



Resolución Ministerial

N° 334 -2017-PRODUCE

14 JUL. 2017

VISTOS: El Memorando N° 574-2017-PRODUCE/DVMYPE-I/DGPAR, de la Dirección General de Políticas y Análisis Regulatorio; y, el Memorando N° 178-2017-PRODUCE/DVMYPE-I/DGPAR/DP, de la Dirección de Políticas de la Dirección General de Políticas y Análisis Regulatorio que hace suyo el Informe N° 023-2017-PRODUCE/DVMYPE-I/DGPAR/DP/clopez; y,

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 71 de la Constitución Política del Perú establece en cuanto a la propiedad que, los extranjeros, sean personas naturales o jurídicas, están en la misma condición que los peruanos, sin que en caso alguno puedan invocar excepción ni protección diplomática; sin embargo, dentro de cincuenta (50) kilómetros de las fronteras, los extranjeros no pueden adquirir ni poseer por título alguno, minas, tierras, bosques, aguas, combustibles ni fuentes de energía, directa ni indirectamente, individualmente ni en sociedad, bajo pena de perder, en beneficio del Estado, el derecho así adquirido; se exceptúa el caso de necesidad pública expresamente declarada por decreto supremo aprobado por el Consejo de Ministros conforme a ley;

Que, el artículo 13 del Decreto Legislativo N° 757, Ley Marco para el Crecimiento de la Inversión Privada, declara de necesidad nacional la inversión privada, nacional y extranjera, en actividades productivas realizadas o por realizarse en las zonas de frontera del país;

Que, de manera complementaria, el Decreto Supremo N° 162-92-EF, que aprueba el Reglamento de los Regímenes de Garantía a la Inversión Privada, regula los supuestos de excepción de acceso a la propiedad para los extranjeros dentro de los cincuenta (50) kilómetros de las fronteras;

Que, AVENTURA PLAZA S.A. es una empresa peruana representada por el señor Mauricio Mendoza Jenkin, identificado con Carnet de Extranjería N° 000814230, con poder vigente inscrito en el Asiento C00059 de la Partida Registral N° 11904141 del Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, quien solicita la autorización para adquirir un terreno de 100 000 m², ubicado en el departamento de Tacna, dentro de los cincuenta (50) kilómetros de la frontera entre Perú y Chile;

Que, OPEN PLAZA S.A. es una empresa peruana, representada por el señor José Antonio Contreras Rivas, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 07793378, con poder vigente inscrito en el Asiento C00010 de la Partida Registral N° 00154113, del Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, quien solicita la autorización para mantener la propiedad de un inmueble ubicado en el departamento de Tacna, dentro de los cincuenta (50) kilómetros de la frontera entre Perú y Chile;

Que, atendiendo a que la región Tacna está ubicada en la zona sur del Perú con una población superior a los 342 mil habitantes, siendo que el comercio es una de las



principales actividades económicas y que constituye la principal fuente de generación de empleo en dicha región; la declaración de necesidad pública de la inversión privada en actividades comerciales para que Aventura Plaza S.A. y Open Plaza S.A. puedan adquirir y mantener, respectivamente, propiedades para el desarrollo de sus actividades comerciales en el departamento de Tacna, dentro de los cincuenta (50) kilómetros de la frontera entre Perú y Chile permitirá en ambos casos, en una primera etapa, la construcción de nueva infraestructura arrendable involucrando la contratación de 2 750 empleos y, en una segunda etapa, correspondiente a la operación de los centros comerciales, la generación de 5 500 empleos;



Que, asimismo, la infraestructura arrendable en los dos centros comerciales generará un importante nivel de recaudación para el Estado, cuya facturación se estima que generará en su primer año de ejecución, ventas ascendentes a 271.5 millones de soles, lo que significaría una recaudación por concepto de Impuesto General a las Ventas (IGV) de 46.2 millones de soles y por concepto de Impuesto a la Renta (IR) por tercera categoría (empresas), 22.7 millones de soles, montos que representan una importante recaudación tributaria de la región: 55% de lo recaudado por IGV y 43% de lo recaudado por IR;



Que, en el marco de lo establecido en el artículo 71 de la Constitución Política del Perú, se justifica la declaración de necesidad pública de la inversión privada en actividades comerciales para que Aventura Plaza S.A. y Open Plaza S.A. puedan adquirir y mantener propiedades dentro de los cincuenta (50) kilómetros de la frontera entre Perú y Chile, lo cual les permitiría desarrollar dos centros comerciales, al trascender de manera significativa el interés de ejercer la titularidad del derecho de propiedad solicitado al interés privado, incidiendo en el bienestar de la comunidad, a través de la generación del empleo formal; el incremento del nivel de recaudación tributaria que permitirá financiar proyectos de inversión pública en la región; una mayor bancarización de la población; y, el incremento de la oferta de bienes y servicios a precios accesibles para la población;



Que, por la naturaleza del proyecto normativo corresponde disponer su publicación en el portal institucional de este Ministerio, 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 a través del portal institucional o en la Dirección General de Políticas y Análisis Regulatorio del Viceministerio de MYPE e Industria, 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 mediante Decreto Supremo N° 001-2009-JUS;



Con las visaciones del Viceministro de MYPE e Industria, de la Directora General de la Dirección General de Políticas y Análisis Regulatorio y del Director General de la Oficina General de Asesoría Jurídica;



Resolución Ministerial

De conformidad con lo establecido en el artículo 71 de la Constitución Política del Perú; el Decreto Legislativo que aprueba la Ley de Organización y Funciones del Ministerio de la Producción y modificatorias, y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 002-2017-PRODUCE, modificado por el Decreto Supremo N° 009-2017-PRODUCE; y, el Reglamento que establece disposiciones relativas a la publicidad, publicación de proyectos normativos y difusión de normas legales de carácter general, aprobado mediante Decreto Supremo N° 001-2009-JUS;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Publicación del Proyecto

Dispóngase la publicación del proyecto de Decreto Supremo que autoriza a la empresa Aventura Plaza S.A. a adquirir terrenos dentro de los cincuenta (50) kilómetros de zona de frontera y que autoriza a Open Plaza S.A. a mantener terrenos dentro de los cincuenta (50) kilómetros de zona de frontera, en el Portal Institucional del Ministerio de la Producción (www.produce.gob.pe), así como la correspondiente exposición de motivos, el mismo día de la publicación de la presente Resolución Ministerial en el Diario Oficial El Peruano, a efectos de recibir las opiniones, comentarios y/o sugerencias de la ciudadanía, por un plazo de treinta (30) días hábiles, contado desde la publicación de la presente norma.

Artículo 2.- Mecanismo de Participación

Las opiniones, comentarios y/o sugerencias sobre el proyecto de Decreto Supremo 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, ubicada en Calle Uno Oeste N° 060 - Urbanización Córpac, San Isidro, o a la dirección electrónica dp_gpar@produce.gob.pe.

Regístrese, comuníquese y publíquese

PEDRO C. OLAECHEA ÁLVAREZ-CALDERÓN
MINISTRO DE LA PRODUCCIÓN



N° -2017-PRODUCE

**DECRETO SUPREMO QUE AUTORIZA A EMPRESAS EXTRANJERAS A
ADQUIRIR Y MANTENER DERECHOS DE PROPIEDAD DENTRO DE LOS
CINCUENTA KILÓMETROS DE ZONA DE FRONTERA**

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 71 de la Constitución Política del Perú establece en cuanto a la propiedad que, los extranjeros, sean personas naturales o jurídicas, están en la misma condición que los peruanos, sin que en caso alguno puedan invocar excepción ni protección diplomática; sin embargo, dentro de cincuenta (50) kilómetros de las fronteras, los extranjeros no pueden adquirir ni poseer por título alguno, minas, tierras, bosques, aguas, combustibles ni fuentes de energía, directa ni indirectamente, individualmente ni en sociedad, bajo pena de perder, en beneficio del Estado, el derecho así adquirido; se exceptúa el caso de necesidad pública expresamente declarada por decreto supremo aprobado por el Consejo de Ministros conforme a ley;

Que, el artículo 13 del Decreto Legislativo N° 757, Ley Marco para el Crecimiento de la Inversión Privada, declara de necesidad nacional la inversión privada, nacional y extranjera, en actividades productivas realizadas o por realizarse en las zonas de frontera del país;

Que, de manera complementaria, el Decreto Supremo N° 162-92-EF, que aprueba el Reglamento de los Regímenes de Garantía a la Inversión Privada, regula los supuestos de excepción de acceso a la propiedad para los extranjeros dentro de los cincuenta (50) kilómetros de las fronteras;

Que, AVENTURA PLAZA S.A. es una empresa peruana representada por el señor Mauricio Mendoza Jenkin, identificado con Carnet de Extranjería N° 000814230, con poder vigente inscrito en el Asiento C00059 de la Partida Registral N° 11904141 del Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, quien solicita la autorización para adquirir un terreno de 100 000 m², ubicado en el departamento de Tacna, dentro de los cincuenta (50) kilómetros de la frontera entre Perú y Chile, adquisición que ascenderá a US\$ 30 millones de dólares (Treinta millones de dólares de los Estados Unidos de Norteamérica);

Que, la citada empresa está constituida por la empresa peruana OPEN PLAZA S.A., la empresa chilena DESARROLLO E INVERSIONES INTERNACIONALES S.A.C. y, la empresa peruana FABELLA PERÚ S.A.A., con participación en la estructura accionarial del 34.60%, 33.34% y 32.06%, respectivamente;



Que, la estructura accionarial de OPEN PLAZA S.A., está conformada por FALABELLA PERÚ S.A.A. al 99.9999998% e INVERSORA FALKEN S.A. al 0.0000002%;

Que, la empresa DESARROLLO E INVERSIONES INTERNACIONALES S.A.C. está constituida por PLAZA OESTE S.A., organizada bajo las leyes de la República de Chile, con 99.99985% de participación en el capital de la empresa; y, PLAZA DEL TRÉBOL S.A., organizada bajo las leyes de la República de Chile, con 0.00015% restante;

Que, la empresa FALABELLA PERÚ S.A.A. está constituida por INVERSORA FALKEN S.A., organizada bajo las leyes de la República Oriental del Uruguay, con participación de 80.64% en el capital de la empresa; INVERSIONES INVERFAL PERÚ SpA, organizada bajo las leyes de la República de Chile, con participación de 19.11% en el capital de la empresa; y, el accionariado difundido, con una participación de 0.25% del capital social;

Que, OPEN PLAZA S.A. es una empresa peruana, representada por el señor José Antonio Contreras Rivas, identificado con Documento Nacional de Identidad N° 07793378, con poder vigente inscrito en el Asiento C00010 de la Partida Registral N° 00154113, del Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral N° IX - Sede Lima, quien solicita la autorización para mantener la propiedad de un inmueble ubicado en el departamento de Tacna, dentro de los cincuenta (50) kilómetros de la frontera entre Perú y Chile, con una inversión estimada en US\$ 22 millones de dólares (Veintidós millones de dólares de los Estados Unidos de Norteamérica);

Que, el predio señalado en el considerando precedente fue adquirido de forma indirecta por OPEN PLAZA S.A. al adquirir la empresa FALABELLA PERÚ S.A.A., a través de su subsidiaria Sodimac Perú S.A., el 100% de las acciones de la cadena de mejoramiento del hogar Maestro Perú S.A., por una operación realizada en la Bolsa de Valores de Lima, el 17 de setiembre del 2014;

Que, la estructura accionarial de OPEN PLAZA S.A. está conformada por la empresa peruana FALABELLA PERÚ S.A.A. con 99,9999998% de participación accionarial e INVERSORA FALKEN S.A. empresa extranjera que tiene participación de 0.0000002%, organizada y constituida bajo las leyes de la República Oriental del Uruguay;

Que, la empresa FALABELLA PERÚ S.A.A. está constituida por INVERSORA FALKEN S.A., organizada bajo las leyes de la República Oriental del Uruguay, con participación de 80.64% en el capital de la empresa; INVERSIONES INVERFAL PERÚ SpA, organizada bajo las leyes de la República de Chile con participación de 19.11% en el capital de la empresa; y, por accionariado difundido con participación de 0.25% del capital social;



Que, la empresa INVERSORA FALKEN S.A. está constituida por INVERSIONES INVERFAL PERÚ SpA, organizada bajo las leyes de la República de Chile con el 100% del accionariado de la empresa;

Que, atendiendo a que la región Tacna está ubicada en la zona sur del Perú con una población superior a los 342 mil habitantes, siendo que el comercio es una de las principales actividades económicas y que constituye la principal fuente de generación de empleo en dicha región; la declaración de necesidad pública de la inversión privada en actividades comerciales para que Aventura Plaza S.A. y Open Plaza S.A. puedan adquirir y mantener, respectivamente, propiedades para el desarrollo de sus actividades comerciales en el departamento de Tacna, dentro de los cincuenta (50) kilómetros de la frontera entre Perú y Chile permitirá en ambos casos, en una primera etapa, la construcción de nueva infraestructura arrendable involucrando la contratación de 2 750 empleos y, en una segunda etapa, correspondiente a la operación de los centros comerciales, la generación de 5 500 empleos;

Que, asimismo, la infraestructura arrendable en los dos centros comerciales generará un importante nivel de recaudación para el Estado, cuya facturación se estima que generará en su primer año de ejecución, ventas ascendentes a 271.5 millones de soles, lo que significaría una recaudación por concepto de Impuesto General a las Ventas (IGV) de 46.2 millones de soles y por concepto de Impuesto a la Renta (IR) por tercera categoría (empresas), 22.7 millones de soles, montos que representan una importante recaudación tributaria de la región: 55% de lo recaudado por IGV y 43% de lo recaudado por IR;

Que, en el marco de lo establecido en el artículo 71 de la Constitución Política del Perú, se justifica la declaración de necesidad pública de la inversión privada en actividades comerciales para que Aventura Plaza S.A. y Open Plaza S.A. puedan adquirir y mantener propiedades dentro de los cincuenta (50) kilómetros de la frontera entre Perú y Chile, lo cual les permitiría desarrollar dos centros comerciales, al trascender de manera significativa el interés de ejercer la titularidad del derecho de propiedad solicitado al interés privado, incidiendo en el bienestar de la comunidad, a través de la generación del empleo formal; el incremento del nivel de recaudación tributaria que permitirá financiar proyectos de inversión pública en la región; una mayor bancarización de la población; y, el incremento de la oferta de bienes y servicios a precios accesibles para la población;

Que, mediante los Oficios N°s. 6756 y 6757-CCFFAA/OAN/UAM, la Secretaría de Jefatura del Comando Conjunto de las Fuerzas Armadas, emite opinión favorable a las solicitudes presentadas por las empresas OPEN PLAZA S.A. y AVENTURA PLAZA S.A., respectivamente;

Que, el sub numeral 47.1.1, del numeral 47.1 del artículo 47 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-JUS, en adelante TUO de la Ley N° 27444, indica



que para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a todos los procedimientos administrativos, comunes o especiales, las entidades están obligadas a recibir, en vez de la documentación oficial, copias simples en reemplazo de documentos originales o copias legalizadas notarialmente de tales documentos, acompañadas de declaración jurada del administrado acerca de su autenticidad, siendo que las copias simples serán aceptadas, estén o no certificadas por notarios, funcionarios o servidores públicos en el ejercicio de sus funciones y tendrán el mismo valor que los documentos originales para el cumplimiento de los requisitos correspondientes a la tramitación de procedimientos administrativos seguidos ante cualquier entidad; dichas copias simples reemplazan la documentación oficial con el mismo mérito probatorio;

Que el numeral 49.1 del artículo 49 del TUO de la Ley N° 27444, dispone que todas las declaraciones juradas, los documentos sucedáneos presentados y la información incluida en los escritos y formularios que presenten los administrados para la realización de procedimientos administrativos, se presumen verificados por quien hace uso de ellos, respecto a su propia situación, así como de contenido veraz para fines administrativos, salvo prueba en contrario; en caso de documentos emitidos por autoridades gubernamentales o por terceros, el administrado puede acreditar su debida diligencia en realizar previamente a su presentación las verificaciones correspondientes y razonables;

Que, conforme a los considerandos expuestos, resulta de necesidad pública autorizar a las empresas AVENTURA PLAZA S.A. y OPEN PLAZA S.A. para que adquieran y mantengan propiedades en el departamento de Tacna, respectivamente, dentro de los cincuenta (50) kilómetros de la frontera entre Perú y Chile;

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 71 de la Constitución Política del Perú; el Decreto Legislativo N° 757, Ley Marco para el Crecimiento de la Inversión Privada; el Decreto Supremo N° 162-92-EF, que aprueba el Reglamento de los Regímenes de Garantía a la Inversión Privada; 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 y modificatorias; y su Reglamento, aprobado por el Decreto Supremo N° 002-2017-PRODUCE, modificado por el Decreto Supremo N° 009-2017-PRODUCE;

Con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros;

DECRETA:

Artículo 1.- Objeto

Declarar de necesidad pública la inversión privada en actividades comerciales, a fin que AVENTURA PLAZA S.A. y OPEN PLAZA S.A. puedan adquirir y mantener, respectivamente, propiedades para el desarrollo de sus actividades comerciales, en el departamento de Tacna, dentro de los cincuenta (50) kilómetros de la frontera entre Perú y Chile.



Artículo 2.- Autorización para adquirir derechos de propiedad

Autorizar a AVENTURA PLAZA S.A. a adquirir 100 000 m² ubicados en el departamento de Tacna dentro de los cincuenta (50) kilómetros de la frontera entre Perú y Chile.

Artículo 3.- Autorización para mantener derechos de propiedad

Autorizar a OPEN PLAZA S.A. a mantener la propiedad de un inmueble ubicado en el departamento de Tacna, dentro de los cincuenta (50) kilómetros de la frontera entre Perú y Chile.

Artículo 4.- Sanción

La transferencia de la propiedad y posesión de los terrenos a que se refiere el presente Decreto Supremo a otros inversionistas extranjeros que no cuenten con la correspondiente autorización dará lugar a la pérdida del derecho adquirido, en beneficio del Estado, conforme a lo establecido en el artículo 71 de la Constitución Política del Perú.

Artículo 5.- Refrendo

El presente Decreto Supremo es refrendado por el Presidente del Consejo de Ministros, el Ministro de la Producción y el Ministro de Defensa.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL

Única.- Las solicitudes de autorización para adquisición de propiedad de bienes por extranjeros en zonas de frontera, correspondientes al Anexo III del Decreto Supremo N° 162-92-EF, presentados por AVENTURA PLAZA S.A. y OPEN PLAZA S.A., tienen carácter de declaración jurada.

Dado en la Casa de Gobierno,



DECRETO SUPREMO QUE AUTORIZA A EMPRESAS EXTRANJERAS A ADQUIRIR Y MANTENER DERECHOS DE PROPIEDAD DENTRO DE LOS CINCUENTA KILÓMETROS DE ZONA DE FRONTERA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. FUNDAMENTO

El presente Decreto Supremo tiene por objeto declarar de necesidad pública la inversión privada en actividades comerciales, a efectos que las empresas Aventura Plaza S.A. y Open Plaza S.A. puedan adquirir y mantener propiedades, respectivamente, en el departamento de Tacna dentro de los cincuenta (50) kilómetros de la frontera entre Perú y Chile.

Los artículos 63 y 71 de la Constitución Política del Perú indican que si bien es cierto que por regla general se debe tratar de la misma forma a inversionistas nacionales y extranjeros, existe una excepción: La prohibición que dentro de cincuenta kilómetros de las fronteras, los extranjeros no pueden adquirir ni poseer por título alguno, minas, tierras, bosques, aguas, combustibles ni fuentes de energía, directa ni indirectamente, individualmente ni en sociedad, bajo pena de perder, en beneficio del Estado, el derecho así adquirido. No pueden hacerlo directa ni indirectamente lo cual debe entenderse que no pueden ser propietarios o poseedores a través de sociedades u otras personas jurídicas¹. Esta excepción recogida constitucionalmente responde evidentemente a razones objetivas de seguridad y defensa nacional, algo sobre lo que todo Estado tiene prerrogativas incuestionables.

Sin perjuicio de lo expuesto, en el último artículo citado, se establece también que puede otorgarse permiso a un extranjero para adquirir propiedad dentro de los cincuenta (50) kilómetros de la frontera siempre y cuando medien razones de necesidad pública declaradas mediante Decreto Supremo aprobado por el Consejo de Ministros. Esta salvedad a la excepción anteriormente descrita contempla una situación en la que la necesidad pública declarada mediante Decreto Supremo tiene una importancia de tal magnitud que pasa a tener mayor relevancia o peso que las consideraciones de seguridad y defensa nacional y, en consecuencia, es necesario autorizar por excepción que un extranjero adquiera propiedad en dicha porción de territorio nacional.

En síntesis, se establece como regla general la igualdad de condiciones entre peruanos y extranjeros a efectos de la titularidad del derecho de propiedad, así como a la legitimidad de su ejercicio y las restricciones legales; sin embargo, los extranjeros no pueden adquirir ni poseer directa ni indirectamente propiedades dentro de cincuenta kilómetros de las fronteras, con lo cual queda excluido hacerlo a través de sociedades u otras personas jurídicas, o de interpósita persona.

Adicionalmente, el artículo 13 del Decreto Legislativo N° 757, Ley Marco para el Crecimiento de la Inversión Privada, declara de necesidad nacional la inversión privada, nacional y extranjera, en actividades productivas realizadas o por realizarse en las zonas de frontera del país.

¹ GUTIERREZ, Walter, Avendaño Jorge. La Constitución Comentada, Gaceta Jurídica, diciembre 2005 Tomo I, pág. 921.



El Decreto Supremo N° 162-92-EF, que aprueba el Reglamento de los Regímenes de Garantía a la Inversión Privada regula, entre otros, la limitación a los derechos de propiedad o posesión de minas, tierras, bosques, aguas, combustibles o fuentes de energía por inversionistas extranjeros de forma directa o indirecta, en las áreas comprendidas dentro de los cincuenta kilómetros de las fronteras del país, pero que excepcionalmente permite el acceso a la propiedad, siempre y cuando se cumpla con lo siguiente:

- Presentar una solicitud en el ministerio del sector correspondiente a la actividad económica a realizar, la misma que deberá contener determinada información, relacionada a la identificación del Inversionista, la identificación de la Empresa que cuenta con inversionistas extranjeros, la información sobre los bienes objeto de adquisición.
- Opinión favorable del Comando Conjunto de las Fuerzas Armadas (en adelante, CCFFAA).

En este sentido, la Constitución Política del Perú y el Decreto Supremo N° 162-92-EF, disponen que un inversionista extranjero podrá acceder a la propiedad o posesión dentro de los cincuenta (50) kilómetros de las fronteras siempre que cumpla con:

- Presentar una solicitud en el ministerio del sector correspondiente a la actividad económica a realizar conteniendo información determinada.
- Obtener la opinión favorable del CCFFAA.
- Declaratoria de Necesidad Pública a través de un Decreto Supremo aprobado por el Consejo de Ministros.

DE LA NECESIDAD PÚBLICA

La excepción prevista en el artículo 71 de la Constitución Política del Perú solo se justifica en la medida que se trate de un caso de "necesidad pública". Según César Ochoa, el concepto de necesidad pública tiene como objetivo lograr un determinado fin esencial de la comunidad². Es decir, que el interés en establecer la titularidad de los derechos solicitados trasciende de manera significativa al interés privado, de modo que incida en el bienestar de la comunidad, siendo indispensable a los fines del Estado.

El concepto de necesidad pública responde al carácter indispensable de algunas necesidades de la sociedad para hacer o no hacer determinada acción, razón por la cual, solo serán de "necesidad pública" aquellos bienes que tengan la aptitud o condiciones necesarias para satisfacer las necesidades indispensables de la comunidad.

La necesidad pública puede ser invocada para la adopción de medidas que el Estado establece para asegurar el beneficio, la ventaja o la utilidad a la sociedad.

El Estado, al otorgar la viabilidad para que un inversionista extranjero pueda ejercer sus derechos de propiedad o posesión en una zona de frontera para que posteriormente desarrolle un centro comercial, justifica su actuar en un doble interés. Así tenemos que existe el interés privado del titular del derecho para desarrollar la respectiva actividad económica; pero, a su vez, existe el interés público para facilitar las inversiones privadas en zonas fronterizas que permitan



² OCHOA CARDICH, Cesar, Economía Social de Mercado en la Constitución Política del Perú y su incidencia en los derechos reales. 2013. pág. 9.

alcanzar un mayor nivel de empleo, de competencia en el mercado, facilitando el acceso de bienes y servicios a precios accesibles para la población. De esta manera, lo que pretende ejecutar la empresa extranjera trasciende no solo el interés privado, sino también el interés público, llegando a convertirse en un asunto de "necesidad pública".

Dentro de un marco constitucional en el que se reconoce a la iniciativa privada como fuente de desarrollo, se considera que solo puede lograrse con la participación directa de la inversión privada, inclusive la extranjera, debido a que en muchos casos se requiere la participación de grandes capitales y recursos.

El principio de la seguridad jurídica es una parte fundamental del Estado Constitucional de Derecho. La predictibilidad de las conductas, en especial las de los poderes del Estado, frente a los supuestos previamente determinados por el Derecho es la garantía que informa a todo el ordenamiento jurídico y que consolida la interdicción de la arbitrariedad.

En el caso particular, se han recibido dos (2) solicitudes que buscan la autorización para que inversionistas extranjeros puedan ejercer el derecho de propiedad dentro de los cincuenta (50) kilómetros de frontera con la República de Chile.

La empresa Aventura Plaza S.A. presentó al Ministerio de la Producción una solicitud para adquirir terrenos en un área total de 100 000 m² dentro de los cincuenta (50) kilómetros de la frontera entre Perú y Chile; en dicha solicitud se señala que la inversión total del bien objeto de adquisición será por un monto de US\$ 30 millones (Treinta millones de dólares de Estados Unidos de América).

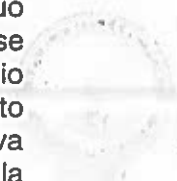
Open Plaza S.A. remitió a este Ministerio una solicitud para mantener la propiedad de un inmueble adquirido en el departamento de Tacna dentro de los cincuenta (50) kilómetros de la frontera entre Perú y Chile, señalando en su solicitud que la inversión en el inmueble adquirido será por un monto de US\$ 22 millones (Veintidós millones de dólares de Estados Unidos de América).

Asimismo, cuando se trata de vincular la seguridad jurídica al derecho de propiedad, tal como ocurre en el caso relacionado a la solicitud de Open Plaza S.A., aquella no solo debe garantizar el mantenimiento del statu quo, de forma tal que al individuo se le asegure el mantenimiento de su situación jurídica en la medida en que se presenten las condiciones que la Ley prevé para su mutación, sino que el principio se convierte en requisito indispensable para el desarrollo económico, en tanto permite crear la certidumbre institucional que dota a los individuos de la iniciativa suficiente para, a partir de la titularidad del derecho de propiedad, dar lugar a la generación de riqueza.

NECESIDAD PÚBLICA MATERIALIZADA EN EL PRESENTE CASO

La región Tacna está ubicada en la zona sur del Perú, contando con una población superior a los 342 mil habitantes. La economía de Tacna aporta el 1.5% del total nacional, dentro de las principales actividades económicas de la región, el sector comercio y servicios ocupa el segundo lugar de la economía regional concentrando el 37.9% del Valor Agregado Bruto (VAB), luego de las actividades de extracción de petróleo, gas y minerales que concentran el 42.3% del VAB de la región³, sin

³ Los datos de Valor Agregado Bruto pertenecen al Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), con información disponible al 15 de agosto de 2016.

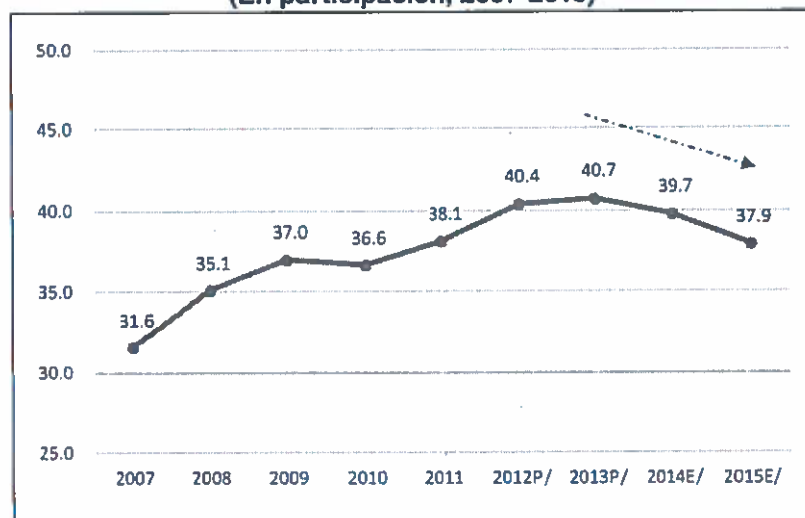


embargo, el sector comercio y servicios ocupa el primer lugar desde el punto de vista de generación de empleo.

En efecto, la PEA ocupada de la región en estos sectores representa el 60%, lo que se traduce en 103 mil personas que laboran en dichas actividades económicas, aun cuando registra un alto nivel de informalidad, siendo que el 63%⁴ de los trabajadores mantienen un empleo informal, por lo que dichos trabajadores no cuentan con seguridad social, ni seguro de salud, entre otros beneficios de la formalidad laboral.

No obstante, como se aprecia en el siguiente gráfico la importancia económica del sector comercio y servicios en la región Tacna se ha ido reduciendo en los últimos tres años, lo que a su vez implica que el número de trabajadores involucrados en dichas actividades está decreciendo. Cabe indicar que en el año 2016, el nivel empleo en la ciudad de Tacna descendió a 6.3% y 1.7% en el sector comercio y servicios, respectivamente⁵. Bajo dicho contexto y siendo que la mayor parte de estos trabajadores presentan empleos informales, los mismos están expuestos a un alto grado de vulnerabilidad si pierden su empleo.

Gráfico N° 1
Valor Agregado Bruto del sector comercio y servicios de la región Tacna
(En participación, 2007-2015)



P/ Preliminar
E/ Estimado
Fuente: INEI (2016)
Elaboración: PRODUCE



La declaración de necesidad pública de la inversión privada en actividades comerciales, a fin que Aventura Plaza S.A. y Open Plaza S.A. puedan adquirir y mantener, respectivamente, propiedades para el desarrollo de sus actividades comerciales, en el departamento de Tacna, dentro de los cincuenta (50) kilómetros de la frontera entre Perú y Chile permitirá en ambos casos, en una primera etapa, la construcción de nueva infraestructura arrendable involucrando la contratación de 2 750 empleos. La segunda etapa, correspondiente a la operación de los centros comerciales, implicará la generación de 5 500 empleos.

⁴ Los datos sobre informalidad son obtenidos a partir de la última versión de la Encuesta Nacional de Hogares (ENAHG), realizada en el 2015.

¹⁰ Según Información de la Encuesta Nacional de Variación Mensual del Empleo (ENVME) del Ministerio de Trabajo y Promoción del Empleo.

Considerando el alto nivel de empleo informal en la región, en el que el 72% de trabajadores tacneños se desempeñan en actividades informales, los centros comerciales proyectados contribuirán a la generación de empleos formales al iniciar operaciones los centros comerciales. Al respecto, un mayor nivel de empleo formal posibilita que una mayor cantidad de trabajadores accedan a los beneficios de ser formal, lo cual está referido a un mayor acceso al crédito, poseer un seguro de salud y contar con sistema previsional, lo cual redundará al final en un mayor bienestar de la región. Dicha situación se verá reforzada, en la medida que para el fiscalizador de la actividad laboral (SUNAFIL), sería más eficiente realizar sus fiscalizaciones laborales a empresas que están ubicadas en un mismo lugar como es el caso de los *malls*.

Finalmente, la infraestructura arrendable en los dos centros comerciales generará un importante nivel de recaudación para el Estado. En efecto, se tiene estimado que la facturación conjunta generará en su primer año de ejecución, ventas ascendentes a 271.5 millones de soles, lo que significaría una recaudación por concepto de Impuesto General a las Ventas (IGV) de 46.2 millones de soles y por concepto de Impuesto a la Renta (IR) por tercera categoría (empresas), 22.7 millones de soles. Estos montos representan una proporción importante de la recaudación tributaria de la región: 55% de lo recaudado por IGV y 43% de lo recaudado por IR. Así, estos mayores e importantes recursos contribuirán a la generación de proyectos de inversión pública para el bienestar de la población de la región.

En base a las consideraciones antes señaladas, se justifica la declaración de necesidad pública de la inversión privada en actividades comerciales, a efectos que Aventura Plaza S.A. y Open Plaza S.A. puedan adquirir y mantener propiedades, respectivamente, en una zona fronteriza para desarrollar dos centros comerciales, lo cual permitirá un impacto económico favorable en la región Tacna, a través de un mayor nivel de empleo y de calidad, así como por la mayor oferta de bienes y servicios para la ciudad.

CARÁCTER DE DECLARACIÓN JURADA DEL ANEXO III DEL DECRETO SUPREMO N° 162-92-EF

Los documentos presentados por Aventura Plaza S.A. y Open Plaza S.A. con fecha 10 de marzo de 2017 y el escrito presentado por Aventura Plaza S.A. el 10 de mayo de 2017, están debidamente visados por los representantes legales de ambas empresas, entre los que se encuentran las solicitudes de autorización para adquisición de propiedad de bienes por extranjeros en zonas de frontera, correspondientes al Anexo III del Decreto Supremo N° 162-92-EF.

Sobre el particular, el Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-JUS, en adelante TUO de la Ley N° 27444, establece que los documentos y declaraciones presentados en un procedimiento administrativo gozan de la presunción de veracidad, por lo que se presume la certeza de su contenido, salvo que exista prueba en contrario.

Por su parte, el numeral 49.1 del artículo 49 del TUO de la Ley N° 27444, dispone que todas las declaraciones juradas, los documentos sucedáneos presentados y la información incluida en los escritos y formularios que presenten los administrados para la realización de procedimientos administrativos, se presumen verificados por quien hace uso de ellos, respecto a su propia situación, así como de contenido veraz para fines administrativos, salvo prueba en contrario. En caso de documentos



emitidos por autoridades gubernamentales o por terceros, el administrado puede acreditar su debida diligencia en realizar previamente a su presentación las verificaciones correspondientes y razonables.

En tal sentido, las solicitudes de autorización para adquisición de propiedad de bienes por extranjeros en zonas de frontera, correspondientes al Anexo III del Decreto Supremo N° 162-92-EF, presentados por Aventura Plaza S.A. y Open Plaza S.A., tienen carácter de declaración jurada.

OPINIÓN DEL COMANDO CONJUNTO DE LAS FUERZAS ARMADAS

Con Oficios N°s. 6756 y 6757-CCFFAA/OAN/UAM, el Comando Conjunto de las Fuerzas Armadas (CCFFAA) emite opinión favorable a las solicitudes presentadas por Open Plaza S.A. y Aventura Plaza S.A., para que puedan mantener y adquirir, respectivamente, propiedades para el desarrollo de sus actividades comerciales, en el departamento de Tacna, dentro de los cincuenta (50) kilómetros de la frontera entre Perú y Chile.

En ambas comunicaciones, el CCFFAA señaló que las propiedades en mención no están situadas en áreas en las cuales se ejecutan operaciones y acciones militares de la Tercera Brigada de Caballería, ni de la Tercera División del Ejército del Perú.

ANÁLISIS COSTO - BENEFICIO

La aprobación del Decreto Supremo que establece la necesidad pública de la empresa Aventura Plaza S.A. para adquirir tierras en la región Tacna dentro de los cincuenta (50) kilómetros de la frontera entre Perú y Chile; y, de la empresa Open Plaza S.A. de mantener la propiedad existente en dicha zona fronteriza, para que finalmente ambas empresas desarrollen su actividad comercial a través de dos centros comerciales presenta los beneficios señalados a continuación.

De acuerdo con la información provista por ambas empresas, la facturación que generarían los centros comerciales en su primer año de operación sería de 271.5 millones de soles. A partir de ello, se estima un crecimiento de 9% para los siguientes años, considerando la tendencia de los últimos años del sector a nivel nacional y debido a la importancia del sector comercio y servicios en Tacna en particular, siendo la facturación posterior la que se muestra en el Cuadro N° 1 a continuación, la misma que ascenderá hasta 383.3 millones de soles en el año 5. Este creciente movimiento comercial será reflejo de las mayores transacciones comerciales y de una mayor oferta de bienes y servicios para beneficio de la población.

Se obtendrá como beneficio para el Estado una recaudación creciente por concepto de IGV e IR, representando dichos montos en un escenario conservador 55% y 43% del total recaudado por ambos conceptos, respectivamente. En el año 5, lo recaudado por concepto de IGV ascendería a 65.5 millones de soles, mientras que lo recaudado por concepto de IR ascendería a 32.2 millones de soles. Estos mayores recursos -que ascenderían en su conjunto a casi 100 millones de soles en el año 5- contribuirán a la generación de proyectos adicionales de inversión pública de relevancia para la ciudad y la región Tacna. Cabe señalar que este monto significa un 10% del presupuesto del Gobierno Regional de Tacna y de sus municipios respectivos.



Otro beneficio declarado por las empresas es la generación de 2 750 puestos de trabajo en la etapa de construcción de los centros comerciales; posteriormente, se generaría 5 500 puestos de trabajo adicionales, entre empleos directos e indirectos, al entrar en operaciones los referidos centros comerciales. Así, estos 5 500 nuevos trabajadores contribuirán aproximadamente en 5.3% a la Población Económicamente Activa (PEA) dedicada a la actividad de comercio y servicios.

Por otro lado, debe tenerse en cuenta que un centro comercial formaliza las transacciones comerciales a través del crédito. Sobre el particular, la región Tacna es la cuarta región que presenta el nivel de bancarización financiera más alto (59.9% de las personas), motivo por el cual, el impacto de los centros comerciales consolidaría la bancarización de la ciudad. En cuanto a los beneficios de la intermediación financiera en la sociedad tenemos: (i) Ampliación de posibilidades de financiamiento; (ii) Reducción del riesgo de los recursos gestionados por la diversificación de las inversiones; (iii) Reducción de los costos de gestión de los fondos; y (iv) Desarrollo de la gestión de mecanismos de pago.

Asimismo, debe tenerse en cuenta que mantener la propiedad de Open Plaza S.A. para que la cadena de mejoramiento del hogar Maestro siga manteniendo sus operaciones evitará que se pierdan puestos de trabajo y se deje de recaudar los impuestos respectivos existentes. Igualmente, evitará una afectación del equilibrio económico financiero de la empresa, toda vez que se compró acciones de dicha cadena de mejoramiento del hogar en el año 2014 para realizar inversiones que le generen rentabilidad; en consecuencia, se evitará afectar la seguridad jurídica prevista por el Estado Peruano respecto a las inversiones privadas.

Cuadro N° 1
Proyecciones de los Indicadores Económicos de los proyectos de las 2 empresas

	Año 0	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Ventas (En millones de soles)		271.5	296.0	322.6	351.7	383.3
Recaudación						
*IGV (En millones de soles)		46.2	50.4	55.0	60.0	65.5
*IR (En millones de soles)		22.7	24.8	27.0	29.5	32.2
Total recaudado		68.8	75.2	82.0	89.5	97.7
Empleos (número de trabajadores)	2,750	5,500	5,500	5,500	5,500	5,500

/ En el año 0 se dispone la construcción de los centros comerciales.

Fuente: ACCEP, SUNAT, INEI

Elaboración: PRODUCE



En cuanto a los costos, con la emisión del Decreto Supremo se generará costos privados relacionados a la adquisición del terreno y la posterior construcción de los centros comerciales para ambos casos. En términos financieros, para los inversionistas se generarán beneficios superiores a dichos costos, de lo contrario no señalarían su intención de realizar las inversiones antes mencionadas.

Ahora bien, los costos son nulos para fines de seguridad nacional, tal como lo señaló el CCFFAA, mientras que en términos de fiscalización y supervisión por parte del Estado, los mismos estarán focalizados en que la construcción de los centros comerciales y su entrada en operación, incluyendo la empresa existente que oferta bienes para el mejoramiento del hogar, respete las normas de seguridad, ambientales, laborales y otras exigibles por la normatividad en la materia.

En atención a lo expuesto, la aprobación del Decreto Supremo que declara de necesidad pública la inversión privada en actividades comerciales, a fin que Aventura Plaza S.A. y Open Plaza S.A. puedan adquirir y mantener, respectivamente, propiedades para el desarrollo de sus actividades comerciales, en el departamento de Tacna, dentro de los cincuenta (50) kilómetros de la frontera

entre Perú y Chile, creará mayor dinamismo en la región Tacna en términos de generación de empleo formal, a nivel de recaudación, bancarización y mayor oferta de bienes y servicios, cuyos beneficios son superiores respecto de los costos antes citados.

ANÁLISIS DE IMPACTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL

El proyecto de Decreto Supremo es conforme con el artículo 71 de la Constitución Política del Perú y acorde con lo dispuesto en el Decreto Supremo N° 162-92-EF, que aprueba el Reglamento de los Regímenes de Garantía a la Inversión Privada.



DECRETO SUPREMO QUE AUTORIZA A EMPRESAS EXTRANJERAS ADQUIRIR Y MANTENER DERECHOS DE PROPIEDAD DENTRO DE LOS CINCUENTA KILÓMETROS DE ZONA DE FRONTERA

AYUDA MEMORIA

El Ministerio de la Producción ha recibido solicitudes de dos (2) empresas que buscan adquirir y mantener propiedades dentro de los cincuenta (50) kilómetros de la frontera entre Perú y Chile. Por un lado, Aventura Plaza S.A.-con inversionistas peruanos, chilenos y uruguayos- busca adquirir terrenos por 100 000 m²; y, por otro lado, Open Plaza S.A. -con inversionistas peruanos y uruguayos- busca mantener la propiedad de un inmueble adquirido indirectamente en el 2014. En ambas propiedades, estas empresas tienen como objetivo desarrollar centros comerciales; además, para Open Plaza significa mantener sus operaciones en una empresa existente que oferta bienes para el mejoramiento del hogar.

Los artículos 63 y 71 de la Constitución Política del Perú indican que si bien es cierto que por regla general se debe tratar de la misma forma a inversionistas nacionales y extranjeros, existe una excepción: la prohibición para los extranjeros de adquirir cualquier forma de propiedad dentro de 50 km. de la frontera peruana. Sin perjuicio de ello, en el artículo 71 antes indicado, se establece también que puede otorgarse permiso a un extranjero para adquirir propiedad dentro de 50 km. de la frontera siempre y cuando medien razones de necesidad pública declaradas mediante Decreto Supremo.

Adicionalmente, es importante precisar que el artículo 13 del Decreto Legislativo N° 757, Ley Marco para el Crecimiento de la Inversión Privada y sus normas reglamentarias, declara de necesidad nacional la inversión privada, nacional y extranjera, en actividades productivas realizadas o por realizarse en las zonas de frontera del país

De forma complementaria, se indica que está vigente el Decreto Supremo N° 162-92-EF, Aprueban el Reglamento de los Regímenes de Garantía a la Inversión Privada - emitida bajo la Constitución del Perú de 1979-, que regula la limitación a la propiedad para los extranjeros dentro de los cincuenta (50) kilómetros de las fronteras, pero que excepcionalmente permite el acceso a la propiedad al cumplir con la presentación de una solicitud en el ministerio del sector correspondiente a la actividad económica a realizar con determinada información; y, que se cuente con opinión favorable del Comando Conjunto de las Fuerzas Armadas, siendo ambos requisitos debidamente cumplidos en el presente caso.

Se verifica la existencia de necesidad pública para que las empresas mencionadas puedan ejercer sus derechos de propiedad en una zona fronteriza con el fin de desarrollar dos centros comerciales, debido a que tendrá un impacto económico favorable en la región a través de la generación de empleo formal, nivel de recaudación, bancarización y mayor oferta de bienes y servicios.

En efecto, se estima la generación de 2 750 y 5 500 puestos de trabajo en la etapa de construcción y operación de los centros comerciales, respectivamente. Estos 5 500 nuevos trabajadores contribuirán aproximadamente en 5.3% a la Población Económicamente Activa (PEA) dedicada a la actividad de comercio y servicios en la región. Asimismo, se prevé una recaudación creciente por concepto de Impuesto General a las Ventas e Impuesto a la Renta, alcanzado un nivel conjunto de 100 millones de soles en el año 5 de operación de los centros comerciales, los cuales contribuirán a



la generación de proyectos adicionales de inversión pública de relevancia para la ciudad y la región Tacna.

En tal sentido, corresponde aprobar el proyecto de Decreto Supremo que establece dicha necesidad pública, al ser los beneficios de su aprobación superiores a sus costos.

