

LEY DE PROMOCION DE LA INVERSION PRIVADA EN TIERRAS ERIAZAS PARA LA AMPLIACIÓN DE LA FRONTERA AGRÍCOLA

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1°.- Declaración de interés nacional y necesidad pública

Declárase de interés nacional y necesidad pública, la promoción de la inversión privada en tierras eriazas con aptitud agrícola, con la finalidad de ampliar la frontera agrícola.

Artículo 2° Objeto

Establecer el marco normativo que regule un régimen especial para promover la inversión privada en proyectos de irrigación de tierras eriazas con aptitud agrícola de propiedad del Estado.

Artículo 3°.- Ambito de aplicación

La presente Ley es de alcance para el Gobierno Nacional, Regional y Local.

TITULO II

DE LAS TIERRAS ERIAZAS DE PROPIEDAD DEL ESTADO

Artículo 4°.- Tierras eriazas comprendidas dentro de los alcances de la norma

Las tierras eriazas son de dominio del Estado, salvo aquellas sobre las que exista título de propiedad privada o comunal.

Las tierras eriazas comprendidas dentro de los alcances de la presente norma, son todas aquellas susceptibles de tener aprovechamiento agrícola.

Las tierras eriazas adjudicadas para los fines a que se refiere el artículo precedente deben ser superiores a las quince (15) hectáreas y no podrán ser destinadas a actividades distintas a las contenidas en la presente Ley.

Artículo 5°.- No se consideran tierras eriazas con aptitud agrícola:

- a) Las tierras que se encuentran comprendidas dentro de las áreas naturales protegidas.
- b) Las tierras que constituyan patrimonio arqueológico de la Nación.
- c) Las tierras destinadas a la defensa o seguridad nacional.

- d) Las tierras que se encuentren dentro de los planos aprobados para fines de expansión urbana y las incluidas en el inventario de tierras con fines de vivienda, de conformidad con lo previsto en las normas de la materia.
- e) Las tierras forestales y aquellas con capacidad de uso mayor forestal.
- f) Las tierras ribereñas al mar que se rigen con arreglo a su normatividad; y,
- g) Los cauces, riberas y fajas marginales de los ríos, arroyos, lagos, lagunas y vasos de almacenamiento.

TITULO III

EL PROCESO DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN PRIVADA EN TIERRAS ERIAZAS

Artículo 6.- De las tierras eriazas con aptitud agrícola

- 6.1 El Ministerio de Agricultura y Riego tendrá la responsabilidad de llevar adelante el proceso de promoción de la inversión privada de tierras eriazas inscritas a su nombre.
- 6.2 Los Gobiernos Regionales y Locales, tendrán a su cargo la conducción de los procesos de promoción de la inversión privada de las tierras eriazas inscritas a su nombre dentro de su ámbito geográfico.

Artículo 7.- Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada en Tierras Eriazas-CEPRITE

El organismo promotor de la inversión privada del Gobierno Nacional, Regional y Local constituirá su Comité Especial de Promoción de Inversión Privada en Tierras Eriazas – CEPRITE, con el fin de llevar a cabo el proceso de promoción de la inversión privada sobre las tierras eriazas con aptitud agrícola, acorde con lo establecido en la presente Ley.

Para la implementación de dicho encargo, el organismo promotor de la inversión privada, determinará los terrenos eriazos de libre disponibilidad, debidamente saneados física y legalmente, con recursos hídricos y libres de restos arqueológicos y áreas naturales protegidas. Para tal efecto, se implementará un catastro de tierras eriazas que contenga información técnica y registral de los predios de libre disponibilidad.

Artículo 8°.- Plan de Promoción

Para el proceso de venta de las tierras eriazas, se formulará un plan de promoción de la inversión privada en tierras eriazas, el mismo que será aprobado por el organismo promotor de la inversión privada, éste concentrará los predios priorizados de interés para la entidad y de libre disponibilidad para el proceso de promoción.

Artículo 9°.- Información técnica de los predios y valorización de las tierras

El organismo promotor de la inversión privada, proporcionará información técnica disponible de los predios a los inversionistas interesados; así como, definirá el precio referencial de las tierras eriazas con aptitud agrícola, en base a un estudio de mercado que contraste bajo los siguientes criterios:

- a) El valor económico generado por factores externos; y,
- b) El valor de mercado, tomando como referencia las tierras de los valles contiguos.

Handwritten signatures and initials in blue ink on the left margin, including a large stylized signature and several smaller initials.

El organismo promotor de la inversión privada, podrá solicitar el servicio de tasaciones provistas por entidades públicas o privadas especializadas.

Artículo 10°.- Pago de las tierras eriazas

El precio referencial, será el valor comercial determinado en la tasación efectuada por el organismo promotor de la inversión privada. Dicho precio puede ser fijado en soles o en dólares americanos, según lo que resulte más favorable a los intereses del Estado.

La modalidad de pago de las tierras eriazas con aptitud agrícola a cargo del inversionista, será en dinero.

Artículo 11°.- Del compromiso de inversión

Para asegurar la sostenibilidad del proyecto de inversión, el inversionista deberá cumplir con presentar el compromiso de inversión, de acuerdo a las exigencias que se determinen en el Reglamento de la presente Ley.

-Artículo 12°.- Del procedimiento

12.1 El organismo promotor de la inversión privada, efectuará la convocatoria del proceso de promoción de la inversión privada, respecto de las tierras eriazas con aptitud agrícola aprobadas en el plan de promoción, las mismas que contarán con información técnica disponible y su respectivo precio referencial.

El procedimiento exigirá la presentación de un compromiso de inversión, cuya consistencia técnica y económica será evaluada por el Comité Especial, producto de lo cual se determinará su declaratoria de interés o relevancia para el país, región o localidad, según corresponda. El inversionista deberá presentar una carta fianza incondicional, irrevocable y de realización automática, a fin de garantizar el compromiso de inversión y la oferta económica. Dicha carta fianza, deberá mantenerse vigente hasta la suscripción del contrato.

12.2 Precalificados los inversionistas participantes, cuyos compromisos de inversión fueron declarados de interés o relevantes, se procederá a abrir el sobre que contenga la oferta económica, otorgándose la buena pro al inversionista ganador, en el mismo acto público.

12.4 En caso sea declarada de interés una única propuesta de compromiso de inversión, se le adjudicará el predio directamente al inversionista precalificado, al precio ofertado por éste, en su respectivo sobre.

TITULO IV

De la Transferencia de Propiedad de las Tierras Eriazas con Aptitud Agrícola

De la Suscripción del Contrato de Transferencia y Supervisión

Artículo 13°.- Del contrato y la entrega de la carta fianza

En un plazo no mayor de cinco (05) días hábiles, contados a partir del otorgamiento de la buena pro, el organismo promotor de la inversión privada y los adjudicatarios suscribirán el contrato de compra venta de las tierras eriazas con aptitud agrícola y entregarán la carta

fianza incondicional, irrevocable, y de realización automática, a fin de asegurar el cumplimiento de las obligaciones estipuladas en el respectivo contrato.

En caso que, dentro del plazo previsto en el primer párrafo precedente, los adjudicatarios no cumplan con la suscripción del contrato, se notificará al postor que ocupó el segundo lugar, en el orden de méritos establecido.

Artículo 14°.- Reserva de aguas

El Ministerio de Agricultura y Riego, el Gobierno Regional y el Gobierno Local iniciarán el trámite de reserva de agua de libre disponibilidad para el desarrollo de la propuesta de inversión del adjudicatario ante la Autoridad Nacional del Agua – ANA.

Artículo 15°.- Supervisión de las inversiones

El compromiso de inversión sobre las tierras eriazas adjudicadas, están sujetas a la supervisión de su cumplimiento por parte del organismo promotor de la inversión privada, ésta consistirá en efectuar una verificación de las inversiones ejecutadas sobre las tierras adjudicadas, hasta su total cumplimiento por parte de los inversionistas compradores.

TITULO V : DEL PLAN NACIONAL DE PROMOCIÓN DE LAS INVERSIONES

Artículo 16°.- Plan Nacional de Inversión en Tierras Eriazas

- 15.1 El Ministerio de Agricultura y Riego, aprobará un Plan Nacional de Inversiones de Promoción de la Inversión Privada en Irrigaciones de Tierras Eriazas con aptitud agrícola, el mismo que deberá ser aprobado mediante resolución ministerial.
- 15.2 El organismo promotor de las inversiones del Gobierno Nacional implementará un Banco Nacional de Proyectos en el que se registre, almacene, actualice y publique la información unificada, resumida, relevante y estandarizada de los proyectos de inversión en tierras eriazas con aptitud agrícola, ya sea que se originen en la declaratoria de interés de iniciativas privadas presentadas, o ya sea que estén estructurados por el Gobierno Nacional. Dicha información será puesta a disposición del público en general.

El catastro de tierras eriazas con aptitud agrícola de libre disponibilidad, formarán parte del Banco Nacional de Proyectos del Ministerio de Agricultura y Riego.

Disposiciones Complementarias

Primera .- El organismo promotor de la inversión privada del Gobierno Nacional, Regional y Local realizarán el saneamiento físico legal de las tierras eriazas con aptitud agrícola de su titularidad, priorizando su atención.

Segunda .- Invasión o usurpación

El organismo promotor de la inversión privada del Gobierno Nacional, Regional y Local, aplicarán los mecanismos judiciales y extrajudiciales que la ley les franquea a fin de recuperar las tierras eriazas del estado, afectadas con invasiones.

Tercera .- Cautela de los bienes del Estado

El organismo promotor de la inversión privada del Gobierno Nacional, Regional y Local, suscribirán convenios de cooperación interinstitucional con entidades públicas, para cautelar físicamente los predios de libre disponibilidad destinados al proceso de promoción de la inversión privada.

Cuarta.- Destino de los recursos

Los recursos generados por la venta de tierras eriazas, previa deducción de los gastos operativos y administrativos incurridos, serán incorporados al presupuesto del organismo promotor de la inversión privada, como recursos propios destinados a las actividades que coadyuven al proceso de promoción de la inversión privada en tierras eriazas, en el marco de las disposiciones legales vigentes.

Disposiciones Complementarias Finales

Primera.- Mediante Decreto Supremo, con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros y en un plazo no mayor a sesenta (60) días, contados desde la fecha en que entre en vigencia la presente norma, se aprobará su Reglamento.

Segunda.- Siempre que los compromisos de inversión privada en irrigaciones de tierras eriazas con aptitud agrícola sean financiados íntegramente por el inversionista privado, tanto en su inversión como en su operación y mantenimiento, las normas de la presente Ley prevalecerán sobre las demás normas de igual jerarquía que regulen la misma materia o aquellas que afecten su aplicación.

Disposición Complementaria Derogatoria

Unica.- Derogatoria

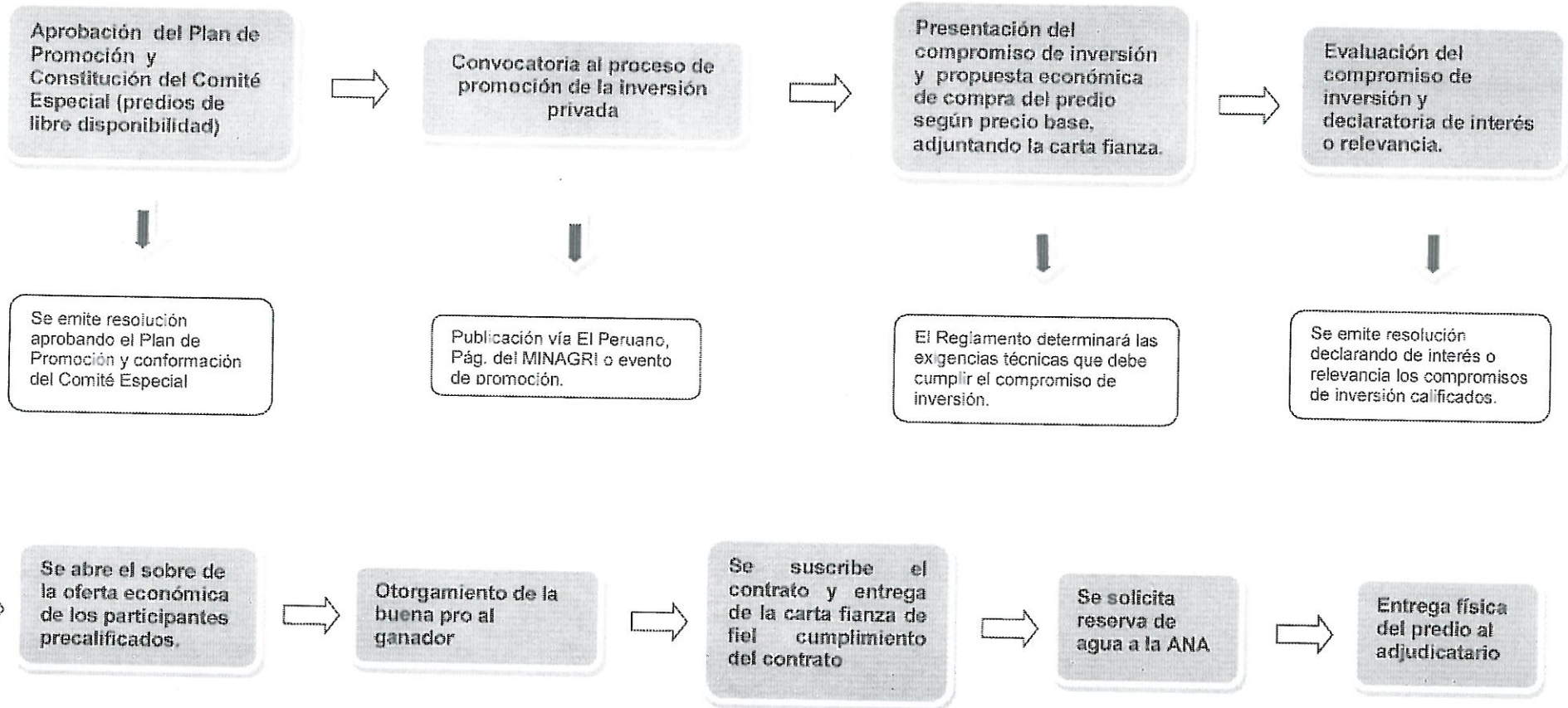
Derógase el Decreto Legislativo 994 y toda otra norma que se oponga a lo dispuesto por la presente ley.

Por tanto:

Mando se publique y cumpla, dando cuenta al Congreso de la República.

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

**PROCESO DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN PRIVADA
EN TIERRAS ERIAZAS
(Nueva modalidad)**



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

PROYECTO DE LEY DE PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN PRIVADA EN TIERRAS ERIAZAS PARA LA AMPLIACIÓN DE LA FRONTERA AGRÍCOLA

A través de la norma propuesta, se plantea un nuevo procedimiento, bajo un enfoque de simplificación administrativa y celeridad, orientado a reducir etapas y los plazos de tramitación, partiendo de la necesidad de contar con predios debidamente diagnosticados y saneados; así como, con la información técnica de disponibilidad de agua, inexistencia de restos arqueológicos y libre de áreas naturales protegidas, condiciones previas que deben cumplirse a la admisión de las iniciativas, posibilitando con ello que los inversionistas se interesen y promuevan la venta de las tierras en los tres niveles de Gobierno.

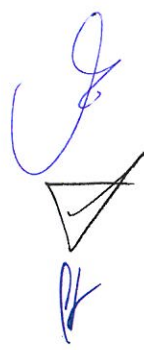
Asimismo, el proyecto de normativa se sustenta en la necesidad de adecuar su regulación a las disposiciones vigentes en materia de saneamiento físico legal de los bienes de propiedad del Estado, la rectoría reasumida por el MINAGRI a través de la Ley N° 30048-Ley que modifica al DL 997, la transferencia dispuesta mediante el Decreto Supremo N° 018-2014-MINAGRI del catastro rural por parte de COFOPRI; así como, la culminación del proceso de transferencia en favor de los Gobiernos Regionales, de la función prevista por el artículo 51, n) sobre saneamiento físico legal de la propiedad agraria.

Teniendo en cuenta los problemas presentados en la tramitación de las iniciativas privadas dentro del procedimiento vigente, proponemos un nuevo mecanismo, con una dinámica operativa distinta con el objeto de hacerlo más expeditivo.

Al respecto, en la propuesta normativa, se prevé que el organismo promotor de la inversión privada de los tres niveles de Gobierno cuente con un Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada – CEPRITE, para atender el trámite y evaluación de las iniciativas presentadas por los inversionistas, cuyo carácter es temporal.

Planteamos incorporar iniciativas privadas sobre tierras eriazas superiores a 15 ha con fines de habilitarlas, superándose el área de 20 ha prevista por la normativa vigente, ello, considerando lo previsto por el Art. 2° del Decreto Supremo N° 026-2003-AG, que identifica como pequeña agricultura, aquella que se efectúa en terrenos no menores a 3 ha y no mayores a 15 ha para desarrollar actividades de cultivos o crianzas, generándose un vacío respecto de la regulación de predios entre 15 ha y 20 ha que es lo que se propone amparar.

Se dispone igualmente que el proceso de saneamiento físico legal de las tierras eriazas con aptitud agrícola, esté a cargo del organismo promotor de la inversión privada, del Gobierno Nacional, Gobierno Regional o Gobierno Local, a fin de privilegiar su implementación y dado que ya no es una función o facultad de COFOPRI, en virtud de la transferencia del catastro en favor del MINAGRI, dispuesta por el Decreto Supremo N° 018-2014-VIVIENDA y máxime si consideramos la transferencia de la función n), Art. 51° de la Ley N° 27867 – Ley Orgánica de los Gobiernos Regionales, en favor de los Gobiernos Regionales en materia de saneamiento físico legal de la propiedad agraria.



Además, considerando que el organismo promotor de la inversión privada determina el valor de las tierras, se le faculta a éste a contratar el servicio de tasaciones provistas por entidades públicas o privadas.

Esta norma establece un procedimiento en el que el organismo promotor de la inversión privada, convoca el proceso de promoción de la inversión privada, respecto de las tierras eriazas con aptitud agrícola aprobadas en el respectivo plan de promoción, las mismas que contarán con información técnica disponible y su respectivo precio referencial fijado previamente.

El procedimiento exigirá la presentación de un compromiso de inversión, cuya consistencia técnica y económica será evaluada para su declaratoria de interés o relevancia para el país, región o localidad, según corresponda. Al cabo de ello, se procederá a conocer la oferta económica, otorgándose la buena pro al inversionista ganador, quien deberá suscribir el contrato y entregar la carta fianza respectiva.

Solo en caso se declare de interés una única propuesta de compromiso de inversión, se le adjudicará el predio directamente, al precio ofertado por el inversionista precalificado.

Se incorpora la figura de la supervisión del compromiso de inversión y de las prestaciones previstas en el contrato, a través del organismo promotor de la inversión privada del Gobierno Nacional, los Gobiernos Regionales y Locales, quienes constatarán el cumplimiento de las obligaciones asumidas por el inversionista adjudicatario.

Las Disposiciones Complementarias de la propuesta de Ley, plantean, entre otros, que para los fines de cautela física de las tierras de libre disponibilidad destinadas al proceso de promoción de la inversión privada, se suscriban convenios de cooperación interinstitucional con entidades públicas.

Se prevé igualmente que los recursos generados por la venta de tierras eriazas, previa deducción de los gastos operativos y administrativos incurridos, sean incorporados al presupuesto del organismo promotor de la inversión privada, en calidad de recursos propios destinados a las actividades que coadyuvan al proceso de promoción, acorde con lo previsto por el Art. 58° de la Ley 30230 - Ley que establece Medidas Tributarias, Simplificación de Procedimientos y Permisos para la Promoción y Dinamización de la Inversión en el País en el Marco de la Normatividad Vigente.

IMPACTO EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL

La fórmula legal propone un nuevo régimen especial de regulación del procedimiento para la inversión privada en tierras eriazas.

Asimismo, no se opone o contraviene normas constitucionales, ni normas con rango de ley, siendo un régimen exclusivo y excluyente de cualquier otro existente.

ANALISIS COSTO BENEFICIO

La propuesta normativa no irroga mayores gastos para el Estado, en la medida que su implementación no genera contar con recursos adicionales a los asignados a las entidades que intervienen en su aplicación.

Su aplicación redundará en un beneficio de posibles inversionistas, pues auspicia mayor celeridad y eficacia en el proceso de adjudicación de las tierras eriazas con aptitud agrícola.

J.
H.