lineamiento en el marco de sus competencias, orientando sus procedimientos administrativos, conforme a sus funciones y estructura organizativa.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA TRANSITORIA

ÚNICA.- Los procedimientos administrativos iniciados antes de la vigencia del Lineamiento que aprueba el presente Decreto Supremo, respecto a proyectos industriales, continúan rigiéndose por la Directiva General N° 014-2013-PRODUCE "Lineamientos para calificar y aprobar proyectos de interés nacional para la industria, presentados en el marco de la Ley N° 29151 y su reglamento, aprobado por decreto supremo N° 007-2008-VIVIENDA" aprobada por Resolución Ministerial N° 369-2013-PRODUCE.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA DEROGATORIA

ÚNICA.- Deróguese la Resolución Ministerial N° 369-2013-PRODUCE que aprueba la Directiva General N° 014-2013-PRODUCE "Lineamientos para calificar y aprobar proyectos de interés nacional para la industria, presentados en el marco de la ley N° 29151 y su reglamento, aprobado por decreto supremo N° 007-2008-VIVIENDA".

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los



J. ZUZUNAGA



I. GONZALEZ



M. GOVEA

**LINEAMIENTOS PARA CALIFICAR LOS PROYECTOS CORRESPONDIENTES AL
SECTOR PRODUCCIÓN PARA LOS QUE SE SOLICITA DECLARACIÓN DE INTERÉS
NACIONAL, PRESENTADOS ANTE EL MINISTERIO DE LA PRODUCCIÓN**

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto

Establecer los lineamientos que permitan calificar y aprobar como de interés nacional los proyectos, presentados ante el Ministerio de la Producción o los Gobiernos Regionales, según corresponda, conforme al marco normativo del artículo 77 literal b) del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias.

Artículo 2.- Finalidad

Los lineamientos tienen por finalidad contribuir con la generación de encadenamientos productivos, un mayor valor agregado, el impulso del desarrollo tecnológico e innovación, diversificación productiva, así como la mejora de la infraestructura productiva del país. Asimismo, brinda transparencia, debida cautela de los bienes del Estado y seguridad jurídica a los Administrados.

Artículo 3.- Ámbito de aplicación

El presente Lineamiento es de aplicación a toda persona natural o jurídica, que solicita la declaración de Interés Nacional de proyectos correspondientes al Sector Producción, presentados ante el Ministerio de la Producción, en el marco de lo establecido en el artículo 77 literal b) del Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias.

Asimismo, es de cumplimiento por los órganos y unidades orgánicas del Ministerio de la Producción, comprendidos en el presente decreto supremo, competentes en pesca, acuicultura, industria, micro y pequeña empresa, comercio interno, promoción y desarrollo de cooperativas.

Los Gobiernos Regionales podrán aplicar el presente Lineamiento en el marco de sus competencias, orientando sus procedimientos administrativos, conforme a sus funciones y estructura organizativa.

Artículo 4.- Sujetos responsables

Para efectos de los presentes lineamientos, son sujetos responsables de su aplicación:

- a) La Dirección General de Acuicultura y la Dirección General de Pesca para Consumo Humano Directo e Indirecto del Despacho Viceministerial de Pesca y Acuicultura.
- b) La Dirección General de Políticas y Análisis Regulatorio del Despacho Viceministerial de MYPE e Industria.
- c) Los órganos, unidades orgánicas, programas y organismos públicos adscritos del Ministerio de la Producción que intervienen, a solicitud de la Dirección General de Acuicultura y la Dirección General de Pesca para Consumo Humano Directo e Indirecto del Despacho Viceministerial de Pesca y Acuicultura, y la



Dirección General de Políticas y Análisis Regulatorio del Despacho
Viceministerial de MYPE e Industria.

Artículo 5.- Coordinación entre los Gobiernos Regionales y el Ministerio de la Producción

A efectos de contar con información actualizada de los proyectos desarrollados a nivel nacional, los Gobiernos Regionales deben hacer de conocimiento al Ministerio de la Producción las declaraciones de interés regional que emitan en el marco de sus competencias.

Artículo 6.- Naturaleza del proyecto

La actividad económica que desarrolla el proyecto debe estar acorde a las políticas nacionales y sectoriales, lineamientos y objetivos del Sector Producción. El proyecto debe contemplar aspectos técnicos, económicos financieros, legal y ambiental.

Artículo 7.- Contenido de la declaración de Interés Nacional

7.1 La declaración de Interés Nacional, debe precisar el área y linderos del predio sobre el cual se ejecutará el proyecto de inversión, así como el cronograma o plazo para su ejecución y la actividad comercial, industrial, de pesca y de acuicultura que desarrollará el proyecto, según corresponda.

7.2 Dicha declaración no constituye autorización para la ejecución del proyecto, debiendo el solicitante realizar las acciones correspondientes ante las autoridades competentes a fin de obtener las licencias, permisos y/o autorizaciones administrativas de acuerdo al marco legal vigente.

7.3 El Ministerio de la Producción, a través de la Dirección de Supervisión y Fiscalización de la Dirección General de Supervisión, Fiscalización y Sanciones del Despacho Viceministerial de MYPE e Industria, constata a través de visitas de oficio el cumplimiento del cronograma o plazo para la ejecución y el objeto del proyecto. En caso verifique el incumplimiento de dichos elementos, pone en conocimiento de la autoridad competente a efectos de que tome las acciones correspondientes, conforme a sus competencias, sin perjuicio de las acciones que dejen sin efecto la norma que declaró el Interés Nacional.

7.4 La declaración de interés nacional de los proyectos presentados ante el Ministerio de la Producción, es emitida mediante Resolución Ministerial.



CAPITULO II

PROYECTOS QUE DESARROLLAN LAS ACTIVIDADES DE ACUICULTURA Y/O DE PROCESAMIENTO DE RECURSOS HIDROBIOLÓGICOS PARA CONSUMO HUMANO DIRECTO

Artículo 8.- Calificación del Proyecto y entidad competente

La calificación de los proyectos que desarrollen la actividad acuícola y/o de procesamiento de recursos hidrobiológicos para consumo humano directo será conforme al marco legal vigente del sector y conforme se detalla:

- a) Ministerio de la Producción, calificación de proyectos como de Interés Nacional:
 - Proyectos de Acuicultura de Mediana y Gran Empresa
 - Proyectos de Procesamiento Industrial para consumo humano directo



- b) Gobierno Regional, calificación de proyectos como de Interés Regional:
- Proyectos de Acuicultura de Micro y Pequeña Empresa
 - Proyectos de Procesamiento Artesanal para consumo humano directo

Artículo 9.- Actividad económica que desarrolla el proyecto

El proyecto debe tener como fin exclusivo desarrollar la actividad acuícola y/o de procesamiento de recursos hidrobiológicos para consumo humano directo, consideradas en las Clases: 0321 y 0322 del Grupo: 032 de la Sección A "Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca" y/o en la Clase: 1020 del Grupo 102 de la Sección C "Industrias Manufactureras" de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme - CIIU. En caso la actividad que desarrolla el proyecto no cuente con un CIIU específico, se indica el CIIU más relacionado.

Los administrados a fin de desarrollar las actividades descritas en el punto precedente presentarán un proyecto de factibilidad técnico económico, el cual deberá contemplar, entre otros, aspectos técnicos, económicos financieros, formales, y ambientales; y la actividad económica que desarrolla el proyecto debe estar acorde a las políticas nacionales y sectoriales, lineamientos y objetivos del Sector Producción.

Artículo 10.- Aspectos técnicos del proyecto

10.1 Los aspectos técnicos del proyecto deben sustentar la idoneidad y conveniencia del terreno para la ejecución del proyecto, los mismos que serán verificados mediante:

- a) Plano perimétrico que precise la ubicación y el área de terreno solicitado, suscritos por un ingeniero o arquitecto colegiado y habilitado.
- b) Plano de distribución de instalaciones del proyecto que indique el uso de la totalidad del área del terreno, suscritos por un ingeniero o arquitecto colegiado y habilitado.

10.2 La sustentación de este aspecto debe considerar el acceso a la infraestructura de servicios que las actividades económicas requieran, tales como, energía, agua, alcantarillado, manejo de aguas residuales, puertos, tipos de vías según lo dispuesto por el Ministerio de Transporte y Comunicaciones, tratamiento de aguas y de residuos, sin perjudicar las condiciones de los servicios básicos e inversiones ya existentes en su ámbito de influencia. Adjuntar cronograma de ejecución del proyecto.

10.3 Asimismo, el proyecto deberá acreditar que es viable la realización de las actividades acuícolas y pesqueras, propuestas en la zona en la que se ejecutará el proyecto. Además, deberá acreditar que el proyecto contará con los servicios correspondientes y/o estudios de alternativas de fuentes de provisión de servicios de agua, electricidad y telefonía.

10.4 Para la evaluación del proceso productivo el proyecto, como mínimo, deberá precisar los siguientes aspectos:

- a) Desarrollo de nuevas tecnologías para la obtención y producción en la industria pesquera y acuícola
- b) Manejo de residuos o sub productos hidrobiológicos
- c) Desarrollo de alimentos y dietas balanceadas para especies acuícolas
- d) Caracterización del recurso hídrico a emplear.
- e) Mejoramiento en la prevención y control de enfermedades

10.5 Garantizar el cumplimiento del Decreto Supremo N° 021-2009-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 003-2011-VIVIENDA, normatividad vigente relacionada a los Valores Máximos Admisibles (VMA) de las descargas residuales no domesticas en el sistema de alcantarillado sanitario. Así también, deberá considerar los alcances del Decreto Supremo



N° 008-2013-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, la Ley N° 29090 y su reglamento y normatividad vigente relacionada con el espacio físico y los usos del suelo.

Artículo 11.- Aspectos económicos financieros del proyecto

11.1 Los aspectos económicos financieros comprenden una serie de indicadores relacionados al desempeño del mercado, el costo de la inversión, la rentabilidad, los volúmenes de ventas, flujos de caja, impacto social, entre otros. Dichos indicadores son requeridos para conocer la capacidad de ejecución del proyecto por parte del inversionista.

11.2 El presente aspecto se debe sustentar mediante la utilización de los indicadores de rentabilidad más aceptados (al menos el Valor Actual Neto – VAN, la Relación Beneficio - Costo- B/C y la Tasa Interna de Retorno Económica –TIRE), para lo cual, como mínimo, deberá contener:

- Caracterización del mercado
- Generación de encadenamiento para mejorar la productividad de la cadena productiva.
- Estimación de la generación de empleos directos e indirectos y de otros beneficios relevantes para la zona de influencia en que éste se ejecute.
- Estimación de inversiones necesarias y el programa de inversiones detallado.
- Flujo de caja descontado, que demuestre la rentabilidad del proyecto, según los indicadores de rentabilidad económica y financiera mencionados y consideraciones legales y técnicas que el tipo de proyecto requiera; abarcando todo el ciclo de la vida del proyecto.

Artículo 12.- Aspectos formales del proyecto

La solicitud de declaración del interés nacional del proyecto, debe contemplar lo siguiente:

- a) Acreditar la titularidad de la entidad estatal sobre el bien, mediante la partida registral correspondiente, expedida por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos SUNARP con una antigüedad no mayor a 90 días calendario.
- b) Documento que acredite expresamente la voluntad de venta de la entidad titular del predio donde se desarrolla el proyecto.

Artículo 13.- Aspectos ambientales del proyecto

13.1 El proyecto debe contar con un componente de manejo ambiental responsable de acuerdo a los criterios ambientales establecidos en el Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental – SEIA, Ley N° 27446, el cual es evaluado por la Dirección General de Asuntos Ambientales Pesqueros y Acuícolas (DGAAMPA) del Despacho Viceministerial de Pesca y Acuicultura.

13.2 La opinión emitida por la precitada Dirección General no exime al Administrado de obtener posteriormente la certificación ambiental correspondiente; asimismo, dicha opinión no será determinante para la obtención de la misma.

Artículo 14.- Calificación y opinión para la declaración del Interés Nacional o Regional del proyecto

14.1 El Ministerio de la Producción a través de la Dirección General de Acuicultura y la Dirección General de Pesca para Consumo Humano Directo e Indirecto del Despacho Viceministerial de Pesca y Acuicultura, según corresponda, evalúan las solicitudes presentadas por los Administrados para la declaración de Interés Nacional de los proyectos



que desarrollan las actividades de acuicultura y/o de procesamiento de recursos hidrobiológicos destinados al consumo humano directo.

14.2 Las precitadas Direcciones Generales solicitarán a los demás órganos y unidades del Despacho Viceministerial de Pesca y Acuicultura, en el marco de sus competencias, la opinión técnica correspondiente, con la finalidad de garantizar una adecuada calificación y evaluación de los proyectos.

14.3 El Gobierno Regional a través de la autoridad competente evalúa las solicitudes presentadas por los Administrados para la declaración de Interés Regional de los proyectos que desarrollan las actividades de acuicultura y/o de procesamiento de recursos hidrobiológicos en el ámbito de su competencia, conforme a lo establecido en el artículo 9 Del presente Lineamiento.

CAPÍTULO III

PROYECTOS QUE DESARROLLAN LAS ACTIVIDADES DE MANUFACTURA O DE COMERCIO INTERNO

Artículo 15.- Calificación del Proyecto y entidad competente

15.1 Los proyectos de manufactura cuyo monto total de inversión sea igual o mayor a S/ 14'000,000.00 (CATORCE MILLONES Y 00/100 SOLES), y para cuya ejecución se considere oportuno efectuar la compra directa de bienes de dominio privado del Estado, son evaluados por el Ministerio de la Producción para efectos de la calificación de Proyecto de Interés Nacional.

15.2 Los proyectos de manufactura cuyo monto total de inversión sea menor a S/ 14'000,000.00 (CATORCE MILLONES Y 00/100 SOLES) son evaluados por el Gobierno Regional respectivo, para efectos de la calificación de Proyecto Interés Regional. z

15.3 Los proyectos de comercio interno cuyo monto total de inversión sea igual o mayor a S/ 2'000,000.00 (DOS MILLONES Y 00/100 SOLES), y para cuya ejecución se considere oportuno efectuar la compra directa de bienes de dominio privado del Estado, son evaluados por el Ministerio de la Producción para efectos de la calificación de proyecto de Interés Nacional.

15.4 Los proyectos de comercio interno cuyo monto total de inversión sea menor a S/ 2'000,000.00 (DOS MILLONES Y 00/100 SOLES), son evaluados por el Gobierno Regional respectivo, para efectos de la calificación de proyecto de Interés Regional.

15.5 En todos los casos, el monto de la inversión total del proyecto incluye el valor estimado de mercado del terreno.

15.6 Los proyectos que comprenden actividades de comercio interno deben ubicarse en aquellas provincias y/o distritos donde se ubican las Municipalidades de ciudades principales tipo "A" y las Municipalidades de ciudades principales de tipo "B" de acuerdo a la clasificación vigente en el momento de presentación de la solicitud.

Artículo 16.- Actividad económica que desarrolla el proyecto

El proyecto debe desarrollar e indicar las actividades de manufactura o de comercio interno comprendidas en la Clasificación Industrial Internacional Uniforme – CIIU, actualizada. En caso la actividad que desarrolla el proyecto no cuente con un CIIU específico, se indica el CIIU más relacionado. Lo anterior no limita el desarrollo de otras actividades de forma complementaria, las cuales deben ser informadas.



Artículo 17.- Documentación técnica del proyecto

Los aspectos técnicos del proyecto se evalúan a través de la siguiente documentación:

- a) Plano perimétrico que precise la ubicación y el área de terreno solicitado, suscritos por un ingeniero o arquitecto colegiado y habilitado.
- b) Plano de distribución de instalaciones del proyecto que indique el uso de la totalidad del área del terreno, suscritos por un ingeniero o arquitecto colegiado y habilitado.
- c) Declaración jurada que indique la fecha esperada de inicio de operaciones del proyecto de inversión.
- d) Descripción de las condiciones favorables del terreno para la ejecución del proyecto, referidas a acceso a la infraestructura de servicios u otros que la actividad de manufactura o comercial requiera.
- e) Acreditación que el proyecto no se ubica en zonas de amortiguamiento conforme a la normatividad de la materia.
- f) Para el caso del proyecto de manufactura, acreditación que el predio donde se ubica el proyecto, no cuenta con zonificación municipal alguna o que cuenta con zonificación municipal para uso industrial.
- g) Para el caso de proyectos de comercio interno, acreditación que el predio donde se ubica el proyecto, no cuenta con zonificación municipal o que cuenta con zonificación municipal para uso comercial.
- h) Comunicación suscrita por las empresas prestadoras de servicios correspondientes que indiquen la factibilidad de la provisión de los servicios públicos; o, el sustento de parte de la provisión alternativa de dichos servicios.



Artículo 18.- Aspectos económicos del proyecto

El sustento del proyecto de inversión considera el horizonte de tiempo de ejecución, de corresponder, aplicando en el análisis de las siguientes variables:

- a) Caracterización del mercado.
- b) Generación de empleo directo e indirecto.
- c) Estimación de recaudación tributaria en el tiempo.
- d) Generación de encadenamientos para mejorar la productividad de la cadena productiva.



Artículo 19.- Aspectos financieros del proyecto

Los aspectos financieros del proyecto se evalúan a través de los siguientes elementos:

- a) Sustento de la rentabilidad financiera del proyecto a través de tres flujos de caja bajo escenarios: optimista, conservador y pesimista, abarcando todo el ciclo de vida del proyecto.
- b) Sustento de la capacidad financiera para ejecutar el proyecto.



- c) Reporte de la calificación crediticia en el sistema financiero, reportado por alguna de las centrales de riesgo.

Artículo 20.- Aspectos legales del proyecto

Los aspectos legales del proyecto se evalúan a través de los siguientes documentos:

- c) Copia literal de la partida registral que acredite la titularidad de la entidad estatal sobre el bien, expedida por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos-SUNARP con una antigüedad no mayor a 90 días calendario.
- d) Documento que acredite expresamente la voluntad de venta de la entidad titular del predio donde se desarrolla el proyecto.

Artículo 21.- Aspectos ambientales del proyecto

El proyecto debe contar con un componente de manejo ambiental responsable, el cual es evaluado por la Dirección General de Asuntos Ambientales de Industria de PRODUCE, el mismo que no exime al Administrado de obtener posteriormente, la certificación ambiental del proyecto emitida por la autoridad competente correspondiente a las características específicas del proyecto de manufactura o comercio interno.

Artículo 22.- Órganos encargados de la calificación, opinión y declaración del Interés Nacional del proyecto

22.1 La Dirección de Políticas de la Dirección General de Políticas y Análisis Regulatorio del Despacho Viceministerial de MYPE e Industria de PRODUCE evalúa y califica las solicitudes presentadas por los Administrados para la declaración de Interés Nacional del proyecto.

22.2 El órgano competente para emitir opinión respecto de la evaluación y calificación de las referidas solicitudes, es la Dirección General de Políticas y Análisis Regulatorio del Despacho Viceministerial de MYPE e Industria de PRODUCE.

22.3 PRODUCE declara mediante Resolución Ministerial el Interés Nacional de los proyectos de inversión, para las actividades de manufactura y comercio interno.



ANEXO "GLOSARIO DE TÉRMINOS"

- a) Actividad acuícola: Conjunto de elementos interactuantes para la obtención de recursos hidrobiológicos provenientes de cultivo, la misma que incluye todas sus fases productivas.
- b) Actividad pesquera: Conjunto de elementos interactuantes en un sistema que permite la obtención de los beneficios que derivan de la explotación racional de los recursos hidrobiológicos, la misma que incluye todas sus fases productivas.
- c) Caracterización del mercado: Se evalúa a través del volumen de ventas proyectado y posible participación de mercado a alcanzar, listando a los potenciales competidores.
- d) Elementos que consideran un flujo de caja:

- Costo Promedio Ponderado del Capital (WACC, por sus siglas en inglés). Para tal efecto, el costo del patrimonio (COK) será calculado bajo el modelo CAPM (Capital Asset Pricing Model), mientras que el costo de la deuda (CD) será calculado como el promedio ponderado de las tasas de interés respectivas. Se debe sustentar cada uno de los componentes del WACC, COK y CD.
- El flujo de caja debe estar compuesto por: ingresos, egresos, depreciación, impuestos, variación del capital de trabajo, aumentos de las inversiones de capital, valor residual de activos y otros, de corresponder.
- Los ingresos se sustentan en el nivel inicial de ingresos que se espera obtener y la proyección futura, así como los supuestos empleados para el cálculo de las tasas de crecimiento de dicha proyección; adicionalmente precisar si las proyecciones provienen de fuente primaria o secundaria.
- Los egresos detallan el cálculo de la depreciación e impuestos, los cuáles se calculan acorde al marco legal vigente.
- Sustento de los supuestos utilizados para el cálculo de la variación del capital de trabajo y los aumentos de las inversiones de capital.

- e) Generación de empleo directo e indirecto: Se evalúa diferenciando el nivel de empleo directo e indirecto según fases del proyecto como por ejemplo: Etapa de construcción y fase operativa.

- f) Generación de encadenamientos para mejorar la productividad de la cadena productiva: Se evalúa verificando el tipo de proveedores (encadenamientos hacia atrás) y clientes (encadenamientos hacia adelante) con los que la actividad manufacturera o comercial se verá relacionada.

- g) Indicadores de rentabilidad más aceptados: Valor Actual Neto - VAN y Tasa interna de retorno - TIR.

- h) Indicadores que determinan la capacidad financiera:

- Porcentaje de deuda = $\frac{\text{Pasivo Neto}}{\text{Pasivo Neto} + \text{Patrimonio Neto}}$
- Porcentaje de patrimonio neto = $\frac{\text{Patrimonio Neto}}{\text{Inversión total del proyecto}}$

La capacidad financiera será la adecuada cuando el indicador de Porcentaje de Deuda no sea mayor a 80% y si satisface alguno de los siguientes escenarios de evaluación:



- Escenario 1: cuando el Porcentaje de Deuda sea menor o igual al 80% y mayor a 60%, la empresa deberá acreditar que su indicador Porcentaje de Patrimonio Neto es mayor o igual a 30%.
- Escenario 2: cuando el indicador Porcentaje de Deuda es menor o igual a 60%, la empresa deberá acreditar que su indicador Porcentaje de Patrimonio Neto es mayor o igual a 15%.



i) Interés Nacional: Declaración emitida por el Ministerio de la Producción, a través de una Resolución Ministerial, respecto de un proyecto que desarrolla la actividad acuícola de mediana y gran empresa, de procesamiento pesquero para consumo humano directo, de manufactura o de comercio interno, cuya finalidad es adquirir mediante compra venta directa un predio de dominio privado del Estado.



j) Interés Regional: Declaración emitida por el Gobierno Regional respecto de un proyecto que desarrolla la actividad acuícola de micro y pequeña empresa, de procesamiento pesquero artesanal para consumo humano directo, de manufactura o de comercio interno, cuya finalidad es adquirir mediante compra venta directa un predio de dominio privado del Estado.

k) Recurso Hidrobiológico: Especie animal o vegetal que desarrolla todo o parte de su ciclo vital en el medio acuático y es susceptible de ser aprovechado por el hombre.



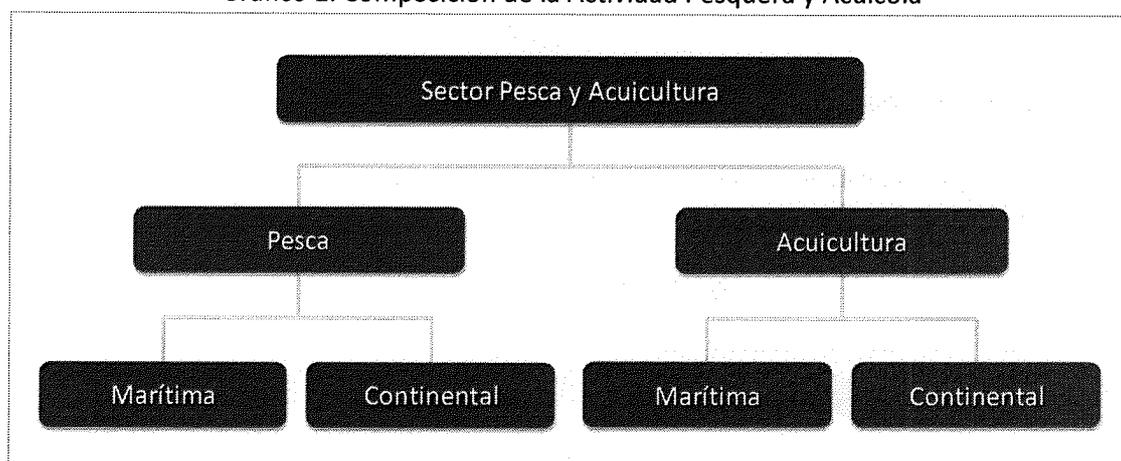
**DECRETO SUPREMO QUE APRUEBAN LINEAMIENTOS PARA CALIFICAR PROYECTOS
CORRESPONDIENTES AL SECTOR PRODUCCIÓN PARA LOS QUE SE SOLICITA DECLARACIÓN DE
INTERÉS NACIONAL, PRESENTADOS ANTE EL MINISTERIO DE LA PRODUCCIÓN**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1. ANÁLISIS DEL SECTOR PESCA Y ACUICULTURA

- El sector pesquero es un elemento estratégico para la economía del Perú, principalmente por ser una importante fuente generadora de divisas, esta actividad económica comprende el desembarque de la pesca marítima, que se realiza en los diferentes puertos y caletas del país, asimismo considera la extracción de especies hidrobiológicas de lagos, lagunas, ríos, etc., como también el recurso que es obtenido mediante formas de cultivo.

Gráfico 1: Composición de la Actividad Pesquera y Acuícola



Elaboración: DSE – PRODUCE



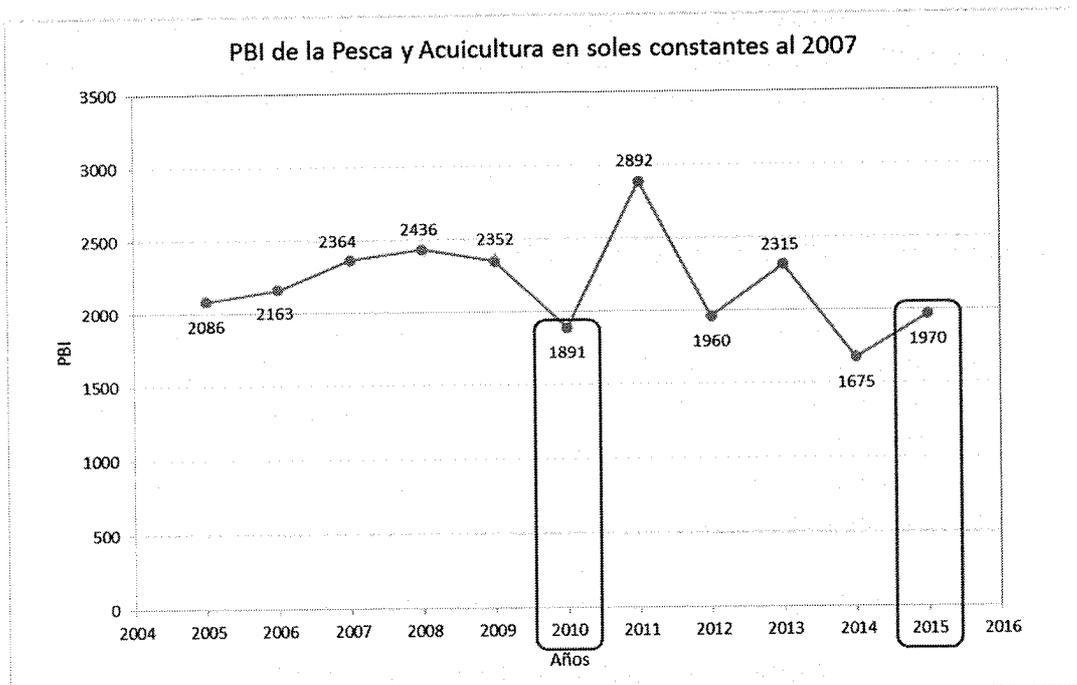
- Las actividades del sector pesquero y acuícola vienen logrando su fortalecimiento, con un importante aporte al Producto Bruto Interno. La formalización, ordenamiento y fiscalización ampliamente difundidos y la participación de actores económicos sensibilizados; han permitido estándares permisibles de explotación, conservación y sostenibilidad de los recursos hidrobiológicos.



- En los últimos 10 años el Producto Bruto Interno de la actividad pesquera y acuícola en el Perú ha presentado una evolución decreciente a una tasa de crecimiento de - 2,2 %; mostrando sus valores más bajos en el año 2014, que se redujo en 27,6 %. En el 2010 registró una disminución de 19,6 % respecto al 2009 y en el 2012 decreció en 32,2 % respecto al 2011, como consecuencia de las anomalías de temperatura oceanográficas por la presencia de las ondas Kelvin que afectó la disponibilidad del recurso Anchoqueta y otras especies.



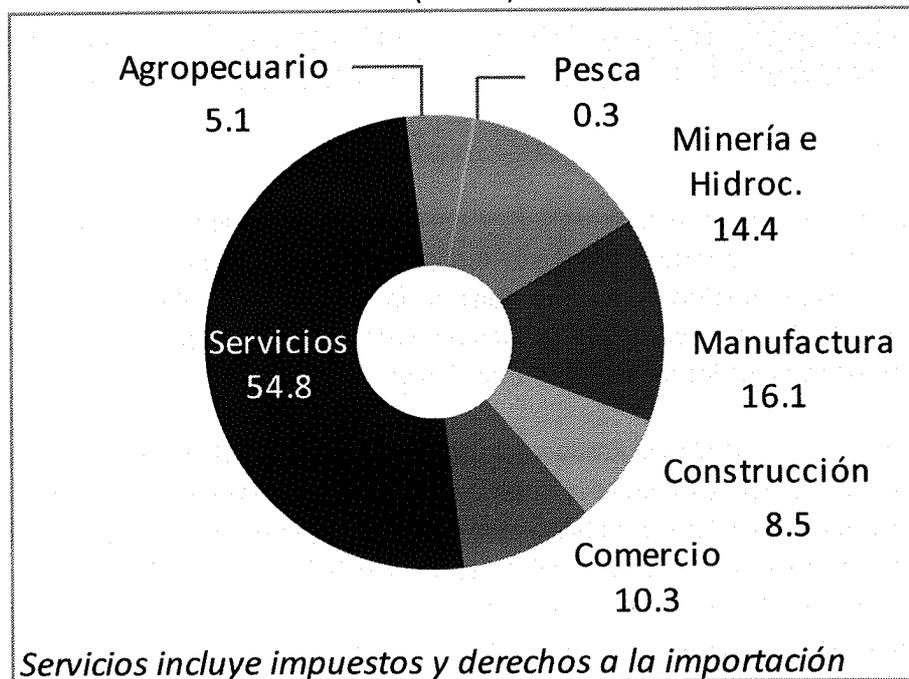
- En el 2015, el valor del Producto Bruto Interno de la actividad pesca y acuicultura expresada en soles constantes, presentó un crecimiento de 17,6 % respecto al año 2014, sustentado por el incremento del valor del desembarque de consumo humano indirecto (CHI) en 73,4 % y lo destinado al consumo humano directo al estado fresco en 7,6 %.



Fuente: OGPPM – PESEM 2017-2021

- En resumen, esta actividad contribuyó al 0.3% del Producto Bruto Interno (PBI) para el 2016.

Gráfico 2: Estructura del PBI
(Part. %)

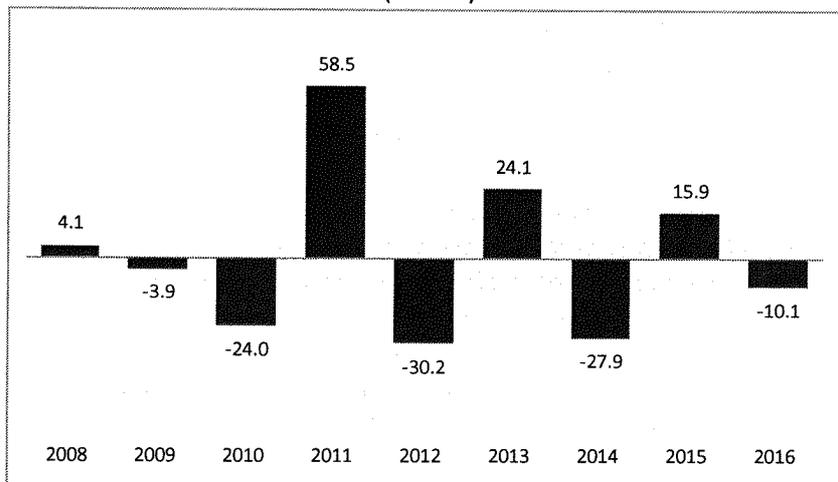


Fuente: INEI
Elaboración: DSE – PRODUCE
Crecimiento económico del PBI pesquero

- El 2016, el sector pesquero se contrajo 10.1%, como consecuencia de los períodos anormalmente cálidos, denominados "El Niño", incidiendo en menores capturas de anchovetas destinadas al consumo humano indirecto (-24.4%), al igual de menores capturas de recursos hidrobiológicos destinadas al consumo humano directo (-5.9%).



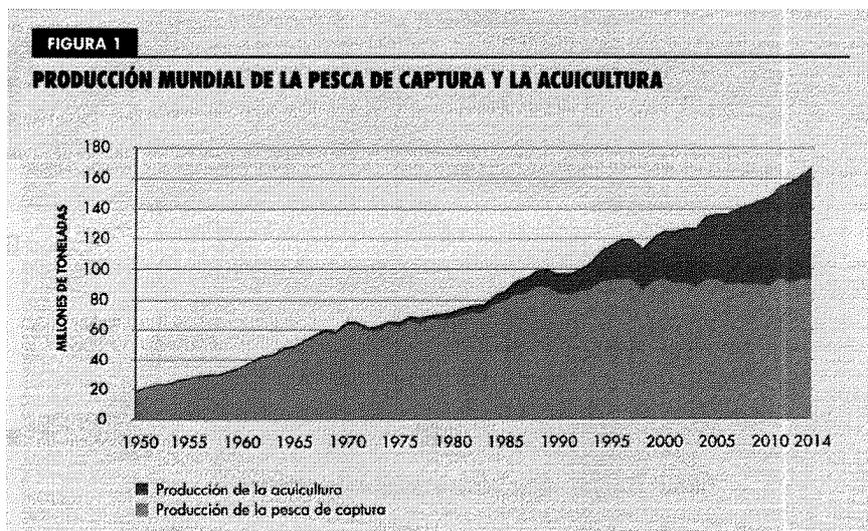
Gráfico 3: Crecimiento del PBI Pesquero
(Var. %)



Fuente: INEI
Elaboración: DSE – PRODUCE

1.1. Crecimiento de la acuicultura

- La acuicultura es el crecimiento de organismos acuáticos (peces, moluscos, crustáceos y plantas acuáticas) bajo condiciones controladas, y ha sido considerada como una actividad que puede ser una contribución importante para mejorar la nutrición humana en muchas partes del mundo y sobre todo es una actividad con gran potencial de crecimiento en contraste con la actividad de captura que desde 1995 parece haber llegado a un tope, según lo reportado por la FAO (figura 1).



El Estado Mundial de la Pesca y la Acuicultura - FAO 2016



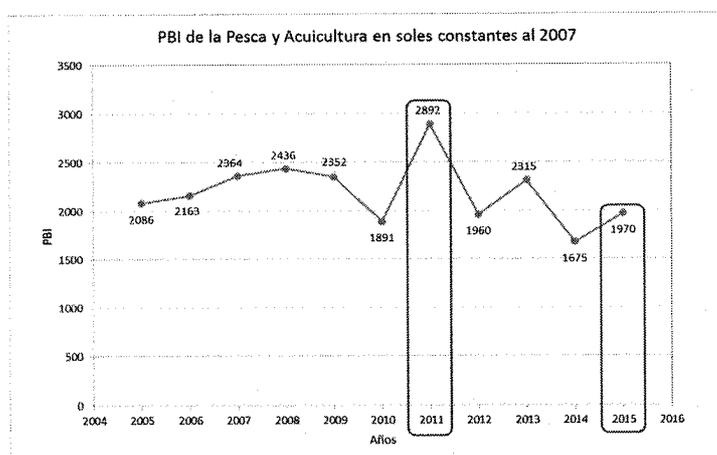
- En ese contexto, el Ministerio de la Producción a través del Viceministerio de Pesca y Acuicultura, se encuentra muy comprometido en el desarrollo sostenible de la acuicultura, lo cual se demuestra con la promulgación del Decreto Legislativo N° 1195 Ley General de Acuicultura, la misma que concuerda con los preceptos de la FAO, organización que considera entre otros aspectos, promocionar el desarrollo de la

acuicultura como actividad orientada a la seguridad alimentaria, erradicación de la pobreza y el manejo amigable del ambiente.

- Cabe señalar que el Artículo 2 de la Ley General de Acuicultura, aprobada por el Decreto Legislativo N° 1195, señala:

“Declarase el desarrollo de la acuicultura sostenible como actividad económica de interés nacional que coadyuva a la diversificación productiva y la competitividad, en armonía con la preservación del ambiente, la conservación de la biodiversidad y la sanidad e inocuidad de los recursos y productos hidrobiológicos, destacándose su importancia en la obtención de productos de calidad para la alimentación y la industria, la generación de empleo, de ingresos y de cadenas productivas, entre otros beneficios”.

- Así también, en el marco del Plan Nacional de Desarrollo Acuícola 2010-2021, aprobado con el Decreto Supremo N° 001-2010-PRODUCE, señala entre sus objetivos estratégicos, el incremento de la inversión privada en acuicultura, apoyar la diversificación e impulso de especies acuícolas consolidadas, contribuir al crecimiento de la economía nacional, generando empleo e ingresos, mejorando la seguridad alimentaria de segmentos vulnerables de la población y promoviendo un desarrollo regional equilibrado.
- En ese sentido, la acuicultura se ha convertido en una actividad de desarrollo importante para el Perú teniendo un crecimiento a una tasa de 20% anual, sus niveles de producción han alcanzado en el año 2011 poco más de 92 mil toneladas con un valor entre exportaciones y comercio interno ascendente a 315.5 millones de dólares¹. Así también, en el 2015, el valor del Producto Bruto Interno de la actividad pesca y acuicultura expresada en soles constantes, presentó un crecimiento de 17,6 % respecto al año 2014, sustentado por el incremento del valor del desembarque de consumo humano indirecto (CHI) en 73,4 % y lo destinado al consumo humano directo al estado fresco en 7,6 %².

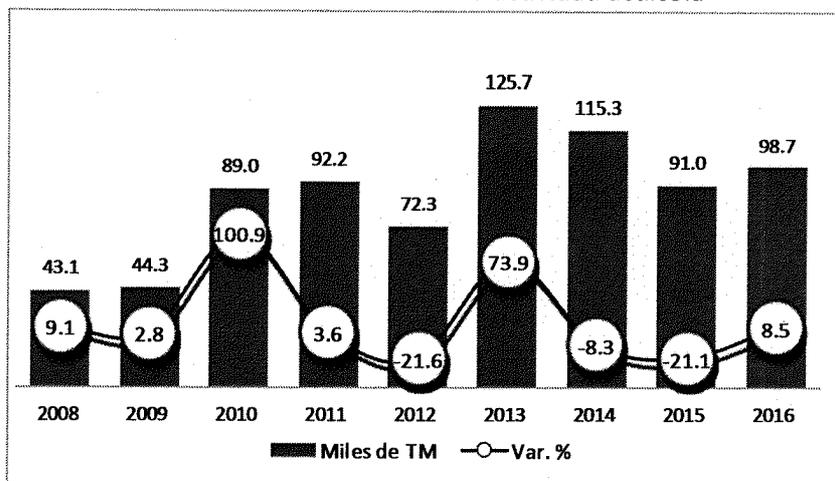


Fuente: Plan Estratégico Sectorial Multianual - PESEM 2017 – 2021

- Para el 2016, la actividad acuícola produjo 98.7 miles TM, la cual se tradujo en un 8.5% superior al año anterior. Esto a consecuencia de mayor cultivo de trucha en las regiones de Huancavelica, Junín, entre otras, la cual se tradujo en 11.3 miles de TM más que el año anterior.



Gráfico 4: Crecimiento de la actividad acuícola

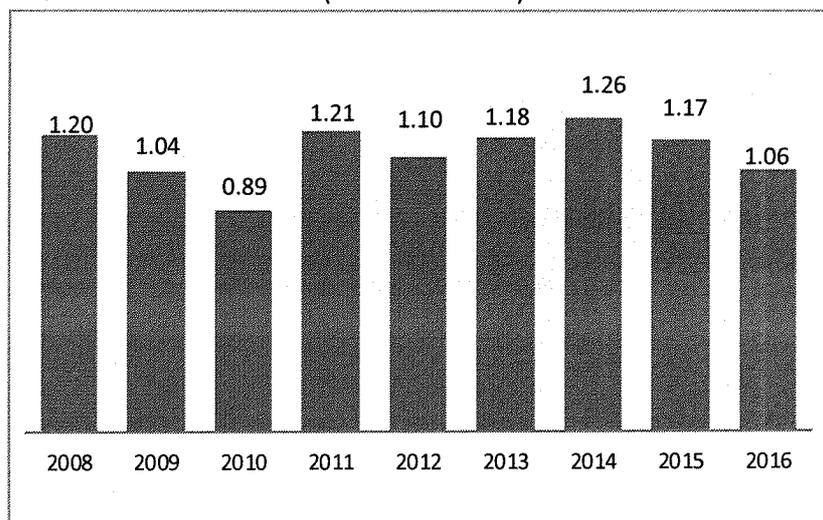


Fuente: Anuario Estadístico Pesquero y Acuícola
Elaboración: DSE – PRODUCE

1.2. Consumo humano directo (CHD)

- La elaboración de productos de consumo humano directo se relaciona con la alimentación directa de la población, estos productos se presentan como enlatados, congelados, curados y frescos. Los desembarques para consumo humano directo (CHD) para el 2016 fue de 1.06 millones de TM, de los cuales los productos para congelados representó el 45% siendo este el de mayor aporte.

Gráfico 5: Desembarques marítimos para CHD
(Millones de TM)

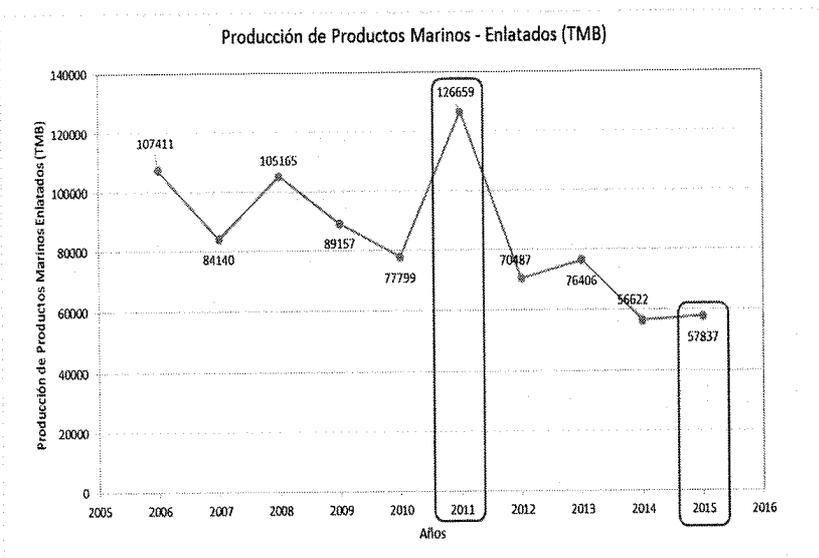


Fuente: Anuario Estadístico Pesquero y Acuícola, Estadística Pesquera Mensual
Elaboración: DSE – PRODUCE

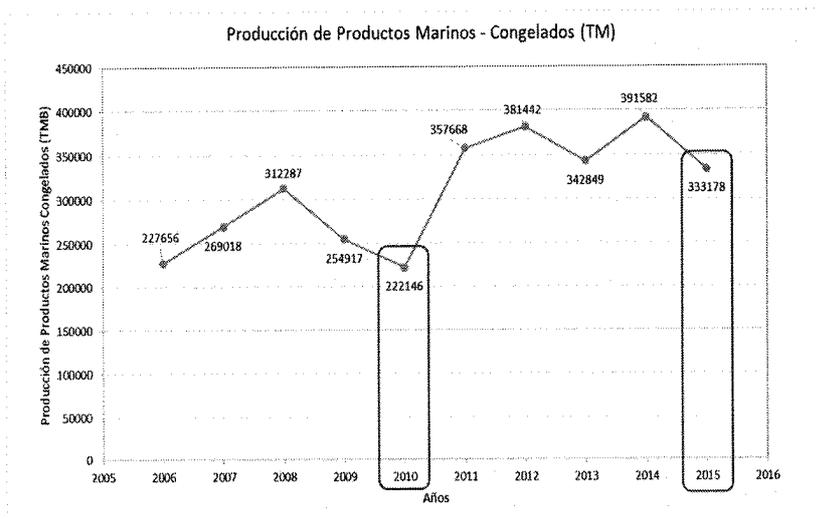


- La producción de productos pesqueros marinos destinados al consumo humano directo en las modalidades de congelado, curado y enlatado (conservas) en el año 2015 se registró un total de 419 mil 236 TM; correspondiendo a la actividad de congelado un total de 333 mil 178 TM (79.5 %), enlatado 57 mil 837 TM (13.8 %) y curado 28 mil 221

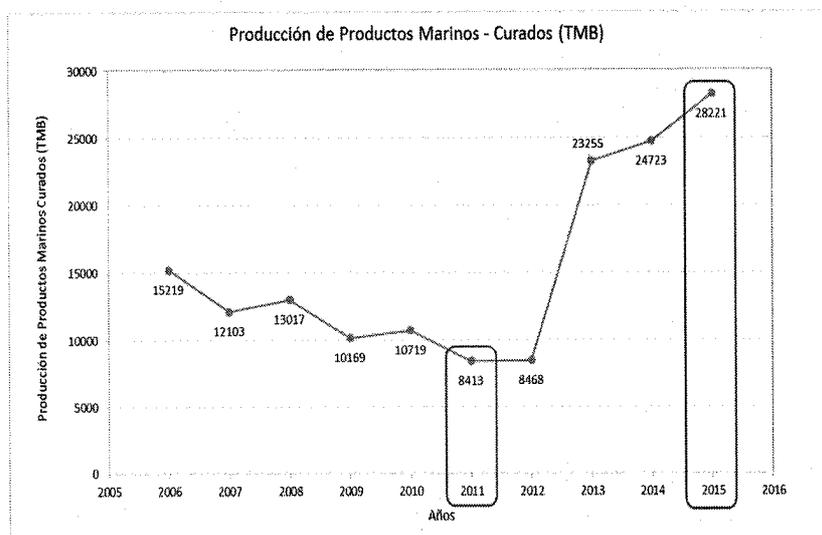
TM (6.7%) que comparado con la producción del año 2014 se observó una disminución de 53 mil 691 TM, lo que obedecería a la ocurrencia del evento “El Niño”.



Fuente: Anuario Estadístico Pesquero y Acuícola 2015



Fuente: Anuario Estadístico Pesquero y Acuícola 2015

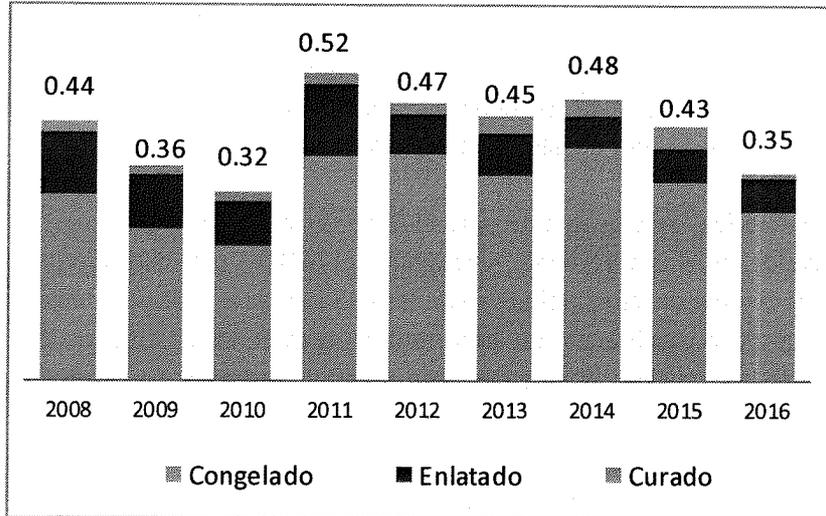


Fuente: Anuario Estadístico Pesquero y Acuícola 2015



- La producción de productos pesqueros elaborados a partir de los desembarques para CHD fueron de 0.35 millones de TM para el 2015, correspondiendo el 81% a la producción de productos congelados, 16% a enlatados y el restante 2% a la producción de productos curados.

Gráfico 6: Producción de productos pesqueros
(Millones de TMB)



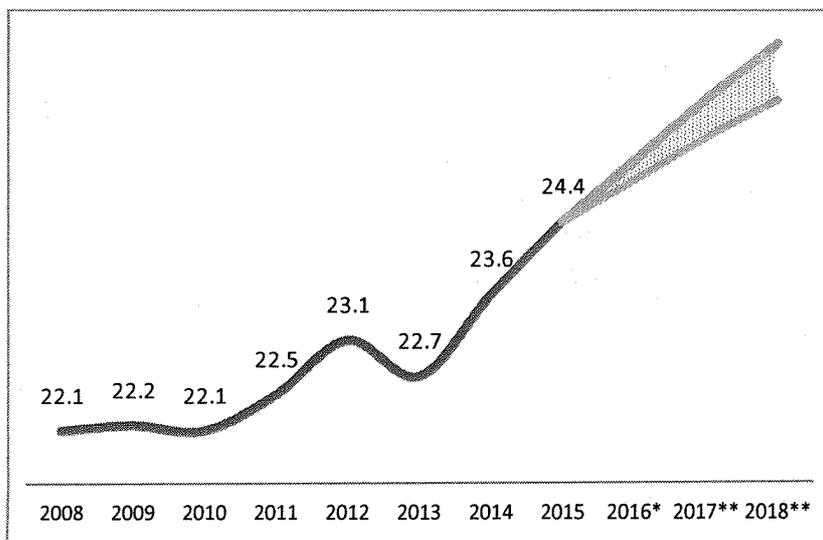
Fuente: Anuario Estadístico Pesquero y Acuicola, INEI
Elaboración: DSE – PRODUCE

1.3. Consumo per cápita de productos hidrobiológicos

- El consumo per cápita para el 2015 fue de 24.4 kg/habitante, éste es mucho mayor a los años anteriores, debido a mayores consumos en productos enlatados y congelados. Se espera que para los próximos años el consumo per cápita siga en aumento producto de mejores condiciones económicas de las familias, promoción de consumo de productos hidrobiológicos y aumento del gusto y preferencia de pescados y mariscos frente a otros productos.



Gráfico 7: Consumo per cápita aparente de recursos hidrobiológicos (Kilos/Habitante)



*/ Estimado **/ Proyectado

Fuente: Anuario Estadístico Pesquero y Acuicola
Elaboración: DSE – PRODUCE



2. ANÁLISIS DE LOS SECTORES MANUFACTURA Y COMERCIO INTERNO

2.1. El sector manufactura y el sector comercio como motores de crecimiento

- La economía peruana está en una fase de desaceleración económica, con un crecimiento anualizado de 3.9% en el 2016, por debajo de su crecimiento potencial de 5.0% estimado por el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF)³. El crecimiento del 2016 estuvo basado en la producción minera y el desempeño de las exportaciones. Para el primer trimestre de 2017, se tiene un crecimiento del PBI de 2.1%, tasa inferior a la registrada en el primer trimestre de 2016 que fue de 4.3%.
- Las expectativas de crecimiento para el 2017 son positivas, pero no estaría a los niveles alcanzados en años anteriores. Al respecto, el MEF ha pronosticado un crecimiento de 3% para el presente año, aunque dicha tasa podría ser menor por efectos del Fenómeno de El Niño y la paralización de importantes obras de infraestructura en el país. Según estimaciones del MEF, ambos choques adversos restarían 1.5 puntos porcentuales al crecimiento del 2017 respecto del año 2016.
- Tomando en cuenta lo anterior, se requieren nuevos motores de crecimiento y que sean sostenibles en el mediano plazo, sobretodo en un contexto internacional con lenta recuperación de EEUU y la zona Euro, la desaceleración de China y la recesión de socios comerciales de Latinoamérica. De acuerdo con el MEF, la estrategia de política económica del presente gobierno se centra en 3 ejes: (i) política fiscal expansiva; (ii) impulso productivo a sectores claves; y (iii) promoción de inversiones. Esta estrategia conllevaría a la recuperación de la economía peruana en el 2017 y a consolidarla en el 2018. Las estrategias y los lineamientos de política económica del gobierno en curso apuntan a acelerar inversiones y obtener mayores ganancias de productividad a través de la formalización.
- Respecto al papel que podría cumplir el Ministerio de la Producción en la estrategia de política económica antes mencionada, debe tenerse en cuenta que el artículo 3 del Decreto Legislativo N° 1047, que aprueba la Ley de Organización y Funciones del Ministerio de la Producción (Produce), establece que Produce es competente en pesquería, acuicultura, industria, micro y pequeña empresa, comercio interno, promoción y desarrollo de cooperativas; dentro de estos ámbitos, los subsectores de industria y comercio interno tienen un gran impacto en el componente de inversión privada. Dentro del PBI de la economía peruana para el 2016, ambos subsectores contribuyeron con el 23.8%. En ese sentido, por parte de las competencias legalmente asignadas a este Ministerio corresponde que se tomen medidas para impulsar la inversión privada de proyectos industriales manufactureros⁴ y de comercio interno.
- Inclusive, alentando los proyectos de inversión en el subsector manufacturero se contribuye con mejorar la productividad de dicho sector. En efecto, de acuerdo con



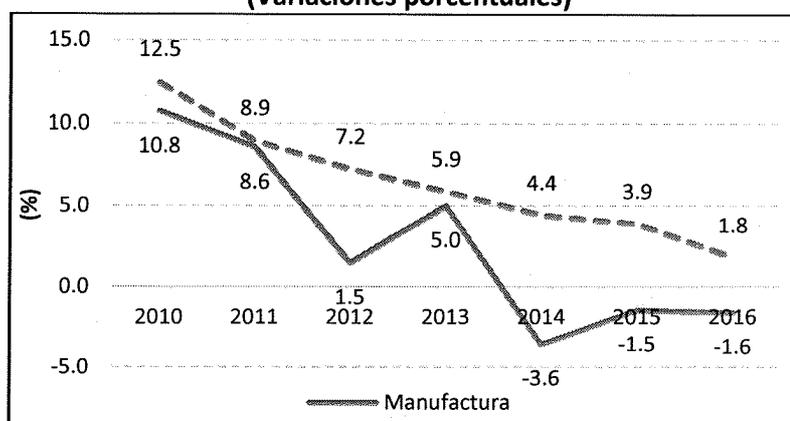
³ Ministerio de Economía y Finanzas (MEF). Informe de actualización de proyecciones macroeconómicas, 30 abril del 2017. Disponible en: https://www.mef.gob.pe/contenidos/pol_econ/marco_macro/informe_actualizacion_proyecciones.pdf

⁴ Según el Instituto Nacional de Estadística e Informática, la industria manufacturera incluye a la industria alimenticia, industria textil y de cuero, fabricación de muebles de madera y metal, industria de papel, industria química, fabricación de productos no metálicos, industria metálica básica (siderurgia y transformación de metales no ferrosas), fabricación de productos metálicos y otros productos diversos.

Tassey (2012)⁵, la industria manufacturera desempeña un papel integral en el apalancamiento de la productividad de otros sectores de la economía y contribuye a una estructura económica que, en una economía global altamente competitiva, es esencial para compensar los cambios cada vez más frecuentes en la competitividad relativa y la demanda global en todas las industrias.

- Ahora bien, a partir de 2014 al 2016, la industria manufacturera presenta un escenario negativo con una reducción promedio de 2.2% anual, tal como se muestra en el Gráfico N° 1. En tanto, para el caso del subsector comercio, el crecimiento del mismo sector experimenta una caída sostenida de su dinamismo entre los años 2010 y 2016, pues pasó de crecer 12.5% a 1.8% por año. Este menor dinamismo está estrechamente ligado a la desaceleración en la demanda interna en el mismo periodo⁶.

Gráfico N° 1: Producto Bruto Interno de manufactura y comercio (Variaciones porcentuales)



Fuente: BCRP

Elaboración: Dirección de Políticas

- En este contexto, que este Ministerio proponga medidas bajo el ámbito de su competencia para impulsar la inversión privada contribuiría en revertir la situación señalada en el párrafo precedente, dejando de lado las cifras negativas registradas en el subsector industria manufacturera y dinamizando el subsector comercio. Por ello, cabe analizar cuáles son las limitantes o restricciones al crecimiento de estos sectores, así como las oportunidades de expansión de los mismos.



2.2. De la escasez de terrenos industriales: una limitante de crecimiento del sector manufactura

- Dentro de los factores que limitan la expansión del subsector manufacturero nacional está la escasez de terrenos industriales (debidamente zonificados, habilitados, y cerca de los principales mercados), tal como lo documentan Iberico y Vera Tudela (2014)⁷. Dicha problemática se traduce en precios de terrenos más elevados, generando que las decisiones de ampliaciones y/o instalación de nuevas plantas o nuevas industrias se encarezcan para las empresas. Adicionalmente, los autores muestran que el precio del



⁵ TASSEY, Gregory (2012). *The future of National Manufacturing Policy*. MIT Press Journals. Disponible en: http://www.mitpressjournals.org/doi/pdf/10.1162/INOV_a_00144

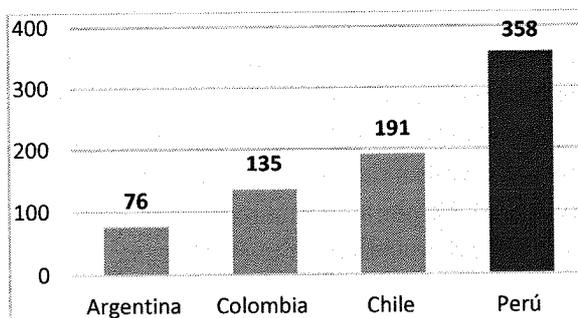
⁶ Según cifras del BCRP, la demanda interna pasó de crecer a un ritmo de 9% promedio anual en el periodo de 2010-2013 a una expansión de 2% promedio anual en el periodo 2014-2016.

⁷ Iberico y Vera Tudela (2014). Revista Moneda "Desarrollo Inmobiliario Industrial" del Banco de Reserva del Perú (BCRP).



terreno para uso industrial en el Perú es significativamente más alto respecto a países como Chile, Argentina y Colombia (ver Gráfico N° 2).

Gráfico N° 2: Precio promedio de terrenos industriales (US\$/m2)

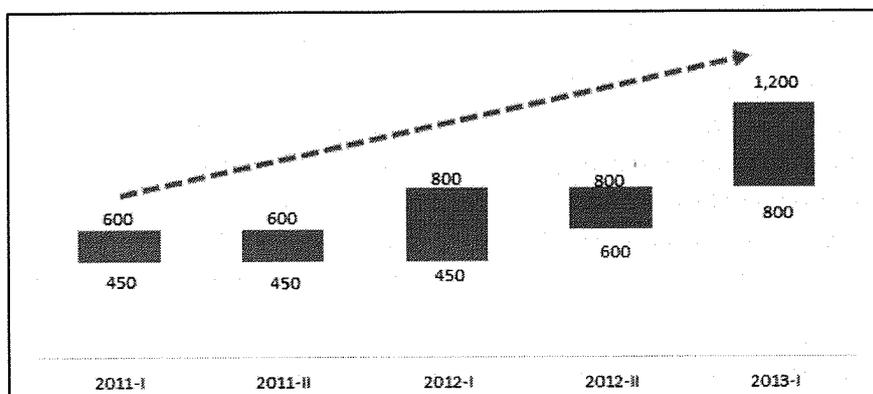


Fuente: Revista Moneda BCRP
Elaboración: Dirección de Políticas

- Este problema se acentúa en Lima Metropolitana donde se ha concentrado alrededor del 61% de la producción manufacturera nacional al 2015, toda vez que la industria suele localizarse en zonas cercanas a sus principales mercados de consumo, y Lima efectivamente es una de las plazas más atractivas para la ubicación de centros industriales.
- Adicionalmente, Iberico y Vera Tudela (2014) indican las siguientes razones sobre la escasez actual de terrenos para la industria: (i) ausencia de planeamiento urbano; (ii) discrecionalidad municipal para gestionar el suelo y cambios de zonificación; (iii) falta de coordinación entre el planeamiento urbano y la expansión de redes de servicios públicos; (iv) auge inmobiliario residencial y comercial que expulsa a las industrias de las zonas urbanas; (v) procesos de habilitación urbana costosos y extensos por regulaciones burocráticas; y, (vi) significativa área con potencial de uso industrial sub-utilizada debido a superposición de títulos y/o propiedad estatal.
- Esta situación ha generado que los precios de los terrenos para uso industrial se hayan elevado de forma considerable en los últimos años. Como referente se tiene la evolución registrada por los precios de venta de lotes industriales en la zona de Ate, los cuales se elevaron de US\$ 600 a US\$ 1,200 por m2 entre el año 2011 y 2013.



Gráfico 3: Lima Este – Ate: Precio de venta industrial (US\$/m2)



Fuente: Revista Moneda
Elaboración: Dirección de Políticas



- Cabe resaltar que el gremio empresarial estimó el 2013 que el stock de terrenos industriales disponibles en Lima Metropolitana solo cubriría la mitad de la demanda estimada de terrenos industriales al año para los próximos 15 años. En esa línea, existiría una creciente brecha de demanda por cubrir en el mercado inmobiliario industrial⁸, que perjudicaría los planes de expansión.

Cuadro 1: Demanda de terrenos industriales para Lima Metropolitana (2013)

Variable	Número de trabajadores en cada empresa industrial (personas)							Total
	1 a 10	11 a 50	51 a 100	101 a 150	151 a 200	201 a 500	500 a más	
Empresas industriales en Lima y Callao	52,938	4,434	1,633	882	764	724	280	61,655
Tamaño del terreno promedio (metros)	150	600	2,000	4,000	10,000	25,000	100,000	
Estimado stock actual de terrenos (ha)	794	266	327	353	764	1,810	2,802	7,116
"Demanda estimada de terrenos industriales para los próximos 15 años"	2,204	796	898	873	1,661	3,394	4,413	14,239

Fuente: Revista Moneda

Elaboración: Dirección de Políticas

- De lo expuesto anteriormente, se concluye que existe una brecha de demanda insatisfecha por terrenos industriales y este factor estaría limitando la expansión del sector industrial y por tanto el crecimiento económico del país. La escasez de terrenos industriales genera que los precios de los mismos se eleven, situación que conduce a que los planes de expansión o el establecimiento de centros industriales no se materialicen.
- Ahora bien, el Estado posee terrenos con potencial de uso industrial, de modo que la habilitación de los mismos para ejecutar proyectos de inversión privados sería una alternativa viable para facilitar el establecimiento de la industria.

2.3. De la ventana de crecimiento y expansión para el sector de comercio interno

- Perú tiene mucho potencial para seguir creciendo en el sector *retail* o comercio minorista. En efecto, según el Índice global de desarrollo de Retail⁹, índice que define las etapas en la evolución del sector *retail* en diferentes países, el Perú se localiza en la fase de expansión¹⁰ mientras que países como México y Chile ya han superado la fase de madurez o saturación de su mercado (lo que significa que la estrategia de entrada de nuevos competidores tiende a ser vía adquisiciones). Dicha situación es reafirmada por Equilibrium¹¹, al sostener que el atractivo del Perú como destino de inversión está en la sección de potencial medio.
- En términos prácticos, la fase de expansión implica la necesidad de contar con tiendas propias, lo que motiva adquirir o alquilar propiedades para iniciar los negocios respectivos. Dicha necesidad se acentúa en un contexto en que el ratio de penetración de mercado en el Perú está muy por debajo del promedio de la región latinoamericana.



⁸ Idem 5.

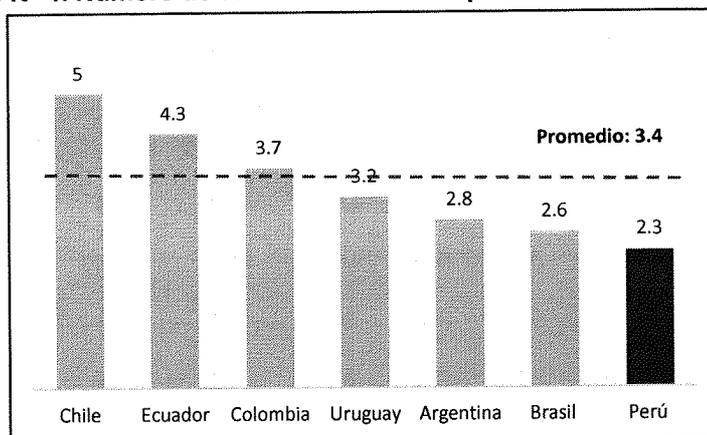
⁹ The 2016 Global Retail Development Index. Disponible en: <https://www.atkearney.com/documents/10192/8226719/Global+Retail+Expansion+at+a+Crossroads%E2%80%932016+GRI.pdf/dc845ffc-fe28-4623-bdd4-b36f3a443787>

¹⁰ El mismo se caracteriza por consumidores expuestos a marcas internacionales, desarrollo de centros comerciales y panorama favorable para el negocio inmobiliario.

¹¹ Equilibrium, Clasificadora de Riesgo (2016). Análisis del Sector Retail: Supermercados, tiendas por departamento y mejoramiento de hogar.

En este sentido, el Perú constituye una plaza atractiva para el desarrollo de inversiones en este sector, para lo cual debe contar con el acceso a los terrenos pertinentes para ello.

Gráfico N° 4: Número de centros comerciales por millón de habitantes (%)



Fuente: BBVA Research (2016). Sector Retail
Elaboración: Dirección de Políticas

- En atención a lo mencionado anteriormente se concluye que tanto el subsector industrial como comercial enfrentan desafíos futuros, por lo que iniciativas para facilitar las inversiones privadas en estos subsectores tendrían un claro impacto en la economía. Sobre el particular, conocido es el hecho de que el Estado a través de todas sus instituciones mantiene propiedades susceptibles de ser utilizadas para proyectos de inversión. Dinamizar el acceso de estos bienes al sector privado contribuirá en facilitar diversos proyectos de inversión. En ese contexto, Produce puede incidir en dicho objetivo considerando la normatividad vigente, la cual le otorga determinadas competencias en el proceso de facilitar el acceso a tierras estatales.

3. MODALIDADES DE ADQUISICIÓN DE TERRENOS DE PROPIEDAD DEL ESTADO



- La normativa vigente contempla mecanismos para adquirir bienes estatales por parte de particulares interesados. Al respecto, el artículo 74 del Reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobado mediante Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, establece lo siguiente:

“Artículo 74: De las modalidades de la compra venta

Los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compra venta solo bajo la modalidad de subasta pública de un predio estatal y excepcionalmente por compra venta directa.

(...)”



I. GONZALEZ

- Como se aprecia, la adquisición de terrenos de propiedad del Estado por parte del sector privado puede realizarse a través de dos modalidades: (i) subasta pública; y, (ii) venta directa. Es decir, los inversionistas privados únicamente cuentan con estas dos modalidades en casos de desarrollar proyectos de inversión en terrenos estatales.



M. GOVEA

- Ahora bien, Produce cuenta con atribuciones para facilitar el acceso a bienes estatales bajo la modalidad de compra venta directa. Sobre el particular, la compra venta directa

es una alternativa de carácter excepcional y aplicable a casos específicos, regulada por el artículo 77 del Reglamento antes señalado, que establece lo siguiente:

“Artículo 77: De las causas para la venta directa

Por excepción, podrá procederse a la compraventa directa de bienes de dominio privado a favor de particulares, en cualquiera de los siguientes casos:

- a) (...)
- b) *Con la finalidad de ejecutar proyecto de interés nacional o regional, cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el sector o la entidad competente, acorde con la normatividad y políticas del Estado*
- c) (...)
-”

- De lo anterior, una de las causales para recurrir a dicha modalidad es que se califique un proyecto como de interés nacional o regional por parte del sector o la entidad competente. En ese caso, Produce es competente en pesca y acuicultura, industria manufacturera y comercio interno, de modo que está facultado legalmente en calificar y aprobar la declaratoria de interés nacional para proyectos de inversión; mientras que los gobiernos regionales son los entes encargados de calificar y aprobar la declaratoria de interés regional para proyectos de inversión.
- La modalidad de compra venta directa constituye una alternativa que otorga una mayor probabilidad para efectivizar la compra del terreno, respecto al procedimiento de subasta pública que implica la participación de varios postores, reduciendo su probabilidad de compra del predio.
- En tal sentido, la venta directa se configura en una estrategia dominante para un empresario que quisiera desarrollar un proyecto en terrenos de propiedad del Estado. No obstante, tal como lo establece el Reglamento de la Ley 29151, la activación de esta modalidad tiene como condición necesaria más no suficiente¹² la obtención previa de una declaratoria de Interés Nacional del proyecto, aprobada por el sector o la entidad competente.
- Si bien el referido Reglamento de la Ley N° 29151 establece un marco general de las modalidades de adquisición de terrenos de propiedad del Estado, no proporciona mayores criterios técnicos que orienten a las entidades competentes en el proceso de declaración de Interés Nacional o Regional de proyectos de inversión. Por tanto, se evidencia una ausencia de predictibilidad para el Administrado con respecto a aquellos requisitos que debería cumplir al momento de solicitar la declaratoria de Interés Nacional o Regional para proyectos de inversión. Dicha situación de incertidumbre conlleva riesgos como el retraso en la evaluación de los proyectos de inversión, mayores costos de transacción para los administrados, entre otros, que dilatan el proceso de facilitar el acceso a los terrenos del Estado.
- En ese orden de ideas, resulta necesario que para declarar de Interés Nacional un proyecto de inversión, el sector o la entidad competente debe realizar una evaluación sobre la base de criterios técnicos que garanticen que el proyecto genere un impacto económico y social que supere sus costos, principalmente por el hecho de asignar un



¹²

Al respecto, debe señalarse que además de la Declaratoria de Interés del Proyecto emitida por el Sector competente, se requiere la voluntad de venta del titular de terreno para concretar la venta.

terreno estatal para ejecutar un proyecto en lugar de destinarlo a otros fines. Asimismo, la declaratoria de Interés Nacional debe ser emitida para proyectos de inversión que en efecto contribuyan al cumplimiento de los objetivos estratégicos del sector. En este caso, del Sector Producción.

- Por lo antes expuesto, y en el marco de las competencias del Produce¹³, resulta necesario establecer lineamientos con el objetivo de delimitar un proceso eficiente, predecible, razonable y transparente para la calificación y aprobación de proyectos de Interés Nacional que desarrollen actividades de acuicultura y/o de transformación de recursos hidrobiológicos en productos destinados al consumo humano directo, manufactura y comercio interno, que incluirá expresamente, entre sus diversas disposiciones, los criterios de evaluación objetivos para dicha calificación y aprobación de la declaratoria de interés.
- En esa línea, se propone los “lineamientos para calificar proyectos correspondientes al Sector Producción para los que se solicita declaración de Interés Nacional, presentados ante el Ministerio de Producción” en el marco de la Ley N° 29151 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y modificatorias, a través de la emisión de un Decreto Supremo.
- El referido Lineamiento tiene el objetivo de establecer procedimientos para calificar y aprobar proyectos de Interés Nacional para las actividades de acuicultura y/o de transformación de recursos hidrobiológicos en productos destinados al consumo humano directo, de manufactura y de comercio interno, presentados ante Produce o los Gobiernos Regionales, en el marco de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y sus normas complementarias, brindando transparencia, debida cautela de los bienes del Estado y seguridad jurídica a los Administrados.

4. DEL LINEAMIENTO DE PRODUCE

- A continuación se expone el sustento de la estructura propuesta para los Lineamientos para calificar y aprobar proyectos de Interés Nacional para las actividades de acuicultura y/o de transformación de recursos hidrobiológicos en productos destinados al consumo humano directo, de manufactura y de comercio interno, presentados en el marco de la Ley N° 29151 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-Vivienda y Modificatorias.



4.1. A Alcances de los subsectores Pesca y Acuicultura

4.1.1. De la actividad específica a desarrollar



13

Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de la Producción aprobado mediante Decreto Supremo N° 002-2017-PRODUCE

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

(...)

Artículo 3.- Competencias

(...)

3.3 Es competente de manera compartida con los gobiernos regionales y gobiernos locales, en materia de pesquería artesanal, acuicultura de micro y pequeña empresa, acuicultura de recursos limitados; promoción de la industria y comercio interno en el ámbito de su jurisdicción, micro y pequeña empresa y cooperativas

(...)



- Para el sector de Pesca y Acuicultura, el proyecto deberá tener como fin exclusivo establecer una industria de la actividad acuícola y/o de transformación de recursos hidrobiológicos en productos destinados al consumo humano directo, consideradas en las Clases 0321 y 0322 del Grupo 032 de la División 03 de la Sección A "Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca" (según cuadro 1) y/o en la Clase 1020 del Grupo 102 de la División 10 de la Sección C "Industrias Manufactureras" de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme - CIIU; conforme se detalla en el cuadro 1:

Cuadro 1

A	Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca		
03	<i>Pesca y acuicultura</i>		
	032	<i>Acuicultura</i>	
		0321	<i>Acuicultura marina</i>
		0312	<i>Acuicultura de agua dulce</i>
C	Industrias manufactureras		
10	101	Elaboración y conservación de carne	
	102	<i>Elaboración y conservación de pescado, crustáceos y moluscos</i>	
		1020	<i>Elaboración y conservación de pescado, crustáceos y moluscos*</i>

*Para el caso de procesamiento de productos hidrobiológicos, solo se considera los productos dirigidos al consumo humano directo.

- El proyecto debe indicar expresamente cuál es la CIIU de la actividad económica que se desarrollará, además debe precisar específicamente el tipo de actividad a desarrollar. En caso la actividad sea muy especializada no contando con un CIIU específico, se permite indicar el CIIU más relacionado.
- Se solicita la identificación del CIIU con el fin de verificar si las actividades, los procedimientos o los procesos se alinean y si corresponden al sector pesca y acuicultura, sector sobre el cual este Ministerio tiene competencia. Asimismo, una vez identificada la actividad específica existe posibilidad de cuantificar los impactos del proyecto sobre los encadenamientos con otros sectores, el valor agregado generado, el efecto en el empleo, entre otros.



4.1.2. De la calificación del proyecto y entidad competente

- Ley Orgánica del Poder Ejecutivo, Ley N° 29158, señala en el Capítulo II, numeral 1, Artículo 4° que el Poder Ejecutivo tiene como competencia exclusiva la de diseñar y supervisar las políticas nacionales y sectoriales, las cuales son de cumplimiento obligatorio por todas las entidades del Estado en todos los niveles de gobierno, asimismo la política sectorial es el subconjunto de políticas nacionales que afecta una actividad económica y social específica pública o privada. Las Políticas Nacionales y Sectoriales se aprueban por Decreto Supremo, con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros.
- El artículo 3 de la Decreto Ley N° 25977¹⁴, establece que el Estado fomenta la más amplia participación de personas naturales o jurídicas peruanas en la actividad pesquera. A tales efectos, el Estado promueve las inversiones privadas mediante la adopción de medidas que contribuyan a alentar la investigación, conservación, extracción, cultivo, procesamiento y comercialización de los recursos pesqueros, así como a incrementar la



¹⁴ Decreto Ley N° 25977, Ley General de Pesca.

construcción y modernización de la infraestructura y servicios pesqueros, estimular las innovaciones tecnológicas propiciando la modernización de la industria pesquera y por ende optimizando la utilización de los recursos hidrobiológicos a través de la obtención de un producto pesquero con mayor valor agregado, así como facilitar la adquisición de bienes destinados a la actividad pesquera.

- De igual modo, la Ley Orgánica de Funciones del Ministerio de la Producción establece en su Artículo 7, numeral 7.4 que está entre sus funciones específicas la de *“Presentar los proyectos normativos sobre las materias a su cargo, ante el Presidente de la República y ante el Consejo de Ministros.”*
- El Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de la Producción, tiene como función la de dirigir el proceso de planeamiento estratégico sectorial en el marco del Sistema Nacional de Planeamiento Estratégico y determinar los objetivos sectoriales, funcionales, nacionales, aplicables a todos los niveles de gobierno; aprobar los planes de actuación y asignar los recursos necesarios para su ejecución, dentro de los límites de las asignaciones presupuestarias correspondientes. Así como, expedir resoluciones ministeriales de conformidad con las normas legales vigentes, y refrendar los dispositivos legales en el ámbito de sus competencias¹⁵.

Así también, *“es competente de manera compartida con los gobiernos regionales y gobiernos locales, en materia de pesquería artesanal, acuicultura de micro y pequeña empresa, acuicultura de recursos limitados; promoción de la industria y comercio interno en el ámbito de su jurisdicción, micro y pequeña empresa y cooperativas”*¹⁶.

- En dicho contexto, las competencias transferidas a los Gobiernos Regionales¹⁷ se enmarcan sólo en las competencias compartidas, conforme a lo establecido en la Ley de Bases de la Descentralización¹⁸, Ley N° 27783; los GORE solo pueden realizar acciones que implementen la política sectorial y nacional en **materia de pesca y acuicultura** dispuesta por PRODUCE.
- La calificación de los proyectos que desarrollen las actividades de pesca y acuicultura será conforme al marco legal vigente del sector, según el siguiente detalle:



- a) Ministerio de la Producción, para efectos de la calificación de proyecto de Interés Nacional:
 - Proyectos de Acuicultura de Mediana y Gran Empresa
 - Proyectos de Procesamiento Industrial para consumo humano directo
- b) Gobierno Regional, para efectos de la calificación de Proyecto Interés Regional:
 - Proyectos de Acuicultura de Micro y Pequeña Empresa
 - Proyectos de Procesamiento Artesanal para consumo humano directo



¹⁵ Artículo 10° del Decreto Supremo N° 002-2017-PRODUCE, Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de la Producción.

¹⁶ Decreto Supremo N° 002-2017-PRODUCE, Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de la Producción

¹⁷ De conformidad con el artículo 3 de la Ley Orgánica de los Gobiernos Regionales, Ley N° 27867, y el numeral 7.2 del artículo 7 de la Ley de Bases de la Descentralización, Ley N° 27783, los Gobiernos Regionales tienen jurisdicción en su respectiva circunscripción territorial.

¹⁸ La Ley de Bases de la Descentralización desarrolla el Capítulo de la Constitución Política sobre Descentralización, que regula la estructura y organización del Estado en forma democrática, descentralizada y desconcentrada, correspondiente al Gobierno Nacional, Gobiernos Regionales y Gobiernos Locales. Asimismo, define las normas que regulan la descentralización administrativa, económica, productiva, financiera, tributaria y fiscal.



4.1.3. Criterios para considerar un proyecto de inversión

4.1.3.1. Criterios para considerar un proyecto de inversión

- Tal como lo señalan las definiciones del numeral 4.2.4, los proyectos de inversión son la asignación de recursos para efectuar iniciativas de inversión. Asimismo, es una técnica cuyo objeto es juntar, crear y analizar en forma metódica un conjunto de historiales económicos que permitan calificar cuantitativa y cualitativamente las ventajas y desventajas de establecer recursos a una determinada iniciativa. Los proyectos de inversión no se deben tomarse como un factor decisional, sino como un instrumento capaz de proporcionar mayor información a quien debe decidir.
- Los administrados presentarán un proyecto de factibilidad técnico económico, el cual deberá contemplar, entre otros, aspectos técnicos, económicos financieros, legal y ambiental; la actividad económica que desarrolla el proyecto debe estar acorde a las políticas nacionales y sectoriales, lineamientos y objetivos del Sector Producción. A continuación se desarrollan cada aspecto que debe contemplar los proyectos, según lo siguiente:

4.1.3.2. Aspectos técnicos del proyecto

- Los aspectos técnicos del proyecto deben sustentar la idoneidad y conveniencia del terreno para la ejecución del proyecto. En ese sentido, el proyecto debe considerar un plano perimétrico que precise la ubicación y el área de terreno solicitado. Asimismo, un plano de distribución de instalaciones del proyecto que indique el uso de la totalidad del área del terreno, ambos requisitos deben ser suscritos por un ingeniero o arquitecto colegiado y habilitado.
- Del mismo modo, este aspecto debe considerar el acceso a la infraestructura de servicios que las actividades económicas requieran: energía, agua, alcantarillado, manejo de aguas residuales, puertos, tipos de vías según lo dispuesto por el Ministerio de Transporte y Comunicaciones, tratamiento de aguas y de residuos, sin perjudicar las condiciones de los servicios básicos e inversiones ya existentes en su ámbito de influencia. En ese sentido se debe adjuntar el cronograma de ejecución del proyecto.
- Para la evaluación del proceso productivo el proyecto, como mínimo, deberá precisar los siguientes aspectos:
 - Desarrollo de nuevas tecnologías para la obtención y producción en la industria pesquera y acuícola
 - Manejo de residuos o sub productos hidrobiológicos
 - Desarrollo de alimentos y dietas balanceadas para especies acuícolas
 - Caracterización del recurso hídrico a emplear.
 - Mejoramiento en la prevención y control de enfermedades
- Garantizar el cumplimiento del Decreto Supremo N° 021-2009-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 003-2011-VIVIENDA, normatividad vigente relacionada a los Valores Máximos Admisibles (VMA) de las descargas residuales no domésticas en el sistema de alcantarillado sanitario. Así también, deberá considerar los alcances del Decreto



Supremo N° 008-2013-VIVIENDA, Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, la Ley N° 29090 y su reglamento y normatividad vigente relacionada con el espacio físico y los usos del suelo.

4.1.3.3. Aspectos económicos financieros del proyecto

- Los indicadores de rentabilidad son aquellos que te permiten medir la garantía del proyecto, de tal manera que podamos ajustar los costos y gastos y convertirlas en utilidad.
- Estos indican la rentabilidad del estrato con respecto a distintas variables, tales como:
 - el Valor Actual Neto – VAN
 - la Tasa Interna de Retorno Económica
 - la Relación Beneficio - Costo- B/C
- Asimismo, deberá contener lo siguiente:
 - Caracterización del mercado
 - Generación de encadenamiento para mejorar la productividad de la cadena productiva.
 - Estimación de la generación de empleos directos e indirectos y de otros beneficios relevantes para la zona de influencia en que éste se ejecute.
 - Estimación de inversiones necesarias y el programa de inversiones detallado.
 - Flujo de caja descontado, que demuestre la rentabilidad del proyecto, según los indicadores de rentabilidad económica y financiera mencionados y consideraciones legales y técnicas que el tipo de proyecto requiera; abarcando todo el ciclo de la vida del proyecto.



4.1.3.4. Aspectos legales

- Sustentar con la partida registral acreditando la titularidad de la entidad estatal sobre el bien, la misma que no deberá tener una antigüedad mayor a 90 días de haber sido expedida por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos SUNARP.
- Del mismo modo, se debe presentar la documentación sustentando la voluntad de la entidad titular del bien para venderlo. Dicho documento debe incluir expresamente la voluntad de venta por parte de la entidad titular del bien.



4.1.3.5. Aspectos ambientales

- El proyecto deberá contar con un componente de manejo ambiental responsable, el mismo que no exime al Administrado de obtener en una etapa posterior, la certificación ambiental del proyecto emitido por la autoridad competente correspondiente a las características específicas del proyecto de acuicultura, manufactura o comercio interno.
- El componente ambiental debe estar de acuerdo a los criterios ambientales establecidos en el Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental – SEIA, Ley N° 27446, el cual es evaluado por la Dirección General de Asuntos Ambientales Pesqueros y Acuícolas (DGAAMPA) del Despacho Viceministerial de Pesca y Acuicultura.



- Asimismo, la Dirección General de Asuntos Ambientales Pesqueros y Acuícolas (DGAAMPA) del Ministerio de la Producción emitirá opinión correspondiente en el marco de la normativa ambiental vigente.

Asimismo, se precisa que el componente ambiental no constituye ningún documento aparte, sino forma parte integrante del expediente que se remite a este Ministerio para evaluación.

4.2. Alcances en el sub sector Manufactura y Comercio

4.2.1. Del umbral de inversión para ser evaluado por Produce

- En el marco del Reglamento de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales se establece expresamente que uno de las causales excepcionales para proceder a la compra venta directa de bienes de dominio a favor de particulares se refiere a la ejecución de un **proyecto de interés nacional o regional**, cuya viabilidad haya sido calificada y aprobada por el sector o la entidad competente. En tal sentido, resulta necesario disponer un umbral de inversión mínima requerida para que los proyectos de manufactura y comerciales sean calificados como de interés nacional por Produce o de interés regional por el gobierno regional.

A continuación se sustenta el cálculo de los mismos para cada uno de los subsectores.

i. Sector manufactura

- El umbral de los proyectos de inversión manufacturero se ha establecido en función de las seis solicitudes de declaratoria de Interés Nacional y las cuatro solicitudes de otorgamiento de derecho de servidumbre remitidas a la fecha a este Ministerio, las cuales muestran gran variabilidad en el monto de inversión. Así, el mayor monto de inversión ascendió a S/. 1 799 millones y el menor a S/. 5 millones.
- Ante la alta variabilidad en los montos de inversiones (diferencia entre el mayor y menor valor), se procede a calcular una medida de tendencia central estadística. Para el cálculo del promedio, se descartan los valores extremos (los de mayor valor), únicamente considerándose para el análisis los montos de inversión de los proyectos de menor valor, los mismos que tienen menor variabilidad entre sí.



Cuadro 2: Relación del monto de inversión de solicitudes de Declaratoria de Interés Nacional y Otorgamiento de Derecho de Servidumbre



Proyecto	Año de solicitud	Monto de la inversión (S/)
Proyecto 1	2014	16 973 301
Proyecto 2	2015	17 076 741
Proyecto 3	2016	5 110 000
Proyecto 4	2016	20 323 261
Proyecto 5	2017	10 218 750

Elaboración: Dirección de Políticas



- Al incorporar la información sobre las solicitudes para el otorgamiento de derecho de servidumbre sobre terrenos eriazos del Estado de manera adicional a la información sobre solicitudes de declaratoria de Interés Nacional permite aumentar la significancia

de la muestra. Cabe indicar que las solicitudes para el otorgamiento de derecho de servidumbre también están enmarcadas en rubros de actividades manufactureras como plantas de procesamiento de roca triturada, de cemento, Clinker, entre otros.

- Considerando la información de ambos tipos de procedimientos, se determina un promedio de inversión ascendente a S/. 13 940 411. No obstante, con el fin de establecer un umbral más preciso se aproxima el promedio de inversión a S/. 14 000 000. En tal sentido, los proyectos con montos de inversión menores al umbral establecido serán evaluados por los gobiernos regionales.

ii. Sector comercio interno

- Las actividades de Comercio Interno se enmarcan en tres (3) grandes grupos: (i) comercio al por mayor; (ii) comercio al por menor y (iii) venta y reparación de vehículos automotores y motocicletas, los mismos que están especificados en la Sección G de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme – CIU¹⁹.
- Al respecto, el umbral propuesto resulta del análisis realizado sobre la base del número de empresas comerciales pertenecientes a los tres grandes grupos referidos en el párrafo precedente a nivel nacional y las inversiones en activos fijos²⁰ realizadas en el año 2014²¹. Tal como se observa en el cuadro N° 3, se calcula el promedio de inversión en activos fijos efectuada por empresa²² como resultado de la división del total de inversiones entre el número total de empresas que operan en el rubro materia de análisis, obteniéndose un monto ascendente a S/. 2 056 115 (dos millones cincuenta y seis mil ciento quince soles).
- El monto de inversión antes calculado resulta una *proxy* de la inversión promedio que realizaría una empresa en el rubro de comercio interno, toda vez que la inversión en activos incorpora aquellos factores que son necesarios para el funcionamiento de un proyecto comercial y que no se destinan a la venta.



Cuadro 3: Número de empresas e inversión en activos fijos de las empresas comerciales

Actividad económica de Comercio Interno	Inversión en activos fijos de las empresas comerciales por organización jurídica, 2014 (Millones de soles)	Número de Empresas Comerciales, según organización jurídica
Venta y reparación de vehículos automotores y motocicletas	1004	333
Comercio al por mayor	5177	2904
Comercio al por menor	2851	1156
Total	9 032	4 393

Fuente: INEI. Encuesta Nacional de Empresas 2015
Elaboración: Dirección de Políticas



- Igualmente como el caso del subsector manufactura, con el fin de establecer un umbral más preciso se aproxima el promedio de inversión en activos fijos de las empresas del

¹⁹ INEI. Clasificación Industrial Internacional Uniforme – Revisión 4. Disponible en: https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib0883/Libro.pdf

²⁰ Activos fijos en construcción y fabricación propia, compra de maquinaria y equipo.

²¹ Es la información más reciente que el INEI ha publicado con respecto a la Encuesta Nacional de Empresas.

²² Para efectos del análisis se ha trabajado en función a los datos de mediana y gran empresa, ya que estos grupos de empresas representan el 86% de inversión en activos fijos del sector comercio. En tal sentido, el monto de inversión estimado como umbral no se ha subestimado.



sector comercio a millones, con lo cual el umbral para evaluar los proyectos comerciales por parte de Produce asciende a S/. 2 000 000. En tal sentido, los proyectos con montos de inversión menores al umbral establecido serán evaluados por los gobiernos regionales.

- Cabe señalar que para la evaluación de proyectos de inversión en ambos subsectores, el monto de inversión total del proyecto incorpora el valor estimado de mercado del terreno, toda vez que el factor tierra forma parte de la inversión inicial.

4.2.2. De la ubicación de los proyectos de comercio interno

- En el caso específico de las actividades comerciales, las mismas deben estar ubicadas en una zona poblacional que justifique su viabilidad económica. Por tanto, el lineamiento establece que los proyectos comerciales deben desarrollarse únicamente en las jurisdicciones correspondientes a municipalidades del tipo A y B, pertenecientes a la clasificación actualizada que establece el MEF²³. De esta manera, se asegura que los proyectos del tipo comercial se efectúen en zonas geográficas que permitan favorecer el acceso de este tipo de emprendimientos al mercado, toda vez las municipalidades de tipo A y B se caracterizan por emplear mecanismos de simplificación administrativa, que mitiga el riesgo de dilatar el inicio de operaciones de estas empresas, escenario que podría generarles costos elevados a los proyectos comerciales.
- En efecto, el grupo de municipalidades del tipo "A" y "B" se caracterizan por cumplir con la generación de condiciones favorables del clima de negocios, como la simplificación de trámites (transparencia de información, estandarización de procedimiento para costos de los derechos), la provisión eficaz de servicios públicos de infraestructura, entre otros. Dichas condiciones fortalecen e incentivan la generación y estabilidad de los negocios; y a su vez, aquellas zonas en las que están localizadas las referidas municipalidades presentan una mayor densidad demográfica que implica nuevos consumidores, contribuyendo así al incremento de la probabilidad de éxito de las empresas y para el caso particular devendría en un mayor comercio interno.

4.2.3. De la actividad económica específica a desarrollar

- Como ya se ha mencionado, el proyecto deberá tener como fin desarrollar **actividades manufactureras** comprendidas en la Sección C "Industrias Manufactureras" o



²³ Mediante Decreto Supremo N° 002-2010-EF, Decreto Supremo que aprueba los procedimientos para el cumplimiento de metas y la asignación de recursos del programa de modernización municipal. Al respecto, el artículo 6 de la referida norma estableció por primera vez la clasificación de Municipalidades de acuerdo a sus características y potencialidades: (i) Municipalidades de ciudades principales tipo "A"; (ii) Municipalidades de ciudades principales tipo "B"; (iii) Municipalidades no pertenecientes a ciudades principales con 500 o más viviendas urbanas y (iv) Municipalidades no pertenecientes a ciudades principales con menos de 500 viviendas urbanas. La clasificación de municipalidades se establece en el Anexo N° 01 del Decreto Supremo que "Aprueba los procedimientos para el cumplimiento de metas y la asignación de los recursos del Plan de Incentivos a la Mejora de la Gestión y Modernización Municipal" correspondiente para cada año. En este marco, la norma vigente aplicable para este año es el Decreto Supremo N° 394-2016-EF.



Ahora bien, la referida clasificación se obtiene a partir de indicadores sociales, demográficos y geoeconómicos y número de viviendas urbanas, de modo que actualmente existen 249 Municipalidades de ciudades principales (tipo A y B) en base a dos etapas. En la primera etapa, se elaboró un "índice de potencialidades" a partir de variables como: la población; el monto en Soles del impuesto predial por vivienda y el Índice de Desarrollo Humano distrital. Luego se elaboró un ranking de las municipalidades a partir del índice de potencialidades y se seleccionó al quintil superior (50 municipios con el índice más alto). En la segunda etapa, de las 50 municipalidades anteriores se seleccionaron 40 localizadas en centros de desarrollo y dinamizantes del entorno local o regional (criterio geoeconómico) siendo estas consideradas del Tipo "A". Los 209 municipios restantes fueron categorizados como Ciudades Principales del Tipo "B".

Finalmente, la Clasificación de las referidas municipalidades se actualiza cada año mediante el Decreto Supremo que Aprueba los procedimientos para el cumplimiento de metas y la asignación de los recursos del Programa de Incentivos a la Mejora de la Gestión Municipal. En dicho contexto, la norma vigente que establece la referida clasificación es la que aprueba el Decreto Supremo N° 394-2016-EF.



actividades de comercio interno comprendidas en la Sección G “Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos automotores y motocicletas” de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme - CIIU, Revisión 4 o la versión actualizada al momento de presentar la solicitud de declaratoria de Interés Nacional del proyecto de inversión.

- Por ello, en el expediente a presentar se solicita indicar expresamente la CIIU de la actividad económica que desarrollará la empresa y además se debe precisar específicamente el tipo de actividad a desarrollar. En caso la actividad sea muy especializada no contando con un CIIU particular, se permite indicar el CIIU más relacionado.
- Se solicita la identificación del CIIU con el fin de verificar si las actividades, los procedimientos o los procesos corresponden al sector manufacturero o de comercio interno. Asimismo, una vez identificada la actividad específica existe la posibilidad de cuantificar los impactos del proyecto sobre los encadenamientos con otros sectores, el valor agregado generado, el efecto en el empleo, entre otros.

4.2.4. Criterios para considerar un proyecto de inversión

- De manera previa a la discusión de los aspectos económicos y financieros de los proyectos de inversión se definirá en qué consiste estos. Al respecto, de acuerdo a Hurjui (2008)²⁴, un proyecto de inversión puede definirse como un conjunto óptimo de acciones de inversión basadas en una planificación sectorial, global y coherente, sobre la base de una combinación definida de recursos humanos, materiales, etc., que conduce al desarrollo económico y socialmente determinado.
- Para Carbonell (1989)²⁵ los proyectos de inversión son estudios que permiten optar por invertir, no hacerlo o postergar la asignación de recursos. Por tanto, para este autor un proyecto de inversión es una herramienta para la toma de decisiones.
- Andía (2000)²⁶ sostiene que un proyecto de inversión es una propuesta de intervención sobre un medio empresarial, en un tiempo determinado, que se sustenta en un conjunto de información y antecedentes; con lo cual se estiman los beneficios y costos que resultan de asignar recursos para el logro de los objetivos empresariales propuestos, ya sean estos: ingreso al mercado, ampliar la línea de productos, mejorar los servicios y/o productos, u otros.
- Adicionalmente, Fernández (2007) señala que un proyecto de inversión es una propuesta que surge como resultado de estudios que lo sustentan y que está conformado por un conjunto determinado de acciones con el fin de lograr ciertos objetivos.
- En tal sentido, en base a las definiciones citadas previamente, se considera que los proyectos de inversión involucran estudios en términos técnicos, económicos, financieros, legales, ambientales, entre otros aspectos que permiten al inversionista decidir invertir o no hacerlo. Para tal efecto, se estiman los beneficios y costos en un



²⁴ HURJUI, Ioan & HURJUI, Marcela (2008). Investment projects: general presentation, definition, classification, characteristics the stages.

²⁵ CARBONEL, V. (1989) Programación y control de proyectos: una guía para la gerencia. (Pág. 27)

²⁶ ANDÍA, WALTER (Proyectos de inversión: guía para su formulación y evaluación estratégica. Centro de investigación y capacitación empresarial.

horizonte temporal determinado. Dichas estimaciones financieras determinarán si la inversión de recursos en el presente generará retornos futuros que superen el costo de oportunidad de dicha inversión.

- En conclusión, los proyectos de inversión que presenten los administrados deberán contener un expediente que contenga los aspectos técnicos, económicos, financieros, legales, ambientales que serán detallados a continuación.

4.2.4.1. Aspectos técnicos del proyecto

- El Administrado debe precisar la ubicación y el área de terreno solicitado, mediante un plano perimétrico a una escala apropiada que permita visualizar el polígono del terreno y en el que se muestre el área, linderos y medidas perimétricas. Asimismo, el uso de la totalidad del área del terreno debe estar sustentado mediante un plano que contemple la distribución de las instalaciones, de modo que el titular del proyecto incluya en su solicitud terrenos que no excedan de lo necesario para desarrollar su proyecto²⁷. El plano perimétrico y la información técnica correspondiente deben estar suscritos por un ingeniero o arquitecto colegiado y habilitado.
- El referido requerimiento es fundamental, pues se garantiza que el terreno que se solicita efectivamente contempla el uso óptimo del área requerida, en la medida que declarar un proyecto de Interés Nacional o Regional para facilitar la compra directa del mismo implica un costo de oportunidad elevado para el Estado, pues el terreno al ser entregado a un único Administrado para el desarrollo de un proyecto de inversión, deja de lado a aquellos proyectos que pudieron tener un mayor impacto económico y social.
- Adicionalmente a ello, el Administrado deberá establecer una fecha esperada de inicio de operaciones del proyecto de inversión, a través de una declaración jurada, previa justificación y mediante escrito dirigido a la Dirección General de Políticas y Análisis Regulatorio (o el órgano de línea que ostente las funciones relacionadas a la materia de la presente normativa).
- Sustentar las facilidades con las que cuenta el terreno para la ejecución del proyecto. Para tal efecto, se deberá considerar el acceso a la infraestructura de servicios u otros que la actividad de manufactura o comercial requiera, según sea el caso: energía, agua y alcantarillado, telecomunicaciones, gas, manejo de aguas residuales, puertos, tipos de vías de acceso, manejo de residuos sólidos, etc.
- Para el caso de proyectos de manufactura, se debe acreditar que es viable la realización de las actividades industriales propuestas en la zona en la que se ejecutará el proyecto y que no está en zonas de amortiguamiento conforme a la normatividad de la materia. Asimismo deberá acreditar que el predio donde se ubicará el proyecto cuenta con la zonificación municipal para uso industrial y/o si se trata de un terreno eriazos (no cuente con zonificación).
- Para el caso de proyectos de comercio interno, se debe acreditar que es viable la realización de las actividades comerciales propuestas en la zona en la que se ejecutará el proyecto. Asimismo deberá acreditar que el predio donde se ubicará el proyecto cuenta con la zonificación municipal para uso comercial y/o no cuente con la misma.



²⁷ La no justificación de la necesidad de adquirir la totalidad del terreno solicitado será causal de incumplimiento del presente dispositivo legal.

- En ambos casos, se debe presentar las comunicaciones suscritas por las empresas proveedoras de los servicios correspondientes y/o justificar las alternativas de fuentes de provisión de servicios tales como: agua, electricidad, telefonía, entre otros. Dichas comunicaciones deben señalar expresamente la factibilidad para la provisión de los servicios públicos.
- A partir de lo expuesto en los párrafos precedentes y de acuerdo con los requerimientos antes descritos, los documentos antes citados son necesarios como requisitos técnicos, pues garantizan la viabilidad de desarrollo del proyecto en el área solicitada, considerando escenarios donde la dificultad en el acceso a servicios públicos podría configurar en un obstáculo para la construcción y operación del proyecto, deviniendo finalmente en un costo para el Administrado así como para el Estado.

4.2.4.2. Aspectos económicos financieros del proyecto

- En cuanto a la evaluación económica, debe señalarse que Mendieta (2005) estudia y mide el aporte neto de un proyecto al bienestar nacional, teniendo en cuenta el objetivo de eficiencia. En ese sentido, los aspectos económicos estipulados en el presente instrumento normativo comprenden: (i) la caracterización del mercado, que implica presentar volumen de ventas proyectado y posible participación de mercado a alcanzar, listando a los potenciales competidores; (ii) generación de empleo, que implica diferenciar el nivel de empleo directo e indirecto según fases del proyecto como por ejemplo, etapa de construcción y fase operativa; (iii) estimación de la recaudación tributaria en el periodo de operación; y, (iv) generación de encadenamientos para mejorar la productividad en la cadena productiva, donde se indique el tipo de proveedores (encadenamientos hacia atrás) y clientes (encadenamientos hacia adelante) con los que la actividad manufacturera o comercio interno se verá relacionada.



- Dichos indicadores permitirán conocer el entorno en el que se desarrollará el proyecto y el impacto en que tendrá el mismo en el bienestar social y en la contribución fiscal (empleo, tributación, etc.). Las estimaciones y los supuestos para el cálculo de los indicadores deberán contar con el sustento respectivo y con la información actualizada a la fecha de la presentación de la solicitud de declaratoria de Interés Nacional.



- Por su parte, la evaluación financiera es pertinente para conocer la rentabilidad del proyecto y su capacidad de financiamiento. Al respecto, Meza (2005) señala que la evaluación financiera es un proceso financiero, mediante el cual una vez conocida la inversión inicial (inversión requerida para que el proyecto entre en operación) y los beneficios netos esperados, tiene como propósito principal medir la rentabilidad de un proyecto de inversión. Asimismo, Fernandez (2007) coincide en que el objetivo de la evaluación financiera es determinar por medio de indicadores financieros la rentabilidad del proyecto.



- En ese sentido, los indicadores financieros requeridos en el presente Lineamiento son aquellos que miden la rentabilidad de la inversión y comprenden el valor actual neto - VAN y la tasa interna de retorno - TIR, los cuales son ampliamente utilizados. Para ello se solicita que dichos indicadores sean calculados a partir de los flujos de caja, considerando 3 escenarios (optimista, conservador y pesimista), lo que refleja cuán

sensible es la rentabilidad ante variaciones de las principales variables macro y microeconómicas²⁸.

- Las estimaciones de los componentes del flujo de caja deberán contar con el sustento respectivo de los supuestos de las proyecciones utilizadas; por ejemplo, explicar las razones de la tasa de crecimiento de las ventas, la estructura de costos, la participación de mercado, entre otros.
- En cuanto a los criterios aplicados al VAN y a la TIR para ser considerados como proyectos rentables se tomará en cuenta lo establecido por Sapag (2005)²⁹. El autor señala con relación a los indicadores antes referidos, que el proyecto debe aceptarse si el VAN es mayor o igual a cero y cuando la TIR es mayor o igual que la tasa de descuento. Para efectos del descuento del flujo de caja, debe utilizarse el Costo Promedio Ponderado del Capital (WACC, por sus siglas en inglés). Cabe indicar que los criterios antes indicados deben cumplirse en los escenarios optimista y conservador.
- Para la determinación del WACC, el costo del patrimonio (COK) debe calcularse bajo el modelo CAPM³⁰ (Capital Asset Pricing Model), mientras que el costo de la deuda (CD) debe calcularse como el promedio ponderado de las tasas de interés respectivas. Asimismo, se precisa que dado que en Perú las empresas no cotizan en la Bolsa de Valores se puede construir el Costo Promedio Ponderado del Capital desde fuentes ampliamente utilizadas como Damodaran³¹, entre otros.
- Asimismo, para que se realice la evaluación con la mejor información disponible, se solicitará al Administrado detallar los rubros que componen el flujo de caja, tales como: estimación de la inversión requerida y movimientos de capital de trabajo, ingresos (en base a precios y cantidades), egresos (costo de ventas, gastos administrativos y de ventas, gastos financieros y otros y/o en términos de costos fijos y variables), depreciación de equipos o amortización de intangibles, estimación de impuestos, variación del capital de trabajo, entre otros.
- El cálculo de los indicadores financieros son de gran importancia para la evaluación del proyecto, pero aun así no son suficientes para asegurar la ejecución del mismo, motivo por el cual se evaluará también la capacidad financiera de la empresa que patrocina el mencionado proyecto.
- En esta línea, a fin de contar con mayores elementos de análisis que permitan determinar que el proyecto de manufactura o de comercio interno tendrá altas



28

[Fernández, 2007] "Debe llevarse a cabo un análisis de al menos tres escenarios se realizan al menos en tres circunstancias (normal, pesimista y optimista) que nos permite sensibilizar la rentabilidad del proyecto, ante variaciones de las principales variables macro y microeconómicas."

29

[Sapag 2005] "El criterio del valor actual neto (VAN). Este criterio plantea que el proyecto debe aceptarse si su valor actual neto (VAN) es mayor o igual a cero", "El criterio de la tasa interna de retorno (TIR). Si la TIR es igual o mayor que ésta (tasa de descuento), el proyecto debe aceptarse,..." (subrayado es nuestro).

Permite determinar el costo del capital considerando el nivel de riesgo del mercado sobre el cual la inversión estará sujeta.

Damodaran es un sitio web creado por Aswath Damodaran un economista y experto en mercados bursátiles, finanzas corporativas y valorización. Esta web fue creada en 1998 y es especializada en mercados financieros, en este espacio se publica actualizaciones anuales de diferentes industrias, multiplicadores para finanzas corporativas y valorización, estimaciones de prima de riesgo de renta variable y costo de capital, entre otros. Ver: <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>

probabilidades de éxito, se considera necesario que el Administrado demuestre suficiente capacidad financiera para la ejecución del proyecto. Para ello, se ha tomado como referencia los indicadores utilizados por el MEF para evaluar la admisión de iniciativas privadas (proyectos de inversión) cofinanciadas en el ámbito de Asociaciones Público Privado³². De acuerdo al documento antes citado, la capacidad financiera se verificará a través de los siguientes indicadores:

- Porcentaje de deuda=Pasivo Neto / (Pasivo Neto + Patrimonio Neto)
- Porcentaje de patrimonio neto= Patrimonio Neto / Inversión total del proyecto

Se define al Pasivo Neto: pasivo total menos la posición de efectivo.

- La capacidad financiera será la adecuada cuando el indicador de Porcentaje de Deuda no sea mayor a 80% y si satisface alguno de los siguientes escenarios de evaluación:
 - Escenario 1: cuando el Porcentaje de Deuda sea menor o igual al 80% y mayor a 60%, la empresa deberá acreditar que su indicador Porcentaje de Patrimonio Neto es mayor o igual a 30%.
 - Escenario 2: cuando el indicador Porcentaje de Deuda es menor o igual a 60%, la empresa deberá acreditar que su indicador Porcentaje de Patrimonio Neto es mayor o igual a 15%.
- Los indicadores financieros se evaluarán con la información contenida en los estados financieros auditados de los dos últimos ejercicios. Se aprobarán las iniciativas siempre que el indicador “porcentaje de patrimonio neto” sea mayor o igual a 30% o 15%, dependiendo del escenario antes indicado.
- De esta manera, se exige determinados niveles de “porcentaje de deuda” y “porcentaje de patrimonio neto” para acreditar la capacidad de ejecución del proyecto del solicitante. A través del primer ratio se determina el nivel de endeudamiento de la empresa, mientras que a través del segundo ratio se determina la factibilidad real de la empresa para ejecutar su proyecto de inversión.
- Finalmente, se solicita que el Administrado presente su respectivo reporte de calificación crediticia en el sistema financiero reportado por alguna de las centrales de riesgo, a fin de acreditar que la empresa solicitante tiene capacidad de financiamiento en el sistema financiero y, por tanto, podrá ejecutar el proyecto.



4.2.4.3. Aspectos legales

- Con el fin de reducir o minimizar los costos de transacción y eventuales contingencias en los que pueda incurrir el administrado y la administración pública en el proceso de evaluación de las solicitudes de Declaratoria de Interés Nacional, se exige acreditar la titularidad del predio y la voluntad expresa de la entidad titular para vender el predio. A modo ilustrativo, al no exigirse los requisitos antes señalados, podrían surgir situaciones en las que el administrado solicite la referida declaratoria para ejecutar un proyecto y que la misma sea emitida, y posteriormente no se efectivice la venta directa

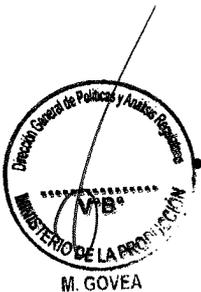


al no haber disposición por parte del titular del terreno de venderlo. En tal sentido, se habrían comprometido innecesariamente recursos para el administrado como para la entidad responsable de emitir la declaratoria de interés nacional.

- Para acreditar estos requerimientos se solicitan los siguientes documentos:
 - Sustentar con la Partida registral acreditando la titularidad de la entidad estatal sobre el predio, la misma que no deberá tener una antigüedad mayor a 90 días de haber sido expedida por la SUNARP.
 - Presentar documentación que acredite expresamente la voluntad de venta de la entidad titular del predio.

4.2.4.4. Aspectos ambientales

- Se requiere que los proyectos de inversión cuenten con un componente ambiental, pues se trata de actividades económicas que incluyen procesos productivos o servicios con impactos hacia el medio ambiente, como son: la generación de residuos sólidos, generación de vapor, emisiones de contaminantes (por ejemplo, por consumo de combustible), manejo de materiales peligrosos, disposición de desechos en el terreno, tratamiento de aguas residuales, entre otros. En consecuencia, resulta necesario que se pueda identificar las actividades y sus posibles impactos en el medio ambiente en cada fase del proyecto (construcción y operación).
- Ahora bien, para efectos de esta evaluación, el componente ambiental consiste en desarrollar un análisis preliminar para identificar, predecir, evaluar los posibles impactos ambientales positivos y negativos en el medio físico, biológico, arqueológico y socio-económico que se originarían a consecuencia de la construcción y operación del proyecto y proponer las acciones necesarias para prevenir, mitigar, controlar y/o compensar los impactos negativos. Esta información permitirán conocer aquellos programas y/o planes de manejo ambiental para prevenir los impactos ambientales que pudiera generar el proyecto.
- Cabe indicar que el componente de manejo ambiental no eximirá al Administrado de obtener, en una etapa posterior, la certificación ambiental del proyecto emitida por la autoridad competente correspondiente a las características específicas del proyecto de manufactura o comercio interno.
- En razón a las funciones del área técnica en asuntos ambientales, la Dirección General de Asuntos Ambientales de Industria (DGAAMI) del Produce emitirá opinión correspondiente en el marco del artículo 10 del Decreto Supremo N° 017-2015-PRODUCE, Reglamento de Gestión Ambiental para la Industria Manufacturera y de Comercio Interno.



En esta sección, se precisa que el componente ambiental no constituye ningún documento aparte, sino forma parte integrante del expediente que se remite a este Ministerio para evaluación. Adicionalmente, se incorpora que la Dirección General de Asuntos Ambientales de Industria de Produce emita opinión en razón a las funciones que ostenta en asuntos ambientales, toda vez que debe salvaguardarse que los proyectos a desarrollarse cumplan con un manejo ambiental responsable.

4.3. Sobre la calificación y aprobación del Interés Nacional del proyecto

- Se precisa que PRODUCE, en el marco de sus competencias, declara mediante Resolución Ministerial el Interés Nacional de los proyectos de inversión, para las actividades de acuicultura y/o de procesamiento de recursos hidrobiológicos destinados al consumo humano directo, manufactura y de comercio interno.
- A través de la Dirección General de Políticas y Análisis Regulatorio del Despacho Viceministerio de MYPE e Industria evalúa las solicitudes presentadas por los Administrados para la declaración de Interés Nacional de los proyectos que desarrollan las actividades Viceministerio de MYPE e Industria.
- A través de la Dirección General de Acuicultura y la Dirección General de Pesca para Consumo Humano Directo e Indirecto del Despacho Viceministerial de Pesca y Acuicultura evalúan las solicitudes presentadas por los Administrados para la declaración de Interés Nacional de los proyectos que desarrollan las actividades de acuicultura y/o de procesamiento de recursos hidrobiológicos destinados al consumo humano directo.

4.4. Sobre el procedimiento de visitas de oficio para recabar información para que la SBN constate el cumplimiento del cronograma para la ejecución del proyecto y el objeto de la actividad comercial o industrial

- Produce establece el procedimiento de visitas de oficio con la finalidad de recabar información para que la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales constate el cumplimiento del cronograma o plazo para la ejecución y el objeto de la actividad comercial o industrial del proyecto que fue aprobado mediante Resolución Ministerial que declara el Interés Nacional. En caso detecte el incumplimiento de dichos elementos, pone en conocimiento de la autoridad competente a efectos de que tome las acciones pertinentes, conforme a sus competencias.
- Se contempla que el procedimiento de visitas de oficio esté a cargo de la Dirección General de Supervisión, Fiscalización y Sanciones de PRODUCE.



5. ANÁLISIS COSTO BENEFICIO

5.1. Análisis de beneficios

- El presente Lineamiento responde a la necesidad de promover la inversión privada en actividades de acuicultura y/o de procesamiento de recursos hidrobiológicos destinados al consumo humano directo, manufactura y de comercio interno que sean de Interés Nacional y Regional.
- Se evidencia que el sector manufacturero enfrenta escasez de terrenos industriales, lo cual es una limitante a la expansión del mismo. Por su parte, el sector de comercio interno está en una fase de expansión que genera la necesidad de contar con tiendas propias, lo que motiva adquirir o alquilar propiedades para iniciar los negocios respectivos. En ambos subsectores, la necesidad de acceder a terrenos para desarrollar proyectos de inversión se hace evidente.



- Para el caso de la actividad acuícola, ésta se encuentra en progreso y crecimiento, lo cual contribuye a la conservación y sostenibilidad de los recursos hidrobiológicos, así como una mayor seguridad alimentaria; por ende, la promoción de la inversión privada en esta actividad promueve un mayor consumo y productividad.
- En ese sentido, el presente Lineamiento establece requisitos y criterios objetivos de evaluación que permitan disponer de elementos de análisis sólidos para declarar de Interés Nacional aquellos proyectos de inversión privada que contemplan actividades de acuicultura y/o de procesamiento de recursos hidrobiológicos destinados al consumo humano directo, manufactura o de comercio interno, con el fin de asignar eficientemente los recursos disponibles del Estado. Los referidos recursos, que corresponden a terrenos de propiedad estatal, deben ser usados en proyectos de inversión que generen mayores beneficios y rentabilidad privada y social respecto de su costo de oportunidad de uso de estos bienes³³.
- Al respecto, a continuación se listan los beneficios directos que obtendrán los actores relevantes ante la aplicación de los Lineamientos:

Beneficios para el Estado Peruano:

- Formación de acervo de capital y sostenibilidad del crecimiento económico:** la inversión del sector privado constituye uno de los principales determinantes del crecimiento económico en el largo plazo por su contribución a la formación del acervo de capital³⁴ o el stock de capital del país.
- Encadenamientos positivos con otros sectores económicos:** la inversión privada genera encadenamientos de un sector sobre el resto de sectores, que finalmente impactan en la formación del PBI. Este efecto puede ser cuantificado a través de los multiplicadores del PBI, que representan el efecto de un incremento en la demanda final que cada sector tiene sobre el PBI. El gasto inicial genera efectos directos³⁵, indirectos³⁶ e inducidos³⁷ en el resto de la economía. Así, por ejemplo, el multiplicador de la actividad "fabricación de textiles" es 1.761, eso significa que si la inversión de este subsector aumenta en S/. 1.00 el efecto final sobre la economía será un incremento de S/. 1.761³⁸.
- Creación de valor agregado en la cadena productiva e incremento de la competitividad:** a través de los proyectos productivos o de transformación se incentiva la creación de valor agregado³⁹; asimismo, aquellos productos con alto valor agregado suelen posicionar al país en referencia a otros países.
- Creación de empleos formales:** las empresas que participan en el proceso de aprobación de Interés Nacional son empresas legalmente constituidas, por tanto, se prevé que la contratación de mano de obra por parte de estas empresas será formal, lo que coadyuva en la Política de Estado de formalizar la economía.



33

Estas propiedades podrían ser asignadas a otro proyecto de inversión o en su defecto ser destinado a otros fines que el Estado estime conveniente a favor de la ciudadanía.

34

Mendiburu (2010). Revista Moneda "La Inversión privada y el ciclo económico en el Perú".

35

El efecto directo viene dado por el mismo gasto en sí mismo.

36

El efecto indirecto corresponden a la demanda interna generada por las necesidades de insumos para producir los bienes finales y así sucesivamente.

37

Los efectos inducidos corresponden al razonamiento del multiplicador Keynesiano tradicional, esto es, los ingresos generados por la expansión de las producciones son gastados en nuevos bienes finales los que generan nuevas demandas por insumos, nuevos ingresos, nuevo consumo y así sucesivamente.

38

Mario Tello (2016). Multiplicadores Básicos de la Economía Peruana 1994 – 2007.

39

El valor agregado es la cantidad de riqueza creada por actividad luego de descontar los gastos en insumos intermedios, directos e indirectos, que entran en la producción de las mercancías.

- e) **Optimización del uso de los recursos del Estado:** bajo los criterios técnicos y objetivos se asegura la mejor asignación de los recursos estatales para proyectos con alta probabilidad de sostenibilidad en el largo plazo.
- f) **Impulso de la recaudación tributaria:** toda vez que las empresas que patrocinan los proyectos de inversión declarados de Interés Nacional son empresas legalmente constituidas, se prevé el cumplimiento del pago de tributos.

Beneficios para el Administrado:

- a) **Facilitación de acceso a terrenos de propiedad del Estado:** esta alternativa simplifica los procedimientos e incrementa la probabilidad de acceso de inversionistas a una propiedad del Estado frente a los procedimientos de subasta pública, que representa un escenario de mayor incertidumbre respecto al procedimiento de compra venta directa.
- b) **Desarrollo de proyectos rentables y eficientes:** considerando un costo de terreno atractivo para el sector privado, se genera la viabilidad para desarrollar proyectos de inversión en estos subsectores que en otra circunstancia no se generaría.
- c) **Reducción del déficit de terrenos industriales:** la habilitación de terrenos del Estado para el desarrollo de proyectos en materia industrial y de comercio interno reduce el déficit de terrenos industriales, que actualmente es una limitante para la expansión de la inversión privada en estos subsectores.
- d) **Generación de economías de escala:** el acceso de inversionistas que ya operan en el mercado y que buscan ampliar sus instalaciones de producción podrán reducir sus costos variables de producción, dando como resultado una oferta atractiva en precios y calidad.

Beneficios para la comunidad en general:

- a) **Acceso a empleos formales:** con la ejecución y la posterior operación de los proyectos de inversión se generarán empleos directos, indirectos en el sector pesca y acuicultura, así como en el sector manufactura y comercio interno. Estos empleos implican beneficios sociales para la comunidad, como es seguro social y pensiones. En general, este escenario crea mejores condiciones de vida para la población.
- b) **Mayores recursos disponibles para mejorar las inversiones públicas en salud, educación, servicios públicos, etc.:** el gobierno nacional o regional incrementarán sus ingresos derivados de la recaudación generada por los proyectos de inversión aprobados, por lo cual estos dispondrán de mayores recursos para ser invertidos en mejorar la calidad de servicios públicos, entre otros.
- c) **Incremento de la oferta de bienes y servicios:** los consumidores podrán acceder a una gama más amplia de productos a precios competitivos, lo que se traduce también en un mayor bienestar social.



5.2. Análisis de costos

- Con la emisión del Decreto Supremo que aprueba los Lineamientos implica determinados costos para el sector privado relacionados a los trámites que se requieren para efectivizar la solicitud de declaración de Interés Nacional o Regional, entre ellos: elaboración del expediente técnico que contenga los criterios contemplados en el acápite disposiciones generales; costos asociados al tiempo empleado para gestionar los procedimientos que implica la solicitud, entre otros.
- Por su parte, el Estado incurre en costos administrativos de evaluación, fiscalización y supervisión de los proyectos materia de análisis.



- No obstante, los beneficios para el Estado Peruano, los Administrados y para la comunidad en general, derivados de los proyectos de inversión a desarrollarse en virtud de la aplicación del Lineamiento son ampliamente superiores respecto de los costos previamente citados. En ese sentido, se concluye que el presente Lineamiento no generaría mayores costos o ineficiencias en el proceso de compra de terrenos del Estado al sector privado, sino más bien establece el marco de evaluación del proyecto de inversión y genera predictibilidad en la toma de las decisiones y a su vez reduce la discrecionalidad regulatoria de la entidad correspondiente, agilizando los procedimientos.
- Finalmente, el Decreto Supremo que aprueba los Lineamientos contribuye con la política de simplificación administrativa impulsada por el gobierno actualmente, toda vez que elimina y simplifica requisitos (relacionado a la zonificación del terreno, estudio de descargas residuales, certificación de acceso a servicios públicos) solicitados al Administrado en el proceso de evaluación de los proyectos de inversión con el actual marco normativo⁴⁰.



⁴⁰ Actualmente, Produce viene calificando y aprobando proyectos de interés nacional para la industria a través de la Directiva General N° 014-2013-PRODUCE "Lineamientos para calificar y aprobar proyectos de interés nacional para la industria, presentados en el marco de la Ley N° 29151 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA", aprobada por Resolución Ministerial N° 369-2013-PRODUCE de fecha 27 de diciembre de 2013.

