Proyecto de Ley N° 7660/2020-PE

CONGRESO DE LA REPÚBLICA
Área de Trámite y Digitalización de Documentos
07 MAY 2021
RECIBIDO
Firma ____ Hora 12:12 pm

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

Lima, 06 de mayo de 2021

OFICIO N° 271 -2021 -PR

Señora
MIRTHA ESTHER VÁSQUEZ CHUQUILIN
Presidenta a.i. del Congreso de la República
Congreso de la República
Presente. –

Tenemos el agrado de dirigirnos a usted, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 107° de la Constitución Política del Perú, a fin de someter a consideración del Congreso de la República, con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros, el Proyecto de Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.

Mucho estimaremos que se sirva disponer su trámite con el carácter de URGENTE, según lo establecido por el artículo 105° de la Constitución Política del Perú.

Sin otro particular, hacemos propicia la oportunidad para renovarle los sentimientos de nuestra consideración.

Atentamente,

FRANCISCO RAFAEL SAGASTI HOCHHAUSLER
Presidente de la República

VIOLETA BERMÚDEZ VALDIVIA
Presidenta del Consejo de Ministros

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOPEZ ESCOBAR Juana Romula FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:13:31-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOBATON FUCHS Paola Liliana FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:04:15-0500

LEY N°

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO:

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA;

Ha dado la Ley siguiente:

LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

SECCIÓN I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto

La Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, en adelante la Ley, tiene por objeto establecer los principios, lineamientos, instrumentos y normas que regulan el acondicionamiento territorial, la planificación urbana, el uso y la gestión del suelo urbano, a efectos de lograr un desarrollo urbano sostenible, entendido como la optimización del aprovechamiento del suelo en armonía con el bien común y el interés general, la implementación de mecanismos que impulsen la gestión del riesgo de desastres y la reducción de vulnerabilidad, la habilitación y la ocupación racional del suelo; así como el desarrollo equitativo y accesible y la reducción de la desigualdad urbana y territorial, y la conservación de los patrones culturales, conocimientos y estilos de vida de las comunidades tradicionales y los pueblos indígenas u originarios.

Artículo 2.- Finalidad

La presente Ley tiene por finalidad orientar el desarrollo de ciudades y centros poblados para ser sostenibles, accesibles, inclusivos, competitivos, justos, diversos y generadores de oportunidades para toda la ciudadanía, promoviendo la integración y el crecimiento ordenado, procurando la creación de un hábitat seguro y saludable con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

Artículo 3.- Ámbito de aplicación

Las normas contenidas en la presente Ley, así como sus normas complementarias y reglamentarias, son de observancia y cumplimiento obligatorio para todas las personas naturales y jurídicas, públicas y privadas, en todo el territorio nacional.

Artículo 4.- Principios y Enfoques Orientadores del Acondicionamiento Territorial, la Planificación Urbana y el Desarrollo Urbano Sostenible

4.1. El acondicionamiento territorial, la planificación urbana y el desarrollo urbano sostenible se sustenta en los siguientes principios:

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:12:02-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:23:48-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOPEZ ESCOBAR Juana Romula FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:13:31-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOBATON FUCHS Paola Liliana FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:04:15-0500

a. **Habitabilidad**: Contar con un hábitat seguro y saludable, con respeto a la dignidad y el bienestar colectivo de las y los habitantes de las ciudades y centros poblados.
b. **Equidad espacial y territorial**: Igualdad de oportunidades, acceso a servicios y a condiciones urbanas para una vida digna, consolidando el reparto equitativo de los beneficios y cargas urbanísticas derivados de la planificación urbana y el desarrollo urbano, y las intervenciones urbanas.
c. **Participación ciudadana efectiva**: La intervención, concertación y cooperación activa de la sociedad civil en la toma de decisiones y la coproducción de los planes urbanos, gestión urbana, monitoreo y rendición de cuentas, en las diferentes escalas de planificación urbana que define la presente Ley.
d. **Diversidad**: El reconocimiento y respeto de las diferencias y/o diversidades geográficas, económicas, institucionales, intergeneracionales, sociales, étnicas, lingüísticas, de género y culturales del país en las actuaciones urbanísticas y en los instrumentos que se adopten en planes y propuestas, buscando eliminar cualquier forma de discriminación.
e. **Función social de la propiedad**: El ejercicio del derecho de propiedad, entendido desde su doble dimensión, como derecho y como función social, en armonía con el bien común y el ambiente. Ello implica que, atendiendo al bien común, el Estado establece límites, necesarios, proporcionales e idóneos, al regular y limitar el ejercicio del derecho de propiedad, garantizando su titularidad; en el marco de lo dispuesto en la Constitución Política del Perú, el Código Civil y las normas legales que rigen sobre la materia.
f. **Sostenibilidad**: El manejo racional de los recursos naturales y la calidad de vida de la ciudadanía, sin comprometer la satisfacción de necesidades, salud y seguridad de las generaciones futuras en un entorno de no menor calidad al de la generación actual.
g. **Resiliencia**: El fortalecimiento de la capacidad de las ciudades o centros poblados para resistir, absorber, adaptarse y recuperarse, oportuna y eficientemente, de los efectos de las amenazas que pudieran afectarla, de forma tal que se preserve y restaure sus estructuras y funciones básicas.
h. **Gestión del Riesgo de Desastres**: La observancia rigurosa de la estimación, prevención y control de riesgos, así como la reducción de vulnerabilidad ante peligros, en las ciudades y centros poblados; así como de la preparación, respuesta, rehabilitación y reconstrucción ante la ocurrencia de desastres con la participación de las entidades de primera respuesta que tienen asignadas funciones de ejecución y coordinación en labores de prevención de riesgos y reducción de vulnerabilidades.
i. **Salvaguarda del patrimonio**: La promoción, revaloración y disfrute social del patrimonio cultural, natural y paisajístico, en todos los ámbitos del territorio.
j. **Movilidad sostenible**: La garantía de acceso a las oportunidades que ofrece la ciudad, a través de sistemas de transporte público, intermodal, accesible y asequible, con estrategias y medidas planificadas, infraestructura adecuada, que genere menores costos ambientales y que atienda las necesidades de edad, género y condición física de la ciudadanía.
k. **Productividad y competitividad**: La promoción del desarrollo urbano orientada a impulsar el desarrollo de ciudades y centros poblados competitivos con adecuada dotación de servicios, que se constituyan como centros atractores de población y generación de actividades económicas, basado en las vocaciones

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:12:02-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:23:48-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOPEZ ESCOBAR Juana Romula FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:13:31-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOBATON FUCHS Paola Liliana FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:04:15-0500

productivas del área de territorio sobre el que se asientan y en el aprovechamiento responsable de sus recursos naturales.

l. **Cohesión social**: La creación de un sentido de pertenencia que promueva la confianza y el vínculo entre la ciudadanía, a efectos de propiciar el desarrollo de capacidades locales y la organización de las comunidades, a través de la búsqueda del bienestar de toda la sociedad, y evitando toda forma de discriminación, exclusión o marginación.

m. **Accesibilidad**: La condición de acceso que presta la infraestructura urbanística y edificatoria para facilitar la movilidad y el desplazamiento autónomo de las personas, en condiciones de seguridad.

n. **Potencialidades y limitaciones:** La ocupación del territorio y el desarrollo urbano considera importante establecer las potencialidades que tiene un territorio para el desarrollo de diferentes actividades económicas que permitirán hacer sostenible un determinado espacio urbano. Asimismo, la identificación de las limitaciones de territorio requerirá estrategias que permitan superar esas limitaciones.

o. **Economía Circular:** La creación de valor no se limita al consumo definitivo de recursos, considera todo el ciclo de vida de los bienes. Debe procurarse eficientemente la regeneración y recuperación de los recursos dentro del ciclo biológico o técnico, según sea el caso. Las ciudades ocupan un rol fundamental en la economía circular al concentrar la mayoría de la población mundial en estos centros urbanos. Esto significa que existen grandes cantidades de materiales, residuos y energía producidos y consumidos en las urbes que pueden ser aprovechados aplicando los principios de la economía circular, por ello resulta importante promover una transición a la circularidad en las ciudades.

4.2. El acondicionamiento territorial, la planificación urbana y el desarrollo urbano deben regirse por un sistema de gobernanza, sustentado en los siguientes principios:

a. **Función pública de la planificación urbana**: El rol del Estado como promotor del acondicionamiento y planificación urbana de las ciudades y centros poblados, buscando lograr un desarrollo urbano sostenible, priorizando el interés público, la participación ciudadana efectiva, la priorización del cierre de brechas en infraestructura, con impacto en la calidad de vida de la población, y la garantía de sus derechos.

b. **Coherencia y concordancia**: La garantía de la emisión de instrumentos normativos y el establecimiento de procedimientos administrativos coherentes y concordantes entre sí, así como la aplicación de políticas públicas multisectoriales articuladas y eficientes, sobre la base de acuerdos entre agentes políticos, económicos y sociales involucrados.

c. **Integridad**: La reducción progresiva de todo orden paralelo de ocupación, explotación y construcción de suelo que vaya contra la equidad y el respeto a la autoridad y/o se sustenten en la ilegalidad o en la especulación.

d. **Sistematicidad**: El desempeño de una gestión integral y multisectorial, articulada institucionalmente sobre la base de competencias claras, responsabilidades y recursos de las Entidades Públicas, respetando principios de transparencia, eficiencia, cooperación, cobertura, consistencia y continuidad en las relaciones con los demás sectores y niveles de gobierno.

e. **Descentralización**: Una política descentralizadora, nacional y transversal en la gestión pública, que articule y distribuya las competencias entre los niveles de gobierno, para promover una mayor capacidad de planificación urbana y gestión

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:12:02-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:23:48-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOPEZ ESCOBAR Juana Romula FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:13:31-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOBATON FUCHS Paola Liliana FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:04:15-0500

urbana, que se encuentre alineada con las políticas nacionales aprobadas por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

4.3. Las decisiones que se adopten respecto del acondicionamiento territorial, la planificación urbana y el desarrollo urbano sostenible deben guiarse por los siguientes enfoques:

a. **Enfoque Ecosistémico**: La gestión integrada de tierras, aguas y recursos vivos promueve la conservación y utilización sostenible de manera equitativa, participativa y descentralizada. Integra aspectos sociales, económicos, ecológicos y culturales en un área geográfica definida por límites ecológicos.
b. **Enfoque territorial**: Un enfoque de manejo del territorio que parte de un entendimiento ecológico, social, productivo, económico, lingüístico y cultural del mismo, permitiendo escalas de planificación urbana y propiciando la apropiación de la ciudadanía de su hábitat natural y urbano.
c. **Enfoque de Derechos Humanos**: Comprende el conjunto de normas jurídicas nacionales e internacionales, principios éticos ejercidos individual e institucionalmente, así como políticas públicas aplicadas por el Estado que involucran a actores públicos y privados, empoderando a los/las titulares de los derechos en la capacidad de ejercerlos y exigirlos. Se concreta en actitudes que llevan a la práctica el ideal de la igual dignidad de todas las personas, promoviendo cambios en las condiciones de vida de las poblaciones más vulnerables. El enfoque basado en derechos humanos incluye los principios rectores sobre empresas y derechos humanos: proteger, respetar y remediar.
Este enfoque asume que los derechos son inherentes a todos los seres humanos, se fundan en el respeto de la dignidad de la persona humana y son interrelacionados, interdependientes e indivisibles. El enfoque se basa en las normas internacionales, desde las cuales se establecen estándares que permiten hacer operativa su protección y promoción. El enfoque basado en derechos humanos pone énfasis en identificar las variables o contenidos de los derechos, su titular y garante y la ruta de acceso que lo hace efectivo.
d. **Enfoque intergeneracional:** La intergeneracionalidad es la relación que se da entre personas de diferentes generaciones o grupos etarios. Cada generación tiene experiencias, conocimientos, valores y patrones culturales en común y que los diferencian de otros grupos. De ese modo, el enfoque intergeneracional propone el respeto mutuo y la colaboración entre generaciones, fortaleciendo lazos afectivos, superando mitos y estereotipos atribuidos a la edad, propiciando espacios de intercambio, diálogo, valoración y aprendizaje entre las generaciones de adultos, personas adultas mayores, los y las adolescentes, los niños y niñas. En ese sentido, la finalidad de este enfoque es construir una sociedad para todas las edades, luchando contra las desigualdades por motivos de edad y mejorando las condiciones de vida de los grupos etarios vulnerables.
e. **Perspectiva de discapacidad**: Esta perspectiva evalúa las relaciones sociales considerando las necesidades e intereses de las personas con discapacidad; y considera la discapacidad como el producto de la interacción entre las deficiencias sensoriales, físicas, intelectuales o mentales de las personas y las distintas barreras que le impone la sociedad, abordando la multidimensionalidad de la problemática de exclusión y discriminación que las afecta y comprometiendo al Estado y la sociedad a tomar medidas para eliminarlas, con el fin de asegurar su participación en la sociedad de forma plena, efectiva, sin discriminación y en igualdad de condiciones.

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:12:02-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:23:48-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOPEZ ESCOBAR Juana Romula FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:13:31-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOBATON FUCHS Paola Liliana FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:04:15-0500

f. **Enfoque intercultural:** Establece el reconocimiento de las diferencias culturales como uno de los pilares de la construcción de una sociedad democrática, fundamentada en el establecimiento de relaciones de equidad e igualdad de oportunidades y derechos. El enfoque intercultural en la gestión pública es el proceso de adaptación de las diferentes Entidades Públicas, a nivel normativo, administrativo y del servicio civil del Estado para atender de manera pertinente las necesidades culturales y sociales de los diferentes grupos étnico-culturales del país.

g. **Mitigación y adaptación al cambio climático basada en la planificación urbana y territorial:** Incorpora la mitigación y adaptación en la planificación urbana y territorial a escala regional y local. Asimismo, diseña y adapta la infraestructura y edificaciones según su nivel de exposición y vulnerabilidad ante eventos climáticos extremos, promoviendo procesos constructivos sostenibles, desarrollo de capacidades técnicas y profesionales, innovación tecnológica y la incorporación de tecnologías locales, para la construcción de ciudades sostenibles, resilientes y ambientalmente seguras.

h. **Enfoque de Género:** Herramienta de análisis que permite identificar los roles y tareas que realizan los hombres y las mujeres en una sociedad, así como las asimetrías, relaciones de poder e inequidades que se producen entre ellos. Observa de manera crítica las relaciones de poder y subordinación que las culturas y sociedades construyen entre hombres y mujeres y explica las causas que producen las asimetrías y desigualdades, el enfoque de género aporta elementos centrales para la formulación de medidas (políticas, mecanismos, acciones afirmativas, normas, etc.) que contribuyen a superar la desigualdad de género, modificar las relaciones asimétricas entre mujeres y hombres, erradicar toda forma de violencia de género, origen étnico, situación socioeconómica, edad, la orientación sexual e identidad de género, entre otros factores, asegurando el acceso de mujeres y hombres a recursos y servicios públicos y fortaleciendo su participación política y ciudadana en condiciones de igualdad.

Artículo 5.- Directrices

Para lograr los objetivos previstos en la presente Ley, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, los Gobiernos Regionales y Locales y demás Entidades Públicas y Privadas relacionadas con el acondicionamiento territorial, la planificación urbana y la gestión urbana, el uso del suelo, y la ciudadanía en general, se guían por las siguientes directrices:

5.1. El acondicionamiento, la planificación urbana y la gestión urbana en los niveles territorial y urbano deben estar orientados a través de un sistema articulado que considere los diferentes planes y parámetros sectoriales de infraestructura y edificación, encaminado a un pacto social urbano entre la autoridad y la ciudadanía en las distintas escalas del territorio nacional. Ello comprende:

a. Consolidar instrumentos de planificación urbana y gestión urbana adecuados, que brinden las herramientas necesarias a las autoridades locales para lograr un desarrollo sustentable, en armonía con el ambiente y los ecosistemas, y una redistribución equitativa de los recursos urbanos.

b. Fortalecer las capacidades de los Gobiernos Regionales y Locales para la planificación urbana y gestión efectiva del suelo urbano, estableciendo, a su vez, la responsabilidad de mantener actualizados los instrumentos de

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:12:02-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:23:48-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOPEZ ESCOBAR Juana Romula FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:13:31-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOBATON FUCHS Paola Liliana FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:04:15-0500

ordenamiento territorial, planificación urbana y gestión urbana, según las necesidades locales.

c. Propiciar el diseño de herramientas de gestión del suelo, que permitan financiar la revaloración del patrimonio cultural y natural, la generación de Vivienda de Interés Social, la reserva de suelo para atender las necesidades de interés público y la ejecución de obras de utilidad pública.

d. Propiciar mecanismos que involucren y empoderen a la ciudadanía en la toma de decisiones y la producción vinculada a la planificación urbana y gestión del territorio, las ciudades y centros poblados, así como su participación en los beneficios y cargas que genera el desarrollo.

5.2. Las actuaciones urbanísticas deben impulsar una ocupación del suelo sostenible, eficiente, equitativa, segura y racional, que permitan tener ciudades seguras, accesibles, justas, sostenibles y diversas y que, a su vez, permitan proteger los valores paisajísticos, patrimoniales y naturales del territorio. A efectos de ello, se considera:

a. Impulsar el urbanismo sostenible, que tome en consideración los impactos ambientales y la huella ecológica producida por los asentamientos humanos y sus actividades, controlando la explotación del suelo, protegiendo y/o regenerando las áreas urbanizadas, incentivando el uso sostenible y eficiente de la tierra y de los recursos en el desarrollo urbano, protegiendo ecosistemas y la diversidad biológica. Las políticas, planes, programas y/o proyectos que puedan generar implicancias ambientales significativas en los espacios urbanos están sujetas a las disposiciones establecidas en la Ley N° 27446, Ley del Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental - SEIA, su Reglamento y las normas ambientales complementarias vigentes.

b. Impulsar una adecuada Gestión del Riesgo de Desastres y adaptación al cambio climático, a fin de prevenir y reducir sus efectos, a través de procesos de estimación, prevención y reducción del riesgo de desastres, y de preparación, respuesta, rehabilitación y reconstrucción ante la ocurrencia de desastres, así como mediante la implementación de medidas de adaptación.

c. Priorizar la actuación urbanística en favor de la ciudadanía que vive en situación de vulnerabilidad ante desastres, buscando reducir las situaciones de riesgo y la desigualdad urbana y generar espacios con condiciones de accesibilidad.

d. Promover la inversión privada, otorgando los beneficios establecidos en la normativa urbanística correspondiente a aquellos proyectos que cumplan ciertas finalidades de interés público; así como estableciendo las cargas a los desarrollos inmobiliarios que supongan un incremento en la demanda e intensidad del uso de la infraestructura y dotaciones públicas.

e. Proteger el ejercicio de la propiedad privada, respetando las limitaciones que por motivo del bien común puedan establecerse a dicho derecho, en el marco de lo dispuesto en la Constitución Política del Perú, el Código Civil y las normas legales que rigen sobre la materia.

f. Promover el acceso ordenado al suelo urbano habilitado, eliminando la ilegalidad y la especulación en todas sus modalidades, así como el crecimiento no planificado de ciudades y centros poblados y sus impactos negativos; resguardando la calidad urbanística de las ciudades y centros poblados, y la calidad paisajística de sus entornos naturales.

g. Impulsar la gestión integral de los residuos sólidos, priorizando su minimización y/o valorización frente a cualquier otra alternativa. Impulsar en los Gobiernos Locales la implementación de programas de segregación en la fuente y

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:12:02-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:23:48-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOPEZ ESCOBAR Juana Romula FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:13:31-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOBATON FUCHS Paola Liliana FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:04:15-0500

recolección selectiva de los residuos sólidos así como el desarrollo de proyectos que permitan fomentar el uso de materiales reciclables en mobiliario e infraestructura urbana (dispositivos de almacenamiento hechos con material reciclable, uso de neumáticos fuera de uso como insumo en mezcla asfáltica, entre otros).

h. Impulsar el desarrollo de la agricultura urbana en los gobiernos regionales y locales a fin de promover la producción y consumo local de alimentos nutritivos, saludables. El desarrollo de esta actividad fomenta a su vez la valorización de residuos sólidos orgánicos mediante la producción de compost y la lombricultura tanto domiciliaria como comunitaria.

5.3. La función urbanística, entendida como la función de elaborar, aprobar e implementar los instrumentos de planificación urbana y territorial debe garantizar condiciones territoriales y urbanas que aseguren la calidad y promoción de Vivienda de Interés Social, equipamiento, movilidad, servicios básicos y espacios públicos, en los barrios de las ciudades y centros poblados del territorio nacional, atendiendo a las particularidades geográficas y culturales existentes en el territorio donde se desarrollen. Para ello se debe:

a. Impulsar el desarrollo de dinámicas que aseguren el acceso universal, equitativo, seguro, asequible y con condiciones de accesibilidad a la infraestructura urbana, movilidad urbana, equipamiento urbano, espacios públicos de calidad y a los medios que permitan conectar a las personas con sus centros de trabajos y/o actividades económicas.
b. Asumir una participación activa en la promoción de Vivienda de Interés Social y en la reducción del déficit habitacional. Incentivar proactivamente a través de los instrumentos previstos en la normativa urbanística la inversión privada en la creación de Vivienda de Interés Social.
c. Considerar los diferentes contextos ambientales, geográficos y las diversas necesidades determinadas por los tipos de hogares y personas, los factores socio-económicos y culturales y las formas de convivencia, en el desarrollo de las soluciones habitacionales.

SECCIÓN II
DISPOSICIONES ORGANIZATIVAS

TÍTULO I
Organización del Desarrollo Urbano

Artículo 6.- Competencias en materia de Urbanismo y Desarrollo Urbano

6.1. El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento ejerce las competencias asignadas en materia de Urbanismo y Desarrollo Urbano por su Ley de Organización y Funciones - Ley N° 30156. Dirige, promueve y coordina con los Gobiernos Regionales y Locales las materias de su competencia, en concordancia con lo establecido en el artículo 58 de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, el artículo 79 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades; y, la Ley N° 27783, Ley de Bases de la Descentralización.

6.2. En el ejercicio de sus competencias en materia de Desarrollo Urbano, los Gobiernos Locales se sujetan a lo dispuesto en la presente Ley, las políticas nacionales

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:12:02-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:23:48-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOPEZ ESCOBAR Juana Romula FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:13:31-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOBATON FUCHS Paola Liliana FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:04:15-0500

aprobadas por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento que se encuentren vigentes y a los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Artículo 7.- Atribuciones y obligaciones de los Gobiernos Locales en materia de Desarrollo Urbano

Sin perjuicio de las atribuciones establecidas en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades y la Ley N° 27783, Ley de Bases de la Descentralización, le corresponde a los Gobiernos Locales las siguientes atribuciones y obligaciones:

1. Expedir ordenanzas, decretos de alcaldía y actos administrativos para el uso y la gestión del suelo, de conformidad y en concordancia con los principios y mecanismos previstos en la presente Ley, los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y la normativa vigente que fuera aplicable y considerando los proyectos de infraestructura sectoriales, tales como en salud o educación.
2. Formular, aprobar, aplicar y mantener actualizados los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, respecto de los cuales sean competentes y responsables. Estos planes guardan armonía y están articulados a las políticas nacionales aprobadas por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento que se encuentren vigentes, la Política Nacional de Ordenamiento Territorial que apruebe el Consejo de Ministros; así como otras políticas y planes de desarrollo establecidas por el Gobierno Nacional. Los planes aprobados por las Municipalidades Distritales guardan armonía y están sujetos a los planes y normativas emitidas por las Municipalidades Provinciales en los alcances que la presente Ley y su Reglamento establecen.
3. Establecer en los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, parámetros para el aprovechamiento del suelo que consideren la interrelación de las áreas urbanas, periurbanas y rurales del territorio sobre el cual ejerzan jurisdicción; resguardando la preservación, protección y conservación del patrimonio cultural y natural y a la protección de los ecosistemas.
4. Implementar los Programas de Segregación en la Fuente y Recolección Selectiva de los residuos sólidos, de acuerdo con sus competencias, y considerando lo establecido en el Decreto Legislativo 1278, Ley De Gestión Integral de Residuos Sólidos, y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 014-2017-MINAM, a fin de garantizar el desarrollo urbano sostenible.
5. Garantizar la participación equitativa de la ciudad en los beneficios producidos por la planificación urbana y el desarrollo urbano en general, conforme con lo definido en la presente Ley. Asimismo, garantizar la participación ciudadana efectiva en los procedimientos de diseño, elaboración, coproducción y aprobación de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
6. Poner a disposición del público en general la información actualizada sobre los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como la normativa urbanística vigente, en el área de su jurisdicción.
7. Implementar mecanismos de control, seguimiento y fiscalización del cumplimiento de la normativa vigente, en el ámbito de sus competencias.

Artículo 8.- Prelación normativa

8.1. La presente Ley se sujeta a la Constitución Política del Perú y a los Tratados Internacionales sobre Derechos Humanos en vigor. Sus disposiciones se armonizan con el

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:12:02-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:23:48-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOPEZ ESCOBAR Juana Romula FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:13:31-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOBATON FUCHS Paola Liliana FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:04:15-0500

Código Civil, Leyes Orgánicas y otras normas con rango de Ley vigentes que resulten aplicables.

8.2. En caso de existir discrepancias entre la presente Ley y alguna otra norma que se expida sobre procedimientos técnicos y administrativos regulados en esta, dicha discrepancia se resuelve considerando las siguientes normas:

1. La presente Ley y otras normas de carácter nacional con rango de ley.
2. Los reglamentos de la presente Ley.
3. Otras normas de carácter nacional emitidas por las Entidades Públicas de los diferentes sectores del Gobierno Nacional.
4. Las normas emitidas por las Municipalidades Provinciales, aun cuando tengan régimen especial.
5. Las normas emitidas por las Municipalidades Distritales.

8.3. En la interpretación de las normas antes mencionadas se utilizan los principios de especialidad, de jerarquía, de temporalidad, de unidad y los demás que resulten aplicables.

Artículo 9.- Coordinación de actividades interinstitucionales y compatibilidad en los instrumentos de planificación urbana

9.1. Los Gobiernos Regionales y Locales, con la asistencia del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, aseguran que exista la debida articulación entre los diversos Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano con los Planes de Desarrollo Concertado y los demás instrumentos de planificación estratégica que se encuentren en el marco del Sistema Nacional de Planeamiento Estratégico - SINAPLAN. Para esta articulación, la forma y procedimiento se establecen en el Reglamento de la presente Ley.

9.2. El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, a través del Viceministerio de Vivienda y Urbanismo, implementa las herramientas y mecanismos que permitan el fortalecimiento de las capacidades y asistencia técnica para el acondicionamiento territorial, la planificación urbana y la gestión del suelo, de manera coordinada en los distintos ámbitos, escalas, entidades y dependencias del Gobierno Nacional, los Gobiernos Regionales y los Gobiernos Locales y los rectores de los Sistemas Administrativos.

Artículo 10.- Ente Rector

10.1. El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento es el ente rector responsable de la conducción, establecimiento y evaluación de la política y estrategias nacionales en materia de urbanismo y desarrollo urbano, de la regulación y supervisión del cumplimiento de las mismas; así como, de la articulación y asistencia de los y las agentes involucrados/as.

10.2. El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento es el ente responsable de la resolución de discrepancias entre los Gobiernos Locales y/o entre éstos y las entidades sectoriales cuya actuación influye en el urbanismo y el desarrollo urbano de un área específica.

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:12:02-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:23:48-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOPEZ ESCOBAR Juana Romula FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:13:31-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOBATON FUCHS Paola Liliana FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:04:15-0500

10.3. Las controversias que versan sobre conflictos de competencia que surjan entre Gobiernos Locales, sean Municipalidades Distritales o Provinciales, así como entre Gobiernos Locales y Gobiernos Regionales o con organismos del Gobierno Nacional, son resueltos por el Tribunal Constitucional.

Artículo 11.- Participación Ciudadana Efectiva en Materia de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano

11.1. La participación ciudadana efectiva, en materia de desarrollo urbano sostenible, es una condición de los procesos de toma de decisión de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, a través de la cual la ciudadanía, sin exclusión alguna, de manera individual o agrupada, interviene en las propuestas referidas a las actuaciones e intervenciones relacionadas con los componentes físicos, socioeconómicos, ambientales y perceptuales de los centros poblados urbanos y rurales que les afecten a ellos y/o a su entorno, con pertinencia cultural y lingüística, de manera articulada con los principios y directrices establecidos en la presente Ley.

11.2. Tiene como finalidad la generación de oportunidades, que le permitan a la ciudadanía urbana y rural gozar de los beneficios derivados del desarrollo urbano y del progreso social de las ciudades y los centros poblados.

11.3. La participación ciudadana efectiva se desarrolla mediante el ejercicio de los mecanismos dispuestos en la Ley N°27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales; la Ley N°27972, Ley Orgánica de Municipalidades; la Ley N°28056, Ley Marco del Presupuesto Participativo; la Ley N°26300, Ley de los Derechos de Participación y Control Ciudadano, o las que hagan sus veces y/o sus modificatorias, además de la presente Ley, su Reglamento y otras normas y herramientas vinculadas a la participación de la ciudadanía, tales como el derecho de petición, el ejercicio de la acción de cumplimiento y las establecidas por normativa especial.

11.4. Sin perjuicio de lo anterior, la participación ciudadana efectiva es institucionalizada, financiada, responsable e informada, por lo que las Entidades Públicas a cargo de la planificación urbana se encuentran obligadas a implementar los procesos e instrumentos que la garanticen durante todo el proceso de elaboración, aprobación e implementación de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, tomando en consideración las características territoriales, sociales, económicas y culturales de la ciudadanía involucrada en dichos instrumentos. El Reglamento establece los parámetros mínimos que son cumplidos por los Gobiernos Regionales y Locales para garantizar la participación ciudadana efectiva con pertinencia cultural y lingüística. La omisión de la observancia de los parámetros de participación ciudadana efectiva establecidos en la presente Ley y el Reglamento acarrea, previa opinión del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, la nulidad de los actos del proceso de planificación urbana que requieran dichas instancias.

11.5. Toda persona interesada puede realizar propuestas, con la debida fundamentación, a los efectos de su consideración por las Entidades Públicas competentes en los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, a través de los canales que los procesos establezcan, en acuerdo con esta Ley y su Reglamento.

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:12:02-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:23:48-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOPEZ ESCOBAR Juana Romula FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:13:31-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOBATON FUCHS Paola Liliana FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:04:15-0500

11.6. El proceso de elaboración, aprobación e implementación de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano considera y se articula con los procesos participativos llevados a cabo en distintas actuaciones públicas, incluyendo aquellos que son propios de los proyectos de infraestructura sectoriales, tales como en salud o educación.

11.7. Cuando la participación ciudadana se realice en ámbitos con presencia de pueblos indígenas u originarios, los mecanismos de participación deben tomar en cuenta en su implementación, criterios culturales, geográficos y la diversidad lingüística de estos pueblos, asegurando la participación de intérpretes y traductores/as inscritos/as en el Registro Nacional de Intérpretes y Traductores de Lenguas Indígenas u Originarias del Ministerio de Cultura, creado por Decreto Supremo N° 002-2015-MC.

11.8. Las Entidades Públicas que van a convocar y realizar procesos de participación con pueblos indígenas u originarios, pueden solicitar al Ministerio de Cultura capacitación y asistencia técnica para desarrollar actividades o procesos de participación con pertinencia cultural y lingüística".

TÍTULO II
Catastro Urbano, Observatorio Urbano Nacional y Sistema de Ciudades y Centros Poblados (SICCEP)

Artículo 12.- Catastro Urbano

12.1. Es el inventario físico de los predios, infraestructura pública, espacios y mobiliario urbano de una ciudad o centro poblado, orientado a un uso multipropósito, clasificados en sus aspectos, físicos, legales, fiscales y económicos. Constituye fuente de información para la planificación urbana y la gestión urbana, así como para la tributación local por su carácter de servicio público. Se interconecta con el Registro de Predios, a efectos de proporcionar a los usuarios información actualizada de todos los derechos registrados sobre un predio.

12.2. Su actualización y mantenimiento es competencia de los Gobiernos Locales, conforme a la legislación y competencias establecidas en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades y bajo responsabilidad. Los Gobiernos Locales podrán suscribir convenios o solicitar el apoyo al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, o al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, conforme a lo establecido en la Ley N° 30711, Ley que establece medidas complementarias para la promoción del acceso a la propiedad formal, para tales efectos.

12.3. Es aplicable al Catastro Urbano las normas contenidas en la Ley N° 28294, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios, y su reglamento.

Artículo 13.- Observatorio Urbano Nacional

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:12:02-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:23:48-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOPEZ ESCOBAR Juana Romula FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:13:31-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOBATON FUCHS Paola Liliana FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:04:15-0500

13.1. Es el instrumento que permite generar, recolectar, seleccionar, manejar, analizar y aplicar la información urbana cualitativa y cuantitativa, así como la información geo-espacial para el seguimiento de las condiciones urbanas variables de las ciudades.

13.2. A través del uso de la información generada por este instrumento se coadyuva a las acciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento en materia de asistencia técnica, de desarrollo de capacidades, de identificar temas prioritarios a través de la investigación y procesos consultivos, y de permitir el monitoreo de los planes y propuestas llevados a cabo por los Gobiernos Locales. Además, permite elaborar y analizar periódicamente la información cualitativa y cuantitativa general, socio - económica, de vivienda, servicios urbanos, ambiental, de gestión local y movilidad que corresponda a las necesidades y requerimientos que exige la dinámica de las ciudades y centros poblados.

13.3. Se encuentra a cargo del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, con la participación de los Gobiernos Locales y Regionales, y en coordinación con otros sectores del Gobierno Nacional.

13.4. Diseña las herramientas físicas y/o digitales que permitan la gestión y difusión de información oficial y actualizada respecto a la implementación y seguimiento de las acciones vinculadas al desarrollo urbano, incluyendo lo relativo a los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como los Instrumentos para la Gestión del Suelo y las mejores prácticas ambientales. Promueve la participación ciudadana efectiva, creando mecanismos de comunicación accesibles y adecuados que permitan a la ciudadanía manifestarse en temas relacionados a la materia urbana o al desarrollo urbano.

13.5. A través del Observatorio Urbano Nacional se promueve y fomenta, directamente o a través de Entidades Públicas y/o Privadas, la investigación en materia urbana y de desarrollo urbano, para lo cual puede suscribir los convenios con las entidades que sean necesarios, particularmente, con universidades o instituciones de la sociedad civil.

13.6. Las Entidades Públicas del Gobierno Nacional, Gobiernos Regionales y Gobiernos Locales, en coordinación con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, deben remitir y actualizar la información relativa a la formulación, aprobación, implementación, monitoreo y seguimiento de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano aprobados por estos, así como cualquier otra información relevante en materia de urbanismo y desarrollo urbano, en el ámbito de su competencia. El Reglamento establece la metodología y procedimiento para la recopilación de dicha información.

Artículo 14.- Sistema de Ciudades y Centros Poblados (SICCEP)

14.1. El Sistema de Ciudades y Centros Poblados (SICCEP) es el sistema de organización y clasificación de ciudades y centros poblados, y sus ámbitos de influencia, el cual se constituye para fines de acondicionamiento y planificación sostenible del territorio nacional.

14.2. Tiene como objetivo fortalecer la integración espacial, social, económica y administrativa del territorio nacional, mediante la identificación de los centros poblados dinamizadores y sus unidades de planificación urbana y territorial, orientando la inversión

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:12:02-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:23:48-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOPEZ ESCOBAR Juana Romula FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:13:31-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOBATON FUCHS Paola Liliana FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:04:15-0500

pública y privada para el desarrollo de las ciudades y centros poblados, y de sus áreas de influencia.

14.3. El SICCEP puede incluir la identificación de los corredores, cuencas u otras características del territorio que requieran la coordinación entre más de una jurisdicción municipal para la elaboración y aprobación de Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

14.4. Su estructura, criterio de organización, categorización y clasificación se establece en el Reglamento de la presente Ley.

SECCIÓN III
DERECHOS Y DEBERES EN EL APROVECHAMIENTO DE LA PROPIEDAD PREDIAL

Artículo 15.- Propiedad Predial

15.1. La propiedad del predio se extiende al suelo, subsuelo y al sobresuelo, dentro de los planos verticales del perímetro superficial y hasta donde lo permitan las limitaciones urbanísticas. No comprende los recursos naturales, los yacimientos y restos arqueológicos, ni otros bienes regidos por leyes especiales.

15.2. El subsuelo o el sobresuelo pueden pertenecer, total o parcialmente, a un/a propietario/a distinto/a a el/la dueño/a del suelo.

15.3. Salvo indicación en contrario, la referencia en la presente Ley al suelo incluye el subsuelo y sobresuelo correspondiente.

Artículo 16.- Derecho a Edificar

El derecho a edificar consiste en la posibilidad de disponer del potencial edificatorio de la propiedad predial que se encuentra generado, regulado y limitado por la normativa urbanística y edificatoria, las normas que regulan la condición de Patrimonio Cultural de la Nación y las demás que se establezcan por leyes especiales. En el ámbito local, se establece en los Planes de Desarrollo Urbano y sus instrumentos de planificación urbana derivados. Se ejerce conforme a la autorización otorgada por los Gobiernos Locales.

Artículo 17.- Acceso a una vida digna en el marco del desarrollo de una ciudad

El Gobierno Nacional, los Gobiernos Regionales y Locales, al gestionar el desarrollo urbano sostenible, promueven el acceso de las personas a una vida digna en el marco del desarrollo de una ciudad.

Artículo 18.- Deberes de las Personas en la Producción de un Hábitat Seguro y Saludable

Toda persona tiene el deber de:

1. Respetar las disposiciones del desarrollo urbano sostenible, el acondicionamiento territorial y la planificación urbana establecidas en la normativa de la materia.

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:12:02-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:23:48-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOPEZ ESCOBAR Juana Romula FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:13:31-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOBATON FUCHS Paola Liliana FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:04:15-0500

2. Colaborar con las Entidades Públicas en la defensa de su integridad, continuidad y difusión.
3. Proteger el ambiente, los recursos naturales, el patrimonio cultural.
4. Conservar y usar racionalmente los espacios y bienes públicos.
5. Ejecutar las habilitaciones urbanas y edificaciones conforme con la normativa de la materia y respetando las disposiciones establecidas en los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

SECCIÓN IV
DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

TÍTULO I
Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible

Capítulo I
Definiciones

Artículo 19.- Acondicionamiento territorial

19.1. Comprende el proceso de organizar el espacio, las actividades, recursos naturales e intervenciones en el territorio, en armonía con las actividades económicas de la ciudadanía, el ambiente, cultura e historia; a través del conjunto de políticas, planes y acciones político-administrativas llevadas a cabo por los Gobiernos Regionales y Locales, que definen el manejo, ocupación y transformación del territorio de su jurisdicción.

19.2. Su objeto es regular y articular las expectativas del desarrollo económico y social, a las posibilidades y capacidades ambientales y geográficas del territorio, protegiendo el patrimonio natural, cultural y paisajístico, debiendo sujetarse a las políticas nacionales aprobadas por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento que se encuentren vigentes.

19.3. El proceso de Acondicionamiento Territorial constituye un componente del ordenamiento territorial.

Artículo 20.- Planificación Urbana Sostenible

20.1. Comprende el proceso a través del cual los Gobiernos Locales y la ciudadanía deciden la organización espacial de la ciudad o centro poblado, en armonía con el ambiente, su cultura e historia; a través del conjunto de propuestas, proyectos, programas y acciones político administrativas que definen el manejo, ocupación, protección y/o transformación de las áreas de suelo urbano y no urbano de una ciudad, que promueva la adopción del principio de economía circular.

20.2. El objeto de la organización espacial de las ciudades y centros poblados es lograr el desarrollo urbano en armonía con su territorio y ambiente, articulado a las expectativas económicas, productivas y sociales del conjunto de agentes de una sociedad, a través de los procesos de planificación urbana y gestión urbana definidos en esta norma, en armonía con el enfoque intergeneracional e intercultural y debiendo sujetarse a las políticas nacionales aprobadas por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento que se encuentren vigentes.

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:12:02-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:23:48-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOPEZ ESCOBAR Juana Romula FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:13:31-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOBATON FUCHS Paola Liliana FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:04:15-0500

20.3. En el marco de la planificación urbana sostenible, las autoridades competentes pueden establecer modalidades de conservación de la diversidad biológica que permitan garantizar una habitabilidad saludable y sostenible en armonía con el entorno natural y la biodiversidad asociada.

20.4. El proceso de planificación urbana sostenible constituye un componente del ordenamiento territorial.

Capítulo II
Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Artículo 21.- Definición

Los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano son el producto de los procesos dirigidos por los Gobiernos Locales, coproducidos con la ciudadanía, que permiten la previsión, orientación y promoción del acondicionamiento físico-territorial para el desarrollo sostenible, inclusivo, competitivo y resiliente de las ciudades y centros poblados y de sus áreas de influencia, de conformidad con los principios en la presente Ley. Una vez aprobados pasan a formar parte del cuerpo normativo aplicable a la jurisdicción que corresponde. En su elaboración se consideran los proyectos de infraestructura sectoriales, tales como en salud o educación.

Artículo 22.- Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano

22.1. Los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano son los siguientes:

a. Instrumento de Acondicionamiento Territorial:
   - El Plan de Acondicionamiento Territorial- PAT

b. Los Instrumentos de Planificación Urbana:
   - El Plan de Desarrollo Metropolitano – PDM
   - El Plan de Desarrollo Urbano- PDU
   - El Esquema de Acondicionamiento Urbano – EU

c. Los Instrumentos de Planificación Urbana Complementarios:
   - El Plan Específico – PE
   - El Planeamiento Integral – PI

d. Otros planes maestros y/o temáticos que los Planes de Acondicionamiento Territorial y los Planes de Desarrollo Urbano definan.

22.2. El contenido de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano es desarrollado en el reglamento de esta Ley, evitando la duplicación en el contenido de los mismos y procurando la delimitación de los contenidos que son estratégicos en función al tamaño y otras características particulares de las ciudades y centros poblados a los que se aplican y atendiendo a las normas sectoriales que resulten aplicables.

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:12:02-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:23:48-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOPEZ ESCOBAR Juana Romula FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:13:31-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOBATON FUCHS Paola Liliana FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:04:15-0500

22.3. Los Planes de Acondicionamiento Territorial son aprobados por las Municipalidades Provinciales. Los Planes de Desarrollo Metropolitano son aprobados por las Municipalidades Provinciales que conforman áreas metropolitanas, y se sujetan a lo dispuesto en el Plan de Acondicionamiento Territorial en caso éste haya sido previamente aprobado. Los Planes de Desarrollo Urbano y los Esquemas de Acondicionamiento Urbano son aprobados por las Municipalidades Provinciales y se sujetan a lo establecido en el Plan de Acondicionamiento Territorial y, de ser aplicable, en el Plan de Desarrollo Metropolitano, en caso estos últimos hayan sido previamente aprobados. El Plan Específico y el Planeamiento Integral son aprobados por las Municipalidades Provinciales y se sujetan a los Planes de Acondicionamiento Territorial, los Planes de Desarrollo Metropolitano, los Planes de Desarrollo Urbano o a los Esquemas de Acondicionamiento Urbano.

22.4. No se requiere de la aprobación previa de un Plan de Acondicionamiento Territorial para la aprobación de los demás planes incluidos en el numeral 22.1 del presente artículo. No se requiere de la aprobación de un Plan de Desarrollo Urbano para la formulación de planes maestros de centros históricos y/o planes temáticos.

Artículo 23.- Ámbitos de la Planificación Urbana

Los Planes de Desarrollo Urbano toman en su elaboración las siguientes dimensiones o sistemas, de manera integral y multiescalar:

1. Ambiente.
2. Adaptación y mitigación al cambio climático.
3. Riesgo y resiliencia urbana.
4. Desarrollo económico y laboral.
5. Vivienda y barrios.
6. Sistema de equipamiento urbano.
7. Sistema de espacios públicos.
8. Sistema de infraestructura de servicios.
9. Sistema de movilidad urbana.
10. Patrimonio cultural.
11. Otros pertinentes a la ciudad o centro poblado.

Artículo 24.- Vinculatoriedad

24.1 Los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano son vinculantes a las actuaciones de los Gobiernos Locales, personas naturales y jurídicas, siendo nulos los actos administrativos que contravengan lo estipulado en los referidos instrumentos.

24.2 Los citados Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano se formulan en concordancia con las políticas y regulaciones nacionales y regionales, y se alinean a la estrategia territorial determinada en los Planes de Desarrollo Concertado.

Artículo 25.- Obligatoriedad de la formulación, actualización y aprobación de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano

La formulación y aprobación de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano son de carácter obligatorio para los Gobiernos Locales, con la única excepción de los planes maestros y/o temáticos los que dependerán de la definición de los

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:12:02-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:23:48-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOPEZ ESCOBAR Juana Romula FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:13:31-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOBATON FUCHS Paola Liliana FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:04:15-0500

Planes de Acondicionamiento Territorial, los Planes de Desarrollo Metropolitano y los Planes de Desarrollo Urbano. Los Gobiernos Locales tienen la obligación de actualizar los citados planes de acuerdo a la normativa urbanística nacional y sólo pueden otorgar licencias de habilitación urbana y edificación acordes con y en el marco de lo establecido en los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano aprobados y vigentes.

Artículo 26.- Actualización de los Planes de Desarrollo Urbano

Los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano se actualizan de manera constante, de acuerdo a la periodicidad establecida en el Reglamento, mediante la recopilación y evaluación de las propuestas de actualización propuestas por la ciudadanía, para lo cual los Gobiernos Locales deben mantener los mecanismos institucionales que permitan llevar a cabo esta actualización periódica.

Artículo 27.- Concordancia

27.1. Los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano contemplan el territorio en su integridad, como un todo inescindible. Los Gobiernos Locales, en la formulación de estos planes, consideran todos los valores y usos presentes en el territorio que ordenan, su vinculación con los territorios que lo circundan; así como las disposiciones previstas en cualquier otro proyecto, plan o instrumento de gestión territorial al que se sujete, bajo un criterio jerárquico, aunque sea de la competencia de otro nivel de gobierno. Los planes deben estar articulados con la normativa sectorial correspondiente, con las políticas nacionales aprobadas por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, con la Política Nacional de Ordenamiento Territorial aprobada por el Consejo de Ministros; así como otras políticas y planes de desarrollo establecidos por el Gobierno Nacional.

27.2. Se requiere la opinión previa del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para la delegación de facultades de las Municipalidades Provinciales a favor de las Municipalidades Distritales, para la aprobación de Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en cualquier forma o modalidad.

27.3. En su calidad de ente rector, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento puede prestar asistencia en la elaboración de Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, excepcionalmente y con la debida fundamentación, suscribir con las Municipalidades Provinciales convenios para la elaboración de la totalidad de dichos planes o para la delegación de la competencia de su aprobación. El reglamento de la Ley establece los mecanismos que aseguren la participación activa de las Municipalidades Provinciales y de la ciudadanía en el proceso de elaboración de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano que se sujeten a dichos convenios.

Artículo 28.- Mecanismos de coordinación y cooperación

28.1. En los casos en que la formulación de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano involucra a más de una jurisdicción municipal, estas pueden adoptar el mecanismo asociativo de Mancomunidad Municipal, suscribir un Convenio de Cooperación Institucional o establecer el mecanismo de coordinación más apropiado, para

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:12:02-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:23:48-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOPEZ ESCOBAR Juana Romula FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:13:31-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOBATON FUCHS Paola Liliana FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:04:15-0500

la formulación, aprobación, gestión, seguimiento y evaluación de dichos instrumentos; de forma tal que se mantenga un modelo de desarrollo unitario en el territorio conurbado.

28.2. El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en su calidad de ente rector, establece las áreas conurbadas que requerirán la articulación de instrumentos por parte de más de una Municipalidad Provincial, y establece los lineamientos para la coordinación interprovincial. En el caso de áreas conurbadas correspondiente a jurisdicciones distritales, son las Municipalidades Provinciales las que realizan dicha articulación.

Artículo 29.- Solución de controversias

Las controversias que pudieran surgir entre los diferentes sectores y niveles de gobierno en la articulación entre los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano y las actuaciones que se realicen en virtud de ellas, son resueltas por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento conforme a lo establecido en el artículo 10 de la presente Ley.

Artículo 30.- Áreas Metropolitanas

30.1. Cada una de las Áreas Metropolitanas, según la caracterización que establece el Sistema de Ciudades y Centros Poblados (SICCEP) en el Reglamento de la presente Ley, se sujeta a un único Plan de Desarrollo Metropolitano.

30.2. En caso el Área Metropolitana abarque la jurisdicción de más de una Municipalidad Provincial, estas deben establecer un único Plan de Desarrollo Metropolitano al cual se le denominará Plan de Desarrollo Metropolitano Interprovincial, para lo cual pueden recurrir a mecanismos asociativos como la Mancomunidad Municipal, suscribir un Convenio de Cooperación Institucional o establecer el mecanismo de coordinación más apropiado para la elaboración, aprobación, gestión, seguimiento y evaluación de dicho plan.

30.3. El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento apoya, coordina y/o fiscaliza el cumplimiento de lo indicado en el presente artículo.

30.4. Los Planes de Desarrollo Metropolitano delimitan el territorio de su aplicación y señalan el(las) área(s) que deben contar con su correspondiente Plan de Desarrollo Urbano, atendiendo a los principios establecidos en la Ley y, de manera enunciativa más no limitativa, a factores socio - económicos, productivos, culturales, de trabajo, capital e innovación; buscando la inclusión y cohesión social de la ciudadanía. La elaboración y aprobación de los Planes de Desarrollo Urbano corresponde a las Municipalidades Provinciales. Las Municipalidades Provinciales establecen los canales a través de los cuales las Municipalidades Distritales pueden formular sus aportes durante la elaboración de los Planes de Desarrollo Urbano.

30.5. Los Planes de Desarrollo Metropolitano pueden establecer la división de su jurisdicción en macrozonas tales como Áreas de Tratamiento Normativo, Macrozonificación, Unidades de Gestión Territorial u otras que resulten convenientes, a efectos de poder llevar a cabo un adecuado acondicionamiento, planificación urbana y gestión del territorio bajo su jurisdicción.

Artículo 31.- Planes Urbanos Distritales

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:12:02-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:23:48-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOPEZ ESCOBAR Juana Romula FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:13:31-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOBATON FUCHS Paola Liliana FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:04:15-0500

Las Municipalidades Distritales, ya sea que integren o no un área metropolitana, en el ámbito de su jurisdicción mediante ordenanza municipal pueden aprobar Planes Urbanos Distritales en los cuales se establezca los instrumentos y mecanismos para la gestión e implementación de los componentes previamente establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano elaborado por la Municipalidad Provincial correspondiente, al cual se encuentran sometidos.

Capítulo III
Clasificación del Suelo

Artículo 32.- Definición del Suelo

32.1. El suelo es el espacio físico en donde se producen las actividades que la ciudadanía lleva a cabo, en búsqueda de su desarrollo integral sostenible y en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales, de acuerdo con las dimensiones social, económica, cultural y ambiental.

32.2. El aprovechamiento urbanístico del suelo se determina de acuerdo a la clasificación del mismo y en términos del uso, ocupación y edificabilidad que se le pueda otorgar, conforme con los principios rectores definidos en esta Ley y en la normativa que resulte aplicable.

Artículo 33.- Clasificación

Las Municipalidades Provinciales tienen competencia para establecer la clasificación del suelo en el Plan de Desarrollo Urbano o, en los casos de metrópolis nacionales o regionales, en el Plan de Desarrollo Metropolitano, dentro de las siguientes categorías:

1. **Suelo urbano**:

a. **Suelo urbano consolidado**: son las áreas urbanas que predominantemente poseen adecuada dotación de servicios, equipamientos, infraestructuras y espacio público, necesarios para un nivel de vida de calidad y sobre las que se requieren acciones de mantenimiento y gestión.

b. **Suelo urbano de transformación:** son las áreas urbanas que por distintas causas presentan usos, infraestructura y edificaciones obsoletas que no responden a las actuales necesidades de la ciudad o centro poblado y/o sufren un sustancial deterioro físico, social, económico y/o ambiental que dificulta alcanzar adecuadas condiciones de habitabilidad para sus residentes y/o requieren acciones de transformación que pueden incluir renovación y/o regeneración.

c. **Suelo urbano en consolidación:** son las áreas urbanas que predominantemente presentan carencias en la dotación de servicios, equipamiento, infraestructura y espacio público, y que deben ser sujetas de procesos de mejoramiento.

d. **Suelo periurbano:** son áreas geográficas situadas entre lo urbano y lo rural de las aglomeraciones, que no cumplen las características de ninguna de dichas categorías y que deben recibir una atención prioritaria en los procesos de planificación territorial y urbana por su rol en la expansión de las ciudades y centros poblados.

e. **Suelo urbanizable:** son las áreas previstas como área de expansión de la influencia de una ciudad o centro poblado. Su potencial inclusión dentro de alguna de las otras categorías depende de la elaboración y aprobación de un programa de actuación del Gobierno Local que corresponda conforme a sus Planes para el Acondicionamiento

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:12:02-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:23:48-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOPEZ ESCOBAR Juana Romula FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:13:31-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOBATON FUCHS Paola Liliana FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:04:15-0500

Territorial y Desarrollo Urbano, siendo requerido que dicha área cuente con una adecuada provisión de servicios, equipamiento e infraestructura pública según se defina en los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano correspondientes, así como a las establecidas por la autoridad competente.

2. **Suelo de protección**

a. **Suelo de conservación:** son las áreas que constituyen espacios naturales que, por sus características ecológicas, paisajísticas, históricas o por tratarse de espacios de valor cultural deben ser protegidas y conservadas, restringiéndose su ocupación según la legislación nacional y local correspondiente.

b. **Suelo de riesgo:** son las áreas que se encuentran expuestas a peligros altos, muy altos y recurrentes que generan riesgos para el asentamiento de la ciudadanía. Las áreas declaradas como zonas de riesgo no mitigable, conforme a la normativa de la materia, se integran necesariamente a esta clasificación.

3. **Suelo rural:** son las áreas destinadas, principalmente, a actividades agro-productivas, extractivas o forestales. Su clasificación y aprovechamiento se ajusta a la regulación establecida por la autoridad competente y la normativa de la materia. La inclusión del suelo rural como suelo urbanizable se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del ámbito urbano geográfico del Gobierno Local, y se ajusta a la viabilidad en la dotación de la provisión de servicios, equipamiento e infraestructura pública definido en los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano correspondientes.

Artículo 34.- Acceso al suelo

Los Planes de Desarrollo Urbano identifican el suelo urbano, público o privado necesario para el desarrollo de actuaciones urbanísticas de interés público, incluyendo el desarrollo de infraestructuras para la dotación de servicios básicos, vías, equipamientos urbanos y de servicios y espacios públicos, así como para la provisión de Vivienda de Interés Social; pudiendo, para dicho fin, incluir los instrumentos previstos en la presente Ley, los mecanismos de obtención de predios previstos en el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo Nº 1192, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA, o la que haga sus veces; o de cesión de aportes previsto en la Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, sus normas vinculadas; y demás normativa de la materia.

Artículo 35.- Restricciones

35.1. Se encuentra restringida la ocupación, uso y/o disfrute urbano no autorizado del suelo que comprende:

1. Las áreas naturales protegidas, áreas de reserva nacional, sitios Ramsar, ecosistemas frágiles, zonas de reserva y sus zonas de amortiguamiento, según la legislación de la materia.
2. Áreas ubicadas en zonas arqueológicas, zonas monumentales o los que constituyan Patrimonio Cultural de la Nación en los que la autoridad competente ha determinado restricciones de uso.
3. Las áreas destinadas o reservadas para la defensa y seguridad nacional.

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:12:02-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:23:48-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOPEZ ESCOBAR Juana Romula FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:13:31-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOBATON FUCHS Paola Liliana FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:04:15-0500

4. Áreas ubicadas en zonas en las que el asentamiento, por factores intrínsecos o extrínsecos, podrían generar daños a la vida, bienes y/o actividades humanas, incluyendo las áreas ubicadas en zonas de riesgo no mitigable, los ubicados en zonas de muy alto riesgo, alto riesgo y riesgo recurrente, y en zonas intangibles conforme a las disposiciones de la materia, a los lineamientos y directrices establecidas por el Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres (CENEPRED) y demás Entidades Públicas vinculadas a la Gestión del Riesgo de Desastres.

5. Los terrenos de playa y la zona de dominio restringido y las precisadas de conformidad con la Ley 26856, Ley que declara que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establecen zona de dominio restringido, y su reglamento.

6. Las áreas que albergan recursos hídricos, como cabeceras de cuenca, lagos y ríos, así como los cauces de las riberas y las fajas marginales.

7. Las fajas de terreno que conforman el derecho de vía de la red vial del Sistema Nacional de Carreteras.

8. Las áreas destinadas por el Plan de Desarrollo Urbano o Plan de Desarrollo Metropolitano, según corresponda, para el ejercicio de actividades agrícolas, ganaderas, forestales y análogas.

9. Otras determinadas por normativa especial.

35.2. Será nula la actuación del Gobierno Local que conceda u otorgue derechos sobre las áreas antes mencionadas. En el caso de las áreas indicadas en los numerales 1, 2, 5, 6 y 8 del numeral 35.1, se puede permitir excepcionalmente la ocupación, uso y/o disfrute siempre que no se afecte la integridad o se ponga en riesgo dichas áreas y se cuente con la autorización sectorial correspondiente.

35.3. Las y los funcionarias/os públicas/os que otorguen cualquier derecho, o promuevan la ocupación de las áreas antes mencionadas, incurrirán en responsabilidad funcional y podrán ser denunciados ante el Ministerio Público, a efectos de que se investigue la comisión del delito previsto en el artículo 376-B del Código Penal.

Capítulo IV
Zonificación y Regulación del Suelo Urbano

Artículo 36.- Zonificación

36.1. La zonificación es un componente de los procesos de planificación urbana que contiene el conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios para la regulación del uso y ocupación del suelo en el ámbito de actuación y/o intervención del instrumento de planificación urbana de la jurisdicción. Estos se elaboran en función a los objetivos de desarrollo, de la capacidad de soporte del suelo y las normas establecidas en el propio plan. Ordena y regula la localización de actividades con fines sociales y económicos, como vivienda, recreación, actividades culturales, protección y equipamiento; así como, la producción industrial, comercio, transportes y comunicaciones.

36.2. Tiene por objeto regular el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación que se le puede dar al suelo. Se concreta en planos de zonificación u otros medios de representación gráfica, en los parámetros urbanísticos y edificatorios para cada sector y en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.

Artículo 37.- Modificación de la Zonificación

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:12:02-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:23:48-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOPEZ ESCOBAR Juana Romula FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:13:31-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOBATON FUCHS Paola Liliana FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:04:15-0500

La zonificación no puede modificarse salvo en el marco de la actualización de los Planes de Desarrollo Urbano conforme a la periodicidad y procedimientos que se establecen en el Reglamento de esta Ley.

Artículo 38.- Uso

El uso es el destino asignado al suelo, conforme a su clasificación y la zonificación que la regula. Los usos serán precisados en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, aprobado por las Municipalidades Provinciales en los Instrumentos de Planificación Urbana que correspondan, el mismo que debe interpretarse de manera extensiva, fomentando áreas de usos mixtos y en función a la heterogeneidad de actividades que se dan en las ciudades y centros poblados.

Artículo 39.- Edificabilidad

La edificabilidad es el volumen de aprovechamiento constructivo atribuido al predio mediante la planificación urbana, para la creación de obras de carácter permanente cuyo destino es albergar al ser humano en el desarrollo de sus actividades. Para el aprovechamiento de la edificabilidad se requiere la emisión de una licencia de edificación adecuada a lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Edificaciones, la zonificación asignada a un predio, a sus parámetros urbanísticos y edificatorios, así como al contenido de los Planes de Desarrollo Urbano y sus instrumentos, y demás normativa de la materia.

Artículo 40.- Parámetros Urbanísticos y Edificatorios

40.1. Para la gestión de la edificabilidad, las Municipalidades Provinciales usan el coeficiente de edificabilidad, índice de ocupación (retiros, áreas libres) y alturas u otros parámetros urbanísticos y edificatorios determinados en el reglamento de esta Ley.

40.2. En el caso de áreas residenciales, los Planes de Desarrollo Urbano no podrán definir parámetros que restringen el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social, incluyendo Vivienda de Interés Social de tipo Prioritaria, a partir de áreas mínimas por departamento, u otros requisitos, que sean superiores a los estándares constructivos para dichos tipos de vivienda.

TÍTULO II
Gestión del Suelo

Capítulo I
Definiciones

Artículo 41.- Gestión del Suelo

Son las actuaciones que se llevan a cabo en relación al suelo para el cumplimiento de los Instrumentos de Planificación Urbana y los objetivos del desarrollo urbano, orientando el mejor aprovechamiento y optimización de la rentabilidad del suelo urbano a través de instrumentos técnicos y jurídicos que permiten fomentar un acceso equitativo y eficiente a este, contribuyendo a los principios establecidos en la presente Ley.

Artículo 42.- Instrumentos para la Gestión del Suelo

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:12:02-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:23:48-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOPEZ ESCOBAR Juana Romula FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:13:31-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOBATON FUCHS Paola Liliana FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:04:15-0500

Los Instrumentos de Gestión del Suelo se clasifican en:

1. Instrumentos de Reajuste Predial
2. Instrumentos de Regulación Urbana
3. Instrumentos de Financiamiento Urbano
4. Instrumentos Complementarios de Gestión

Artículo 43.- Instrumentos de Ejecución

La Licencia de Habilitación Urbana y la Licencia de Edificación son instrumentos de ejecución del desarrollo urbano. Su regulación se encuentra en la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones y sus reglamentos, o las normas que hagan sus veces, sus modificatorias y sus normas vinculadas.

Capítulo II
Instrumentos de Reajuste Predial

Artículo 44.- Definición

Son aquellos instrumentos que permiten intervenir sobre diferentes predios en conjunto mediante mecanismos asociativos entre las y los propietarias/os, estableciendo una nueva composición en la configuración y distribución de lotes prediales y respetando el suelo necesario para las vías, equipamiento, espacios públicos y las demás que establezcan los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano correspondientes.

Artículo 45.- Reajuste de Suelo

45.1. Consiste en la recomposición de predios urbanos y/o rústicos de distintos/as propietarios/as, modificando la estructura predial para fines urbanísticos, mediante la acumulación y nueva subdivisión de lotes o independización de parcelas, la demolición de edificaciones, construcción o cambios en los equipamientos y la infraestructura de servicios, y la construcción, reubicación o redimensionamiento de las vías y/o espacios públicos.

45.2. Tiene por finalidad optimizar la rentabilidad del suelo y la distribución de las cargas y beneficios urbanísticos, estableciendo una nueva estructura urbana acorde con la planificación urbana; siendo aplicable en los procesos de habilitación urbana, renovación urbana, regeneración urbana, entre otros.

45.3. El Reajuste de Suelo se puede ejecutar por iniciativa pública o privada mediante acuerdo o acuerdos entre los titulares de los predios involucrados, pudiendo establecer una Unidad de Gestión Urbanística para la planificación urbana y gestión urbana del área comprendida dentro de este proceso. El Reajuste de Suelo podrá originarse también en un Plan Específico aprobado por la Municipalidad Provincial en las áreas que establezca el Plan de Desarrollo Metropolitano o el Plan de Desarrollo Urbano, según corresponda.

45.4. Se realiza previo acuerdo de las y los propietarias/os involucradas/os en el proyecto, bastando la aprobación de las y los propietarias/os o de las y los titulares de derechos que representen, por lo menos, el 60% (sesenta por ciento) de la superficie total involucrada en el reajuste de suelos.

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:12:02-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:23:48-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOPEZ ESCOBAR Juana Romula FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:13:31-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOBATON FUCHS Paola Liliana FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:04:15-0500

45.5. El proceso para la ejecución del Reajuste de Suelo implica:

a) Identificación de los predios y propietarias/os materia de intervención.
b) Adjudicación de los lotes edificables resultantes de la nueva división del suelo a las y los propietarias/os de los lotes primitivos, en proporción a su aportación inicial, dejando a salvo las vías, espacios públicos y demás áreas para fines públicos.
c) Reparto equitativo de beneficios y cargas del área involucrada en el Reajuste de Suelo.

45.6. En caso el Reajuste de Suelo incluya inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación se requerirá, adicionalmente, la autorización sectorial correspondiente.

Artículo 46.- Integración Inmobiliaria

46.1. Es la actuación por iniciativa pública o privada que tiene como finalidad lograr una nueva configuración física y espacial de predios que cuentan con edificaciones, a efectos de mejorar su calidad social y económica, redistribuyendo las cargas y beneficios urbanísticos. Puede ejecutarse conjuntamente con un Reajuste de Suelo en caso resulte necesaria una recomposición de predios.

46.2. Requiere el acuerdo previo de las y los propietarios involucradas/os en el proyecto, bastando la aprobación de las y los propietarios o de las y los titulares de derechos que representen, por lo menos, el 60% (sesenta por ciento) de la superficie total involucrada en la integración inmobiliaria.

46.3. Puede gestionarse a través del establecimiento de una Unidad de Gestión Urbanística. Podrá originarse también en un Plan Específico aprobado por la Municipalidad Provincial en las áreas que establezca el Plan de Desarrollo Metropolitano o el Plan de Desarrollo Urbano, según corresponda.

46.4. Para efectos de este mecanismo, los Gobiernos Locales podrán aprobar proyectos edificatorios sobre áreas que abarquen más de un predio a nivel registral o catastral.

46.5. La integración inmobiliaria se regula bajo lo dispuesto para el Reajuste de Suelo, en lo que resulte aplicable.

Capítulo III
Instrumentos de Regulación Urbana

Artículo 47.- Definición

Son aquellos que permiten evitar prácticas especulativas que distorsionan el valor del suelo, facilitan la adquisición de suelo público y privado a efectos de lograr el desarrollo urbanístico de las ciudades y los centros poblados.

Artículo 48.- Declaración de Zonas Especiales de Interés Social

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:12:02-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:23:48-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOPEZ ESCOBAR Juana Romula FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:13:31-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOBATON FUCHS Paola Liliana FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:04:15-0500

48.1. Los Planes de Desarrollo Urbano pueden establecer Zonas Especiales de Interés Social a ser reguladas mediante Planes Específicos. Estas zonas serán objeto de urbanización, renovación y/o regeneración urbana, y serán destinadas al fomento y promoción de proyectos de Vivienda de Interés Social o para la reubicación de personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad social o asentadas en zonas de riesgo no mitigable.

48.2. En las Zonas Especiales de Interés Social, un porcentaje no menor al 60% (sesenta por ciento) del suelo que será determinado en el Plan de Desarrollo Urbano o el Plan Específico correspondiente, se destina al fomento de proyecto de Viviendas de Interés Social. En los proyectos residenciales que se desarrollen en estas zonas, un porcentaje no menor del 30% (treinta por ciento) de las unidades generadas deberán ser destinadas a Vivienda de Interés Social de tipo Prioritario. Los Planes de Desarrollo Urbano o los Planes Específicos establecen las cargas y beneficios necesarios para hacer viable la implementación de los referidos porcentajes de Vivienda de Interés Social.

48.3. En caso se requiera adquirir los predios que integran la Zonas Especiales de Interés Social y/o suscribir acuerdos con las personas naturales o jurídicas, públicas y/o privadas que sean requeridos para poner los predios identificados a disposición de la finalidad establecida en el presente artículo, esto podrá llevarse a cabo a través del Operador Público del Suelo.

48.4. En caso las Zonas Especiales de Interés Social incluyan inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, se requerirá la autorización sectorial correspondiente de manera previa al inicio de los procesos de urbanización, renovación y/o regeneración urbana a los que se refiere el artículo 48.1. de la presente Ley.

Artículo 49.- Zonificación Inclusiva

49.1. La zonificación inclusiva consiste en la exigencia a toda habilitación urbana residencial ubicada en áreas con zonificación de densidad media o alta, que se ejecuten a lo largo del territorio nacional, de prever, necesariamente, un porcentaje mínimo de Vivienda de Interés Social o Vivienda de Interés Social de tipo Prioritaria. Dicho porcentaje mínimo será establecido en el Plan de Desarrollo Urbano correspondiente y considerará un mínimo del 10% (diez por ciento) del área total que se habilite, atendiendo a las necesidades de viviendas de interés social y a las características del territorio de la jurisdicción correspondiente.

49.2. El Reglamento establece los incentivos en parámetros urbanísticos y edificatorios para el desarrollo de Viviendas de Interés Social, incluyendo la Vivienda de Interés Social de tipo Prioritaria, en los nuevos proyectos de habilitación urbana residenciales y/o proyectos edificatorios de vivienda multifamiliares que se desarrollen en suelo habilitado a lo largo del territorio nacional. Los Planes de Desarrollo Urbano deben incluir los incentivos establecidos en el Reglamento para los proyectos de viviendas que se ejecuten en todo tipo de zonificación, siendo aplicable dentro de toda la jurisdicción incluida en el ámbito del Plan de Desarrollo Urbano correspondiente.

Artículo 50.- Valor al Anuncio de Proyectos Públicos

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:12:02-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:23:48-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOPEZ ESCOBAR Juana Romula FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:13:31-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOBATON FUCHS Paola Liliana FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:04:15-0500

50.1. Es el instrumento que permite a la entidad ejecutora o concedente determinar, de manera referencial, el valor comercial, a criterio de mercado, de los predios ubicados en el área de la futura ejecución de un programa, de un proyecto o de una obra de utilidad pública o interés social, y/o su área de influencia.

50.2. Este valor es determinado a la fecha del anuncio público del respectivo programa, proyecto u obra, y sirve como criterio referencial para calcular el incremento en el valor de los predios, generado como consecuencia del anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública y/o interés social, a efectos de ser tomado en cuenta en el cálculo del valor de tasación a que se refiere el Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo Nº 1192, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA o norma que lo sustituya.

50.3. Este valor referencial (Valor al Anuncio del Proyecto Público) es determinado por la entidad ejecutora o concedente y se publica en el Diario Oficial El Peruano y en un diario de amplia circulación en la localidad donde se realizará el programa, proyecto u obra; así como en el Portal Institucional de la entidad ejecutora o concedente.

50.4. Es notificado a las y los propietarias/os de los predios ubicados en el área de influencia y a los Registros Públicos, pudiendo anotarse preventivamente en las partidas registrales de los predios que se encuentran en el área de influencia del programa, proyecto u obra, incluyendo la indicación de la fecha de inicio de las obras, siendo que el título habilitante que dará mérito a la inscripción será determinado en el reglamento de la presente Ley. Ello sin perjuicio de la inscripción de la anotación preventiva a la que hace referencia el artículo 5.5 del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo Nº 1192, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA o norma que lo sustituya, que se realiza sobre el predio o predios comprendidos en el área del proyecto de infraestructura.

50.5. En caso de no iniciarse el programa, proyecto u obra en el plazo de cinco (5) años contados a partir de la fecha en que se hizo público el Valor al Anuncio del Proyecto Público, este quedará de oficio sin efecto, debiendo notificarse a las y los propietarias/os y a el/la registrador/a para que proceda a la cancelación de la anotación preventiva correspondiente.

50.6. El Valor al Anuncio del Proyecto Público será empleado como criterio de referencia para el cálculo que realice la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento al momento de determinar el valor de tasación del predio objeto del procedimiento expropiatorio, a efectos de calcular y descontar el mayor valor que se hubiera generado en dicho predio como consecuencia del anuncio del proyecto público o por las obras de dicho proyecto que se hubieran ejecutado hasta la fecha de inicio del procedimiento expropiatorio. El objeto de ello es que, en el pago del justiprecio, en caso se requiera realizar expropiaciones inmediatas o futuras, no se considere el sobreprecio resultante de la especulación por el incremento del valor del suelo generado por la ejecución del propio programa, proyecto u obra de utilidad pública o interés social.

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:12:02-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:23:48-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOPEZ ESCOBAR Juana Romula FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:13:31-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOBATON FUCHS Paola Liliana FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:04:15-0500

Artículo 51.- Carga de Conservación

51.1. Autorízase a los Gobiernos Locales a realizar obras de conservación con cargo a el/la propietario/a, en los casos en que el/la propietario/a de un predio ubicado en un área urbana de regeneración, declarado inhabitable o declarado integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, no realice dichas obras de conservación. Esto se aplica siempre que la situación ponga en riesgo inminente a la ciudadanía o al inmueble declarado integrante del Patrimonio Cultural de la Nación. Los Gobiernos Locales deben obtener la autorización sectorial de manera previa al inicio de las obras.

51.2. Para tal efecto, los Gobiernos Locales inician un procedimiento por medio del cual se exige a el/la propietario/a del predio correspondiente llevar a cabo las obras de conservación, debidamente detalladas, en un plazo establecido que no podrá ser superior a seis (6) meses, salvo que las características del riesgo que se genere requieran la realización de las obras de conservación de manera inmediata o en un plazo menor.

51.3. Transcurrido dicho plazo sin que se estén tomando razonables medidas para llevar a cabo las obras, o las mismas no sean acordes al detalle establecido en la resolución correspondiente, el Gobierno Local podrá llevar a cabo las obras correspondientes, estableciendo la carga de conservación que deberá ser asumida por el/la propietario/a del predio correspondiente, la misma que se hará constar en el rubro de cargas y gravámenes del Registro de Predios, en caso el inmueble se encuentre inscrito. En caso el inmueble no se encuentre inscrito, el Gobierno Local dispone la inmatriculación del predio, para fines de anotación de la carga de conservación.

51.4. Las características, criterios para el cumplimiento, título habilitante para su inscripción, condiciones para el levantamiento y otros aspectos que rigen la carga de conservación se regulan en el Reglamento de la presente Ley.

Capítulo IV
Instrumentos de Financiamiento Urbano

Artículo 52.- Definición de Instrumentos de Financiamiento Urbano

Son instrumentos destinados a financiar el desarrollo urbano sostenible de las ciudades y centros poblados, con parte o la totalidad del mayor valor comercial del suelo que resulte de las actuaciones e intervenciones hechas total o parcialmente por el Estado.

Artículo 53.- Instrumentos de Financiamiento Urbano

Los Instrumentos de Financiamiento Urbano incluyen los siguientes y otros establecidos en la normativa especial o definido por los Gobiernos Locales, de acuerdo a sus competencias, en los Instrumentos de Planificación Urbana, que se encuentren sustentados en la función social del derecho de propiedad:

a. Instrumentos para el aprovechamiento del incremento del valor del suelo.
b. Derechos Adicionales de Edificación Transferibles.
c. Bonificaciones por Finalidades de Interés Público.
d. Compensación de Potencial Edificatorio.
e. Tributos.

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:12:02-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:23:48-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOPEZ ESCOBAR Juana Romula FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:13:31-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOBATON FUCHS Paola Liliana FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:04:15-0500

Subcapítulo I
Instrumentos para el aprovechamiento del incremento del valor del suelo

Artículo 54.- Participación en el incremento del valor del suelo

54.1. Para efectos de la presente Ley, se entiende por incremento del valor del suelo al valor comercial adicional que se origina por las externalidades positivas directas o indirectas que generan proyectos, obras de habilitación urbana, renovación y/o regeneración urbana, inversión pública en infraestructura, ampliación de redes y vías o por la regulación urbanística o cualquier actuación del Estado, a través de las decisiones técnico-legales y administrativas de la autoridad correspondiente.

54.2. La participación en el incremento del valor del suelo urbano permite a la Municipalidad Provincial obtener, luego de una evaluación técnica, un porcentaje del incremento de este valor a efectos de ser aplicado a los fines de utilidad pública que se establecen en la presente Ley.

54.3. La participación en el incremento del valor del suelo se sustenta en la obligación derivada del principio de exclusión del enriquecimiento sin causa producidos por los hechos generadores indicados en el artículo 55 de la presente Ley.

54.4. El procedimiento, incluyendo las formas de recaudación y de pago se establecen en el Reglamento de la presente Ley.

Artículo 55.- Hechos generadores de la participación del incremento del valor de suelo urbano

Los hechos generadores de la participación del incremento del valor de suelo incluyen:

1. Hechos generadores por la clasificación del suelo:

La incorporación mediante una actualización del Plan de Desarrollo Metropolitano o Plan de Desarrollo Urbano de suelo urbanizable como suelo urbano y la incorporación de suelo rural como suelo urbanizable.

2. Hechos generadores por la calificación del suelo:

a. La asignación de zonificación y la actualización de la zonificación de los usos del suelo a uno de mayor rentabilidad o aprovechamiento en los Planes de Desarrollo Urbano.

b. La aprobación en Planes de Desarrollo Urbano y sus actualizaciones de un mayor aprovechamiento del suelo con mayores derechos edificatorios, por el incremento del área techada y/o mayor coeficiente de edificabilidad y/o altura de edificación.

c. La ejecución de proyectos de inversión pública de equipamiento urbano, creación o mejoramiento de espacios públicos, obras vinculadas a la mejora del Patrimonio Cultural de la Nación y obras de infraestructura de servicios básicos, por parte de la

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:12:02-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:23:48-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOPEZ ESCOBAR Juana Romula FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:13:31-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOBATON FUCHS Paola Liliana FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:04:15-0500

autoridad correspondiente, que generen un incremento en el valor de la propiedad, salvo que para financiar su ejecución se hubiera empleado la Contribución Especial por Obras Públicas prevista en la legislación de la materia.

d. Otros determinados por los Gobiernos Locales, mediante el Plan de Desarrollo Metropolitano o Plan de Desarrollo Urbano, debiendo encontrarse debidamente sustentado en estudios técnicos correspondientes.

Artículo 56.- Porcentajes de participación en el incremento del valor del suelo

56.1. La participación en el incremento del valor del suelo correspondiente será determinada por las Municipalidades Provinciales, quienes establecen, por ordenanza, el porcentaje de participación que se imputará al incremento de valor comercial generado, la cual no será menor al treinta por ciento (30%) ni mayor al cincuenta por ciento (50%) del incremento del valor comercial por metro cuadrado. A efectos de fijar la tasa de participación se tomará en consideración las calidades urbanísticas del área sujeta al incremento del valor del suelo, según las previsiones establecidas en el Reglamento. El Gobierno Local puede emitir los actos administrativos que resulten necesarios para efectos del cobro de este concepto.

56.2. En caso de que los predios que se beneficien de un incremento de valor del suelo fueran destinados a la generación de Vivienda de Interés Social, la participación en el incremento del valor del suelo se sujeta a los siguientes porcentajes:

1. Por hechos generadores por la clasificación del suelo:

a. Veinte por ciento (20%) para proyectos donde más del cincuenta por ciento (50%) del área techada se destine a Vivienda de Interés Social.

b. Doce por ciento (12%) para proyectos donde más del cincuenta por ciento (50%) del área techada se destine a Vivienda de Interés Social de tipo Prioritaria.

2. Por hechos generadores por la calificación del suelo:

a. Veinte por ciento (20%) para proyectos donde más del cincuenta por ciento (50%) del área techada se destine a Vivienda de Interés Social.

b. Diez por ciento (10%) para proyectos donde más del cincuenta por ciento (50%) del área techada se destine a Vivienda de Interés Social de tipo Prioritaria.

Artículo 57.- Exigibilidad del pago de la participación en el incremento del valor del suelo

57.1. La participación en el incremento del valor del suelo será exigible al momento en que el/la propietario/a del inmueble que se haya visto beneficiado del incremento del valor del suelo:

1. Solicite la habilitación urbana, debiendo realizar el pago en efectivo, mediante transferencia de áreas adicionales a los aportes establecidos en el proceso de habilitación urbana, a través de la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos,

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:12:02-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:23:48-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOPEZ ESCOBAR Juana Romula FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:13:31-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOBATON FUCHS Paola Liliana FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:04:15-0500

equipamiento urbano o espacios públicos; u otra forma de pago a ser establecido con el Gobierno Local correspondiente.

2. Solicite la licencia de edificación, debiendo realizar el pago en efectivo o mediante aportes.

3. Realice actos que impliquen la transferencia del dominio del inmueble, debiendo realizar el pago en efectivo.

57.2. Para la expedición de las licencias o permisos en relación con inmuebles sujetos a la aplicación de la participación en el incremento del valor del suelo, será necesario acreditar su pago.

Artículo 58.- Participación en el incremento del valor del suelo por ejecución de obras públicas

58.1. En caso se ejecuten obras públicas previstas en los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano que no hayan utilizado para su financiamiento la Contribución Especial por Obra Pública, en alguna de sus modalidades, regida por la legislación de la materia, los Gobiernos Locales podrán determinar el incremento del valor del suelo y liquidar el cálculo de dichos incrementos mediante ordenanza que deberá emitirse dentro de los seis (6) meses de concluidas las obras, en donde se determinará el valor promedio del incremento de valor producido por metro cuadrado y definirá las exclusiones a que haya lugar. La forma en que se determina el incremento de valor, así como la determinación del área de influencia, se establece en el Reglamento de la Ley.

58.2. El pago de la participación en el incremento del valor del suelo por este hecho generador será exigible conforme a lo indicado en el artículo 57 de la presente Ley.

Artículo 59.- Recursos obtenidos por la participación en el incremento del valor del suelo

59.1. Los recursos obtenidos por la participación en el incremento del valor del suelo se aplican a los siguientes conceptos:

1. Construcción y mantenimiento de equipamiento urbano y comunitario.
2. Creación y mantenimiento de espacios públicos y áreas verdes.
3. Fomento de programas y proyectos de vivienda de interés social.
4. Protección y promoción de patrimonio cultural, natural y paisajístico.

59.2. Los recursos obtenidos podrán ser también utilizados para adquirir los terrenos que sean necesarios para destinarlos a los conceptos antes señalados.

59.3 Los recursos que recaudan los Gobiernos Locales provenientes de la participación en el incremento del valor del suelo se destinan a las finalidades indicadas en el numeral 59.1 de la presente Ley, priorizando su uso a la reducción de las desigualdades urbanas dentro de la provincia correspondiente, destinando los recursos a favor de los distritos que agrupan principalmente a las personas ubicadas en los sectores I, II y III de la población agrupada según quintiles de ingreso.

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:12:02-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:23:48-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOPEZ ESCOBAR Juana Romula FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:13:31-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOBATON FUCHS Paola Liliana FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:04:15-0500

Artículo 60.- Redistribución de la participación en el incremento del valor del suelo

La participación del incremento de valor del suelo será distribuida entre la Municipalidad Provincial y la Municipalidad Distrital en donde se ubiquen los predios beneficiados con este incremento de valor por la actuación pública. En ese sentido, el cincuenta por ciento (50%) de lo recaudado por dicha participación corresponde a la Municipalidad Distrital correspondiente y el cincuenta por ciento (50%) de lo recaudado corresponde a la Municipalidad Provincial.

Artículo 61.- Aportes

61.1. Los aportes son cesiones de terrenos habilitados, gratuitos y obligatorios, requeridos en el proceso de Habilitación Urbana con fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto; así como para servicios públicos complementarios, para educación, salud y otros fines establecidos mediante el Plan de Desarrollo Urbano, en lotes regulares edificables, que no deberán encontrarse ubicados en zonas de riesgo no mitigable, y que constituyen bienes de dominio público del Estado, susceptibles de inscripción en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, pudiendo ser independizados conforme se determine en el Reglamento.

61.2. A efectos de realizar el cálculo de los aportes exigibles, se descuenta del área bruta de los predios materia de Habilitación Urbana las áreas que deben cederse para vías, así como, la reserva para obras de carácter regional o provincial.

61.3. Las cesiones obligatorias de aportes se pueden cumplir mediante permuta con un terreno que tenga igual o mejor valor comercial que pertenezca a el/la gestor/a de la intervención urbanística o que se encuentre en áreas designadas para servir como aportes en el Plan de Desarrollo Urbano.

61.4. Las cesiones obligatorias de aportes no pueden ser redimidas en dinero con la única excepción de los casos en que las áreas de aporte no alcancen el lote mínimo normativo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones o el Plan de Desarrollo Urbano. En este último caso, la redención en dinero se dará considerando el valor comercial del área.

Subcapítulo II
Derechos Adicionales de Edificación Transferibles

Artículo 62.- Definición

62.1. Es el instrumento de financiamiento urbano que consiste en el traslado del derecho adicional de edificación del sobresuelo de un predio urbano ubicado en una zona generadora, a otro predio urbano ubicado en una zona receptora, el cual puede ser propio o de terceros, sin pérdida del derecho de propiedad del suelo y subsuelo urbano donde se asienta el predio emisor de los Derechos Adicionales de Edificación Transferibles.

62.2. El Gobierno Local correspondiente podrá emitir Certificados de Derechos Adicionales de Edificación Transferibles - CDAETs, mediante los cuales se reconoce el derecho de la/el propietaria/o a una mayor edificabilidad. Este certificado es transferible

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:12:02-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:23:48-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOPEZ ESCOBAR Juana Romula FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:13:31-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOBATON FUCHS Paola Liliana FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:04:15-0500

entre personas naturales o jurídicas, a título oneroso o gratuito. La transferencia efectuada debe constar en el dorso.

Artículo 63.- Objetivos para el establecimiento de Derechos Adicionales de Edificación Transferibles

Los objetivos de los Derechos Adicionales de Edificación Transferibles son los siguientes:

a. Proteger y conservar las zonas monumentales y centros históricos.
b. Preservar áreas agrícolas y ecosistemas vulnerables.
c. Preservar o implementar áreas para la creación o ampliación de equipamiento urbano y/o espacios públicos y/o para la construcción o ampliación de vías en el área urbana de las ciudades y centros poblados.
d. Promover el desarrollo urbanístico y la infraestructura de movilidad urbana priorizando las zonas deterioradas y/o subutilizadas identificadas en los Planes de Desarrollo Urbano.
e. Promover la renovación y/o regeneración urbana.
f. Promover el desarrollo de Vivienda de Interés Social.

Subcapítulo III
Bonificación por Finalidades de Interés Público

Artículo 64.- Definición

Los Gobiernos Locales, a través de ordenanzas, podrán establecer bonificaciones en edificabilidad y/o áreas techadas y/o densidad en los proyectos de habilitaciones urbanas y edificaciones que promuevan el desarrollo urbano sostenible, tales como:

a. Creación de viviendas de interés social.
b. Incremento de espacios públicos, pudiendo otorgarse una mayor edificabilidad en caso el/la desarrollador/a inmobiliario destine una mayor área como retiro o lo aporte como espacio público.
c. Construcción de infraestructura que fomente el uso de movilidad sostenible.
d. Acumulación de lotes urbanos para proyectos de densificación.
e. Construcción de infraestructura que constituya o proporcione servicios de cuidado.
f. Otras finalidades de interés social establecidos por los Gobiernos Locales en los Planes de Desarrollo Metropolitano o Planes de Desarrollo Urbano.

Subcapítulo IV
Compensación de Potencial Edificatorio

Artículo 65.- Definición

La Compensación de Potencial Edificatorio es el instrumento que permite compensar a las y los desarrolladores de aquellos proyectos de edificación que, de manera voluntaria, destinen un porcentaje de área libre en el predio. Las y los desarrolladores podrán recuperar como compensación una mayor edificabilidad, siempre y cuando destinen dichas áreas

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:12:02-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:23:48-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOPEZ ESCOBAR Juana Romula FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:13:31-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOBATON FUCHS Paola Liliana FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:04:15-0500

libres como Espacios Privados de Acceso Público (EPAP) con las condiciones y características detalladas en el artículo 66 de la presente Ley.

Artículo 66.- Espacios Privados de Acceso Público (EPAP)

66.1. Para acogerse a la mayor edificabilidad señalada en el artículo 65 de la presente Ley, los y las propietarios/as de los predios deben habilitar un área libre a fin de constituirla como Espacios Privados de Acceso Público (EPAP). Estos se definen como áreas libres de acceso y tránsito público en terrenos de propiedad privada, en donde la propiedad, posesión y administración de dichos espacios permanece en el dominio privado de el/la propietario/a del predio.

66.2. El área del terreno destinada a los Espacios Privados de Acceso Público se limita a la superficie del nivel del Espacio Privado de Acceso Público, siendo que los otros niveles de la edificación quedan de libre disposición de el/la propietario/a, sujeto a las normas técnicas establecidas.

66.3. En la licencia de edificación se consigna el porcentaje de área libre de la superficie del terreno que debe habilitarse como Espacio Privado de Acceso Público, estableciendo la prohibición de disminuir el área o cambiar el uso de dicha área libre en tanto no se produzca la demolición total de la edificación que fue materia de aprobación mediante la referida licencia.

66.4. El Plan Distrital establece las condiciones de diseño para la implementación de los Espacios Privados de Acceso Público dentro de los parámetros establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano.

Subcapítulo V
Tributos

Artículo 67.- Mecanismos tributarios para el financiamiento urbano

67.1. La contribución es el tributo cuya obligación tiene como hecho generador beneficios derivados de la realización de obras públicas o de actividades estatales, cuyo costo es cubierto total o parcialmente con el cobro de este tributo por los Gobiernos Locales a las y los propietarias/os de predios dentro de la jurisdicción en que se llevaron a cabo las mencionadas obras o actividades.

67.2. Los proyectos de inversión que se encuentren incluidos en el Programa de Inversiones de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano pueden ser financiados a través de una Contribución Especial de Obra Pública, la cual se rige por la legislación de la materia.

Artículo 68.- Desarrollo Obligatorio y Prioritario

Los Planes de Desarrollo Urbano establecen Zonas de Desarrollo Prioritario a lo largo de todo el territorio que regulen, a efectos de establecer áreas que, por su relevancia en el entramado urbano y su importancia para el desarrollo urbano sostenible de la ciudad, requieren su desarrollo prioritario. Los propietarios de predios sin habilitación urbana y/o no construidos que se ubiquen en dichas Zonas de Desarrollo Prioritario tendrán la obligación

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:12:02-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:23:48-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOPEZ ESCOBAR Juana Romula FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:13:31-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOBATON FUCHS Paola Liliana FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:04:15-0500

de hacer la habilitación urbana y/o edificar los mismos, según corresponda; de modo tal que se incentive el aumento de la oferta inmobiliaria.

Artículo 69.- Financiamiento con cargo al incremento impositivo

69.1. A efectos de llevar a cabo obras de infraestructura pública, los Gobiernos Locales podrán emitir instrumentos de deuda, sujeto a las disposiciones establecidas en el Decreto Legislativo N° 1276, Decreto Legislativo que aprueba el Marco de la Responsabilidad y Transparencia Fiscal del Sector Público No Financiero, el Decreto Legislativo N° 1437, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Endeudamiento Público y las leyes anuales de endeudamiento del sector público correspondientes, con cargo a, o garantizados por, el incremento en la recaudación impositiva que se genere en el área de influencia de las obras públicas correspondientes, como consecuencia de dichas obras públicas.

69.2. El Gobierno Local elabora un Plan Específico estableciendo el área de influencia de la obra de infraestructura pública a ser ejecutada, realizando la proyección de los impactos en los valores de los predios que se encuentren en su área de influencia; así como el incremento del impuesto predial y de las contribuciones que fueran aplicables o vayan a crearse, las cuales podrán ser recaudadas luego de ejecutada la obra.

69.3. En base a dicha proyección, el Gobierno Local podrá diseñar programas de emisión de bonos para el financiamiento de la obra de infraestructura pública, garantizado con los flujos del incremento de la recaudación tributaria, sujeto a las disposiciones establecidas en el Decreto Legislativo N° 1276, Decreto Legislativo que aprueba el Marco de la Responsabilidad y Transparencia Fiscal del Sector Público No Financiero, el Decreto Legislativo N° 1437, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Endeudamiento Público y las leyes anuales de endeudamiento del sector público correspondientes.

Capítulo V
Instrumentos Complementarios de Gestión

Artículo 70.- Renovación y/o regeneración urbana

70.1. Es el proceso permanente y coordinado de acciones preventivas y correctivas, de mejoramiento urbano, en términos de transformación de usos, seguridad física, Gestión del Riesgo de Desastres y compatibilidad ambiental, destinadas a contrarrestar la obsolescencia de usos, el deterioro físico de las edificaciones e infraestructura, la degradación en áreas urbanas identificadas en una determinada localidad, favoreciendo la recomposición del tejido económico y mejoramiento de las condiciones sociales para sus residentes; actuando dentro del marco general de Planes de Desarrollo Urbano o Planes de Desarrollo Metropolitano, según corresponda.

70.2. Se ejecuta a través de programas de renovación y/o regeneración urbana, según corresponda, que comprenden el desarrollo y ejecución de obras a través de proyectos inmobiliarios y de infraestructura, con la finalidad de generar una mayor eficiencia en el uso del suelo y reducir la tugurización, hacinamiento y demás situaciones de inhabitabilidad, así como preservar el ornato de la ciudad o centro poblado, su monumentalidad y el ambiente y otras finalidades determinadas por la normativa especial de la materia.

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:12:02-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:23:48-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOPEZ ESCOBAR Juana Romula FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:13:31-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOBATON FUCHS Paola Liliana FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:04:15-0500

70.3. A efectos de llevar a cabo los programas de renovación y/o regeneración urbana, se puede establecer Unidades de Gestión Urbanística.

Artículo 71.- Ámbito de aplicación

La renovación y la regeneración urbana serán de aplicación prioritaria en las áreas clasificadas como Suelo Urbano de Transformación, según la clasificación que estará contenida en el Plan de Desarrollo Urbano o, cuando se trate de áreas metropolitanas, en el Plan de Desarrollo Metropolitano.

Artículo 72.- Unidades de Gestión Urbanística

72.1. La Unidad de Gestión Urbanística consiste en la identificación de un sector o la totalidad del área de un Plan Específico con el objeto de garantizar la planificación urbana, gestión, urbanización y desarrollo urbano de los predios que comprende.

72.2. El Plan Específico puede delimitar una o varias Unidades de Gestión Urbanística con la finalidad de obtener una planificación urbana conjunta del área objeto de regulación, de forma que cada Unidad de Gestión Urbanística delimitada corresponda con una fase de ejecución distinta.

Artículo 73.- Iniciativa de las Unidades de Gestión Urbanística

73.1. La agrupación de las y los propietarias/os de predios que se encuentran en Unidades de Gestión Urbanística - UGU puede darse a iniciativa de:

a. Las y los propietarias/os del suelo.
b. Los Gobiernos Locales a través de los Instrumentos de Planificación Urbana y/o Complementarios aprobados.
c. Personas naturales o jurídicas, previo acuerdo con las y los propietarias/os del suelo.

73.2. Para las Unidades de Gestión Urbanística se pueden constituir Fideicomiso de Desarrollo Urbano de conformidad con la normatividad vigente sobre la materia o cualquiera de las modalidades societarias o asociativas normadas en la Ley General de Sociedades.

73.3. Las decisiones que se adopten por parte de la agrupación de las y los propietarias/os de predios que se encuentran en Unidades de Gestión Urbanística requieren para su aprobación el 60% (sesenta por ciento) de la superficie total involucrada.

73.4. Una vez delimitada una Unidad de Gestión Urbanística en un Plan Específico, los predios afectados no podrán ser objeto de licencias de edificación para su desarrollo individual sino dentro de lo establecido en el Plan Específico correspondiente.

Artículo 74.- Derechos derivados de las Unidades de Gestión Urbanística.

74.1. Las y los propietarias/os de predios que se encuentran en la Unidad de Gestión Urbanística tienen derecho a las siguientes acciones, de acuerdo con un reparto equitativo de cargas y beneficios:

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:12:02-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:23:48-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOPEZ ESCOBAR Juana Romula FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:13:31-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOBATON FUCHS Paola Liliana FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:04:15-0500

a. Participar de los beneficios del aprovechamiento urbanístico derivados de la planificación urbana, en proporción del valor del suelo aportado.

b. Ser compensado, de ser el caso, por la distribución desigual de las cargas urbanísticas de la Unidad de Gestión Urbanística de la que su predio forma parte.

74.2. Las Unidades de Gestión Urbanística podrán recibir bonificaciones en edificabilidad y/o áreas techadas y/o densidad y/o otros parámetros urbanísticos y edificatorios establecidos en el artículo 64 de la presente Ley, pudiendo demostrar el cumplimiento de los requisitos para acceder a dichas bonificaciones considerando de manera conjunta todo o parte de los predios que conforman la Unidad de Gestión Urbanística.

Artículo 75.- Fideicomiso de Desarrollo Urbano

Los Gobiernos Locales o las y los propietarias/os, a efectos de llevar a cabo un proyecto urbanístico mediando una Unidad de Gestión Urbanística o no, pueden constituir Fideicomisos de Desarrollo Urbano que consideren dentro de los bienes fideicometidos la propiedad del suelo, los derechos derivados del desarrollo urbano o la renta que genere su explotación.

Artículo 76.- Operador Público del Suelo

76.1. Encárgase al Fondo MIVIVIENDA S.A. la función de Operador Público del Suelo para que actúe como ente encargado de la incorporación, acumulación, gestión, adquisición y distribución de predios que serán transferidos por el Gobierno Nacional y/o los Gobiernos Locales o adquiridos por dicha entidad; para destinarlos a fines de interés o utilidad pública, dándose prioridad a la utilización de los predios para la generación de Vivienda de Interés Social, fines de renovación o regeneración urbana y/o para el reasentamiento poblacional.

76.2. Su función como Operador Público del Suelo se rige por la presente Ley, la Ley N° 26912, Ley de Promoción del acceso de la población a la propiedad privada de vivienda y fomento del ahorro, mediante mecanismos de financiamiento con participación del sector privado, Ley N° 28579, Ley de conversión del Fondo Hipotecario de la Vivienda - Fondo MIVIVIENDA a Fondo MIVIVIENDA S.A., las respectivas normas reglamentarias y a su Estatuto Social.

Artículo 77.- Reserva de predios de propiedad del Estado

77.1. La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, con la aceptación de la entidad pública titular del predio, efectúa la reserva de los predios de propiedad del Estado de libre disponibilidad que le sea solicitada por el Fondo MIVIVIENDA S.A., en su calidad de Operador Público del Suelo, a través del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, con excepción de los predios de propiedad de los Gobiernos Locales, en cuyo caso la reserva debe ser aprobada por el Concejo Municipal.

77.2. La reserva se anota en el rubro de cargas y gravámenes de la partida correspondiente del Registro de Predios, conforme al procedimiento establecido en el reglamento de la presente Ley. En el caso de predios no inscritos, la entidad correspondiente efectúa previamente el saneamiento físico legal.

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:12:02-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:23:48-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOPEZ ESCOBAR Juana Romula FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:13:31-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOBATON FUCHS Paola Liliana FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:04:15-0500

77.3. La transferencia de los predios de propiedad del Estado, de cualquier nivel de gobierno, que requiera el Operador Público del Suelo para aquellos proyectos declarados de necesidad pública se realiza conforme a lo dispuesto en el artículo 41 del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo Nº 1192, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA o norma que lo sustituya.

77.4 La declaración de necesidad pública de un proyecto, para el caso de expropiaciones de predios privados o para la transferencia de predios de propiedad del Estado conforme a lo indicado en el numeral 77.3 anterior, incluye, sin limitarse a, la ejecución de obras públicas municipales, la instalación y funcionamiento de servicios públicos locales, la salvaguarda, restauración y conservación de inmuebles integrantes del patrimonio cultural de la Nación, la construcción de vivienda de interés social así como el mejoramiento, renovación y regeneración de la calidad habitacional y la reubicación de poblaciones afectadas por catástrofes o peligros inminentes.

Artículo 78.- Transferencia de bienes inmuebles de propiedad del Estado

78.1. La transferencia de bienes inmuebles de propiedad del Estado, de libre disponibilidad, al Fondo MIVIVIENDA S.A., en su calidad de Operador Público del Suelo, que sean requeridos para ser destinados a los fines de interés o utilidad pública a los que se refiere el artículo 76 de la presente Ley, se realiza en coordinación con la Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas - DGA.

78.2. La transferencia de los bienes inmuebles de propiedad del Estado, de cualquier nivel de gobierno, que requiera el Operador Público del Suelo para aquellos proyectos declarados de necesidad pública se realiza conforme a lo dispuesto en el artículo 41 del Texto Único Ordenado del Decreto Legislativo Nº 1192, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA o norma que lo sustituya.

78.3. El Fondo MIVIVIENDA S.A., en calidad de Operador Público del Suelo puede adquirir predios o inmuebles de propiedad privada, para destinarlos a los fines de interés o utilidad pública a los que se refiere el artículo 76 de la presente Ley. La adquisición de terrenos de comunidades campesinas de la costa se sujeta a la regulación establecida en la Ley N° 26505, Ley de la inversión privada en el desarrollo de las actividades económicas en las tierras del territorio nacional y de las comunidades campesinas y nativas. La compra de predios o inmuebles financiados con recursos del Fondo MIVIVIENDA S.A. se sujeta a lo establecido en el literal j) del artículo 27 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 30225, Ley de Contrataciones del Estado, aprobado mediante Decreto Supremo Nº 082-2019-EF, y su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 344-2018-EF.

78.4. La declaración de necesidad pública de un proyecto, para el caso de expropiaciones de inmuebles privados o para la transferencia de inmuebles de propiedad del Estado conforme a lo indicado en el numeral 78.2 anterior, incluye, sin limitarse a, la ejecución de obras públicas municipales, la instalación y funcionamiento de servicios

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:12:02-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:23:48-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOPEZ ESCOBAR Juana Romula FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:13:31-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOBATON FUCHS Paola Liliana FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:04:15-0500

públicos locales, la salvaguarda, restauración y conservación de inmuebles incorporados al patrimonio cultural de la Nación, la construcción de vivienda de interés social así como el mejoramiento, renovación y regeneración de la calidad habitacional y la reubicación de poblaciones afectadas por catástrofes o peligros inminentes.

Artículo 79.- Inventario de suelos con fines de desarrollo urbano

79.1 El Fondo MIVIVIENDA S.A., en su calidad de Operador Público del Suelo, de manera conjunta con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y con la colaboración de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN y de la Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas - DGA, según corresponda, se encarga de la creación y actualización del inventario de suelo con fines de desarrollo urbano con el propósito de:

1. Identificar, cuantificar y caracterizar el suelo urbano posible de ser utilizado con fines de producción de nuevo suelo urbano y recuperación de suelo urbano existente.
2. Contar con un registro permanente del crecimiento de las ciudades y centros poblados.
3. Establecer estrategias para apoyar la toma de decisiones en materia de manejo del suelo urbano.

79.2 Dicho inventario se integra al Banco de Tierras señalado en el artículo 80 de la presente Ley.

Artículo 80.- Banco de Tierras

80.1. El Operador Público del Suelo asume la administración y gestión del Banco de Tierras, regulado en la Ley N° 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, y su Reglamento.

80.2. Los Gobiernos Regionales y Locales podrán seleccionar, para su incorporación en el Banco de Tierras, terrenos eriazos de su propiedad.

TÍTULO III
Vivienda De Interés Social, Equipamiento Urbano Y Espacios Públicos

Capítulo I
Vivienda de Interés Social

Artículo 81.- Vivienda de Interés Social

81.1. La Vivienda de Interés Social es la vivienda digna y adecuada, promovida por el Estado, cuya finalidad se encuentra dirigida a reducir la brecha del déficit habitacional cualitativo y cuantitativo. Incluye a la Vivienda de Interés Social de tipo Prioritaria, la cual se encuentra dirigida a favor de las personas ubicadas en los sectores I, II y III de la población agrupada según quintiles de ingreso y en especial a favor de aquellas que se encuentran asentadas en zonas de riesgo no mitigable o en situación de vulnerabilidad social.

81.2. La política nacional aprobada y/o actualizada por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento establece las características y componentes de la Vivienda de

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:12:02-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:23:48-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOPEZ ESCOBAR Juana Romula FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:13:31-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOBATON FUCHS Paola Liliana FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:04:15-0500

Interés Social y de los programas para su promoción, tomando en consideración el déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de Vivienda de Interés Social.

81.3. Los programas de Vivienda de Interés Social se implementan preferentemente en suelo urbano consolidado, dotado de infraestructura y servicios necesarios para servir a la edificación, primordialmente el equipamiento urbano necesario, con acceso a transporte público y promoverán la integración socio-espacial de la ciudadanía mediante su localización preferente en áreas consolidadas de las ciudades o centros poblados.

Artículo 82.- Obligación del Estado de promover la provisión de Vivienda de Interés Social

El Estado prioriza la provisión de Vivienda de Interés Social en todo el territorio nacional, bajo parámetros de integración, inclusividad y cohesión social. Para el cumplimiento progresivo de dotar de una vivienda adecuada a toda la ciudadanía, las Entidades Públicas competentes emplearán los incentivos, instrumentos de gestión del suelo, los programas sociales existentes o que sean creados y otros mecanismos que sean diseñados para tal fin por la normativa correspondiente.

Artículo 83.- Obligación de incluir estrategia para provisión de Vivienda de Interés Social en Planes de Desarrollo Urbano

Los Planes de Desarrollo Urbano y Metropolitano contienen, obligatoriamente, una sección específica en la cual se describe la estrategia de los Gobiernos Locales para fomentar la provisión y acceso a la Vivienda de Interés Social, priorizando su desarrollo en áreas consolidadas de sus respectivas jurisdicciones, a través de programas municipales de vivienda o el empleo de otros programas o instrumentos para cumplir dicha finalidad. Las Municipalidades Distritales están prohibidas de excluir directa o indirectamente la ejecución de programas o proyectos de Vivienda de Interés Social en sus jurisdicciones.

Artículo 84.- Redensificación

Los Gobiernos Locales fomentan la redensificación de áreas clasificadas como Suelo Urbano Consolidado para el incremento de la provisión de Vivienda de Interés Social. En tal sentido, en los Planes de Desarrollo Urbano y Planes de Desarrollo Metropolitano se podrán establecer áreas específicas de redensificación, en las cuales se establecerán incentivos para la construcción de vivienda y se podrán crear programas de redensificación que permitan la coordinación entre el Gobierno Local, residentes y empresas privadas a efectos de poder llevar a cabo programas de redensificación en dichas áreas.

Artículo 85.- Obligación de promover la creación de Vivienda de Interés Social en procesos de renovación y regeneración urbana

En los procesos de renovación y regeneración urbana en los que participen los Gobiernos Locales se destinará obligatoriamente un porcentaje del área intervenida, que no será menor a un veinte por ciento (20%), para la creación de Vivienda de Interés Social, salvo que dicha intervención no implique la creación de áreas para uso residencial.

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:12:02-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:23:48-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOPEZ ESCOBAR Juana Romula FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:13:31-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOBATON FUCHS Paola Liliana FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:04:15-0500

Artículo 86.- Adjudicación de Terrenos con Fines de Vivienda

En terrenos de propiedad estatal y/o aquellos administrados por el Fondo MIVIVIENDA S.A., en su calidad de Operador Público del Suelo, la adjudicación de los predios destinados a proyectos de Vivienda de Interés Social será realizada por dicho Operador Público del Suelo en el marco de concursos públicos que definan cargas urbanísticas y adecuados factores de competencia, de acuerdo con los criterios establecidos en el Reglamento de la presente Ley.

Artículo 87.- Fideicomiso Comunitario de Tierras

A efectos de promover la creación, desarrollo y administración de proyectos de vivienda, los Gobiernos Locales pueden constituir o promover la constitución de Fideicomisos Comunitarios de Tierras, los cuales administran el suelo donde se lleva a cabo el proyecto que incluye total o parcialmente Vivienda de Interés Social, otorgando la titularidad de las viviendas que formen parte del proyecto por medio de la constitución de derechos reales de superficie.

Capítulo II
Equipamiento Urbano y Espacios Públicos

Artículo 88.- Equipamiento Urbano

88.1. Los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano deben incluir como uno de sus sistemas urbanísticos el sistema de instalaciones y/o edificaciones que prestan servicios públicos y/o privados de carácter colectivo a las personas, permitiéndoles desarrollar actividades indispensables para su desarrollo humano y social.

88.2. El Equipamiento Urbano comprende los establecimientos educativos de todos los niveles, las Instituciones Prestadoras de Servicios de Salud - IPRESS públicas, privadas y mixtas, los espacios destinados al desarrollo cultural y artístico, los espacios destinados a la seguridad ciudadana, los espacios destinados al cuidado de la ciudadanía en sus distintas edades y géneros, espacios de acogida y atención a personas en situación de vulnerabilidad, los espacios de intercambio comercial, y otros que se requieran para el desarrollo de la ciudad o centro poblado.

88.3. Las áreas de aportes reglamentarios como resultado de los procesos de habilitaciones urbanas forman parte de las áreas a ser utilizadas para la provisión de equipamiento urbano.

88.4. El Estado garantiza la provisión del equipamiento indispensable para el desarrollo integral humano y social de la ciudadanía como parte de su obligación de construir una ciudad sostenible

Artículo 89.- Condiciones del Equipamiento Urbano

89.1. Las edificaciones e instalaciones correspondientes al equipamiento urbano deben responder a los requisitos y exigencias técnicas establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones o la que haga sus veces, y en las normas o documentos técnicos específicos formuladas por los sectores correspondientes.

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:12:02-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:23:48-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOPEZ ESCOBAR Juana Romula FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:13:31-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOBATON FUCHS Paola Liliana FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:04:15-0500

89.2. Las edificaciones e instalaciones correspondientes al equipamiento urbano se ajustan a los parámetros urbanísticos y edificatorios establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano.

89.3. En la ejecución de obras de infraestructura de equipamiento urbano, los distintos sectores involucrados, en todo nivel de gobierno, deben respetar la localización, distribución y parámetros asignados por los Gobiernos Locales para dicho equipamiento en los Planes de Desarrollo Urbano.

89.4. Los sectores correspondientes coordinan la elaboración y difusión de manuales y directivas técnicas u otros elementos análogos con el propósito de orientar a los Gobiernos Regionales y Locales, según su competencia, en el manejo de las edificaciones e instalaciones que conforman el equipamiento urbano, sus principios, niveles de servicio, compatibilidad entre elementos del equipamiento urbano y demás componentes físicos, entre otros aspectos.

Artículo 90.- Espacios Públicos

90.1. Los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano deben incluir como uno de sus sistemas urbanísticos la red de espacios libres, de dominio y uso público, generalmente exentos de edificaciones, que permiten la estructuración y articulación de las ciudades y centros poblados, la movilidad de las personas y mercancías, la integración e interacción social, la recreación y descanso de las personas, la expresión cultural, la facilitación del tendido de redes de servicios de infraestructura, y la regulación de los factores ambientales. Dichos espacios se ubican dentro o en el entorno inmediato de las ciudades y centros poblados.

90.2. Los espacios públicos son inalienables, imprescriptibles e inembargables. Las áreas verdes de uso público localizadas en los ámbitos urbanos del territorio nacional son intangibles.

90.3. Toda persona tiene derecho al libre acceso y al disfrute de los espacios públicos, libre de discriminación y en las condiciones establecidas por la normativa de la materia. El Estado garantiza la libre circulación en cualquier espacio público salvo que el acceso al mismo se encuentre restringido por razones debidamente fundamentadas, como por razones de seguridad, sanidad o mantenimiento.

90.4. El manejo de los espacios públicos debe incorporar la participación ciudadana efectiva, mediante el acceso oportuno, completo y accesible a información necesaria sobre la gestión de dichos espacios públicos, fomentando la generación de compromisos para la conservación, protección y mantenimiento de los mismos.

Artículo 91.- Obligación del Estado de promover la dotación y mantenimiento de espacios públicos

91.1. El Estado garantiza la provisión del espacio público para el desarrollo integral humano y social de la ciudadanía como parte de su obligación de construir una ciudad sostenible.

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:12:02-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:23:48-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOPEZ ESCOBAR Juana Romula FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:13:31-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOBATON FUCHS Paola Liliana FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:04:15-0500

91.2. Las Entidades Públicas que tengan bajo su administración espacios públicos ejercen la supervisión sobre los mismos, garantizan el uso público y protegen, mantienen, rehabilitan y recuperan aquellos espacios públicos en caso de ocupación de terceros.

91.3. Los Gobiernos Regionales y Locales están obligados a promover, conservar, defender, proteger, reponer, mantener y extender los espacios públicos de sus respectivas localidades, sea de manera directa, a través de convenios de cooperación con otras Entidades Públicas y/o Privadas, o con miembros de la sociedad civil organizada. Reconocen y promueven la participación ciudadana efectiva en la gestión de los espacios públicos.

91.4. Únicamente se permite el cobro para el acceso a determinados espacios públicos de manera excepcional y en aquellos casos en los que se brinda acceso a determinados servicios mediante infraestructura especial que requiera de mantenimiento. En dicho caso, se procura que el cobro sea total o parcialmente subsidiado por la entidad pública que administra el espacio público y/o que la limitación de acceso se restrinja a dicha infraestructura especial.

Artículo 92.- Autorizaciones sobre los espacios públicos

92.1. Las autoridades competentes pueden convocar al sector privado para contribuir en la dotación, uso, habilitación, conservación, mejoramiento y protección en cualquiera de las modalidades previstas por la legislación vigente.

92.2. La participación de la inversión privada sobre los espacios públicos no debe desnaturalizar el uso público de los mismos, ni limitar, condicionar y/o restringir el uso, goce, disfrute visual y libre tránsito de la ciudadanía. Dicha participación debe sustentarse en el interés colectivo de la ciudad y tiene por finalidad ofrecer servicios accesorios y/o complementarios para asegurar la recreación activa y pasiva de la ciudadanía en general.

92.3. Esta participación no puede exceder el 15% del área total del espacio público correspondiente, permitiendo mejorar los servicios de conservación y mantenimiento de la calidad del espacio público. De acuerdo a la extensión del espacio público correspondiente, la autoridad competente puede exigir que esta participación se ubique de manera desconcentrada.

TÍTULO IV
Gestión del Riesgo de Desastres

Artículo 93.- Gestión del Riesgo de Desastres y Adaptación al Cambio Climático

93.1. La Gestión del Riesgo de Desastres aplicada a la planificación urbana, es el proceso que tiene por finalidad la prevención, reducción y control permanente de los factores de riesgo de desastre en suelo clasificado como urbano en sus distintas categorías, plasmados en los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Comprende la gestión prospectiva, la gestión prospectiva y la gestión correctiva frente al riesgo de desastres. La Adaptación al Cambio Climático aplicada a la planificación urbana pretende reducir, moderar o evitar los daños o aprovechar los aspectos beneficiosos del

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:12:02-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:23:48-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOPEZ ESCOBAR Juana Romula FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:13:31-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOBATON FUCHS Paola Liliana FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:04:15-0500

cambio climático a través de la construcción de ciudades sostenibles, resilientes y ambientalmente seguras con medidas de adaptación.

93.2. Está basada en la investigación científica y en el registro de informaciones, y orienta las políticas, estrategias y acciones en todos los niveles de gobierno y de la sociedad civil con la finalidad de proteger la vida de la ciudadanía y el patrimonio de las personas y del Estado.

93.3. Para el diseño y la definición de medidas de Adaptación al Cambio Climático, se identifican y analizan previamente el riesgo y los factores de los sujetos vulnerables, en concordancia con las normas establecidas en materia de Gestión del Riesgo de Desastres.

Artículo 94.- Incorporación del análisis de riesgos en la planificación urbana

En los procesos de formulación de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en forma complementaria a las normas aplicables en materia de Gestión del Riesgo de Desastres y Adaptación al Cambio Climático, es obligatoria la incorporación del análisis de riesgos con el objetivo de su mitigación, siguiendo las directrices establecidas por el Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres – CENEPRED y por el ente rector respecto a la Adaptación al Cambio Climático.

Artículo 95.- Zonas de riesgo no mitigable e intangibles

95.1. La declaración de zonas de riesgo no mitigable y la declaración de intangibilidad obliga a su incorporación en los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano como Suelo Urbano de Protección. La declaratoria impide la realización de proyectos de habilitación urbana o proyectos edificatorios, la instalación de servicios públicos esenciales en dichas zonas y la formalización de ocupaciones informales si las hubiese.

95.2. El Gobierno Local correspondiente, o el Gobierno Regional, en caso el Gobierno Local hubiese solicitado su actuación, debe iniciar el proceso de reasentamiento de acuerdo con lo establecido en la Ley N° 29869 y su Reglamento. El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento fiscaliza dicho proceso y establece un sistema de puntaje preferencial de asignación de bonos y/o proyectos de vivienda, en el marco de los procesos de reasentamiento.

Artículo 96.- Obligación de recabar información

Los Gobiernos Locales, siguiendo las directrices establecidas por el Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres - CENEPRED, tienen la obligación de realizar un levantamiento periódico de información física, social, económica y legal de todos los asentamientos ubicados en zonas de riesgo no mitigable. Dicha información será remitida de forma obligatoria a efectos de integrar sus datos en el Sistema Nacional de Información para la Gestión del Riesgo de Desastres, conforme a la normativa de la materia.

Artículo 97.- Declaración de riesgo a cargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:12:02-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:23:48-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOPEZ ESCOBAR Juana Romula FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:13:31-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOBATON FUCHS Paola Liliana FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:04:15-0500

Atendiendo a criterios de necesidad y relevancia, en caso los Gobiernos Locales no hubieran cumplido con la declaración de zonas de riesgo no mitigable; el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, mediante Resolución Ministerial, queda facultado a declarar zonas de riesgo no mitigable (muy alto riesgo, alto riesgo o riesgo recurrente) en determinados ámbitos priorizados y en coordinación con el Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres - CENEPRED, siendo dicha declaración vinculante para los Gobiernos Locales correspondientes.

Artículo 98.- Acciones de reasentamiento a cargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Facúltase al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento a desarrollar y aprobar planes de reasentamiento poblacional y/o ejecutar el reasentamiento, con el apoyo del Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres - CENEPRED, respecto de aquéllas zonas de muy alto riesgo no mitigable, debidamente identificadas bajo criterios de priorización y necesidad y conforme a los lineamientos establecidos en el Plan Nacional del Ambiente, en los cuales los Gobiernos Locales no hayan elaborado un plan de reasentamiento poblacional o, teniéndolo, no hayan iniciado las acciones para ejecutar el mismo luego de seis (6) meses de aprobado.

Artículo 99.- Predios en abandono

99.1. Los predios en situación de abandono que reviertan al Estado conforme a la normativa de la materia, y que tengan potencialidad de ser incorporados al entramado urbano, serán destinados prioritariamente al reasentamiento de la ciudadanía ubicada en zonas de riesgo no mitigable. Estos predios se integran al listado de inmuebles administrados por el Operador Público del Suelo para dicha finalidad.

99.2. Los predios que no puedan ser destinados a la finalidad antes indicada podrán ser dedicados a otros fines de utilidad pública, para lo cual se podrá suscribir convenios con los sectores pertinentes.

SECCIÓN V
FISCALIZACIÓN Y SANCIONES

Artículo 100.- Responsabilidad

100.1. El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento norma sobre las sanciones e infracciones urbanísticas derivadas de la no aplicación de la presente Ley, conforme a su potestad sancionadora, reconocida en la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

100.2. El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento establece la responsabilidad administrativa de las y los funcionarias/os de los Gobiernos Regionales y los Gobiernos Locales que incurran en infracciones a las disposiciones establecidas en esta Ley. Las Municipalidades Provinciales fiscalizan el cumplimiento por parte de las Municipalidades Distritales conforme a lo dispuesto en la normativa de la materia.

Artículo 101.- Control Urbano

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:12:02-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:23:48-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOPEZ ESCOBAR Juana Romula FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:13:31-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOBATON FUCHS Paola Liliana FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:04:15-0500

Los Gobiernos Locales establecen la responsabilidad de las personas naturales y jurídicas públicas o privadas que incurran en infracciones a la presente Ley y a los Planes para el Acondicionamiento Territorial y la Planificación Urbana, en el marco de sus competencias y jurisdicción, con respeto al debido proceso y con la garantía del derecho a la defensa.

Artículo 102.- Obligación de formular denuncia penal

102.1. Las Entidades Públicas, en todo sector y nivel, deberán formular denuncia penal ante el Ministerio Público, a efectos de que se inicien las investigaciones correspondientes, al amparo del artículo 376-B del Código Penal, contra las y los funcionarias/os públicas/os que de manera dolosa:

a. Otorguen cualquier derecho, o promuevan la ocupación de áreas en contravención al artículo 35 de la presente Ley.

b. Realicen actos de disposición, transferencia u otorgamiento de derechos que desnaturalizan el uso público de los espacios públicos.

c. Autoricen actos que vulneren la intangibilidad de las áreas verdes de uso público localizadas en los ámbitos urbanos del territorio.

d. Concedan derechos sobre predios de propiedad pública o privada, incumpliendo la normativa en materia de Gestión del Riesgo de Desastres, que implique poner en peligro la vida e integridad física de las personas.

e. Otorguen derechos que vulneren la normativa existente en materia de protección del Patrimonio Cultural de la Nación, natural y paisajístico o que puedan generar daños o deterioro a dichos bienes protegidos.

102.2. Las Entidades Públicas, en todo sector y nivel, deberán formular denuncia penal ante el Ministerio Público, a efectos de que se inicien las investigaciones correspondientes, al amparo del artículo 377 del Código Penal, contra aquellos/as funcionarios/as públicos que:

a. Omitan su obligación de identificar y declarar zonas de riesgo no mitigable (muy alto riesgo o alto riesgo) en el ámbito de su competencia territorial, conforme a la normativa de la materia.

b. Incumplan el deber de control del acondicionamiento territorial y de uso y gestión del suelo, y ello implique poner en peligro la vida e integridad física de las personas.

c. Omitan su obligación de realizar las acciones necesarias para proteger el patrimonio natural, cultural y paisajístico de acciones de terceros que pudieran causar daños o deterioro a los mismos.

d. No realicen las acciones necesarias para la protección y recuperación de espacios públicos, en caso de ocupación no autorizada por parte de terceros.

Artículo 103.- Sanciones Pecuniarias

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:12:02-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:23:48-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOPEZ ESCOBAR Juana Romula FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:13:31-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOBATON FUCHS Paola Liliana FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:04:15-0500

103.1. El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, como ente rector, impone sanciones pecuniarias a funcionarias/os, servidoras/es públicas/os o cualquier persona que ejerza función administrativa por delegación, bajo cualquier régimen laboral o contractual, así como en las Entidades Públicas, cuando se incurra en las infracciones previstas en el artículo 104 de la presente Ley.

103.2. Estas sanciones pecuniarias se aplican sin perjuicio de la responsabilidad administrativa, civil y/o de la formulación de la denuncia penal correspondiente; de la declaración de nulidad de la actuación o acto administrativo que infrinja la normativa y/o del mandato de reponer la situación al estado anterior de la infracción, de corresponder.

103.3. Las sanciones pecuniarias son impuestas a la entidad o a el/la funcionario/a, servidor/a público/a o cualquier persona que ejerza función administrativa por delegación, bajo cualquier régimen laboral o contractual, que cometa alguna infracción de la presente Ley.

103.4. En caso de que la sanción pecuniaria fuese impuesta a la entidad, esta cuenta con el derecho de repetición en contra de las y los funcionarias/os públicas/os que, por su acción u omisión, hayan causado o permitido que ocurra la infracción, según lo determine su propio órgano de control interno y sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales del caso.

103.5. Las sanciones podrán alcanzar las veinte (20) Unidades Impositivas Tributarias. El Reglamento regula el monto y asignación de las sanciones, su graduación y los beneficios por pronto pago que puedan resultar aplicables.

Artículo 104.- Infracciones

104.1. Para efectos de lo dispuesto en el presente Título V de la presente Ley, se consideran infracciones las siguientes:

1. Las reguladas en el artículo 102 de la presente Ley, siempre que no suponga la comisión de un ilícito penal.

2. Aprobar Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano y/o aplicar instrumentos de uso y gestión del suelo, que contraríen de manera manifiesta lo establecido en esta Ley y demás normativa aplicable.

3. Emitir resoluciones y/o actos administrativos, diseñar planes o ejecutar proyectos que contravengan de manera manifiesta la presente Ley, la normativa aplicable o los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano a los cuales se encuentren sujetos.

4. Otorgar derechos o autorizaciones que permita la invasión de predios estatales.

5. Incumplir de manera grave el deber de control del cumplimiento de la normativa en materia de habilitaciones urbanas y edificaciones.

6. Ejecutar proyectos de infraestructura, edificación u otros que de manera manifiesta no cumplan con la normativa nacional de edificaciones.

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:12:02-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:23:48-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOPEZ ESCOBAR Juana Romula FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:13:31-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOBATON FUCHS Paola Liliana FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:04:15-0500

7. No remitir y/o actualizar la información relativa a la formulación, aprobación, implementación, monitoreo y seguimiento de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano aprobados por los mismos, así como cualquier otra información relevante en materia de urbanismo y desarrollo urbano, en el ámbito de su competencia, que les haya sido requerida de manera reiterada por el ente rector y/o que se encuentren obligados de informar conforme a la presente Ley.

8. No incorporar la información actualizada al Catastro Urbano y Rural conforme con lo señalado en esta Ley y con las normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos que se regulen para tal efecto, luego de que les haya sido requerido de manera reiterada por el ente rector.

9. Incumplir de manera manifiesta la obligación de diseñar y aplicar instrumentos y procesos que garanticen la participación ciudadana efectiva en el diseño, elaboración y aprobación de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

10. Incumplir de manera manifiesta con la obligación de garantizar el derecho a la información pública y a la participación ciudadana efectiva en los procesos de desarrollo urbano, conforme con lo establecido en la presente Ley.

11. Otras establecidas en el Reglamento de la presente Ley.

104.2. Las sanciones pecuniarias específicas que corresponden a las infracciones antes indicadas se regulan en el Reglamento de la presente Ley,

Artículo 105.- Interés Difuso

Considérase como interés difuso el que corresponde a la ciudadanía a tener un desarrollo urbano sostenible. Para el patrocinio de este interés difuso es aplicable, en lo que corresponda, el artículo 82 del Código Procesal Civil.

Además de las personas e instituciones legitimadas de conformidad con el artículo 82 del Código Procesal Civil, pueden promover o intervenir en procesos para la defensa del desarrollo urbano sostenible el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

En los procesos en defensa del desarrollo urbano sostenible se puede solicitar la paralización de las acciones de actores públicos o privados mediante mandato judicial o la indemnización de los daños que se hubieran ocasionado.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

PRIMERA.- Reglamentación

Mediante Decreto Supremo refrendado por el/la Ministro/a de Vivienda, Construcción y Saneamiento, y en un plazo no mayor a sesenta (60) días calendario, se aprueban los Reglamentos necesarios para la implementación de la presente Ley.

SEGUNDA.- Adecuación de documentos normativos

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:12:02-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:23:48-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOPEZ ESCOBAR Juana Romula FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:13:31-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOBATON FUCHS Paola Liliana FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:04:15-0500

Se adecúan a la presente Ley los documentos normativos vinculados a esta, incluyendo el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible aprobado por Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA.

TERCERA.- Adecuación de planes de los Gobiernos Locales

Las Municipalidades Provinciales adecúan los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano a las disposiciones contenidas en la Ley en un plazo máximo de dieciocho (18) meses desde la entrada en vigencia de la presente Ley, para lo cual el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento brinda el apoyo técnico necesario.

CUARTA.- Financiamiento

La implementación de lo dispuesto en la presente Ley se financia con cargo al presupuesto institucional de las Entidades Públicas involucradas en la presente Ley, sin demandar recursos adicionales al Tesoro Público.

QUINTA.- Normas Urbanísticas

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento es el ente rector en materia de urbanismo y desarrollo urbano, responsable de emitir la normativa urbanística de carácter nacional. Emite opinión sobre las consultas y aclaraciones en la aplicación de la normativa nacional en materia de urbanismo y desarrollo urbano de su sector.

SEXTA.- Adecuación de la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones y Ley N° 28976, Ley Marco de Licencias de Funcionamiento

Se adecúan a la presente Ley la Ley 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, la Ley N° 28976, Ley Marco de Licencias de Funcionamiento, y sus respectivas normas reglamentarias, para lo cual se efectúan las modificaciones normativas correspondientes.

SÉTIMA.- Articulación con el Sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones

Los Planes de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en la medida que se encuentren vigentes, se toman en cuenta, según corresponda, para la elaboración del diagnóstico de brechas a cargo de los Gobiernos Locales.

OCTAVA.- Adecuación del Estatuto Social del Fondo MIVIVIENDA S.A.

En un plazo máximo de treinta (30) días calendario contados a partir de la entrada en vigencia de la Ley, el Fondo MIVIVIENDA S.A. adecúa su estatuto social a efectos de incluir las funciones de Operador Público del Suelo y demás disposiciones previstas en la presente Ley; así como, para adecuar su Directorio, a efectos de añadir a las y los integrantes

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:12:02-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:23:48-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOPEZ ESCOBAR Juana Romula FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:13:31-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOBATON FUCHS Paola Liliana FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:04:15-0500

existentes, dos directoras/es independientes adicionales, que cuenten con experiencia en evaluación de proyectos inmobiliarios y/o en diseño de proyectos de vivienda de interés social.

NOVENA.- Derechos de los pueblos indígenas u originarios

Cuando en el marco de lo establecido en la presente Ley corresponda implementar planes y/u otras medidas en ámbitos con presencia de pueblos indígenas u originarios, se garantiza los derechos colectivos de los pueblos indígenas u originarios involucrados, de acuerdo con la normativa vigente en la materia.

Corresponde a las Entidades Públicas competentes analizar si los planes y/u otras medidas que se implementen en el marco de lo establecido en la presente Ley podrían afectar directamente derechos colectivos de pueblos indígenas u originarios, conforme a lo dispuesto en el Convenio 169 de la OIT, la Ley N° 29785, Ley de derecho a la consulta previa a los pueblos indígenas u originarios, reconocidos en el Convenio 169 de la OIT, y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 001-2012-MC, en caso corresponda.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS MODIFICATORIAS

PRIMERA.- Modificación del Decreto Legislativo N° 776, Ley de Tributación Municipal

Modifícase el artículo 11 del Decreto Legislativo N° 776, Ley de Tributación Municipal, en los siguientes términos:

"**Artículo 11.-** La base imponible para la determinación del impuesto está constituida por el valor total de los predios del contribuyente ubicados en cada jurisdicción distrital.

A efectos de determinar el valor total de los predios, aplicarán los valores arancelarios de terrenos y valores unitarios oficiales de edificación vigentes al 31 de octubre del año anterior y las tablas de depreciación por antigüedad y estado de conservación, que formula y aprueba anualmente el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento mediante Resolución Ministerial.

Para el cálculo y actualización periódica de los valores arancelarios de terrenos se deberá considerar, en cuanto resulte aplicable, el mayor valor del suelo generado por las acciones en las que haya participado total o parcialmente el Estado.

Las instalaciones fijas y permanentes serán valorizadas por el contribuyente de acuerdo a la metodología aprobada en el Reglamento Nacional de Tasaciones y de acuerdo a lo que establezca el reglamento, y considerando una depreciación de acuerdo a su antigüedad y estado de conservación. Dicha valorización está sujeta a fiscalización posterior por parte del Gobierno Local respectivo.

En el caso de terrenos que no hayan sido considerados en los planos básicos arancelarios oficiales, el valor de los mismos será estimado por la Municipalidad Distrital respectiva o, en defecto de ella, por el contribuyente, tomando en cuenta el valor arancelario más próximo a un terreno de iguales características."

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:12:02-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:23:48-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOPEZ ESCOBAR Juana Romula FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:13:31-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOBATON FUCHS Paola Liliana FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:04:15-0500

SEGUNDA.- Incorporación del artículo 65-A al Decreto Legislativo N° 776, Ley de Tributación Municipal

Incorpórase el artículo 65-A al Decreto Legislativo N° 776, Ley de Tributación Municipal, en los siguientes términos:

"**Artículo 65-A.-** Los Gobiernos Locales podrán establecer una Contribución Especial de Obras Públicas para gravar los beneficios derivados de la ejecución de proyectos de inversión que se encuentren incluidos en el Programa de Inversiones Urbanas de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, sobre la base del incremento del valor de los predios que se ubiquen en las zonas de influencia de dichos proyectos.

En este caso, en la descripción del proyecto de inversión en los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, se debe establecer la zona de influencia, el costo total del proyecto y el monto aproximado de la contribución. Esta inclusión en los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano reemplaza la comunicación previa a la que se refiere el artículo 65 de la presente Ley.

En ningún caso, el monto total de la contribución podrá exceder el valor total del proyecto correspondiente.

La Municipalidad Provincial podrá establecer esta contribución hasta dentro de los tres (3) años posteriores a la fecha de culminación del proyecto de inversión. El carácter de sujeto pasivo se atribuye con arreglo a la situación jurídica configurada en la fecha de la culminación del proyecto de inversión".

TERCERA.- Modificación del Decreto Legislativo N° 1192, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura

Modifícase el artículo 13 del Decreto Legislativo N° 1192, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, modificado por el Decreto Legislativo N° 1330, Decreto Legislativo N° 1366 y Decreto de Urgencia N° 003-2020, en los siguientes términos:

"Artículo 13.- Fijación del valor de la Tasación

La fijación del valor de la Tasación se efectúa considerando lo siguiente:

13.1 El valor comercial del inmueble:

(...)

e. Debe descontarse el monto correspondiente al incremento de valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición o por las obras de éste que se hubieran ejecutado, salvo el caso en que

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:12:02-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:23:48-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOPEZ ESCOBAR Juana Romula FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:13:31-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOBATON FUCHS Paola Liliana FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:04:15-0500

la/el propietaria/o hubiere pagado la participación en el incremento del valor del suelo o la contribución especial por obras públicas; según sea el caso.

Para efectos del cálculo de dicho incremento puede utilizarse de manera referencial el valor comercial determinado en la fecha del anuncio del proyecto público, si lo hubiera, conforme a la normativa de la materia. Dicho valor al anuncio del proyecto púbico es presentado, de ser el caso, de manera conjunta con el Valor Estimado del Inmueble, como parte del Expediente Técnico Legal del predio al que se refiere el artículo 15 de la presente Ley."

CUARTA.- Modificación de la Ley N° 28579, Ley de conversión del Fondo Hipotecario de la Vivienda - Fondo MIVIVIENDA a Fondo MIVIVIENDA S.A.

Modifícanse los artículos 1 y 5 de la Ley N° 28579, Ley de conversión del Fondo Hipotecario de la Vivienda - Fondo MIVIVIENDA a Fondo MIVIVIENDA S.A., en los siguientes términos:

"Artículo 1.- Conversión y objeto

Dispónese la conversión del Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda - Fondo MIVIVIENDA en una sociedad anónima denominada Fondo MIVIVIENDA S.A., al amparo de lo dispuesto en el artículo 60 de la Constitución Política del Perú, por ser de necesidad pública y de conveniencia nacional.

El Fondo MIVIVIENDA S.A. tendrá por objeto dedicarse a la promoción y financiamiento de la adquisición, mejoramiento y construcción de viviendas, especialmente las de interés social, a la realización de actividades relacionadas con el fomento del flujo de capitales hacia el mercado de financiamiento para vivienda, a la participación en el mercado primario y secundario de créditos hipotecarios, así como a contribuir con el desarrollo del mercado de capitales.

El Fondo MIVIVIENDA S.A. se constituye como el ente encargado de la incorporación, acumulación, gestión, adquisición y distribución de predios que serán transferidos por el Gobierno Nacional y/o los Gobiernos Locales, o adquiridos por dicha entidad."

"Artículo 5.- Capitalización de utilidades

Las utilidades del Fondo MIVIVIENDA S.A. que se generen por las actividades señaladas en los artículos 3 y 3-A de la presente Ley, o por cualquier otra fuente, se capitalizan automáticamente."

QUINTA.- Incorporación del artículo 3-A a la Ley N° 28579, Ley de conversión del Fondo Hipotecario de la Vivienda - Fondo MIVIVIENDA a Fondo MIVIVIENDA S.A.

Incorpórase el artículo 3-A a la Ley N° 28579, Ley de conversión del Fondo Hipotecario de la Vivienda - Fondo MIVIVIENDA a Fondo MIVIVIENDA S.A., en los siguientes términos:

"Artículo 3-A.- Actividades, funciones y recursos como Operador Público del Suelo

El Fondo MIVIVIENDA S.A. destina los predios que administre a fines de interés o utilidad pública, dándose prioridad a la utilización de los predios para la generación de

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:12:02-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:23:48-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOPEZ ESCOBAR Juana Romula FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:13:31-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: LOBATON FUCHS Paola Liliana FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 19:04:15-0500

Vivienda de Interés Social, fines de renovación o regeneración urbana y/o para el reasentamiento poblacional. La asignación de predios para estos fines se realiza en concordancia con los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano que formulan los Gobiernos Locales, atendiendo a las prioridades establecidas en los mismos.

El Fondo MIVIVIENDA S.A. crea y actualiza el inventario de suelos con fines de desarrollo urbano y administra y gestiona el Banco de Tierras, conforme se establece en la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible y su reglamento.

Para cumplir sus funciones como Operador Público del Suelo, el Fondo MIVIVIENDA S.A. podrá obtener recursos de:

a) La venta de terrenos eriazos o macro-lotes habilitados por el Fondo MIVIVIENDA S.A. o financiados por este, en virtud de las facultades establecidas en la presente Ley o conforme el Decreto Legislativo N° 1037, Decreto Legislativo que promueve la inversión privada en proyectos de construcción de viviendas de interés social a fin de mejorar la competitividad económica de las ciudades, a favor de promotores privados, a través de subastas públicas, para que diseñen, promuevan, construyan y/o ejecuten las obras que cumplan los fines de utilidad pública previstos en el presente artículo.

b) La recuperación de los recursos aportados y los excedentes que se deriven de los proyectos desarrollados sobre predios deteriorados, subutilizados y/u ocupados por posesiones informales, sobre los cuales el Operador Público del Suelo hubiese realizado el saneamiento físico legal y hubiera convocado a los promotores privados para que diseñen, promuevan, construyan y/o ejecuten las obras que cumplan los fines de utilidad pública previstos en el presente artículo.

c) Las comisiones o excedentes por la administración o gestión financiera de terrenos de su propiedad o de terceros.

d) La valorización de los terrenos de su propiedad.

e) Donaciones y aportes de la cooperación técnica internacional.

f) Otros aportes, donaciones o inversiones.

Los proyectos financiados con recursos del Fondo MIVIVIENDA S.A. y las inversiones que éste efectúe, al amparo del presente artículo, no están sujetos a los procedimientos de evaluación del Sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones, correspondiendo al Directorio del Fondo MIVIVIENDA S.A. la aprobación y el seguimiento de tales inversiones y proyectos."

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

FRANCISCO RAFAEL SAGASTI HOCHHAUSLER
Presidente de la República

VIOLETA BERMÚDEZ VALDIVIA
Presidenta del Consejo de Ministros

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:12:02-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/05 18:23:48-0500

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

PROYECTO DE LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

El Perú es uno de los pocos países de la región que no tiene una norma con rango de ley que siente las bases para encaminar un desarrollo urbano sostenible de sus ciudades. Dicha carencia ha llevado a que se genere una estructura normativa caótica que no articula los roles de los diferentes niveles de gobierno y que no guía adecuadamente las iniciativas de los actores privados.

Ante ello, esta Ley desarrolla un conjunto de principios y conceptos que atienden a la priorización que debe darse al interés público sobre el interés privado en la planificación y gestión urbana, y también contiene un conjunto de instrumentos cuya utilidad práctica podrá ser aprovechada por todos los actores involucrados en el desarrollo de las ciudades.

Esta Exposición de Motivos incluye en su primera sección un diagnóstico de la situación actual del desarrollo urbano en nuestro país, cuyo problema público principal son las inadecuadas condiciones de habitabilidad del país y que establece las causas directas que la originan: el bajo impacto de la planificación y territorial, la producción y ocupación ineficiente del suelo urbano y el acceso limitado e inequitativo a soluciones habitacionales adecuadas. Estas tres causas directas están conectadas con un sistema interrelacionado de causas indirectas, desde las cuales se definen los objetivos prioritarios, lineamientos y servicios que se explicitan en el esquema presentado a continuación.

Bajo este contexto general, la presente ley atiende primariamente la segunda causa directa, la producción y ocupación ineficiente e insostenible del suelo. Sin embargo, la ley se vincula inevitablemente -por el carácter holístico de lo urbano- con las otras dos causas del problema público: el déficit de soluciones habitacionales y el bajo impacto de la planificación, vinculado, a su vez, a los problemas de gobernanza existentes.

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

Fuente: Elaboración propia MVCS

I. DIAGNÓSTICO Y PROBLEMÁTICA

1. EL CRECIMIENTO DESORDENADO

La compleja problemática de las ciudades peruanas encuentra su punto más crítico en la continua extensión de su superficie sin responder a ningún plan ni lógica, escapando a toda posibilidad de control desde el Estado. Entre los años 2000 y 2018 las 43 ciudades peruanas más importantes se extendieron en un 39% de su superficie (GRADE, 2018),

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

simultáneamente, en el período 2007 al 2017, la población urbana creció sólo un 15%[1] (INEI, 2017). La diferencia entre ambos porcentajes es un indicador de que la expansión está atravesada por factores que van más allá del crecimiento poblacional o los procesos de migración. Durante las dos últimas décadas, el período del estudio citado, se ha podido comprobar empíricamente que el paisaje periurbano de casi la totalidad de ciudades peruanas está formado por dos tipos de ocupaciones. De un lado, grandes áreas de refugios precarios y de una densidad bajísima, con una cantidad mínima de ocupantes y una apariencia fantasmal; y del otro, cercos con letreros que anuncian la propiedad de grandes extensiones de hectáreas. Dos formas de especulación del suelo detrás de la expansión urbana.

La expansión urbana genera una gran cantidad de problemas a la gestión de las ciudades, el más obvio es que las redes de servicios como el agua, el desagüe, la energía eléctrica y también la red de transporte público deben cubrir esa misma extensión, multiplicando su costo enormemente. La baja densidad y la precariedad económica de las familias que ocupan las nuevas áreas no permiten la rentabilidad de ninguna instalación, por lo que cualquier servicio será proporcionado con una calidad muy baja. El abastecimiento de agua será unas pocas horas a la semana, el transporte público llegará con unidades en mal estado, con horarios mínimos y sin rutas claras. El Estado no tiene la capacidad para supervisar que los servicios se entreguen con la calidad mínima requerida, por lo que, en los casos en que se dé el servicio, este será de muy baja calidad y sin posibilidades de reclamo de parte del usuario.

De otro lado, la extensión de la ciudad dificulta la provisión adecuada de equipamiento y espacio público, las dotaciones de salud, educación o cultura convencionales no tienen capacidad para instalarse en barrios que no tiene una demanda mínima, el Estado acaba instalando escuelas o centros de salud -las pocas veces que decide hacerlo- con unos radios de accesibilidad por encima de toda recomendación, con los trayectos inhumanos que debe realizar la población más vulnerable, niños y personas que padecen alguna enfermedad[2].

Las consecuencias de esa expansión se cuantifican en distintos aspectos. Por ejemplo, un 32.5%[3] de la población no está abastecida por la red de agua con servicio regular, porcentaje cercano al 33.4% de población sin sistemas de eliminación de excretas a la red pública[4]. Recientes estudios (CAF, 2019) indican que un 25% de trabajadores en Lima toman más de 2 horas para llegar a su centro laboral, lo que representaría un promedio de 4.5 horas al día y que corresponde mayoritariamente a la población que ocupa los

---

1 Según el INEI la población urbana pasó de 19,877,353 en el 2007 a 23,311,893 en el 2017.

2 La Norma Técnica "Criterios de Diseño para Locales Educativos de Primaria y Secundaria" aprobada según R.V.M. Nº 084-2019-MINEDU y actualizada mediante R.V.M. Nº 208-2019-MINEDU, en el Artículo 7 delimita el área de influencia en 1500 metros o 30 minutos de desplazamiento para nivel primaria y 3000 metros o 45 minutos de desplazamiento en nivel secundaria.

3 Si bien sólo el 9.7% no tiene conexión domiciliaria desde una red, 12% sólo tiene abastecimiento algunos días a la semana y 10.8% sólo tiene agua de 1 a 3 horas diarias. En este grupo se encuentran las viviendas con conexión, pero que se abastecen por camiones cisterna con un pago más alto del promedio.

4 El Censo del INEI no diferencia área urbana de rural para estos índices, con lo que los porcentajes son relativos.

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

extremos de la ciudad[5]. Asimismo, la brecha estimada de infraestructura educativa a nivel nacional asciende a S/ 98,077 millones considerando un universo de 47,190 locales educativos, siendo que en el ámbito urbano el 42% de locales educativos requieren sustitución parcial o total[6]. En el caso del servicio de salud la brecha es aún mayor como lo ha puesto en evidencia la pandemia del COVID-19. A estos déficits y brechas debemos agregar la del espacio público que no se encuentran cuantificados pero que es perceptible empíricamente en el paisaje predominante de los bordes de la ciudad y que ahonda la precariedad señalada.

Este panorama pone en evidencia la convergencia de dos factores interconectados entre sí, que explican en gran parte la expansión descontrolada de la superficie urbana, de un lado, la **informalidad urbana generada por el déficit habitacional** y de otro, la **especulación en el valor del suelo.** El Estado no ha sido capaz de afrontar ninguna de ellas. Por el contrario, ha dirigido sus esfuerzos las últimas décadas a la regularización de las ocupaciones urbanas informales y a la liberalización del suelo y la vivienda, provocando que la expansión se haya acelerado. Se trata de dos estrategias que, en primer lugar, van paralelas y se superponen a los procesos de planificación, que quedan neutralizados y desacreditados cuando dichas ocupaciones informales se dan en contra de lo especificado por los planes y acaban formalizadas por el Estado ante su falta de capacidad de evitarlas. En segundo lugar, la política de formalización de la propiedad implica la renuncia del Estado a gestionar su principal capital y el aspecto clave en una política urbana, el suelo, el que se deja a merced de los intereses privados y del tráfico. Finalmente, la falta de información precisa sobre el crecimiento urbano[7] y sobre las propias inversiones del Estado, ha llevado a desarrollar una política de vivienda basada en supuestos, la que no logra satisfacer las demandas ni disminuir los déficit habitacionales. En el siguiente acápite se profundizará en la relación entre crecimiento informal y déficit habitacional, para luego establecer la relación de la problemática expuesta con la planificación urbana y la gestión del suelo y gobernanza urbana, las que junto al problema de la vivienda son los tres pilares de la propuesta normativa recogida en el marco del presente proyecto de Ley.

2. CRECIMIENTO INFORMAL Y DÉFICIT HABITACIONAL.

La expansión de la ciudad no se explica desde el crecimiento poblacional o la migración del campo como en el siglo XX, sin embargo, se encuentra estrechamente ligada al déficit habitacional que se incrementa anualmente por la formación de 140 mil nuevas hogares que no encuentran una oferta viable en los programas y políticas de vivienda, empujando a los sectores con menos recursos a buscar alternativas en la **ocupación informal**, como

---

5 Es necesario indicar que, a la fecha, existe un déficit de estudios que establezcan cifras que revelen el déficit del transporte público o la cantidad de ciudadanos que están al margen del sistema de transporte público. Los estudios de transporte se centran en los tiempos de desplazamiento y el número de unidades, sin embargo, no se evalúa el nivel de eficacia de la red de manera directa.

6 Fuente: Informe 705-2020-MINEDU/VMGI-DIGEIE-DIPLAN.

7 En los últimos años han sido las investigaciones de GRADE y de la Plataforma MI CIUDAD sobre el crecimiento de las ciudades en el Perú, las que han permitido avances en la precisión del crecimiento y consecuentemente en la definición de medidas para contrarrestarlo.

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

se concluye en estudios como el del Banco Mundial (2021, 40) y lo evidencian estudios empíricos (Rodríguez y Unceta, 2015, 52)[8].

En el año 2017 el déficit habitacional ascendía a un total de 1'909,925 unidades. De ese total 483,978 corresponden al ámbito rural y 1'426,045 (aproximadamente 7 millones de personas) al ámbito urbano. Ello, a su vez, se divide en déficit cuantitativo, es decir el número de familias que carecen de vivienda, ascendente a un total de 572,357; y el déficit cualitativo, vivienda hacinada y de mala calidad, ascendente a 853,688 unidades. Mientras anualmente se producen 128,000 unidades de vivienda, número menor al de familias nuevas por año, en especial en los sectores D y E (Ñiquen, 2017)[9], el déficit cuantitativo va aumentando, lo que implicaría que aún duplicando las viviendas promovidas desde el Estado, se requerirían más de 20 años para resolver el déficit existente.

Un factor clave a considerar es que el déficit se encuentra especialmente concentrado en los sectores D y E, la población de menores recursos económicos, a los que el Estado atiende sólo con un 4% de la producción anual, es decir, con alrededor de 5 mil unidades mediante el programa Techo Propio. Por el contrario, el 66% de la producción anual de viviendas es producción informal, de un lado 34,560 unidades (27%) son viviendas informales que cumplen con estándares mínimos y 49,920 unidades (39%) son viviendas informales inadecuadas, y que por lo tanto pasarán a integrar el déficit cualitativo (GRADE, 2021). El mismo estudio señala que parte de la población que accede a la vivienda informal sí cuentan con la posibilidades de ahorro[10] pero no accede a créditos por su condición laboral informal. De otro lado, el estudio del Banco Mundial (2021, 37) señala que "La vivienda no es asequible para los hogares de menores ingresos, que no tienen capacidad adquisitiva ni calificación crediticia para acceder a la oferta disponible". En el diagnóstico sobre oferta de vivienda en el Perú realizado por el Banco Mundial en 2015, se identificó que el 55.5% de los hogares con necesidad de vivienda no tiene capacidad de compra para acceder a ella. Ambos grupos, los que mayoritariamente forman el déficit habitacional, no acceden a los programas del Estado. Esto obliga a revisar la información que permita un diseño más eficiente para responder de un lado, al tipo de inadecuación a que se refiere el déficit cualitativo, y de otro lado, el tipo de ingreso y ahorro con que cuenta el sector laboral informal[11].

A la oferta mínima de vivienda para los sectores D y E se le tiene que sumar otro factor clave para entender la expansión urbana a través de las ocupaciones informales: la

---

8 Adicionalmente, el estudio de GRADE 2021, evidencia que en las ciudades donde el empleo formal es mayor, como en Ica, Trujillo y Lambayeque, debido al desarrollo agroindustrial, la expansión informal es menor. Y que por el contrario, a mayor empleo informal hay mayor expansión informal.

9 El estudio de Jimena Ñiquen, De la necesidad a la acumulación: estrategias residenciales de las familias fundadoras en la periferia de Lima (IFEA) da cuenta no sólo de la acumulación de lotes sino de la formación de nuevas familias.

10 Según el estudio de GRADE (2021) la población que accede al tráfico de tierras ilegal, paga entre 5 y 15 mil soles de inicial. Así mismo, cuentan con capacidad de ahorro.

11 Esta información permitiría diseñar sub-programas dirigidos a componentes específicos (techos, muros, pisos, etc) y sistemas de financiamiento, crédito, subvenciones y tipologías, susceptibles de acceder por el sector que hoy se encuentra fuera del alcance de los productos que promueve el MVCS.

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

ausencia en el Perú de una política urbana desde la década de 1990 que ha sido suplida por programas destinados a formalizar la vivienda autoproducida por la población. El primero de estos programas es el de titulación masiva echado a andar por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI que, desde su creación en 1996, ha entregado más de 3 millones de títulos de propiedad, hecho que si bien ha permitido dotar de títulos de propiedad a los hogares que demandan una vivienda, no han dado una respuesta estructural a la problemática de la creciente ocupación informal del suelo ni a la necesidad de brindar soluciones habitacionales adecuadas a la población.

De otro lado se encuentra el Programa de Mejoramiento Integral de Barrios - PMIB, cuyo antecedente se encuentra en el Programa Integral de Mejoramiento de Barrios y Pueblos, creado el año 2007; el Programa de Mejoramiento Integral de Barrios - MiBarrio, del año 2004 y el Programa MI BARRIO, del año 2001; todos ellos enmarcados en los programas de mejoramiento de barrios promovidos desde el Banco Interamericano de Desarrollo y el Banco Mundial en América Latina desde finales de la década de 1990. Si bien inicialmente fue destinado a dotar de equipamiento y espacio público los Barrios Urbano Marginales (BUM), a partir del 2004 (bajo el Programa de Mejoramiento Integral de Barrios - MiBarrio) se enfocó en la provisión de pistas y veredas, y muros de contención, hasta el año 2016 en que se implementaron medidas para integrar componentes de espacio público y equipamiento en un intento de regresar al cauce original.

Finalmente, durante el período del 2006 al 2011, se creó el programa Agua Para Todos con el objetivo de dotar de conexiones domiciliarias a los sectores urbano y rural que carecían del servicio, el mismo que fue reformulado como el Programa Nacional de Saneamiento Urbano en el 2012, el cual, en los últimos años, ha venido trabajando sobre la base del Plan Nacional de Saneamiento 2017-2021. Destacan entre los principales problemas detectados por el programa, la ausencia de terrenos y pases de servidumbre debidamente saneados; así como la falta de articulación con las municipalidades en la ejecución de proyectos (PNSU, 2020).

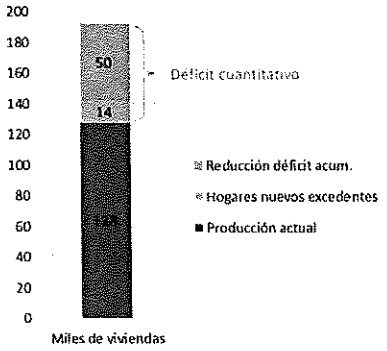
A estos tres programas se les sumaron iniciativas menores emprendidas desde el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, desde otros ministerios como el Ministerio de Desarrollo e Inclusión Social, desde las municipalidades provinciales y las municipalidades distritales, que buscaron habilitar y equipar las urbanizaciones autogestionadas y autoconstruidas por la población organizada.

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

Meta → *Producir 190.000 viviendas anuales en las ciudades del país*

Gráfico 2. Meta de viviendas nuevas anuales en el Perú urbano



Fuente: Censos de Población y Vivienda 2007 y 2017
Elaboración: GRADE

Fuente: ADI-GRADE, 2020. *Hacia una nueva Política de Vivienda en el Perú: Problemas y posibilidades*

Si a este conjunto de programas se le suma la subvención otorgada a la vivienda a través del Bono Familiar Habitacional (BFH) en sus modalidades Construcción en Sitio Propio y Mejoramiento de Vivienda (Adquisición de Vivienda Nueva no se considera por ser proyectos con localizaciones diferentes al sitio propio), se obtiene un sistema -involuntario- de subvención a las ocupaciones informales, las que cubren en su conjunto el 100% del costo de una vivienda formal. Sin embargo, y dado que esas intervenciones son ex-post, el costo total de una vivienda llega a un equivalente al 140% de la vivienda realizada formalmente, siendo ese diferencial de 40% pagado por el propietario (GRADE, 2019). De esta manera, a pesar de la ausencia de una política urbana y una política de vivienda capaz de cubrir la demanda de los sectores más necesitados, se ha evidenciado que la política estatal tiene como consecuencia no deseada la generación de la expectativa de que un lote adquirido mediante ocupaciones informales o tráfico de terrenos pueda titularse, habilitarse, construirse una vivienda sobre él y finalmente regularizarse al cabo de un tiempo promedio de 14 años. Se trata, por lo tanto, de un círculo vicioso en el que se construye un sistema perverso de incentivos para la informalidad y el tráfico de terrenos, gracias a las insuficiencias de las políticas urbanas y de vivienda existentes.

Las distintas modalidades de producción y financiamiento de vivienda no responden ni a una lectura de las necesidades y posibilidades de la población, ni a las características que la ciudad ofrece a partir de su propio desarrollo histórico. Las modalidades de financiamiento de vivienda nueva no se vinculan a las prioridades de expansión urbana, tanto por la ausencia de planes urbanos como por el entendimiento de la política como la colocación de bonos en sí mismos. Situación similar sucede con la producción de vivienda para los sectores D y E en sitio propio. La densificación de vivienda no tiene una dirección que permita enfrentar la casuística existente en las ciudades peruanas. De un lado, la que puede producirse en zonas que han cambiado de uso y que requieren planes específicos, como las antiguas zonas industriales, las de renovación urbana en áreas céntricas y de valor patrimonial, como en áreas de reciente desarrollo. Según distintos

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

estudios, las áreas con posibilidades de densificación permitirían por sí solas cubrir la totalidad del déficit de vivienda, activar la economía a diversas escalas, hacer más eficiente la producción de servicios y equipamientos y detener la expansión, sin embargo, se privilegian las propuestas de expansión que muchas veces son empujadas desde procesos de especulación. Esa oferta debería además articularse a la urgencia de llevar a cabo procesos de reasentamiento de poblaciones que se encuentran en áreas de riesgo, con los daños materiales y humanos latentes por la falta de previsión. La ausencia de articulación en la política y el sistema de producción de vivienda puede ser considerado como uno de los factores determinantes que incentiva el crecimiento y la expansión desordenada de las ciudades peruanas, muchas veces alimentada por las consecuencias no deseadas que generan los programas de titulación.

Otra de las razones por las que los programas planteados desde el Estado no logran combatir la informalidad ni llegan a resolver los problemas de los barrios intervenidos es que su diseño no se ha apoyado en información precisa y real de los barrios de las zonas urbanas que vienen expandiéndose desde los años finales del siglo XX. En los distritos con un alto componente poblacional en el sector D y E, la información catastral no suele estar actualizada o está recién en proceso de ser digitalizada e informatizada. A esto debe agregarse que la propia información catastral está construida para establecer el pago del Impuesto Predial y otras formas de obtención de rentas, pero no es información necesariamente útil para decidir sobre políticas y proyectos de orden urbano. Situación análoga sucede con la información del Instituto Nacional de Estadísticas e Informática - INEI dirigida a conocer índices de orden económico y poblacional pero inútil si se quiere conocer el detalle de situaciones estructuradas espacialmente, vinculadas a la vulnerabilidad frente a fenómenos naturales para la prevención del riesgo, al costo de la mejora de la vivienda u otros necesarios para implementar programas de mejora de vivienda, servicios o incluso de espacio público. La ausencia de esa información da lugar a la construcción de programas sobre supuestos o sobre metas destinadas a cubrir brechas de inversión y de orden económico que no tienen impactos efectivos en la mejora de la vivienda, los servicios, el espacio público y el equipamiento, es decir, en la mejora de la ciudad.

Finalmente, la vivienda ha estado en el centro del debate a raíz del confinamiento obligatorio decretado por el Gobierno por la pandemia del COVID-19, incluidas las frases "Quédate en casa" -con un déficit total que abarca una tercera parte de la población- y recomendaciones de lavarse las manos continuamente en un país con un gran déficit de abastecimiento de agua. Estudios de la OMS demuestran que el 90% de los hogares de los países en desarrollo no cumple con las recomendaciones que una vivienda debe cumplir para protegerse del COVID 19. Para el Banco Mundial el COVID-19 obligaría a un replanteamiento de la política de vivienda para hacer más con menos, bajo los siguientes puntos: "I. Impulsar la mejora de la calidad de la vivienda de los hogares más vulnerables a la par de la producción de vivienda nueva. II. Focalizar mejor los subsidios y apoyos del Estado hacia los hogares de menores ingresos. III. Asegurar la sostenibilidad de los programas y de las soluciones habitacionales promovidas por el Estado. IV. Dinamizar la economía creando empleo a través del mejoramiento de vivienda. V. Promover activamente la generación de suelo e infraestructura urbana. VI. Integrar las

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

políticas de vivienda a la planificación, regularización y mejoramiento del entorno urbano." (Banco Mundial, 2021, 8).

3. SOBRE LA PLANIFICACIÓN

Una política nacional de vivienda y urbanismo tiene como rol fijar los objetivos del desarrollo urbano en las ciudades, definiendo los roles que deben tener la planificación y la gestión urbana en la consecución de dichos objetivos. Sin una política urbana y un cuerpo normativo que defina y guíe claramente los objetivos para el desarrollo urbano y el rol de la planificación en ello, y simultáneamente, con programas y mecanismos de incentivo involuntario a la expansión y el alza del costo del suelo; la planificación urbana deviene en una herramienta técnico-normativa sin mayor orientación ni sentido, y en contradicción con las demás acciones del Estado en materia urbana.

Esta situación, además, transforma la planificación urbana en un obstáculo para los fines de los agentes urbanos activos en la expansión urbana y beneficiados indirectamente por el Estado, por ejemplo, de un lado, los beneficiarios de la política de regularización de la propiedad. Los procesos de regularización pasan por períodos de amnistía que dejan sin efecto normas y condiciones establecidas por la zonificación que son parte de los planes urbanos, por lo que constituye un acto de debilitamiento del plan vigente. Esta misma situación se produce con los cambios o reajustes de zonificación (RIZ) que modifican las condiciones urbanas fuera del marco en que fueron producidas, los proceso de planificación. La mayor extensión de la ciudad en los últimos 20 años no responden a los planes urbanos y tienen como expectativa la regularización o el cambio de zonificación.

Esto trae como consecuencia la percepción de la inutilidad de la planificación en el mundo real, el que se rige por los mecanismos paralelos que el propio Estado produce, haciéndose imposible prever el desarrollo de las ciudades con los costos sociales y económicos que esto trae como consecuencia. Un síntoma claro de la poca importancia de la planificación es que sólo 220 de 1655 gobiernos locales distritales cuenten con un plan urbano vigente y una muestra más de lo anterior es que Lima, la ciudad donde más han aumentado los precios del suelo y de las que más ha expandido su superficie, no cuenta con un plan urbano desde 1990, a pesar de ser hoy una metrópoli de más de 10 millones de habitantes[12]. La planificación no es una prioridad para las autoridades políticas, por el contrario, estas suelen ofrecer en las campañas electorales, medidas para formalizar, regularizar o reajustar las normas existentes.

La poca eficacia de los planes va, sin embargo, más allá de una simple percepción, aquellos planes que logran generarse luego de engorrosos procesos administrativos, han sido desarrollados siguiendo estándares que inducen a problemas metodológicos, como por ejemplo, tender a uniformizar los procesos en un país con una gran diversidad

---

12 Esta desactualización reviste mayor gravedad si consideramos los hechos ocurridos luego de la formulación del PLANMET 1990-2010. Así tenemos la llegada del internet en 1992, el cambio de Constitución en 1993, la incorporación de la gestión de riesgo en la legislación en 1998, la oficialización de la sostenibilidad en el año 2000 y la aprobación del presupuesto participativo en el 2002. Tan sólo 2 años después de aprobado, el PLANMET ya había perdido vigencia.

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

geográfica, carecer de un enfoque estratégico que obliga a una mirada total de la ciudad, no priorizar los principales problemas como son la informalidad, el riesgo y la vivienda y no cumplir con los mínimos legales especificados para la participación ciudadana. Adicionalmente, toman una gran cantidad de tiempo y recursos para, finalmente, quedar archivados y sin posibilidad de ponerse en práctica. La planificación requiere, por lo tanto, un cambio de enfoque, debiendo incrustarse en la problemática nacional desde una visión contemporánea, que le permita ser un vehículo de legitimación de las acciones urbanas del Estado.

Es necesario por lo tanto reorganizar las condiciones en que se desarrolla la planificación urbana para que recupere la legitimidad social y política perdida, para articularse a la política urbana vigente, para organizar sus instrumentos como la zonificación y evitar que estos sean utilizados en contra de las intenciones de los procesos de planificación, lo que permitiría que aumente su impacto en el desarrollo urbano y oriente el crecimiento de las ciudades, lo que hoy no ocurre. En un panorama en el que las capacidades del Estado son insuficientes para gestionar sus propias normas y plantear soluciones técnicas adecuadas, y en el que hay una deslegitimación del Estado frente a la población por no brindar solución a los problemas urbanos y de vivienda; los planes urbanos son espacios de concertación y de toma de acuerdos, que contribuyen a la construcción de una ciudadanía responsable de sus obligaciones y consciente de sus derechos. Estos roles más significativos en la vida de una ciudad son los que la planificación urbana juega en el contexto internacional, contribuyendo a devolver la legitimidad perdida, a partir de un conjunto de compromisos desde la sociedad hacia las autoridades elegidas y viceversa.

4. EL PROBLEMA DEL SUELO Y LA ESPECULACIÓN

Ahora bien, una alternativa que permitiría combatir la informalidad, y la expansión informal, es fortalecer una oferta de vivienda asequible para el sector D y E que atienda el déficit que moviliza una parte de la expansión de la ciudad. Sin embargo, un factor central a ser resuelto por esas políticas urbanas y de vivienda inexistentes es la regulación del suelo. La ausencia de mecanismo reguladores en la política urbana ha dejado espacio a la generación de la segunda gran perversión que explica la expansión urbana descontrolada, la **especulación en el valor del suelo**.

Existen distintas fallas que influyen en el valor del suelo. Al ser el suelo un bien inmueble con una locación fija, su valor se determina de manera relacional con las características y usos del suelo que lo circunda[13]. Así, el valor del suelo urbano se compone no solo por el valor intrínseco de la propiedad, sino que se ve complementado por acciones públicas (nueva infraestructura pública, cambios de regulación, entre otras) y por acciones de otros privados[14]. Ello, en muchos casos, da lugar a la aparición de una serie de externalidades positivas o negativas que, sin una debida regulación, no son internalizadas por las entidades que las generan. Así, el desarrollo de una obra pública puede generar un

13 Cheshire, P., Vermeulen, W., 2009. Land markets and their regulation: the welfare economics of planning, En: Geyer, H.S. (Ed.), International Handbook of Urban Policy, Vol. II: Issues in the Developed World. Edward Elgar Publishing, Cheltenham, UK.

14 Smolka, M. 2013. Implementación de la Recuperación de Plusvalías en América Latina.

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

incremento en el valor de los suelos aledaños, que es internalizado por los propietarios de dichos suelos sin que estos hubieran participado en el desarrollo de dicha obra pública. A su vez, el desarrollo de proyectos inmobiliarios o el uso privado que se dé al suelo también puede tener un impacto negativo sobre los espacios que lo rodean, tales como la saturación de vías o el incremento en el consumo de los bienes y servicios públicos adyacentes; consistiendo ello en externalidades negativas que muchas veces no son internalizadas por los entes que las generan[15].

Un claro ejemplo de este tipo de fallas de mercado la encontramos en el estudio realizado para sustentar la Exposición de Motivos de la Ordenanza N° 1790[16], Ordenanza que establece normas procesales para la recaudación, fiscalización y administración de la contribución especial de obras públicas en la provincia de Lima, en la cual se identificó que, empleando una inversión de 9.5 millones de soles, se generó un incremento en el valor del suelo adyacente a dicha obra equivalente a 94.5 millones de soles entre los años 2011 al 2013. Sin un mecanismo para hacer participar a la ciudad de ese valor no atribuible a los propietarios, el incremento es completamente internalizado por los mismos.

La necesidad que posee la ciudad y la ciudadanía de contar con espacios abiertos de libre tránsito y acceso es otra importante falla que se puede generar en el mercado de suelos, relacionada con la provisión de bienes públicos. Al no poder excluir el acceso a los mismos y no generarse rivalidad en el uso o consumo de estos espacios, el mercado privado tiende a proveer de manera deficiente este tipo de bienes[17]. Ello lleva a que sea necesaria la intervención regulatoria a efectos de que se pueda proveer, directamente y de manera óptima dicho tipos de bienes. Así se genera la necesidad de regulación gubernamental que preserve los espacios públicos en las ciudades, que busque proveer áreas verdes y recreacionales, o proteger y promover espacios culturales o paisajísticos.

En nuestro país, existen mecanismos de intervención que buscan afrontar las fallas antedichas, así resaltan los aportes reglamentarios por habilitaciones urbanas, los derechos adicionales de edificación transferible o la contribución especial por obra pública; que, sin embargo, se encuentran limitados a atacar ciertos tipos de externalidades o a lograr la recuperación de valor generado solo por ciertos hechos. Sin embargo, en otros países, el desarrollo se muestra más avanzado. Los distintos instrumentos desarrollados en estos otros países de la región han sido tomados como referencia para la elaboración del proyecto de Ley. Así, en Colombia, la Ley 388 de 1997, entre otros instrumentos, incluye a partir de su artículo 73 la participación en el incremento del valor del suelo, el artículo 46 de la Ley N° 18.308 uruguaya establece el retorno de las valorizaciones, sustentado en la equidistribución de cargas y beneficios, en Brasil, el Estatuto de la Ciudad (Ley Federal N° 10.257) regula el cobro por derechos adicionales

---

15 Zhang, L.Y., 2015. Managing the city economy: challenges and strategies in developing countries. Routledge, Taylor & Francis Group, London.

16 Ver: https://www.munlima.gob.pe/images/descargas/prensa/EXPOSICION-DE-MOTIVOS-Ordenanza-CONTRIBUCION-ESPECIAL-DE-OBRAS-PUBLICAS.pdf

17 Cheshire, P., Vermeulen, W., 2009. Land markets and their regulation: the welfare economics of planning, En: Geyer, H.S. (Ed.), International Handbook of Urban Policy, Vol. II: Issues in the Developed World. Edward Elgar Publishing, Cheltenham, UK.

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

de construcción (*Outorga Onerosa do Direito de Construir* - OODC) y en Ecuador, la concesión onerosa de derechos, regulada en el artículo 72 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; son algunos ejemplos de instrumentos empleados en otros países de la región que buscan la participación de los Gobiernos Locales en las externalidades positivas que generan las actuaciones urbanísticas públicas.

La gran mayoría de estas medidas no buscan alterar el precio del suelo, sino corregir el reparto inequitativo del incremento de valor ya producido por actuaciones urbanísticas públicas, tales como inversiones del Estado en obras públicas o cambios en los parámetros de edificabilidad, obligando al propietario a que traslade parte de dicho incremento a favor de la ciudad. De ahí resulta que, al momento en que un desarrollador inmobiliario adquiere la propiedad de un predio, éste pagaría por dicha adquisición el mismo precio exista o no el instrumento de participación. Lo anterior nos hace notar que, aplicando estos instrumentos, resulta difícil que el costo de los mismos vaya a ser trasladado al consumidor final del desarrollo inmobiliario (en el caso que se trate, por ejemplo, de un proyecto de Vivienda de Interés Social) y, de producirse, este traslado sería menor y se encontraría repartido en los costos del propietario original, el desarrollador inmobiliario y dicho consumidor final. Ello más aún si tomamos en consideración que, para el caso de la Vivienda de Interés Social, el precio de la vivienda se encuentra determinado por los márgenes que determinan los subsidios otorgados por el Estado, siendo improbable que la presencia de estos instrumentos de participación en el valor del suelo determinen modificaciones a dicho precio.

La amplia libertad que tiene el mercado y la deficiente regulación respecto de las fallas del mercado que influyen en el valor del suelo enmarca la especulación en el mercado inmobiliario que, en nuestro contexto, ha tenido como consecuencia un aumento promedio del 400% en el precio del suelo entre el año 2000 y el 2019, llegando a un incremento del 800% en distritos como San Isidro[18] o un 44% en el año 2013 o el caso del distrito de Chinchero en Cusco, donde el precio del metro cuadrado para el 2019 alcanzó los US$300.00 y se proyecta que el valor del suelo urbano se incremente hasta US$3,000.00 por metro cuadrado a medida que avancen las obras del aeropuerto[19]. Se requieren mecanismos que, al cargar en favor de la ciudad el aumento de la edificabilidad de un predio, o premiar la protección de un área natural o urbana por sus valores, o cargar con un mayor tributo los terrenos sin construir, impidan los procesos de especulación que elevan el precio del suelo ficticiamente, es decir, sin sustento en inversión, o en aprovechamiento del valor no generado por el propietario del suelo.

El crecimiento desmedido del precio del suelo es sólo comparable a la expansión sufrida por las ciudades en el mismo período, explicado en el numeral anterior. Durante dicho periodo, el Estado ha realizado inversiones urbanas (Metro de Lima, Metropolitano, mejoras de espacios públicos e infraestructura en distritos centrales) que han favorecido ese aumento sin obtener ninguna retribución, mientras los propietarios del suelo, sin

---

18 CAPECO (2019). 24º Estudio de mercado de edificaciones urbanas en Lima Metropolitana. Lima: CAPECO.

19 Ver: Gestión, 2019. Precio del metro cuadrado en Chinchero ya llega hasta los US$ 300. [https://gestion.pe/economia/precio-metro-cuadrado-chinchero-llega-us-300-273109-noticia/?ref=gesr].

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

participar en dichas inversiones urbanas, ven multiplicadas sus ganancias al incrementarse el valor de sus propiedades. Al menos desde el año 2005 se viene señalando que la falta de regulación permite beneficios al sector inmobiliario, perjuicios al Estado y la exclusión del sistema formal de producción de vivienda a la población de menores recursos (Calderón, 2005); sin embargo, no se ha aprobado una ley que regule el uso y la gestión del suelo.

La regulación del suelo responde a una concepción de la ciudad como un sistema, promoviendo que el aumento del valor del suelo beneficie a la ciudad, financiando su equipamiento para satisfacer las necesidades de recreación, espacio público, cultura, áreas verdes, movilidad sostenible y todos los necesarios para que se alcancen y mantengan niveles mínimos de calidad de vida urbana.

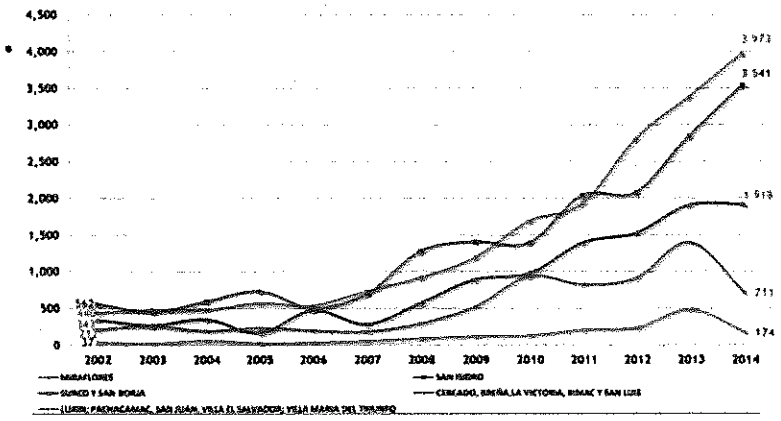


Gráfico 16: Evolución de precios de terrenos en US$ por m2 (2002 - 2014)
Fuente: CAPECO / Elaboración: CAPECO

Fuente: Rodríguez y Unceta, 2016. *La ciudad de las laderas.*

La ausencia de políticas adecuadas para el suelo estuvo acompañada de mecanismos desarticulados de manejo del suelo que incentivaron la especulación urbana mediante, por ejemplo, la posibilidad de modificar la zonificación y con ello los parámetros de edificabilidad. Contrario a cualquier entendimiento de la relación entre planificación y gestión urbana, la normatividad peruana permite que se modifique los parámetros de edificabilidad con prescindencia de la elaboración de planes urbanos y a solicitud del interesado. A lo largo de estos años la normas relacionadas a la zonificación se han modificado para independizarla de los planes urbanos y para flexibilizar la "tramitología", de manera que, dentro del marco legal, se logran las modificaciones sustanciales de los parámetros de edificabilidad. En el caso de los Reajustes de Zonificación (RIZ), la Ordenanza 1862-MML establece que las municipalidades distritales son las encargadas de elaborar las propuestas de reajuste, sin embargo, estas son originadas en solicitudes presentadas ante funcionarios ediles por propietarios de predios en desacuerdo con los parámetros vigentes, es decir, nacen en la mayor parte de casos en el interés privado. De otro lado, en los reajustes, y peor aún en los cambios de zonificación, los análisis se limitan a áreas específicas, sea un predio específico, una manzana o un sector limitado de la ciudad. Esto en desmedro de un estudio integral y de la opinión de la ciudadanía, como sucede en los procesos de planificación, donde las características de un área se

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

consideran en relación a los otros sectores y a un área mayor[20]. De esta manera, los cambios de zonificación son para la especulación del suelo lo que las consecuencias no deseadas de las políticas estatales son para las ocupaciones informales, la construcción de una expectativa que promueve la extensión de la ciudad[21].

Ello se evidencia en la actual normativa que regula el cambio de zonificación con carácter nacional (el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible); así como en diversa normativa emitida por Gobiernos Locales con la misma finalidad (como es el caso de la Ordenanza N° 2086-MML, que regula el cambio de zonificación en Lima Metropolitana y deroga la Ordenanza Nº 1911-MML), en los cuales se describe el cambio de zonificación más como un procedimiento administrativo que como una modificación normativa, con plazos de respuesta para que las autoridades municipales "tramiten" este pedido. En estos procedimientos, la participación vecinal es limitada, el sustento técnico es muchas veces presentado por el propio interesado para justificar el cambio de zonificación, siendo que los Gobiernos Locales se limitan a validar dicha información. Incluso se llega a prescindir de la opinión técnica de las municipalidades distritales, en caso estos no cumplan con emitir a tiempo dicha opinión; en cuyo caso "*el interesado continúa con el trámite del cambio de zonificación ante la Municipalidad Provincial*" (art. 105.5 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible).

El descontrol de los aspectos urbanos es paralelo al aumento del patrimonio privado en base a la especulación del suelo y al crecimiento de los barrios precarios en la periferia, una dinámica en la que la desigualdad espacial crece significativamente, incrementando cada vez más la desigualdad urbana[22] haciendo insostenible la gestión urbana y la vida misma en las ciudades. El nivel de desigualdad urbana en las ciudades peruanas es, en sí mismo, un factor de deslegitimación de la autoridad del Estado frente a la sociedad. La población ha entendido que la producción de su ciudad y su vivienda corre por su propia cuenta y demanda al gobierno lo indispensable: agua y títulos de propiedad. Es clave entender que, mientras la ciudadanía crea que el Estado no es responsable de la producción de vivienda y ciudad, está asumiendo esa responsabilidad por sí misma.

5. GOBERNANZA

---

20 Corresponde a estos casos los cambios de zonificación sufridos en muchos casos de Lima Metropolitana, uno de los más notorios, en el distrito de Barranco en el año 2005, especialmente en la Avenida Grau, Av. Paseo de la República, y otros puntos, donde se pasó de una altura de 8 pisos a una de 20 pisos. O el actual caso de Lurín, cuyas modificaciones provienen de gestiones entre funcionarios y autoridades.

21 Revísese, así, la introducción de distintas ordenanzas municipales que aprobaron cambios de zonificación, en donde se establecen los trámites que llevan a cabo muchas municipalidades a efectos de autorizar los cambios de zonificación. En una gran cantidad de ellas, el aspecto descriptivo evidencia que el proceso seguido consistió, primordialmente, en un intercambio de solicitudes, oficios e informes entre la persona natural o jurídica que solicitaba el cambio de zonificación y la autoridad municipal correspondiente (ver Ordenanza Nº 01-2020-MPC, Ordenanza Nº 009-2019, entre otras).

22 La desigualdad urbana es producida por la articulación entre la desigualdad espacial, la desigualdad social y la desigualdad económica.

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

En la búsqueda de descentralizar la gestión del Estado, en 1984 se aprobó la Ley N° 23853, reemplazada en el 2003 por la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades. Sin embargo, en medio de ambos dispositivos se aprobaron leyes de regionalización y descentralización que dejan ambigüedades en atribuciones y competencias, así como grietas en la regulación entre lo urbano y lo rural, donde las ciudades se expanden.

A esto se suma el señalado vacío generado por la ausencia de una política urbana nacional, que intente cubrir los programas de inversión y los mecanismos de gestión, como los programas de vivienda, de mejoramiento de barrios, de dotación de servicios, otorgamiento de títulos y otros, ejecutados desde el Gobierno Nacional y articulado con los distintos niveles de gobierno.

Un caso flagrante es el de la falta de articulación de las entidades proveedores de servicios públicos para establecer la expansión de las obras de infraestructura con las proyecciones establecidas en los planes urbanos de los Gobiernos Locales.

Estos problemas de articulación lo encontramos asimismo en el rubro de la movilidad urbana, el transporte público y su relación con el transporte interprovincial, donde el Ministerio de Transportes y Comunicaciones mantiene atribuciones que incluso han llevado a la formación de la Autoridad de Transporte Urbano; y en el rubro de la gestión del riesgo, del territorio y del medio ambiente, en donde surgen atribuciones superpuestas entre diversos niveles, sectores y entidades, que incluyen a los Gobiernos Locales, al Ministerio del Ambiente, la Presidencia del Consejo de Ministros y al propio Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Las ciudades van conformándose cada vez más como sistemas de lógicas regionales, pero la normatividad sigue amarrada a categorías como urbano-rural, y es en esos espacios de relación donde se emplazan los Barrios Urbano Marginales (BUM) fruto de la expansión reciente. Es en esas áreas donde se concentran los programas de los distintos ministerios para atacar los problemas de los sectores en pobreza y pobreza extrema en materia de salud (Ministerio de Salud), poblaciones vulnerables (Ministerio de la Mujer y Poblaciones Vulnerables) e inclusión (Ministerio de Desarrollo e Inclusión Social).

A esto sumemos la existencia de un Viceministerio de Gobernanza Territorial en la Presidencia del Consejo de Ministros, una atribución que también se encuentra vinculada con distintas funciones en distintos sectores y niveles de gobierno, tales como:

- Ministerio del Ambiente, conforme a su Ley de Organizaciones y Funciones, Decreto Legislativo N° 1013, el cual establece como función específica del Ministerio del Ambiente, vinculada al ejercicio de sus competencias, el "establecer la política, los criterios, las herramientas y los procedimientos de carácter general para el ordenamiento territorial nacional (...)".
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, cuya finalidad, de acuerdo a su Ley de Organizaciones y Funciones, Ley N° 30156, es "normar y promover el ordenamiento, mejoramiento, protección e integración de los centros poblados, urbanos y rurales, como sistema sostenible en el territorio nacional".

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

- Los Gobiernos Regionales, que, conforme a su Ley Orgánica, Ley N° 27867, cumple funciones en materia ambiental y de ordenamiento territorial, en particular, "formular, aprobar, ejecutar, evaluar, dirigir, controlar y administrar los planes y políticas en materia ambiental y de ordenamiento territorial, en concordancia con los planes de los Gobiernos Locales".
- Los Gobiernos Locales, en cuya Ley Orgánica, Ley N° 27972, se establece como rol de las municipalidades provinciales el "planificar integralmente el desarrollo local y el ordenamiento territorial, en el nivel provincial".

Esta síntesis apretada busca explicar el terreno sobre el que el Estado debe lidiar en términos de gobernanza, con la ayuda de lineamientos y normas que se concentren en los vacíos y las superposiciones existentes entre los distintos sectores y niveles de gobiernos. Distintas instituciones y autoridades administran el territorio según su rubro y finalidad, sin mecanismos de coordinación o compatibilización entre sus regulaciones, inversiones, usos y títulos que conceden, ni de la información sobre la situación del territorio que cada cual genera y maneja.

A manera de conclusión se puede decir que se requiere una norma marco que defina, en base a prioridades establecidas desde la problemática existente, las premisas del desarrollo urbano. Esta norma debe estar en estrecha vinculación a una política urbana y una política de vivienda del Estado, capaz de ser implementada por las distintas instancias de gobierno, por la sociedad civil, los sectores económico-productivos y los distintos gremios que actúan sobre la ciudad.

II. MARCO NORMATIVO VIGENTE

De manera enunciativa, el marco normativo que influencia el Desarrollo Urbano Sostenible, lo podemos encontrar en el listado de normas que se incluyen a continuación:

- Constitución Política del Perú
- Decreto Legislativo N° 295, Código Civil
- Ley N° 27783, Ley de Bases de la Descentralización
- Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales
- Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades
- Ley N° 27658, Ley Marco de Modernización de la Gestión del Estado.
- Ley N° 29664, Ley que crea el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres (SINAGERD)
- Ley Nº 29869 Ley de reasentamiento poblacional para zonas de muy alto riesgo no mitigable
- Ley N° 28294, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el registro de predios, modificado por Decreto Legislativo N°1288
- Ley N° 26856, Ley que declara que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establece zona de dominio restringido
- Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

- Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- Ley N° 30556, Ley que aprueba disposiciones de carácter extraordinario para las intervenciones del Gobierno Nacional frente a desastres y que dispone la creación de la Autoridad para la Reconstrucción con cambios.
- Ley N° 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización.
- Decreto Legislativo N° 696, Ley de Promoción a la Inversión Privada en Acciones de Renovación Urbana y su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 011-95-MTC
- Ley N° 29415, Ley de Saneamiento Físico Legal de Predios Tugurizados con fines de Renovación Urbana
- Decreto Legislativo N°1365, establece disposiciones para el desarrollo y consolidación del Catastro Urbano Nacional
- Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación
- Ley N° 28611, Ley General del Ambiente
- Decreto Supremo N° 048-2011-PCM, Reglamento de la Ley N° 29664, Ley que Crea el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres (SINAGERD).
- Decreto Supremo N° 038-2021-PCM, que aprueba la Política Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres al 2050.
- Decreto Supremo N° 115-2013-PCM, Reglamento de la Ley N° 29869, Ley de reasentamiento poblacional para zonas de muy alto riesgo no mitigable.
- Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible.
- Decreto Supremo N° 094-2018-PCM, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley 30556, Ley que aprueba disposiciones de carácter extraordinario para las intervenciones del Gobierno Nacional frente a desastres y que dispone la creación de la Autoridad para la Reconstrucción con Cambios.
- Decreto Supremo N° 002-2021-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley N° 31056, Ley que amplía los plazos de la titulación de terrenos ocupados por posesiones informales y dicta medidas para la formalización.

III. ANÁLISIS NORMATIVO

Nuestro país no cuenta con una norma de Acondicionamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelos o de Desarrollo Urbano Sostenible con rango de ley, lo que nos sitúa detrás de muchos países de la región en temas de planificación, gestión y gobernanza urbana.

Por el contrario, la normativa nacional contiene una serie de dispositivos que se encargan de estas materias, pero que no se encuentran articulados entre sí, lo cual genera problemas de gobernanza entre distintos niveles del Estado. Así, si intentamos sistematizar las principales normas que tratan las materias antes indicada, de forma enunciativa, tendríamos:

1. La Constitución Política del Perú, que establece en su artículo 70 el Derecho de Propiedad, el cual se ejerce en armonía con el bien común.

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

2. El Código Civil, que regula el derecho real de propiedad, establece la extensión de la propiedad predial y enuncia, de forma general, la existencia de limitaciones a dicho derecho.
3. La Ley N° 27783, Ley de Bases de la Descentralización, que desarrolla la estructura y organización del Estado, organizando las competencias atribuibles a cada uno de los niveles de gobierno.
4. La Ley N° 27792, Ley Orgánica de Municipalidades y la Ley N° 27867, Orgánica de Gobiernos Regionales, que establecen las competencias de estos niveles de gobierno con respecto a la planificación y desarrollo de sus respectivas jurisdicciones.
5. El Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por Decreto Supremo Nº 022-2016-VIVIENDA, el cual no tiene rango de ley, sin embargo, supone un antecedente a la normativa que se pretende introducir mediante la presente Ley.
6. La Ley Nº 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, y su reglamento, que regula los procesos de transformación del uso del suelo y los procedimientos para edificar en suelo urbano, así como instrumentos afines.
7. Principales Ordenanzas emitidas por los distintos Gobiernos Locales, que, en el marco de su competencia, regulan el desarrollo urbano de su jurisdicción.

Este listado normativo se ve complementado por diversas normas especiales que influyen en el desarrollo urbano; sin embargo, desarrollan su regulación de acuerdo a la perspectiva sectorial, de manera desarticulada, generando, en muchas ocasiones una superposición de funciones y/o competencias entre dichos sectores.

De este recuento normativo, es de notar que no existe normativa con rango de ley que integre las normas que regulen de manera sistematizada el desarrollo urbano y la planificación y gestión del suelo, y que establezca claramente los principios y preceptos que lo regulan.

Asimismo, si bien el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo urbano Sostenible dispone la organización de los planes de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano, no ha logrado tener el impacto deseado al momento de articular la relación y jerarquía de dichos planes entre sí y sistematizar la actuación en materia de desarrollo urbano entre los diferentes niveles de gobierno y los distintos sectores gubernamentales.

De la misma manera, el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible recopiló e introdujo una serie de disposiciones e instrumentos para la gestión del suelo que, sin embargo, resultan insuficientes para afrontar los distintos problemas y necesidades generadas por el crecimiento de las ciudades.

Entre las razones que sustentan el bajo impacto del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible en la planificación y actuaciones urbanísticas que desenvuelven los Gobiernos Locales se encuentra su rango normativo infra-legal, frente a la posibilidad con la que cuentan dichos Gobiernos Locales de emitir normas con rango legal como son las Ordenanzas Municipales. Es así que muchas municipalidades generan su propia regulación, muchas veces sin tomar en cuenta lo dispuesto por el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible que, pese a ser una norma de carácter nacional, es dejada de lado por disposiciones consideradas "de mayor jerarquía".

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NiCOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

Un claro ejemplo de lo anterior lo encontramos en la Ordenanza N° 1862 del año 2014, que regula el proceso de planificación del desarrollo territorial-urbano del área metropolitana de Lima, emitido por la Municipalidad Metropolitana. Esta ordenanza fue emitida durante la vigencia del anterior Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, aprobado por Decreto Supremo N° 004-2011-VIVIENDA, y tenía como objetivo conforme a su artículo 1, regular "la formulación, aprobación, actualización y la gestión del Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano, los planes urbanos distritales, así como el conjunto de instrumentos de gestión" creando una superposición con el contenido del anterior reglamento. Pese a que el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible estableció un plazo para que los Gobiernos Locales adecúen su normativa a dicho reglamento, la mencionada Ordenanza se ha mantenido como tal, creando un régimen paralelo de regulación para el caso de Lima Metropolitana.

Adicionalmente, el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible incluyó una serie de instrumentos de gestión, tales como el Reajuste de Suelos y la Unidad de Gestión Urbanística, e instrumentos de financiamiento, como los Derechos Adicionales de Edificación Transferible o las bonificaciones en altura, cuyo empleo, a nivel de los distintos gobiernos municipales del país, ha sido relativamente reducido. Como contrapartida, existen instrumentos que no fueron incluidos en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible pero que han seguido siendo utilizados por los gobiernos locales como es el caso de los reajustes integrales de zonificación.

De esta forma, la falta de normas urbanísticas se ha convertido no solo en una necesidad para el desarrollo sostenible y equitativo de las ciudades del país, sino también ha adquirido una particular relevancia a efectos de contrarrestar los más acuciantes problemas que afectan a las ciudades peruanas y evitan ese desarrollo, entre ellas, la inadecuada gestión de riesgos de desastres, el incremento del déficit habitacional y la ausencia de adecuadas soluciones habitacionales para los ciudadanos, la ausencia de una adecuada dotación de equipamiento urbano y espacios públicos; agravado por el crecimiento inorgánico, informal, especulativo y no planificado de las ciudades del país.

Frente a lo anterior, el proyecto de Ley busca elevar a una normativa con rango legal, los diferentes principios, directrices e instrumentos que pretenden lograr el desarrollo urbano sostenible de las ciudades peruanas, estableciendo reglas claras de articulación entre la normativa emitida por el Gobierno Nacional y los Gobiernos Locales y sus instrumentos de planificación. Asimismo, reintroduce los instrumentos de gestión y financiamiento recogidos por el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, reformulando su regulación, en la búsqueda de hacer eficaces dichos instrumentos. A su vez, introduce nuevos instrumentos que buscan afrontar, de manera más directa, los problemas que aquejan a las ciudades del país. Estos instrumentos se verán complementados por la reglamentación correspondiente que sea emitida luego de la dación del proyecto de Ley.

La propuesta de Ley de Desarrollo Urbano Sostenible se enmarca en la Política de Estado 34 del Acuerdo Nacional, referente al Ordenamiento y Gestión Territorial, la cual establece que:

> "Nos comprometemos a impulsar un proceso estratégico, integrado, eficaz y eficiente de ordenamiento y gestión territorial que asegure el desarrollo humano en todo el territorio nacional, en un ambiente de paz. Este proceso se basará en el conocimiento y la

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

investigación de la excepcional diversidad del territorio y la sostenibilidad de sus ecosistemas; en la articulación intergubernamental e intersectorial; en el fomento de la libre iniciativa pública y privada; y en la promoción del diálogo, la participación ciudadana y la consulta previa a los pueblos originarios. Para estos efectos entendemos el territorio como el espacio que comprende el suelo, el subsuelo, el dominio marítimo, y el espacio aéreo que los cubre y en el que se desarrollan relaciones sociales, económicas, políticas y culturales entre las personas y el entorno natural, en un marco legal e institucional; y en el que convergen los intereses, identidades y culturas de las poblaciones."

Asimismo, el propósito de la presente norma se encuentra asociado con los objetivos de las medidas de política de los Objetivos Prioritarios establecidos en la Política Nacional de Competitividad (Decreto Supremo N° 345-2018-EF), complementada por el Plan Nacional de Competitividad y Productividad 2019-2030 (Decreto Supremo N° 237-2019-EF), específicamente:

OP1. Dotar al país de infraestructura económica y social de calidad, mediante esfuerzos orientados a la planificación y priorización eficiente de la infraestructura, el aseguramiento de la sostenibilidad y el funcionamiento de la infraestructura económica, social y natural, bajo un enfoque de desarrollo territorial y de resiliencia a desastres naturales.

OP8. Fortalecer la institucionalidad del país, gracias a la mejora del servicio de administración de la justicia, la articulación de medidas que promuevan la integridad pública y faciliten la lucha contra la corrupción, la implementación de mecanismos de articulación y coordinación, el fortalecimiento de capacidades para la gestión a nivel intersectorial e intergubernamental, el establecimiento de incentivos para la meritocracia en la carrera pública, así como el establecimiento de mecanismos de recolección e intercambio de información sobre la gestión del territorio.

OP9. Promover la sostenibilidad ambiental en la operación de actividades económicas, mediante la conservación de la infraestructura natural, la promoción de la economía circular en los mercados, la creación de capacidades para gestión de la puesta en valor de recursos naturales y la generación de soluciones sostenibles y diversificadas para el desarrollo productivo empresarial.

IV. NECESIDAD DE LA NORMA

De lo expuesto en el diagnóstico se desprende la urgencia de una norma de desarrollo urbano que permita:

1. Definir los principios sobre los que se debe apoyar el desarrollo urbano, regulando los derechos y obligaciones de los ciudadanos y las obligaciones del Estado para con ellos, en el marco de cumplir con los objetivos del desarrollo nacional.
2. Definir la función pública de la planificación urbana y la función social de la propiedad, como principios fundacionales de las políticas urbanas.
3. Precisar los alcances de la función del Estado como regulador del desarrollo urbano en el Perú, así como el rol de los distintos actores de la sociedad civil en su formulación.

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

4. Definir las atribuciones y competencias de las distintas instancias de gobierno, referidas al desarrollo urbano, estableciendo mecanismos de coordinación y un ente rector para la resolución de diferendos, a efectos de lograr una gobernanza eficaz.
5. Definir la naturaleza de lo sostenible en el desarrollo urbano, a partir de la naturaleza, situación y necesidades de las ciudades peruanas y sus territorios, en términos ambientales, sociales y productivos.
6. Establecer los mecanismos y procesos a través de los cuales se establece el desarrollo urbano, los tipos de planes y sus ámbitos, y los lineamientos con que deben desarrollarse.
7. Establecer los mecanismos de regulación, compensación y reparto equitativo de cargas y beneficios que se obtienen del suelo urbano, a fin de permitir el financiamiento de infraestructura y equipamiento urbano, evitar el enriquecimiento sin causa de los propietarios que se ven beneficiados con un incremento en el valor de sus predios como consecuencia de actuaciones urbanísticas públicas; así como, promover viviendas asequibles para todos, requerido por las ciudades peruanas para lograr un desarrollo urbano sostenible e inclusivo, impulsado por la política urbana del Estado.

V. ESTRUCTURA Y CONTENIDO DE LA NORMA

La propuesta de Ley se encuentra dividida en cinco (5) títulos, ocho (8) capítulos, ocho (8) Disposiciones Complementarias Finales y tres (3) Disposiciones Complementarias Modificatorias. El contenido de cada uno de ellos se enuncia a continuación:

1. Sección I. "Disposiciones Generales".
2. Sección II. "Disposiciones Organizativas". Compuesto por dos títulos. Organización del Desarrollo Urbano; y, Catastro Urbano, Observatorio Urbano Nacional y Sistema de Ciudades y Centros Poblados (SICCEP).
3. Sección III. "Derechos y Deberes en el aprovechamiento de la Propiedad Predial".
4. Sección IV. "Desarrollo Urbano Sostenible". Compuesto por cuatro títulos. Acondicionamiento Territorial y Planificación del Desarrollo Urbano Sostenible; Gestión del Suelo; Vivienda de Interés Social, Equipamiento Urbano y Espacios Públicos; Gestión del Riesgo de Desastres.
5. Sección V. "Fiscalización y Sanciones".
6. Disposiciones Complementarias Finales.
7. Disposiciones Complementarias Modificatorias.

La Sección I regula las Disposiciones Generales de la Ley, estableciendo el objeto, la finalidad, el ámbito de aplicación, la declaración de necesidad pública e interés general, los principios orientadores del Acondicionamiento Territorial, la Planificación y el Desarrollo Urbano Sostenible y directrices que guían la Ley y la regulación en materia de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible.

En ese sentido, y tomando en consideración el diagnóstico presentado en la presente Exposición de Motivos y que será desarrollado en extenso en el marco de la elaboración de la política de vivienda y urbanismo que apruebe el MVCS, se establece como objeto de la Ley el establecer los principios, lineamientos, instrumentos y normas que regulan el acondicionamiento territorial,

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

la planificación urbana y el uso y gestión del suelo urbano, a efectos de lograr un desarrollo urbano sostenible, entendido como la optimización del aprovechamiento del suelo en armonía con el bien común, la implementación de mecanismos que impulsen la gestión del riesgo de desastres y la reducción de vulnerabilidad, la habilitación y ocupación racional del suelo; así como el desarrollo equitativo y accesible, y la reducción de la desigualdad urbana y territorial y la conservación de los patrones culturales, conocimientos y estilos de vida de las comunidades tradicionales y los pueblos indígenas u originarios.

Sobre los términos urbano, rural y territorio es preciso mencionar que se ha utilizado como término genérico este último de modo que se abarque tanto los espacios ocupados por las ciudades y centros poblados del país como también los espacios que no tienen una ocupación permanente de las personas. De ello deriva el término ordenamiento territorial u ordenamiento del territorio del cual resulta un componente el acondicionamiento territorial y el desarrollo urbano para la escala de los gobiernos locales. Ahora bien, es competencia de dichos gobiernos locales la determinación de aquello que se considera urbano o rural en sus respectivas jurisdicciones en función a las expectativas de desarrollo a nivel local.

De esta manera, se busca lograr la **mejora en la calidad de vida de los ciudadanos**, guiando el **desarrollo de ciudades sostenibles**, accesibles, inclusivas, competitivas, justas, diversas y generadoras de oportunidades para todos los ciudadanos, promoviendo la integración y el crecimiento ordenado, procurando la **creación de un hábitat seguro y saludable**.

Los principios y enfoques expresados en el proyecto de Ley se encuentran agrupados en tres grandes ejes, el primero, principios asociados a la relación de la ciudadanía con su hábitat, incluyendo los principios y enfoques que aseguren a la población un hábitat seguro y saludable (**habitabilidad**), con igualdad de oportunidades y acceso a servicios y un reparto justo y equitativo de las cargas y beneficios que genera el desarrollo urbano (**equidad espacial y territorial**), en donde se reconozca con efectividad su derecho a participar en la producción del hábitat (**participación ciudadana efectiva**) con un principio que reconozca sus diferencias (**diversidad**), con respeto a las relaciones de colaboración entre personas de diferentes grupos etarios. Destaca en este eje, el reconocimiento de la **función social de la propiedad**, esbozado sobre la base del ejercicio del derecho de propiedad en armonía con el bien común reconocido, en el artículo 70 de la Constitución Política del Perú, y siguiendo el reconocimiento realizado por el Tribunal Constitucional (Exp. N° 06251-2013-PA/TC), que, además del reconocimiento y protección de la propiedad privada, determina la posibilidad de que el Estado exija el cumplimiento de "un conjunto de deberes y obligaciones concernientes a su ejercicio, en atención a los intereses colectivos de la Nación".

A lo largo del proyecto de Ley se emplea el concepto de carga urbanística o derivada del desarrollo urbano. Dicho concepto se desarrolla de manera genérica para describir las distintas prestaciones que los particulares deben cumplir como contrapeso de los beneficios que son otorgados por las actuaciones urbanísticas públicas. Consisten en prestaciones de dar, hacer o no hacer que son requeridas a los propietarios por razones que responden a la función pública del urbanismo y la función social de la propiedad, y que habilitan a los propietarios a gozar de ciertos beneficios que brinda la ciudad (a través de las actuaciones urbanísticas públicas). Se asemeja, de esta manera, al concepto civil de carga, aquella situación jurídica de desventaja activa que se presenta como requisito para el ejercicio de una situación jurídica de ventaja.

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

El concepto de carga no es ajena a la normativa urbanística, podemos encontrarla en las cargas técnicas impuestas por los certificados de parámetros urbanísticos reguladas en el Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios de la SUNARP, las cargas de habilitación urbana reguladas en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, las servidumbres urbanísticas reguladas en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, los aportes debidos por razón de habilitaciones urbanas regulados en la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, la contribución especial por obra pública regulada en la Ley de Tributación Municipal entre otros conceptos regulados por normas de carácter nacional o local. Todas ellas responden a un mismo principio, la realización de ciertos tipos de prestaciones en beneficio de la ciudad. Estas, a su vez, se encuentran generalmente vinculados a prestaciones, que, a su vez, benefician al propietario; así, los aportes reglamentarios son prerrequisitos para lograr la transformación de la calificación del suelo rústico a urbano que se produce con la habilitación urbana, o la contribución especial por obra pública se justifica en el incremento del valor de los predios vinculado a una obra pública.

Por lo demás, el vigente Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible ya establece como su objeto el garantizar "[l]a distribución equitativa de los beneficios y cargas que se deriven del uso del suelo", refiriéndose, así, al concepto de carga que ha sido explicado en los párrafos anteriores.

Siguen una serie de principios centrados en la **sostenibilidad del desarrollo urbano**, definiéndola de acuerdo con el diagnóstico de la problemática de nuestro país. En ese sentido, los principios que guían la sostenibilidad como es propuesto en la Ley refieren al manejo racional de recursos (**sostenibilidad y resiliencia**), garantizando condiciones de **accesibilidad**, buscando la adecuada **Gestión del Riesgo de Desastres** y la reducción de la vulnerabilidad.

De la misma forma, se incluye dentro de la sostenibilidad la **salvaguarda del patrimonio** cultural, natural, inmaterial y paisajístico, superando la mera protección tradicional e innovando hacia la promoción, revalorización e inversión en el patrimonio. Asimismo, se garantiza el acceso indiscriminado a sistemas de transportes que atienda a la necesidad de los ciudadanos (**movilidad sostenible**). De la misma manera, se busca generar una ciudad productiva y competitiva (**productividad y competitividad**), que permita crear un sentido de pertenencia de los ciudadanos para con la ciudad y su comunidad (**cohesión social**), que priorice el desplazamiento autónomo y seguro de las personas (**accesibilidad**), estableciendo las **potencialidades y limitaciones del territorio,** velando por el uso eficiente de los recursos bajo el **principio de economía circular.**

El segundo eje contiene los principios ligados a la **gobernanza**, destacándose el reconocimiento de la **función pública de la planificación urbana**, buscando un sistema coherente y eficiente (**coherencia y concordancia**), con políticas articuladas que respeten la ocupación y gestión formal del suelo, eliminando todo tipo de programa, regulación, norma, inversión, actuación o política que promueva la ilegalidad y la especulación (**Integridad**), con una coordinación multisectorial **sistematizada** y **descentralizada**.

Finalmente, el tercer eje recoge los enfoques que deben guiar el acondicionamiento territorial, planificación y gestión del desarrollo urbano, destacando el **enfoque ecosistémico**, que busca una gestión integrada de tierras, aguas y recursos vivos, con un **enfoque territorial**, que parte de un entendimiento ecológico, social, productivo, económico, lingüístico y cultural del territorio,

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

un enfoque de **enfoque de derechos humanos** e **intergeneracional**, **perspectiva de discapacidad** e **interculturalidad**; enfatizando la **mitigación y adaptación al cambio climático en la planificación territorial**.

Asimismo, en este título se establecen las directrices que deberán guiar a las instituciones públicas y privadas en su actuación con respecto al acondicionamiento territorial, desarrollo y gestión urbana. Estas directrices se agrupan en tres grandes enfoques, los cuales consideran los objetivos prioritarios que serán formulados en la elaboración de la política de vivienda, urbanismo que apruebe el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, luego de realizar el diagnóstico de las principales causas que determinan las inadecuadas condiciones de habitabilidad de las ciudades en el país:

1. El acondicionamiento, la planificación y la gestión en los niveles territorial y urbano deben estar orientados a través de un sistema articulado que considere los diferentes planes y parámetros sectoriales de infraestructura y edificación, encaminado a un pacto social urbano entre la autoridad y los ciudadanos en las distintas escalas del territorio nacional.
2. Las actuaciones urbanísticas deben impulsar una ocupación del suelo sostenible, eficiente, equitativa, segura y racional, que permitan tener ciudades seguras, accesibles, justas, sostenibles y diversas y que, a su vez, permitan proteger los valores paisajísticos, patrimoniales y naturales del territorio. Este urbanismo sostenible implica, entre otros, que la
3. La función urbanística, entendida como la función de elaborar, aprobar e implementar los instrumentos de planificación urbana y territorial, debe garantizar condiciones territoriales y urbanas que aseguren la calidad y promoción de Vivienda de Interés Social, equipamiento, movilidad, servicios básicos y espacios públicos, en los barrios de las ciudades y centros poblados del territorio nacional, atendiendo a las particularidades geográficas y culturales existentes en el territorio donde se desarrollen.

Cabe indicar que los Gobiernos Regionales se encuentren sujetos a estas directrices toda vez que, de conformidad con lo dispuesto en el inciso a) del artículo 53 de su Ley Orgánica formulan, aprueban, ejecutan, evalúan, dirigen, controlan y administran los planes y políticas en materia ambiental y de ordenamiento territorial, en concordancia con los planes de los Gobiernos Locales.

La Sección II contiene una serie de disposiciones organizativas, que buscan ordenar y articular las funciones de las diferentes instituciones públicas en materia de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano sostenible, en los diferentes sectores y niveles del Estado.

En ese sentido, el **Título I** inicia recogiendo las competencias del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento en materia de urbanismo y desarrollo urbano.

Siguiendo ello, asimismo, a efectos de lograr una articulación efectiva entre las normas de carácter nacional y las emitidas a nivel de Gobiernos Locales, el proyecto de Ley establece la sujeción de estos últimos a la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible y sus reglamentos, a las políticas vigentes aprobadas por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y a las políticas y planes de desarrollo establecidas por el Gobierno Nacional, conforme al artículo 195 de la Constitución Política del Perú, incluyendo, sin limitarse a, la Política Nacional de Ordenamiento Territorial, aprobada por el Consejo de Ministros, Política Nacional de Cultura, entre otros.

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

Además, tomando en cuenta las competencias asignadas por la Constitución y la Ley Orgánica de Municipalidades a los Gobiernos Locales, se establecen atribuciones y obligaciones complementarias que permitan que las mismas puedan aplicar de manera adecuada los principios y preceptos de la Ley en sus respectivas jurisdicciones.

Se plantea, asimismo, una prelación normativa, reconociendo la supremacía de la Política del Perú y de los Tratados Internacionales sobre Derechos Humanos en vigor, que va de las normas de alcance nacional, las normas emitidas por las municipalidades provinciales y las normas emitidas por las municipalidades distritales en materia de urbanismo y desarrollo urbano. De igual manera, se regula la coordinación y compatibilización de los instrumentos de planificación entre los distintos niveles de gobierno, indicando el rol de soporte que cumple el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento respecto de esta finalidad.

Así, a efectos de lograr una complementariedad en la planificación, a fin de que las intervenciones a nivel geográfico sean más eficientes, el proyecto de Ley establece el mandato de que los Gobiernos Regionales y Locales busquen la debida articulación entre los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano con los Planes de Desarrollo Concertado y los demás instrumentos de planificación que se encuentren en el marco del Sistema Nacional de Planeamiento Estratégico - SINAPLAN.

En este esquema el proyecto de Ley presenta las funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento como ente rector responsable de la conducción, establecimiento y evaluación de la política y estrategias nacionales en materia de urbanismo y desarrollo urbano, conforme a lo establecido en los artículos 5 y 6 de su Ley de Organizaciones y Funciones, Ley N° 30156; en virtud a ello se encargará de dirigir la coordinación en los distintos sectores y niveles de gobierno para la adecuación de los instrumentos de planificación que implementen, compatibilizando sus funciones y competencias.

A efectos de solucionar las potenciales controversias que pudieran surgir entre los Gobiernos Locales, entre los distintos sectores del Gobierno Nacional, o entre sí, cuya actuación influye en el urbanismo y el desarrollo urbano de un área específica, se designa competente al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

En esta sección también se desarrolla la participación ciudadana efectiva como elemento fundamental en la planificación, estableciendo la obligación de los Gobiernos Locales de involucrar a la ciudadanía en la producción de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, sancionando con nulidad su inobservancia, previa opinión el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

El Título II regula el Catastro Urbano, el Observatorio Urbano Nacional y el Sistema de Ciudades y Centros Poblados - SICCEP. Los dos primeros son instrumentos recogidos en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, que son recogidos en el proyecto de Ley. Estos permiten la generación, recopilación, centralización y manejo de información territorial, cualitativa y cuantitativa, muchas veces manejada por distintos sectores, a efectos de mejorar los procesos de los Gobiernos Locales en materia de planificación y desarrollo urbano. Respecto del Catastro Urbano, se recoge el apoyo técnico que brinda el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI a favor de los Gobiernos Locales para su generación; así como

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

la aplicación de las disposiciones relativas al Sistema Nacional Integrado de Catastro. En el caso del Observatorio Urbano Nacional, este no solo consiste en un recopilatorio de los Planes de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano existentes, sino que recopila información para facilitar y optimizar las funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para sus actividades de asistencia técnica y monitoreo de la elaboración de los mismos. Asimismo, elabora diagnósticos en base al análisis de la información territorial que recopila y promueve la investigación en materia urbana a través de entidades públicas o privadas. El Observatorio Urbano Nacional no constituye una unidad de organización.

Asimismo, se regula el Sistema de Ciudades y Centros Poblados - SICCEP, elemento que se encuentra regulado en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible y que tiene como objetivo establecer una organización jerárquica de los distintos centros poblados del país, a efectos de estructurar a cada una de ellas como una unidad de planificación, según su área de influencia social, económica y geográfica; así como orientar, de manera ordenada, la inversión pública y privada para su desarrollo. Este sistema permite fijar las unidades básicas de planificación para una ocupación racional, ordenada y con un enfoque territorial. Asimismo, permite que se creen unidades organizativas que no respondan únicamente a la estructura establecida por la demarcación territorial, sino que, atendiendo a la distribución geográfica y actividades sociales y económicas, permite que se identifique unidades que respondan a corredores o cuencas, en donde más de una jurisdicción municipal ejerza control, permitiendo el desarrollo concertado de los instrumentos de planificación correspondientes. Cabe indicar que este sistema no constituye un sistema funcional o administrativo regulado bajo la Ley N° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo.

Si bien, como se mencionó, estos tres últimos elementos se encuentran recogidos en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, a través del proyecto de Ley se busca insertar los mismos en una normativa con rango de Ley, ajustando los mismos a los objetivos buscados por la propuesta normativa. Así, la presente propuesta normativa reemplazaría la anterior definición, debiendo ser complementada, en la regulación de los aspectos organizativos y funcionales, por la reglamentación correspondiente.

Bajo la Sección III incluye una serie de derechos y deberes vinculados con el aprovechamiento de la propiedad predial.

El título inicia compatibilizando las normas civiles y urbanísticas referidas a la definición de propiedad predial, bajo la observancia de la dimensión de la función social de la propiedad. En ese sentido, partiendo de la definición prevista en los artículos 954 y 957 del Código Civil, se reformula la proyección vertical de la propiedad, reconociendo la influencia de la planificación urbanística y las limitaciones a la propiedad que ésta impone. Así, establece que el espacio de aprovechamiento y explotación de la propiedad, hacia su proyección superior e inferior, se encuentra sometido a las disposiciones urbanísticas que regulan desde los planes, la zonificación, habilitaciones, densidades, usos y otros aspectos técnicos que toman en consideración a la ciudad como una integridad, buscando una planificación ordenada que se sustente en criterios del bien común y utilidad pública en la búsqueda de alcanzar un desarrollo urbano sostenible.

Partiendo de este concepto, se regula el derecho a edificar como el aprovechamiento del potencial edificatorio de la propiedad predial generado, regulado y limitado por las normas

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

urbanísticas y edificatorias, las normas que regulan la condición de Patrimonio Cultural de la Nación y las demás que se establezcan por leyes especiales; haciéndose un reconocimiento expreso de las limitaciones que contienen los Planes de Desarrollo Urbano y sus instrumentos de planificación derivados.

En esta sección se reconoce que el Estado, en sus distintos niveles y sectores, al adoptar normas o medidas vinculadas con el desarrollo urbano sostenible, velen, promuevan y maximicen la posibilidad de que los ciudadanos accedan a una vida digna de la mano con el desarrollo de la ciudad. En ese sentido, siguiendo la jurisprudencia del Tribunal Constitucional en la Sentencia recaída en el Expediente No. 0004-2005-PI/TC en su fundamento 46, en su actuación, las instituciones públicas, y la sociedad en general, deben buscar garantizar el respeto por la dignidad humana, que considere al ser humano como un fin en sí mismo.

De la misma forma, se establece expresamente una serie de deberes de los ciudadanos, respecto de sus conductas en la producción de un hábitat seguro y saludable.

La Sección IV regula el contenido funcional de la Ley, consistente en los procesos, herramientas e instrumentos para la gestión del Desarrollo Urbano Sostenible. Las dos primeras secciones regulan el Acondicionamiento Territorial y la Planificación para el Desarrollo Urbano Sostenible y la Gestión del Suelo a través de instrumentos detallados en el proyecto de Ley. Los dos capítulos restantes intentan poner en relevancia dos aspectos principalmente relevantes en la problemática nacional: la vivienda de interés social, equipamiento urbano y espacios públicos y la Gestión del Riesgo de Desastres.

En el **primer título**, se establece que el Acondicionamiento Territorial y Planificación del Desarrollo Urbano Sostenible debe contemplar el ordenamiento territorial como parte de las consideraciones y articulaciones que deben seguir los Gobiernos Regionales y Locales al momento de planificar el desarrollo de sus respectivas jurisdicciones.

Asimismo, la gobernanza territorial recoge como parte de la articulación multinivel la competencia de los Gobiernos Regionales en materia de ordenamiento territorial y de los Gobiernos Locales en materia de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano. Sobre la labor en materia de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano ejerce rectoría el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento siendo que dicha labor se encuentra de manera articulada a la rectoría que ejercen la Presidencia del Consejo de Ministros y el Ministerio de Ambiente en materia de ordenamiento territorial y ordenamiento territorial ambiental, respectivamente.

Para reforzar la vinculación del ordenamiento territorial con la planificación urbana se incluyen el proyecto de Ley incluye los numerales 19.3 y 20.3 en los cuales se establece, expresamente, que el proceso de Acondicionamiento Territorial y la Planificación Urbana Sostenible son componentes del ordenamiento territorial.

El proyecto de Ley recoge la organización de los instrumentos de planificación según el siguiente esquema:

a. Instrumento de Acondicionamiento Territorial:
   - El Plan de Acondicionamiento Territorial- PAT

b. Los Instrumentos de Planificación Urbana:

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

- El Plan de Desarrollo Metropolitano – PDM
- El Plan de Desarrollo Urbano- PDU
- El Esquema de Acondicionamiento Urbano – EU

c. Los Instrumentos de Planificación Urbana Complementarios
   - El Plan Específico – PE
   - El Planeamiento Integral – PI

d. Otros planes maestros y/o temáticos que los Planes de Acondicionamiento Territorial y los Planes de Desarrollo Urbano definan.

El proyecto de Ley incluye, de manera expresa, la asignación de los niveles de gobierno que aprueban los correspondientes instrumentos de planificación, superando la confusión generada por el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible respecto de la posibilidad de que, en áreas metropolitanas, sean las municipalidades distritales quienes aprueban los Planes de Desarrollo Urbano, indicando que ello es competencia exclusiva de las municipalidades provinciales, siendo que los diferentes instrumentos de planificación se sujetan al Plan de Acondicionamiento Territorial, es decir, cuando se indique que los Planes Específicos y Planeamientos Integrales se subordinan a los Planes de Desarrollo Urbano o a los Esquemas de Acondicionamiento Urbano se presupone que también lo están a los Planes de Acondicionamiento Territorial.

De esta manera, el acondicionamiento territorial y planificación urbana se materializan en planes que comprenden el diagnóstico, análisis y propuestas, además de la formulación de programas de inversión e instrumentos de gestión. Los instrumentos de planificación permiten la identificación de potencialidades de desarrollo en el territorio, tomando en consideración las características particulares de las dinámicas territoriales y urbanas. Además, a partir de ello, se generan propuestas urbanísticas que buscan resolver las problemáticas locales y promover el desarrollo urbano y territorial, de modo que se corresponda con instrumentos de inversión pública.

A pesar de las potencialidades de los planes, se identifica que sus alcances son limitados debido a la carencia de suficientes instrumentos de planificación elaborados o a la carencia de propuestas efectivas y adecuadas que faciliten la implementación de propuestas de desarrollo urbano. Según la RENAMU, el 46.9% de provincias cuenta con el PAT, mientras que sólo el 11.7% de distritos cuenta con PDU vigente. En consecuencia, sólo el 9.5% de proyectos de inversión en centros poblados con más de 100 mil habitantes están vinculados a un PDU.

Por ello, en el reglamento se plantean ajustes a los contenidos desarrollados en el Decreto Supremo N° 022-2006-VIVIENDA, Específicamente en lo correspondiente a la asignación de los niveles de gobierno que aprueban los instrumentos de planificación correspondientes, la flexibilización de los criterios de composición de los instrumentos de planificación, las relaciones de vinculatoriedad de los gobiernos locales y la ciudadanía con los planes, la reducción de la fragmentación de la regulación urbanística, entre otros aspectos. Ello, con el objetivo de fortalecer los instrumentos de planificación urbana y así lograr un mejor impacto en el desarrollo urbano y la calidad de inversiones que se promueven en el territorio.

Con respecto a los instrumentos de planificación y su articulación, es necesario precisar que la Zonificación Ecológica Económica - ZEE contribuye a la formulación del PAT. El PAT toma insumos de la ZEE macro y meso, de las que recoge información referente a la caracterización

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

del componente físico y ambiental, e información que permite identificar y analizar las Unidades de Integración Territorial, las cuales son tipos de territorios homogéneos determinados por un conjunto de potencialidades y restricciones del componente físico natural.

Asimismo, la norma flexibiliza el criterio de composición de los instrumentos de planificación en distintos ámbitos, estableciendo dimensiones de desarrollo de la planificación que podrían ser empleados por los gobiernos locales conforme a la realidad de su territorio y a los componentes socioeconómicos y culturales de su ciudad, evitando las prescripciones de sistemas obligatorios y apostando por la democratización y apropiación de los procesos de planificación de parte de la sociedad en su conjunto.

Desde ese punto de vista, se incluye ámbitos de la planificación, los que se presentan a los equipos técnicos como un menú abierto de aspectos sobre los cuales ellos tienen la posibilidad de elegir, jerarquizar y organizar desde los ejes estratégicos que definan en el proceso junto a los actores, y que, además, son categorías que permiten vincular el Acondicionamiento Territorial con el Planeamiento Urbano, tomando en cuenta la "Propuesta para implementar un Sistema de Planificación Urbana Integrada" (2018), elaborado por el PNUD siguiendo la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible (2015) y la nueva agenda Urbana (Hábitat 2016).

De otro lado, el proyecto de Ley, además de la vinculatoriedad de los Gobiernos Locales y la ciudadanía al contenido de los instrumentos de planificación, establece la vinculación y concordancia que debe existir entre dichos Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano con las políticas y regulaciones regionales y nacionales, los que deben alinearse a la estrategia territorial determinada en los Planes de Desarrollo Concertado.

Se incluye, asimismo, de forma expresa, la obligatoriedad de los Gobiernos Locales de formular, aprobar y actualizar los instrumentos de planificación de los cuales sean responsables, sujetando la actuación urbanística de estos a lo contenido en el plan vigente correspondiente.

De otro lado, los instrumentos de planificación deben cumplir con el principio de concordancia, estando sujetos a la regulación de los planes y normativa emitida por el nivel superior de gobierno, incluyendo las normas y políticas sobre la materia emitidas por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, la Política Nacional de Ordenamiento Territorial, aprobada por el Consejo de Ministros; así como otras políticas y planes de desarrollo establecidos por el Gobierno Nacional. Asimismo, se establece la necesidad de una opinión previa del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para la delegación de facultades de las municipalidades provinciales a favor de las municipalidades distritales para la aprobación de Planes para el Acondicionamiento Territorial o Planes de Desarrollo Urbano, manteniéndose ello como facultad exclusiva de las municipalidades provinciales, a efectos de evitar la fragmentación de la regulación urbanística.

Asimismo, se recoge que, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en su calidad de ente rector, puede prestar asistencia en la elaboración de Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, excepcionalmente y con la debida fundamentación, suscribir con las Municipalidades Provinciales convenios para la elaboración de la totalidad de dichos planes o para la delegación de la competencia de su aprobación.

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

Asimismo, se crea un régimen particular para las áreas metropolitanas, incluyéndose la obligatoriedad de formular Planes de Desarrollo Metropolitano Interprovinciales en el caso que el área metropolitana se encuentre bajo la jurisdicción de más de una municipalidad provincial.

Por otra parte, se incluye la regulación de los Planes Urbanos Distritales; sin embargo, el contenido de los mismos se encuentra limitado a ser una herramienta optativa de ejecución de lo desarrollado en los Planes de Desarrollo Urbano, de los cuales dependen.

Se incluye, asimismo, una nueva clasificación del suelo como soporte físico de las actividades humanas. La regulación innova en la clasificación a efectos de lograr un alcance más cercano a la realidad nacional, superando la clasificación de suelo urbano, urbanizable y no urbanizable establecido en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible.

En dicho contexto se establece la clasificación del suelo dividido en tres categorías: 1) suelo urbano (que contiene el suelo urbano consolidado, el suelo urbano de transformación, suelo urbano en consolidación, suelo periurbano y suelo urbanizable), 2) suelo de protección (que contiene el suelo de conservación y de riesgo) y 3) suelo rural. Esta clasificación, finalmente, determinará la posibilidad (o la restricción) de realizar actuaciones urbanísticas sobre los predios que sean asignados, en los Planes de Desarrollo Metropolitano o Planes de Desarrollo Urbano, según corresponda, conforme a la respectiva categoría de suelo.

Cabe indicar que esta distribución de la clasificación del suelo no se contrapone a la reglamentación vinculada a la Ley N° 26821 - Ley Orgánica para el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales, en particular a la regulación del suelo por su capacidad de uso mayor previsto en el Reglamento de Clasificación de Tierras por su Capacidad de Uso Mayor, aprobado por Decreto Supremo N° 017-2009-AG. Ello es así pues esta última regulación se enmarca dentro de un contexto eminentemente agrario, tal como es establecido en el artículo 1 del mencionado Decreto Supremo:

> El presente Reglamento de Clasificación de Tierras según su Capacidad de Uso Mayor permite caracterizar el potencial de suelos en el ámbito nacional, determinando su capacidad e identificando sus limitaciones, *todo ello dentro del contexto agrario*, permitiendo implementar medidas de conservación y aprovechamiento sostenido.

Cabe anotar que la clasificación regulada en la normativa en cuestión refiere a una categorización "eminentemente técnico-interpretativo cuyo único objetivo es asignar a cada unidad de suelo su uso y manejo más apropiado" dentro del contexto productivo agrario antes mencionado. Es así, por ejemplo, que esta clasificación establece una categoría de "tierras de protección" definida según la falta de "*condiciones edáficas, climáticas ni de relieve mínimas requeridas para la producción sostenible (...)*".

Tomando en cuenta lo anterior, es de notar que la regulación establecida en el proyecto de Ley difiere de la referida a la clasificación de tierras según su capacidad de uso mayor en virtud de las finalidades perseguidas, por lo que no se encuentran vinculadas ni se superponen entre sí.

Sin perjuicio de ello, a efectos de evitar contradicciones, se establece expresamente, en la definición de suelo rural de la Ley, que su "*aprovechamiento y clasificación se ajusta a la regulación establecida por la autoridad competente y la normativa de la materia*". De esta manera, la regulación aplicable al suelo rural que sea incluido en los Planes de Desarrollo

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

Urbano, o en los Planes de Desarrollo Metropolitano, de ser el caso, incluirá la aplicación de la normativa del sector correspondiente en lo que resulte aplicable, lo cual se extiende a la Clasificación de Tierras por su Capacidad de Uso Mayor conforme al Decreto Supremo antes indicado. La aplicación de actuaciones urbanísticas sobre este tipo de suelo dependerá de su inclusión como suelo urbano o urbanizable en los instrumentos de planificación correspondiente (en una eventual actualización), así como el cambio de la calificación jurídica del suelo a través de un proceso de habilitación urbana.

Cabe resaltar que, a efectos de fomentar un crecimiento ordenado de las ciudades, se regula que el suelo urbanizable sólo pueda ser objeto de actuación urbanística (urbanización) en caso que, previamente, se haya dotado al mismo con infraestructura en equipamiento y servicios públicos, de forma tal que el crecimiento de la ciudad siga la proyección del desarrollo de la infraestructura necesaria, a efectos de evitar el asentamiento en áreas no consolidadas, que termina suponiendo un costo mayor al Estado.

Finalmente, se norman los mecanismos de regulación del suelo, que incluyen la zonificación, el uso, la edificabilidad y los parámetros urbanísticos y edificatorios. Cabe destacar que se restringe la posibilidad del cambio de zonificación, herramienta muchas veces utilizada indiscriminadamente y que genera un desorden urbanístico avalado por el propio Estado. De esta manera, la modificación de la zonificación de una jurisdicción es integrada a la actualización de los Planes de Desarrollo Urbano, siendo que estos deben realizarse de manera periódica, donde se podrá evaluar, de forma integral, las propuestas e iniciativas de actualización de la zonificación. Asimismo, se incluye dentro de los parámetros urbanísticos y edificatorios la posibilidad de que los Gobiernos Locales empleen el coeficiente de edificabilidad, índice de ocupación (retiros, áreas libres) y alturas u otros parámetros urbanísticos y edificatorios, de modo tal que se permita gestionar parámetros más dinámicos que se adapten mejor a los requerimientos de cada centro poblado.

Por otro lado, se incluye una restricción de establecer en los Planes de Desarrollo Urbano parámetros que restringen el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social, incluyendo Vivienda de Interés Social de tipo Prioritaria, a partir de áreas mínimas por departamento, u otros requisitos, que sean superiores a los estándares constructivos para dichos tipos de vivienda. De esta manera, se intenta evitar que los Gobiernos Locales excluyan la potencialidad de incluir Vivienda de Interés Social, buscando combatir la segregación espacial en las ciudades. A efectos de que esta disposición no genere, como efecto no deseado, situaciones de hacinamiento, se establece que los estándares básicos (respecto de los cuales no se pueden establecer requisitos superiores) son los estándares constructivos para la Vivienda de Interés Social, siendo que la regulación técnica de los mismos serán materia de la reglamentación complementaria a la propuesta de Ley.

El **segundo título**, se refiere a la gestión del suelo e incluye los instrumentos que coadyuvan al cumplimiento de los planes urbanos y los objetivos del desarrollo urbano, orientando el mejor aprovechamiento y optimización de la rentabilidad del suelo urbano. Estos instrumentos buscan el cumplimiento de la finalidad prevista en el proyecto de Ley. Asimismo, busca paliar la brecha de infraestructura identificada en el diagnóstico de la presente Exposición de Motivos, incrementando la infraestructura para equipamiento y espacios públicos, así como la provisión de vivienda social, a través de mecanismos directos o incrementando las fuentes de financiamiento municipal o la oferta del suelo disponible para dichos fines.

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

La presente Ley recoge y articula distintos instrumentos que estaban previstos en distintas normativas, modificando su regulación, pero también añade a la legislación un nuevo conjunto de elementos que permiten la consecución de las finalidades antes indicadas.

Para efectos de la Ley son clasificados en:

1. Instrumentos de Reajuste Predial
2. Instrumentos de Regulación Urbana
3. Instrumentos de Financiamiento Urbano
4. Instrumentos Complementarios de Gestión

El **primer rubro** (capítulo II) contiene el Reajuste de Suelos y la Integración Inmobiliaria, dos instrumentos que son reconocidos por el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible y cuya finalidad es la reconfiguración del suelo para la asignación a usos más intensivos y/o eficientes, permitiendo el reparto equitativo de cargas y beneficios, diferenciándose en el hecho de la existencia o no de edificaciones en el área a ser intervenida.

Se permite, así la intervención de un área que requiere modificación en su estructura urbana, a efectos de lograr un mayor aprovechamiento urbanístico del suelo o para lograr el desarrollo de infraestructuras necesarias para el funcionamiento urbano.

A efectos de que su uso sea efectivo, se ha reducido el estándar de aprobación necesario para ejecutar dichos instrumentos, pasando del requisito de unanimidad de los propietarios a un mínimo de los titulares que representen el sesenta por ciento (60%) de la superficie total involucrada en el reajuste de suelos o en la integración inmobiliaria.

El **segundo rubro** (capítulo III) incluye mecanismos que utilizan la regulación urbana para incrementar la oferta de suelo disponible (principalmente, para la promoción de la Vivienda de Interés Social), así como para reducir la especulación inmobiliaria. En este rubro se incluye:

a) La declaración de Zonas Especiales de Interés Social: La cual permite establecer zonas en áreas de suelo consolidado o no consolidado, pero integrados a la red urbana, a efectos de impulsar y/o incrementar la provisión de Vivienda de Interés Social.

   Así, se crea una especie de reserva de suelo para el desarrollo de este tipo de proyectos a lo largo del territorio de la jurisdicción, buscando integrarse con zonas bien ubicadas de la ciudad, en donde no menos del sesenta por ciento (60%) del área involucrada sea destinada a proyectos de Vivienda de Interés Social. Se recoge, de esta manera, la experiencia de las *Zona Especial de Interesse Social* empleada en Brasil, en las localidades de Recife, Diadema o Rio de Janeiro (Rolnik y Santoro, 2013). Para que dichos porcentajes sean alcanzables, se establece que los planes fijen las cargas y beneficios que hagan ejecutables dichos proyectos.

b) Zonificación Inclusiva: Consistente en el instrumento que permite el fomento de la creación de Vivienda de Interés Social a través de dos mecanismos.
   i) La obligatoriedad de incluir como mínimo un diez por ciento del área habilitada para fines de Vivienda de Interés Social en todo proyecto nuevo de habilitación urbana residencial

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

ii) La obligatoriedad de que los Gobiernos Locales establezcan incentivos en parámetros para todos aquellos proyectos de habilitación urbana y edificatorios multifamiliares que se ejecuten y que incluyan Vivienda de Interés Social.

Este instrumento busca que, a través del impulso al desarrollo privado, se generen proyectos de Vivienda de Interés Social a lo largo de todo el territorio de la jurisdicción correspondiente, rompiendo la segregación espacial en las ciudades.

c) Valor al Anuncio de Proyectos Públicos: Recogiendo la experiencia internacional, principalmente de Bogotá (Smolka y Furtado, 2014), se busca generar un instrumento referencial que permita calcular el valor de un inmueble en el cual se prevé ejecutar un futuro proyecto público, a la fecha en que se hace de conocimiento público dicho proyecto u obra pública (así como el valor de los inmuebles identificados dentro de un área de influencia de dichas obras), a efectos de evitar luego el pago de un sobreprecio en caso se requiera la posterior adquisición o expropiación de dichos inmuebles. En ese sentido, se busca que, de tener que darse la adquisición o expropiación de los inmuebles afectados, el Estado no deba asumir el pago del incremento del valor en el precio de estos inmuebles producido por la especulación generada como consecuencia del propio anuncio del proyecto u obra pública.

Se complementa con la modificación que el proyecto de Ley propone realizar al Decreto Legislativo N° 1192, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura; en el sentido de que se incluye que el valor de tasación de un predio para fines de expropiación, debe descontar el monto producido por el incremento de valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición o por las obras de éste que se hubieran ejecutado, para lo cual, se podrá utilizar, de forma referencial, el valor determinado al momento del anuncio del proyecto.

De esta manera, el Valor al Anuncio de Proyectos Públicos determina un valor de referencia (no obligatorio), que servirá como una herramienta de información adicional para una eventual futura tasación que se realice al amparo del Decreto Legislativo N° 1192 para las finalidades previstas en dicha norma. El valor es determinado a la fecha en que la entidad ejecutora decide anunciar la ejecución de un proyecto público, a través de la publicación del mismo, en el Diario Oficial El Peruano y en un diario de amplia circulación en la localidad donde se realizará la obra, pudiendo generarse una anotación preventiva para ello. Este valor de referencia tendrá un plazo de vigencia de cinco (5) años.

En caso se determine la necesidad de adquirir alguno de los predios que se hayan incluido en el anuncio del proyecto público, la entidad correspondiente deberá sujetarse a los trámites y requisitos previstos en el Decreto Legislativo N° 1192 antes indicado. En dicho caso, al momento de realizar la tasación correspondiente, podrá tomar el instrumento "Valor al Anuncio de Proyectos Públicos", como instrumento informativo que le permita calcular el incremento en el valor del predio correspondiente producto de la expectativa

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

que genera la realización del proyecto u obra pública sobre dicho predio o en sus áreas circundantes.

d) Cargas de conservación: Instrumento que, sustentado en la función social de la propiedad, impone obligaciones de conservación a los propietarios de inmuebles de particular relevancia, por tratarse de inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación o por poner en riesgo a la población. Asimismo, permite que, en caso el propietario no lleve a cabo dichas obras, sea el Gobierno Local quien pueda realizar dichas obras de conservación con cargo a éste. El Reglamento de la Ley establecerá los criterios de aplicación de dicha carga de conservación, incluyendo las excepciones aplicables, atendiendo a criterios de razonabilidad; así como, las condiciones socio-económicas del propietario correspondiente.

El **tercer rubro** (capítulo IV) incluye mecanismos que buscan capturar, de manera total o parcial, el incremento del valor comercial del suelo que se produce debido a actuaciones públicas, a efectos de destinar dichos recursos a la consecución de fines de utilidad pública. El proyecto de Ley los divide en i) instrumentos para el aprovechamiento del incremento del valor del suelo, ii) Derechos Adicionales de Edificación Transferibles, iii) Bonificaciones por Finalidades de Interés Público, iv) Compensación de Potencial Edificatorio y v) Tributos.

a) Participación del incremento del valor del suelo: Este instrumento busca evitar el enriquecimiento sin causa de los propietarios de aquellos inmuebles que se ven beneficiados con un incremento en su valor comercial, producto de una acción o actuación urbanística del Estado, en cuanto a la clasificación o la calificación del suelo.

   El objetivo es que dicho incremento en el valor comercial, que no es generado por el propietario, pero que, sin embargo, bajo el marco normativo actual, es internalizado casi en su integridad por el propietario, retorne a la ciudad, en la forma de recursos financieros para desarrollar obras de utilidad pública.

   El proyecto de Ley establece que la participación en el incremento del valor del suelo determinado por parte de las Municipalidades Provinciales no implica la recaudación total (100%) del mencionado incremento, sino que tienen la flexibilidad de determinar el porcentaje de participación, el mismo que debe encontrarse entre el 30% y el 50%. Estos porcentajes consideran las propuestas recogidas en anteriores proyectos de Ley que buscaron incluir este tipo de instrumento en el sistema jurídico de nuestro país. Asimismo, toma de referencia la Ley 388 de 1997 colombiana, en la cual se establece la misma franja porcentual para el instrumento análogo existente en dicha legislación. Tanto en el caso colombiano como en el caso peruano se puede tomar como referencia un estudio del Banco Mundial en el cual se indica que en la mayoría de países del mundo se ha aplicado medidas para la captura del incremento del valor del suelo, "que normalmente varían entre el 30% y el 60% del incremento del valor de la tierra imputado".[23] El concepto que se encuentra detrás es que un porcentaje ínfimo de 1, 2 ó 3% no generaría un ingreso sustancial que justifique la implementación de una medida como esta por parte del gobierno local. Sin embargo, también se considera que en caso de establecer un

---

23 Peterson, G. (2010) La plusvalía de la tierra como opción para el financiamiento de la infraestructura urbana. Washington: Banco Mundial.

VISTO BUENO VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

porcentaje mayor a la mitad del incremento del valor la recepción social de la medida haría peligrar su aplicabilidad por parte de la municipalidad respectiva. Finalmente, es necesario precisar que la aplicación efectiva de este instrumento (en el porcentaje que determine la municipalidad provincial), depende de la existencia real de un incremento en el valor del suelo de los predios involucrados en una actuación pública urbanística.

A efectos de que sea efectiva y legítima la recaudación, se establece que los flujos de lo recaudado por este concepto se destine a los fines que establece el proyecto de Ley. De la misma manera, para reducir la segregación espacial y tener un mayor efecto redistributivo, se establece que en el cumplimiento de estas finalidades se priorice el uso de flujos en los distritos que agrupan principalmente a las personas ubicadas en los sectores I, II y III de la población agrupada según quintiles de ingreso.

Asimismo, a efectos de que el reparto sea homogéneo en el territorio, se asigna porcentajes de la participación a favor de las municipalidades provinciales, a efectos de que puedan cumplir con movilizar recursos de los distritos más pudientes, a los distritos con mayor necesidad de infraestructura en servicios o equipamiento público, en concordancia con lo señalado anteriormente.

Finalmente, se recoge a los aportes de las habilitaciones urbanas como uno de los mecanismos que permite la participación en el incremento del valor del suelo, modificando su regulación a efectos de que cumplan realmente esta función. Así:

i) Se regula la posibilidad de la permuta de aportes por áreas de terreno o edificación con un igual o mayor valor comercial, de propiedad del gestor correspondiente.

ii) Se restringe la redención en dinero de los aportes, salvo no cumplan con el lote mínimo normativo; estableciendo que dicha redención sea a valor comercial.

En ese sentido, se recoge la regulación de los aportes de habilitaciones urbanas, previamente incluida en la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, otorgándole una definición y sentando las bases para una reglamentación que sistematice la normativa dispersa en la materia (presente en la propia Ley N° 29090, su reglamento, el Reglamento Nacional de Edificaciones y en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible).

Se incluye a los aportes dentro de los instrumentos para el aprovechamiento del incremento del valor del suelo a efectos de identificar esta obligación de realizar cesiones gratuitas de terreno como una prestación patrimonial no tributaria que debe ser ejecutada como requisito para la obtención de la autorización municipal para habilitar un terreno y cambiar su calificación jurídica (regulación) de rural a urbana, lo que conlleva al incremento del valor de dicho terreno. De esta manera, difiere la figura de la expropiación, la cual no se encuentra vinculada a una actuación particular que busca el cambio de la calificación jurídica del suelo, ni se justifica en el incremento del valor del suelo de los inmuebles, sino en la necesidad estatal de adquirir un bien inmueble por razones de seguridad nacional o necesidad pública.

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

Los aportes son entregados por los propietarios que deciden iniciar el proceso de habilitación urbana sobre sus predios. Los requerimientos de aportes, incluyendo los requisitos de acuerdo al tipo de habilitación urbana que se solicite, así como el procedimiento para la entrega de los mismos, se encuentran actualmente regulados en la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones y su Reglamento, complementado por la Norma Técnica GH.020, "Componentes de Diseño Urbano" del Reglamento Nacional de Edificaciones. Conforme a ello, la evidencia de la transferencia (o redención) de estos aportes debe ser presentada como requisito previo para el inicio del trámite de recepción de obras de habilitación urbana a nivel municipal.

Es de resaltar que se actualiza la medida de referencia para la determinación de los mayores valores de los predios, o la permuta de aportes o valorización de los aportes que pueden ser redimidos por dinero, al valor comercial, dejando de lado el anterior uso del valor arancelario, el cual, en muchas ocasiones, no guardaba concordancia con el verdadero valor del suelo y no permitía una correcta utilización de los instrumentos que se basaban en dicho valor.

b) Derechos Adicionales de Edificación Transferible y Bonificación por Finalidades de Interés Público: El proyecto de Ley recoge los instrumentos previamente regulados en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, ampliando los objetivos o motivos que podrían generar estos beneficios.

   Asimismo, se reconoce el mecanismo regulado como Zonificación Inclusiva en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, como una modalidad de la Bonificación por Finalidades de Interés Público, al ser idéntica su operatividad.

   Respecto a las bonificaciones, se precisa que éstas consisten en incentivos que otorgan los Gobiernos Locales, los cuales se materializan en beneficios de mayor edificabilidad (por ejemplo, mediante un coeficiente de edificabilidad adicional, conforme lo regule el reglamento de la Ley), mayor área techada y/o densidad a favor de aquellos desarrolladores inmobiliarios que incluyan en sus respectivos proyectos elementos que promuevan el desarrollo urbano sostenible. Asimismo, se mantiene el término para dar continuidad a lo anteriormente regulado en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, como Bonificación de Altura por Construcción Sostenible, así como distintas Ordenanzas que utilizan dicha terminología.

c) Compensación de Potencial Edificatorio: Este instrumento busca la generación de una mayor cantidad de espacios de acceso público, permitiendo a los desarrolladores privados transformar el espacio libre que generen en el primer nivel de su edificación, por mayor edificabilidad.

   Para dichos efectos, se crea el concepto de Espacios Privados de Acceso Público (EPAP), entendido como tales a aquellas áreas de dominio privado, pero que se encuentran afectadas a permitir el libre acceso y tránsito a través de ellas. De esta forma, se busca incrementar la dotación de espacio público en la ciudad a través de la propia provisión por parte de los desarrolladores privados.

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

d) Finalmente, respecto de los tributos, se recoge la contribución por obra pública, como mecanismo que permite recuperar el incremento del valor del suelo; siendo que se crea una modalidad de este tributo que puede ser empleado en los proyectos de inversión recogidos en el Programa de Inversiones Urbanas de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Al referirse este proyecto de Ley al Programa de Inversiones Urbanas, se recoge la terminología utilizada en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades y del artículo 70 y siguientes del Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, no consistiendo en un programa regulado bajo la Ley N° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo.

Al respecto, en la operatividad de la actual contribución especial de obras públicas, la comunicación previa conlleva informar al contribuyente el monto aproximado del tributo que pagará, lo que resulta difícil de determinar de manera previa a la ejecución de la obra. Las dinámicas generadas por el proyecto que determinan el área de influencia y la medida del beneficio se determinan con posterioridad a su ejecución. En ese sentido, la sustitución de la comunicación previa por la publicación de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano se torna necesaria desde un punto de vista técnico pero también legal - procedimental ya que en ese instrumento se encontrarán los estudios territoriales que sustentan el cobro de la contribución.

Al respecto, podemos encontrar jurisprudencia donde la Contribución Especial de Obras Públicas se dejó sin efecto por el incumplimiento por parte de la municipalidad de la comunicación previa establecida en la Ley de Tributación Municipal. Resolución del Tribunal Fiscal No. 02001-2-2005.

En ese sentido, simplificar el procedimiento para viabilizar el pago de dicha contribución, evitará que el cobro se deje sin efecto e incentivará el uso del tributo y su aplicación. No se afecta la información previa, ni la participación de los contribuyentes en el diseño de la obra que será objeto de la contribución, toda vez que ello se habrá realizado al momento de elaboración del Plan de Desarrollo Urbano correspondiente.

El artículo 64 de la Ley de Tributación Municipal señala que en ningún caso el cobro de la contribución tendrá un destino distinto a cubrir el costo de la inversión (total o parcial). Siendo así, lo establecido en dicha norma busca que el tributo pueda cubrir el monto invertido por la municipalidad en la obra pública que justifica su cobro. Es por ello que se establece como límite de la contribución el valor total del proyecto correspondiente".

Una última innovación de la norma relacionada a los aspectos tributarios es la posibilidad de emplear los futuros incrementos de la recaudación tributaria a efectos de financiar y/o garantizar el financiamiento (a través de programas de emisión de bonos), permitiendo que los municipios tengan las herramientas para explorar nuevas formas de financiamiento, sujeto a las normas de endeudamiento público y responsabilidad y transparencia fiscal, así como a las normas anuales del endeudamiento del sector público que resulten aplicables. Al hacer referencia el proyecto de Ley a los programas de emisión de bonos, se hace referencia al concepto regulado en el Decreto Legislativo N° 861, Ley del Mercado de Valores, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por Decreto Supremo

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

N° 093-2002-EF, no consistiendo en un programa regulado bajo la Ley N° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo.

El **cuarto rubro** (capítulo V) incluye los mecanismos complementarios de gestión. En esta sección se recoge la renovación y/o regeneración urbana, previamente regulada en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible. Se indica que los Gobiernos Locales emplean este instrumento a través de programas que comprenden el desarrollo y ejecución de obras a través de proyectos inmobiliarios y de infraestructura, con la finalidad de reducir la tugurización, hacinamiento y demás situaciones de inhabitabilidad, así como preservar el ornato de la ciudad o centro poblado, su monumentalidad y el ambiente y otras finalidades determinadas por la normativa especial de la materia. La renovación y la regeneración urbana serán de aplicación prioritaria en las áreas clasificadas como Suelo Urbano de Transformación, lo cual será establecido como una de las finalidades de los planes de desarrollo metropolitano en el caso de áreas metropolitanas y de los planes de desarrollo urbano en el caso de las demás ciudades del territorio.

Asimismo se replantea las Unidades de Gestión Urbanística, redefiniéndola en su carácter de área de intervención, más que por su naturaleza asociativa (como fue regulado en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible). Se estandariza su regulación, de esta manera, con la regulación de las Unidades de Actuación Urbanística que son empleadas en jurisdicciones como Ecuador o Colombia, de las cuales se toma como referencia. La Unidad de Gestión Urbanística no constituye una unidad de organización.

La propuesta de Ley simplifica el empleo de la Unidad de Gestión Urbanística, a efectos de que sea más efectiva en su uso. De esta manera, al igual que en el caso del Reajuste de Suelos o Integración Inmobiliaria, se ha reducido el requerimiento de la conformidad de los propietarios, siendo necesario la aprobación de los titulares que representen el 60% del área materia de intervención. De la misma manera, se les ha otorgado a los titulares la posibilidad de generar fideicomisos inmobiliarios de desarrollo urbano para llevar a cabo estos proyectos.

Otro de los elementos incluidos en esta sección es la creación y regulación del Operador Público del Suelo, encargo que es confiado al existente Fondo MIVIVIENDA S.A. Para ello, en las disposiciones finales de la norma se establece la modificación de las normas que regulan al Fondo MIVIVIENDA S.A., de forma tal que se incluya entre sus funciones la de constituirse como Operador Público del Suelo.

El Operador Público del Suelo cumple la función de gestor inmobiliario del Estado, siendo que se encarga a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales la labor colaborativa para reservar y transferir predios del Estado a favor de dicho operador. A partir de ello, se busca que el Fondo MIVIVIENDA S.A. pueda también generar suelo habilitado que facilite la participación de la inversión privada para la ejecución de obras de utilidad pública, priorizando el destino de dicho suelo a la generación de Vivienda de Interés Social, fines de renovación urbana y/o para el reasentamiento poblacional.

Asimismo, se regula la necesaria coordinación que debe existir entre el Operador Público del Suelo y el ente rector del Sistema Nacional de Abastecimiento, para el caso de transferencia de inmuebles del Estado a favor de dicho Operador Público del Suelo.

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

Ahora bien, la actividad empresarial del Fondo MIVIVIENDA como operador público del suelo requerirá que, de manera constante, éste adquiera o disponga de bienes inmuebles que identifique como necesarios para cumplir con sus finalidades de interés público. En ese sentido, a efectos de que pueda ser un operador eficiente en el mercado de suelos, necesita de la flexibilidad en la contratación que gozan las empresas privadas. Es por ello que se precisa que los inmuebles financiados con recursos del Fondo MIVIVIENDA se pueden sujetar por su naturaleza a la modalidad de contratación directa para la adquisición de predios e inmuebles, porque dicho mecanismo se utilizará de forma recurrente y no de manera excepcional.

Ello es así dadas las particularidades del mercado de suelo. Al no tratarse de bienes homogéneos (no existen suelos iguales); poseer una valoración y características particulares por consideraciones geográficas, técnicas, urbanísticas y edificatorias y ser requeridos para intervenciones territoriales específicas, de acuerdo al diagnóstico que realice el Operador Público del Suelo, que responda a las brechas existentes (como el déficit habitacional); una vez que se ha identificado un determinado suelo, este resulta en irremplazable.

Ello se agrava si tomamos en consideración la escasez de oferta de suelo frente a la demanda, los precios poco asequibles en todas las ciudades, la opacidad del mercado de suelo debido a la asimetría de información y la ausencia de planes urbanos; lo cual constituye un obstáculo para la producción formal de la vivienda de interés social. El mercado de suelo en nuestro país se mueve bajo una dinámica más activa que los tiempos y condiciones que exigen los procedimientos administrativos, lo cual podría afectar oportunidades en el logro de eficiencia en las transacciones. Debe tenerse en cuenta que el Operador Público del Suelo, al ser una entidad corporativa del Estado, requiere no solo cumplir funciones de interés público establecidas en la Ley sino también generar rentabilidad que le permita seguir desarrollando sus fines sociales, principalmente, la provisión de Vivienda de Interés Social.

Otra de las funciones atribuidas al operador es administrar el banco de tierras de propiedad estatal, para lo cual se establece el apoyo de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN y de la Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas - DGA. Este instrumento es recogido tomando en cuenta la experiencia exitosa de herramientas similares en otros países de la región, como el caso de Metrovivienda en Bogotá.

El **tercer título** recoge, por su importancia en la realidad nacional, dos componentes del desarrollo urbano sostenible: la Vivienda de Interés Social y el Equipamiento Urbano y Espacio Público.

En el caso de la Vivienda de Interés Social, se incluye en la definición de la misma la tipología de Vivienda de Interés Social de tipo Prioritario, dirigido a los sectores más pobres de la población. De esta manera, se intenta dar visibilidad a esta tipología y, asimismo, dirigir las políticas públicas a que satisfagan, también, la necesidad de provisión de este tipo de vivienda. A efectos de ello, se utiliza el indicador que mide la pobreza según quintiles de ingreso, el cual divide a la población en cinco grupos más o menos iguales, esto es, cada uno representando alrededor del 20% del total; en donde el primer quintil agrupa a los más pobres es decir los que tienen menos ingresos y el quinto quintil a los de mayor ingreso. Así, se establece que la Vivienda de Interés Social de tipo Prioritaria busca atender las necesidades de la población agrupada en los tres primeros quintiles de ingreso. En esta sección, al referirse el proyecto de Ley a los programas de Vivienda de Interés Social, se hace referencia al conjunto de acciones

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

sistematizadas que llevan a cabo las entidades públicas para fomentar la provisión de Vivienda de Interés Social, no consistiendo en programas regulados bajo la Ley N° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo.

En este espacio se incluye también ciertas herramientas para el fomento de la Vivienda de Interés Social, tales como el establecimiento de incentivos para la redensificación, obligatoriedad de incluir un porcentaje de Vivienda de Interés Social en proyectos de Renovación Urbana, el establecimiento de que los bienes estatales que vayan a ser destinados a Vivienda de Interés Social puedan ser adjudicados por el Operador Público del Suelo y la posibilidad de constituir un fideicomiso inmobiliario denominado Fideicomiso Comunitario de Tierras, siguiendo los ejemplos brasileño o puertorriqueño con respecto al uso de este instrumento.

Por su parte, en el caso de Equipamiento Urbano y Espacios Públicos incluyen la regulación y obligaciones de los Gobiernos Locales con respecto a dichos componentes. Asimismo, se reconoce la posibilidad de autorizar la participación privada en Espacios Públicos; sin embargo, con las limitaciones que eviten la desnaturalización de los fines de dichos espacios.

El **cuarto título** regula la gestión del riesgo de desastres, articulando la regulación de la presente Ley con la normativa de la materia. Asimismo, se refuerza la obligatoriedad de que los Gobiernos Locales incluyan este componente en los instrumentos de planificación que elaboran siguiendo las directrices establecidas por el Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres – CENEPRED.

Este capítulo introduce la posibilidad de que sea el propio Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en determinados casos priorizados y de necesidad, actúe directamente en la elaboración y aprobación de planes de reasentamiento poblacional ante la inacción de los Gobiernos Locales. Ello responde al alto grado de inacción, por omisión o por falta de capacidad técnica, de muchos Gobiernos Locales en este rubro, debiendo el Ministerio tomar una participación más activa ante dichas circunstancias.

La última sección, Sección V, establece el marco regulatorio y sancionatorio de las infracciones que se cometan en contra de lo regulado en la Ley. Al respecto, se incluye los hechos frente a los cuales las entidades públicas se encuentran obligadas a formular denuncia penal, a efectos de que el Ministerio Público investigue las presuntas comisiones de delitos vinculados a los artículos 376-B y 377 del Código Penal, ello a su vez pretende servir de criterio interpretativo al analizar la comisión de los delitos antes indicados.

Se incluye como un contenido nuevo una fórmula similar a la incluida en la regulación en materia de barreras burocráticas, esto es, la posibilidad de establecer sanciones administrativas pecuniarias a aquellas instituciones y funcionarios públicos que cometan las infracciones listadas en la Ley.

Al respecto, estas sanciones administrativas se enmarcan dentro del respeto del principio del *ne bis in ídem*, que evita la dualidad de sanciones como de procedimientos siempre que concurra la referida triple identidad entre ambos procesos (sujeto, hecho y fundamento), lo que en la presente propuesta no se infringe ya que las infracciones tienen distinta naturaleza/fundamento en concordancia con el desarrollo del Tribunal Constitucional en la sentencia recaída en el Exp. N° 10192-2006-PH/TC.

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

Finalmente, se establece que la defensa del desarrollo urbano sostenible es un interés difuso, habilitándose una legitimidad extraordinaria para acudir a los órganos jurisdiccionales para tutelar dicho interés, ello en completa concordancia con lo previsto en el artículo 82 del Código Procesal Civil. Además de la legitimación extraordinaria prevista en el artículo 82 antes señalado, se otorga la facultad de promover o intervenir en procesos para la defensa del desarrollo urbano sostenible al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en virtud de las competencias en materia de Urbanismo y Desarrollo Urbano y su función de normar, aprobar, ejecutar y supervisar las políticas nacionales sobre ordenamiento y desarrollo urbanístico, habilitación urbana y edificaciones, uso y ocupación del suelo urbano y urbanizable, regulados en el artículo 5 y 10, respectivamente, de su Ley de Organización y Funciones - Ley N° 30156.

La propuesta de Ley concluye con las **Disposiciones Complementarias Finales** y las **Disposiciones Complementarias Modificatorias**.

Respecto de las **Disposiciones Complementarias Finales** destaca la previsión de la futura emisión de los reglamentos que desarrollen la propuesta de Ley, luego de su dación. Ello incluye, enunciativamente, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible; el Reglamento del Operador Público del Suelo, el Reglamento de Infracciones y Sanciones, y aquéllos que se consideren necesarios.

Asimismo, a efectos de que las Municipalidades Provinciales adecúen los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano a la propuesta de Ley, se otorga un plazo de dieciocho (18) meses desde la entrada en vigencia de la norma. En el caso de las Municipalidades Distritales no se establece un plazo debido a que los Planes Urbanos Distritales están sujetos a la aprobación de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano que deberán aprobar las Municipalidades Provinciales.

A través de la Sexta Disposición Complementaria se ordena la adecuación de la Ley 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, la Ley N° 28976, Ley Marco de Licencias de Funcionamiento, y sus respectivas normas reglamentarias, debiendo formularse, luego de la aprobación del proyecto de Ley, las modificaciones normativas correspondientes.

Finalmente, destaca de esta sección el mandato que contiene la propuesta para que, dentro de los treinta (30) días calendario desde su aprobación, se adecúe el estatuto social del Fondo MIVIVIENDA S.A. a efectos de incluir las nuevas funciones como Operador Público del Suelo que esta propuesta normativa establece. Asimismo, se plantea añadir dos directores independientes adicionales en el Directorio del Fondo MIVIVIENDA S.A. que coadyuven la labor de dicha institución como Operador Público del Suelo. La incorporación de dichos directores se financiará con recursos propios del Fondo MIVIVIENDA S.A.

En las **Disposiciones Complementarias Modificatorias** se incluyen aquéllas propuestas de modificación expresas a normas específicas, con la finalidad de articularlas con el proyecto de Ley.

Así, se propone la modificación del artículo 11 y la incorporación del artículo 65-A al **Decreto Legislativo N° 776, Ley de Tributación Municipal**.

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

Con la modificación del artículo 11 se propone actualizar la referencia al órgano que formula los valores arancelarios prediales, antes en el Consejo Nacional de Tasaciones - CONATA, ahora en el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Con la propuesta de inclusión del artículo 65-A, se crea una modalidad de la Contribución Especial por Obra Pública para los proyectos que estén incluidos en los programas de inversión urbana de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, a efectos de impulsar el uso y aplicación de este instrumento en dichos casos.

De la misma manera, se propone modificar el **Decreto Legislativo N° 1192, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura**, en su artículo 13; a efectos de establecer que, al momento en que se realice la tasación de un inmueble que pretende ser adquirido para destinarlo a la ejecución de obras de infraestructura, se deberá descontar el monto correspondiente al incremento de valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública por el cual se pretende adquirir dicho inmueble. Así, se busca dar funcionalidad al Valor al Anuncio de Proyectos Públicos regulado en la propuesta normativa.

Finalmente, se propone la modificación de los artículos 1 y 5 de la **Ley N° 28579, Ley de conversión del Fondo Hipotecario de la Vivienda - Fondo MIVIVIENDA a Fondo MIVIVIENDA S.A.**; así como la incorporación del artículo 3-A a dicha Ley. Estas propuestas de modificaciones se encuentran en línea con el objetivo de asignar al Fondo MIVIVIENDA la función de Operador Público del Suelo como es propuesto en el proyecto de Ley.

VI. ANÁLISIS COSTO BENEFICIO

El objeto de este proyecto de Ley es encaminar las acciones de actores públicos y privados hacia un desarrollo urbano sostenible mediante un conjunto amplio de instrumentos que se encuentran recogidos en el articulado de la norma. Para poder hacer un análisis costo beneficio de la conveniencia de dichos instrumentos estos han sido agrupados en función a dos ejes en los cuales se centra esta Ley: (i) el acondicionamiento territorial y la planificación urbana y (ii) el uso y gestión del suelo urbano. Por lo tanto, para efectos de esta sección los mencionados ejes están compuestos por un conjunto de cursos de acción específicos a los cuales se han otorgado métricas unitarias (costos y beneficios específicos) para facilitar su cuantificación. La descripción que se hace a continuación del análisis costo beneficio también incluye un conjunto de notas metodológicas que explican la mecánica que se ha seguido para la cuantificación de elementos que no siempre tienen un correlato directo en una medición monetaria.

1. Costos y beneficios en materia de acondicionamiento territorial y planificación urbana

A continuación, se presenta un resumen de los costos y beneficios de las propuestas que plantea este proyecto de Ley en relación al eje de acondicionamiento territorial y planificación urbana tomando como referencia un horizonte de diez años desde la aprobación de esta norma. El

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

conjunto de estas acciones orientadas a las mejoras en planificación genera una ratio beneficio costo de 3.06 – ambos traídos a valor presente con una tasa de 8%, según lo dispuesto por el Ministerio de Economía y Finanzas.

A) Incorporación del enfoque territorial en la elaboración, aprobación e implementación de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano

El nuevo enfoque territorial busca una elaboración de planes de manera más estratégica y con una mayor consideración de las características particulares de las ciudades en que se van a aplicar, de modo que se pueda mejorar el indicador de la cantidad de planes aprobados a nivel nacional. Por ejemplo, según los datos de 2019 del Registro Nacional de Municipalidades (RENAMU), 256 planes de desarrollo urbano están aprobados, 89 con una escala provincial y 167 con una escala distrital.

Esta propuesta significa la necesidad de que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento reformule los manuales de elaboración de planes que hasta el momento había desarrollado. De esta manera, dentro de los principales costos se considera la contratación de equipos encargados de desarrollar las nuevas guías o manuales, los cuales facilitarán que más municipalidades elaboren y actualicen principalmente sus planes de desarrollo urbano, para lo cual se ha cuantificado también el estimado del costo de elaboración de dichos instrumentos. Por ejemplo, se ha estimado que como meta aproximadamente se necesitaría elaborar 707 planes de desarrollo urbano dentro del periodo 2022-2030.

Entre los principales beneficios se contempla el ahorro de al menos 15% sobre el costo original de elaboración de dichos planes debido a que podrán ajustarse a los tamaños y características de las distintas ciudades del territorio.

Adicionalmente, la masificación de los planes de desarrollo urbano como instrumento central con el que se conectan muchos de los beneficios que trae esta Ley viene de la mano con dotar de una función más específica de los planes de acondicionamiento territorial para la relación entre el ámbito urbano y el ámbito rural. De esta manera, como parte de los costos se asume la necesidad de reforzar administrativamente el equipo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento con el objetivo de plantear mejores guías o manuales que hagan más eficiente la elaboración de dicho instrumento. Por ejemplo, actualmente elaborar un PAT tiene una duración de 7 meses y un costo aproximado de S/ 650 mil, siendo que considerando las nuevas guías el tiempo de elaboración disminuirá en un 15%, el cual disminuye directamente el costo de elaboración a S/ 552 mil.

Nuevamente, se asume que más municipalidades provinciales se verán incentivadas a elaborar los mismos por lo cual se contempla el costo de los mismos. No obstante, el beneficio central se basa una vez más en el ahorro que materializarían las mismas por lograr elaborar el instrumento en menos tiempo y con menos recursos humanos.

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

Asimismo, se incluye también un beneficio a largo plazo sobre los impactos de la mejor planificación de la infraestructura urbana[24]. Dicha estimación contempla una aproximación a los beneficios globales de impulsar las reformas vinculadas a un mejor acondicionamiento y planificación urbana del territorio. En específico, para identificar los mismos, se toma como base el marco señalado[25] con el objetivo de definir el grupo de sectores y proyectos vinculados a la generación de infraestructura urbana. Sobre ello, se considera además la capacidad de ejecución de los Gobiernos Locales y qué tan articulada se encuentra dicha infraestructura, pues solo ello permitirá impactar directamente en la calidad de vida de la población objetivo. No obstante, debido a que este marco permite identificar el beneficio transversal a las diferentes acciones impulsadas, se contempla de manera proporcional en cada una de las acciones contempladas en el presente eje.

B) Desarrollo de capacidades de los gobiernos locales en materia de acondicionamiento territorial y planificación urbana

El esquema de competencias que propone este proyecto de Ley centra la labor del acondicionamiento territorial y la planificación urbana en los Gobiernos Locales y, en particular, en las Municipalidades Provinciales. Por ello, se plantea que los costos de la implementación de la Ley estarán para este aspecto centrados en que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento en conjunto con entidades como universidades y colegios profesionales brinde asistencia a gobiernos locales mediante convenios, sistemas de certificación de profesionales y otros.

Así, se contempla como principal costo la organización de cursos y capacitaciones dirigidos a funcionarios de gobiernos locales que beneficien, en una primera etapa, a un grupo priorizado de especialistas en las Subgerencias de Planeamiento y Habilitaciones Urbanas de municipalidades provinciales. Como beneficio central, se toma en cuenta el ahorro en tiempo que dichos funcionarios podrán materializar al elaborar y validar herramientas de planificación urbana.

La estimación de costos se hizo sobre el supuesto de que estas capacitaciones estarían preliminarmente dirigidas a un grupo acotado de funcionarios públicos (196 funcionarios públicos, 2 por Municipalidad Provincial). Asimismo, para calcular el costo unitario de capacitación destinado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para cada Municipalidad Provincial, se analizó el promedio del Presupuesto Institucional Modificado (PIM) del periodo 2012-2020, de la categoría presupuestal "Capacitaciones y asistencia técnica en formalización a las municipalidades provinciales" tomándose un incremento de 20%.

Los beneficios se materializan en el ahorro total, plasmado a través del valor del tiempo definido por el Ministerio de Economía y Finanzas, ya que será menor tiempo en la revisión y acompañamiento en la elaboración de Planes de Desarrollo Urbano que realizan los funcionarios de la entidad. Asimismo, las medidas relacionadas con esta

---

24 GRADE, 2017. Inversión sin planificación. La calidad de la inversión pública en los barrios vulnerables de Lima – Espinoza, Alvaro & Fort, Ricardo

25 Ídem

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

sección impactan en el ahorro por la reducción de costos en la elaboración de los Planes de Desarrollo Urbano, así como en el impacto de una planificación más eficiente.

C) Incrementar la participación ciudadana a través de herramientas pedagógicas y de socialización

El proyecto de Ley plantea el objetivo de incentivar y dar mecanismos para la participación ciudadana en el proceso de elaboración de planes urbanos tanto mediante procesos de consulta pública como con la posibilidad de entablar acciones ante las actuaciones de actores públicos o privados. Para esto es necesario considerar el costo del desarrollo de herramientas pedagógicas y de socialización de la metodología de elaboración de Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano a través de equipos específicos centrados en esta tarea. Asimismo, también se toma en consideración el costo del desarrollo de un Observatorio Urbano como sistema de desarrollo y publicación de información tomando en cuenta el desarrollo de software y su mantenimiento en el tiempo. Asimismo, posiblemente el costo principal es el tiempo adicional para la elaboración de planes asociado a una mayor participación ciudadana.

Como principal beneficio se plantea un incremento sustancial en la participación de la ciudadanía que, si bien no tiene una cuantificación monetaria directa, redunda en la mayor efectividad y posibilidad de implementación de los instrumentos de planificación urbana, suponiendo un beneficio que se traduce en el mayor impacto de los instrumentos de planificación.

D) Generar incentivos para la elaboración, aprobación e implementación de los planes

El proyecto de Ley plantea el desarrollo de incentivos para que la gestión de los gobiernos locales esté ligada a la planificación y gestión urbana y territorial, dentro de lo cual se incluyen incentivos económicos para la elaboración de instrumentos de planificación y gestión urbana y territorial. Lo dicho se concreta en un conjunto de costos para la reformulación de la metodología de planificación de modo que los planes urbanos estén conectados con el Sistema de Inversión Pública (Invierte.pe) cuya etapa inicial se puede dar mediante un programa de incentivos a la mejora de la gestión municipal. El beneficio derivado de esta medida se encuentra también en la optimización del impacto que los instrumentos de planificación tendrán en el desarrollo de una ciudad o centro poblado, en especial, respecto de la provisión de infraestructura urbana.

En base a los cuatro componentes y supuestos planteados para caracterizar el Eje de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana, se presenta a continuación el resultado del Análisis Costo Beneficio. Para ello, se contempla un horizonte de diez años, desde la aprobación de la norma, así como una tasa social de descuento del 8%. La ratio beneficio costo global obtenida (de 3.06) evidencia que las acciones contempladas son socialmente rentables, por lo cual se recomienda su implementación.

Tabla N° 1 – Análisis Costo Beneficio: Acondicionamiento territorial y planificación urbana

	VPN Costos	VPN Beneficios

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

1) Incorporación del enfoque territorial en la elaboración, aprobación e implementación de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano	141,846,586	170,301,031
2) Desarrollo de capacidades de los gobiernos locales en materia de acondicionamiento territorial y planificación urbana	2,440,617	163,616,451
3) Incrementar la participación ciudadana a través de herramientas pedagógicas y de socialización	27,494,604	248,401,412
4) Generar incentivos para la elaboración, aprobación e implementación de los planes	116,576,045	300,546,104
Total	288,357,852	882,864,998
Ratio Beneficio/Costo		3.06

(Elaboración MVCS 2021)

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

Tabla Nº 2 – Análisis Costo Beneficio: Acondicionamiento territorial y planificación urbana (Anualizado)

Eje	Propuestas	Valor Presente Neto (VPN) ajustado		Cursos de acción centrales		AÑOS 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total	Total VPN sin ajuste
A) Acondicionamiento territorial y planificación urbana	A1) Incorporación del enfoque territorial en la elaboración, aprobación e implementación de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano	Costo	141,846,586	Simplificación de manuales para la elaboración de PDU	Costo	144,000	14,458,500	16,147,000	16,376,500	18,360,000	20,196,000	21,573,000	22,261,500	17,671,500	18,130,500	163,318,500.0	102,930,857
					Beneficio	-	2,551,500	2,673,000	46,955,046	57,293,183	109,508,239	140,021,021	217,979,105	301,059,045	340,491,363	1,217,533,102.7	653,876,431
		Beneficio	170,391,031	Nuevos instrumentos de planificación y gestión para el ámbito rural	Costo	100,500	6,977,500	6,977,500	6,977,500	7,102,500	6,977,500	6,977,500	6,977,500	8,840,000	9,362,500	61,980,500.0	39,915,729
					Beneficio	-	1,069,504	1,069,504	1,069,504	1,263,969	1,069,504	1,069,504	1,069,504	1,555,842	1,652,870	10,889,497.2	6,831,923
	A2) Desarrollo de capacidades de los gobiernos locales en materia de acondicionamiento territorial y planificación urbana	Costo	2,440,617	Asistencia Técnica a Municipalidades: capacitaciones y certificaciones con Universidades Nacionales	Costo	-	421,949	421,949	421,949	421,949	421,949	421,949	421,949	421,949	421,949	3,797,539.2	2,440,617
		Beneficio	183,818,461		Beneficio	-	20,724	21,711	22,040	26,318	28,948	30,921	31,998	25,329	25,087	233,883.6	147,343
	A3) Incrementar la participación ciudadana a través de herramientas pedagógicas y de socialización	Costo	27,494,804	Incentivar la participación ciudadana a través de herramientas pedagógicas y de socialización sobre los beneficios de la	Costo	542,000	4,477,000	3,762,000	3,907,000	4,592,000	5,052,000	5,422,000	5,657,000	4,857,000	5,047,000	43,215,000.0	27,494,804
		Beneficio	248,401,412		Beneficio	0	19216800	11238480	12362328	13598560.8	14958416.88	16454258.57	18099684.42	19909652.87	21900618.15	138,738,799.7	84,932,304
	A4) Generar incentivos para la elaboración, aprobación e implementación de los planes	Costo	118,578,045	Vinculación de Planes de Desarrollo Urbano con Sistema de Inversión Pública (Invierte.pe)	Costo	120,000	175,812	175,812	175,812	175,812	175,812	175,812	175,812	175,812	175,812	1,702,300.0	1,128,035
					Beneficio	-	-	16,449,469	18,221,874	25,549,509	28,827,069	29,168,443	39,436,821	41,467,612	43,477,992	236,538,036.9	137,076,986
		Beneficio	300,548,104	Incentivos económicos para que los Gobiernos Locales elaboren Instrumentos de planificación y gestión urbana y territorial	Costo	0	0	19230240.84	19517259.36	23535510.84	25831666.8	27553777.92	29414833.48	22674483.08	23249500.12	190,006,280.2	115,448,010
					Beneficio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	-

		AÑOS 2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
A) Acondicionamiento territorial y planificación urbana	Costo	906,500.0	25,810,760.6	44,814,501.8	46,476,020.2	54,267,779.4	57,754,927.8	61,224,038.7	63,008,594.3	54,040,723.9	58,416,260.9	464,120,107
	Beneficio	-	13,858,528.0	30,462,193.5	76,631,981.9	97,731,827.8	152,292,198.3	185,744,148.7	278,816,922.4	363,957,881.3	407,548,830.0	1,603,933,320

VPN COSTOS	S/.289,257,851.84
VPN BENEFICIOS	S/.882,964,997.59
RATIO B/C	3.06

Tasa de descuento	0 %

El criterio de ajuste para el Valor Presente Neto (VPN) ajustado se especifica en la descripción de los costos y beneficios que se establece en la siguiente sección **"Tabla Nº 2 – Notas Metodológicas"**, donde se detallan los supuestos utilizados para efectos de los cálculos anuales.

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

Tabla N° 2 – Notas Metodológicas

A) Costos y beneficios en materia de acondicionamiento territorial y planificación urbana

A.1) Incorporación del enfoque territorial en la elaboración, aprobación e implementación de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano

- **Simplificación de manuales para la elaboración de PDU:**

  i) Costos: Se considera como meta 1,070 PDU a nivel provincial y distrital. Para ello, se revisaron los datos del Registro Nacional de Municipalidades (RENAMU) correspondientes al año 2019, advirtiéndose que 256 PDU están aprobados (89 a nivel Provincial y 167 a nivel Distrital). En ese contexto, teniendo en cuenta un horizonte de 10 años, se analizó la antigüedad de cada PDU aprobado, encontrando que a la fecha 48 PDU necesitarían actualizarse, así como 234 PDU tendrían que actualizarse dentro del periodo. Así también, se calculó que 363 PDU tienen avances en su elaboración (38 faltan ser aprobados por el Concejo Municipal y 325 están en proceso de elaboración). En agregado, se necesitarán elaborar 707 PDU. Actualmente, el costo promedio para la elaboración de un PDU, bajo la modalidad de administración directa es de aproximadamente S/. 270 mil soles[26] (Doscientos Setenta Mil y 00/100 Soles), con una duración promedio de seis (06) meses.

  ii) Beneficios: Se asume que la mejora en los Manuales optimizaría el tiempo de desarrollo en al menos 15%. El ahorro total es plasmado, a través del costo unitario por PDU, sumado al impacto económico positivo por la generación de más infraestructura urbana por parte de los Gobiernos Locales.

  Este beneficio (A.1.1 = S/ 653,876,430.90) ha sido prorrateado en partes iguales (25% cada uno) entre las secciones A1, A2, A3 y A4, por considerarse que todas estas acciones contribuyen a una optimización en la planificación y, por tanto, en la generación de más infraestructura urbana por parte de los gobiernos locales.

  Es así que la **Tabla N° 1 – Análisis Costo Beneficio: Acondicionamiento territorial y planificación urbana**, considera en la sección VPN Beneficios un monto de S/ 170,301,031, el cual es equivalente a 25% de A.1.1 (25% de S/ 653,876,430.90 = S/ 163,469,108) más A.1.2 (= S/ 6,831,923), tomando en cuenta los valores de VPN Beneficios de la **Tabla N° 2 – Análisis Costo Beneficio: Acondicionamiento territorial y planificación urbana (Anualizado).**

- **Nuevos instrumentos de planificación y gestión para el ámbito rural**

  i) Costos: se incluye los costos para un equipo de 5 integrantes que pueda mejorar la utilidad/contenido de los Planes de Adecuación Territorial (PAT). Actualmente elaborar un PAT tiene una duración de 7 meses y un costo aproximado de S/ 650 mil.

  ii) Beneficios: se considera un ahorro de tiempo (hasta 15%) durante los 7 meses que se destinan a elaborar un PAT. La estimación del ahorro total es plasmado a través de cuánto tiempo se ahorra y el costo unitario por PAT.

---

26 El cálculo del costo promedio varía de acuerdo a la complejidad del centro poblado, el mismo que puede requerir un mayor tiempo y número de profesionales para su elaboración.

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

A.2) Desarrollo de capacidades de los gobiernos locales en materia de acondicionamiento territorial y planificación urbana

- **Asistencia Técnica a Municipalidades: capacitaciones y certificaciones con Universidades Nacionales**

  i) Costos: se estableció, preliminarmente, un grupo acotado de funcionarios públicos (196 funcionarios públicos, 2 por Municipalidad Provincial). Para calcular el costo unitario de capacitación, se analizó el promedio del Presupuesto Institucional Modificado (PIM) del periodo 2012-2020, de la categoría presupuestal "Capacitaciones y asistencia técnica en formalización a las municipalidades provinciales" del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. De este análisis se obtuvo un costo unitario de S/ 857. Sobre esta base, se calculó un incremento de 20% vinculado a incorporar la participación de Universidades Nacionales.

  ii) Beneficios: los beneficios se materializan en el ahorro total, plasmado a través del valor del tiempo orientado al menor tiempo en la revisión y acompañamiento por parte de los funcionarios de la entidad. Se toma como referencia la misma cantidad de PDU elaborados en la acción precedente. Se consideran beneficios proporcionales a la generación de más infraestructura urbana por parte de los Gobiernos Locales.

  En ese sentido, al beneficio de S/ 147,343 correspondiente a A.2 en la **Tabla Nº 2 – Análisis Costo Beneficio: Acondicionamiento territorial y planificación urbana (Anualizado)**, se ha sumado el beneficio equivalente al 25% de A.1.1 (25% de S/ 653,876,430.90 = S/ 163,469,108), con lo cual se ha estimado el beneficio de esta sección en S/ 163,616,451 (= S/163,469,108 + S/ 147,343), tal como queda expresado en la sección 2 de la **Tabla Nº 1 – Análisis Costo Beneficio: Acondicionamiento territorial y planificación urbana**.

A.3) Incrementar la participación ciudadana a través de herramientas pedagógicas y de socialización

- **Incentivar la participación ciudadana**

  i) Costos: se considera la conformación de un equipo encargado de impulsar y dar seguimiento a los espacios de consulta pública (al menos 5 personas con crecimiento y sueldos anualizados de S/ 100,000). A este equipo se le anexa el manejo de redes sociales (S/42,000). Se incluye la creación de un Observatorio que permita visibilizar la evolución con costos de software (S/ 1,000,000) y mantenimiento (5%). Finalmente, se valoriza el costo adicional de que el proceso de elaboración de PDU se dilate.

  ii) Beneficios: Se valoriza socialmente el nuevo tiempo destinado por parte de la ciudadanía (según parámetros del MEF). Se consideran beneficios proporcionales a la generación de más infraestructura urbana por parte de los Gobiernos Locales.

  En ese sentido, al beneficio de S/ 84,932,304 correspondiente a A.3 en la **Tabla Nº 2 – Análisis Costo Beneficio: Acondicionamiento territorial y planificación urbana (Anualizado)**, se ha sumado el beneficio equivalente al 25% de A.1.1 (25% de S/ 653,876,430.90 = S/ 163,469,108), con lo cual se ha estimado el beneficio de esta sección

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

en S/ 248,401,412 (= S/163,469,108 + S/ 84,932,304), tal como queda expresado en la sección 3 de la **Tabla Nº 1 – Análisis Costo Beneficio: Acondicionamiento territorial y planificación urbana.**

A.4) Generar incentivos para la elaboración, aprobación e implementación de los planes

- **Vinculación de Planes de Desarrollo Urbano con el Sistema de Inversión Pública:** con el objetivo de identificar los proyectos de inversión que son parte de los mismos.

  i) Costos: se considera una consultoría para delimitar la reforma propuesta durante el primer año (S/120,000 por tres meses). Luego, se asume un costo de capacitación anual a municipalidades provinciales para asegurar la correcta ejecución.

  ii) Beneficios: se asume una meta anual de crecimiento del 5% sobre la inversión pública actualmente contenida en PDU. Se toma como línea de base lo calculado por el MEF para 2016: S/ 4,886,165,170. Se consideran beneficios proporcionales a la generación de más infraestructura urbana por parte de los Gobiernos Locales.

- **Incentivos económicos para que los Gobiernos Locales elaboren instrumentos de planificación y gestión urbana y territorial**

  i) Costos: se plantea una meta adicional respecto al "Programa de incentivos a la mejora de la gestión municipal". Se incluye una meta en las categorías A y B.
  Metas actuales: (A: 5 metas, B: 3 metas)

  S/ Promedio → S/ Promedio por metas

  A: 2,079,003 → 415,801

  B: 654,945 → 218,315

  ii) Beneficios: Se consideran beneficios proporcionales a la generación de más infraestructura urbana por parte de los Gobiernos Locales.

  En ese sentido, al beneficio de S/ 137,076,996 correspondiente a A.4 en la **Tabla Nº 2 – Análisis Costo Beneficio: Acondicionamiento territorial y planificación urbana (Anualizado)**, se ha sumado el beneficio equivalente al 25% de A.1.1 (25% de S/ 653,876,430.90 = S/ 163,469,108), con lo cual se ha estimado el beneficio de esta sección en S/ 300,546,104 (= S/163,469,108 + S/ 137,076,996), tal como queda expresado en la sección 4 de la **Tabla Nº 1 – Análisis Costo Beneficio: Acondicionamiento territorial y planificación urbana.**

De los beneficios vinculados a la generación de infraestructura urbana que son considerados proporcionalmente: En base a GRADE[27], se calculó el devengado de los últimos 5 años de proyectos de infraestructura urbana, por parte de los Gobiernos Locales. Para realizar esta estimación, se utilizó como fuente de información el Portal de transparencia Económica, aplicando los supuestos de categorización a nivel de sectores y proyectos. Asimismo, se corrigió por el factor de atomización de proyectos de inversión pública de los

---

27 GRADE, 2017. Inversión sin planificación. La calidad de la inversión pública en los barrios vulnerables de Lima – Espinoza, Alvaro & Fort, Ricardo.

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

gobiernos locales considerado por el MEF bajo los Lineamientos Estratégicos de la Política Nacional de Competitividad y Productividad.

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

2. Uso y gestión del suelo urbano

En esta segunda sección se presenta el resultado del análisis costo beneficio de las propuestas que plantea este proyecto de Ley en relación al eje de uso y gestión del suelo urbano tomando también como referencia un horizonte de diez años desde la aprobación de esta norma. El conjunto de estas acciones orientadas a las mejoras en el uso y gestión del suelo urbano genera una ratio beneficio costo de 2.6 – ambos traídos a valor presente con una tasa de 8%, según lo dispuesto por el Ministerio de Economía y Finanzas.

A) Optimización del uso del suelo ya ocupado y reducción de la expansión informal

Los distintos instrumentos de gestión del uso del suelo contenidos en el proyecto de Ley tienen el objetivo de generar una ocupación sostenible del suelo, lo que implica una mayor intensidad del uso en las áreas ya ocupadas y una progresiva reducción de la velocidad a la cual las ciudades y centros poblados se expanden de manera horizontal.

Para el análisis costo beneficio se toma como costo inherente a la menor expansión informal la disminución en la actividad económica que la reducción de dicha actividad genera. Así, en el marco del reciente estudio de GRADE[28] se desarrolla una aproximación al Producto Bruto Interno (PBI) de la expansión informal. Se toma como base la contribución económica de la expansión urbana entre 2001 y 2018, llegando a una participación de 1.7 puntos porcentuales. A este, se aplica la porción correspondiente a la habilitación de terrenos y a las actividades informales (de 60% y 93%, según GRADE).

No obstante, dentro de los principales beneficios se contempla una liberación de recursos públicos al limitar la inversión en servicios para urbanizaciones informales. Considerando nuevamente GRADE, se asume que la inversión en urbanizaciones informales se reducirá cuando mínimo en 50% lo cual genera una liberación de recursos públicos. Se adiciona una ganancia sobre la mayor eficiencia del remanente de la inversión estatal. Según GRADE, el Estado necesita invertir 1.40 soles para añadir 1 sol de valor a los lotes informales. Asimismo, se anualizan los costos sociales vinculados a enfermedades diarreicas y servicios de transporte. Para los beneficiarios, se asume como meta mejorar la situación de al menos 50% de las viviendas que actualmente incurren en los mismos a causa de viviendas poco adecuadas. También según GRADE, se toma como referencia el sobre costo de S/ 100 por metro cuadrado. La meta de cobertura conversa con la de costos sociales.

Finalmente, se cuantifica una ganancia por la eficiencia de la ocupación de suelo. Del mismo modo, se considera además el ahorro social vinculado a mejor acceso a salud y servicios de transporte y una corrección general sobre la especulación del suelo a raíz de una menor expansión informal.

B) Actualización de los criterios del Sistema de Ciudades y Centros Poblados

Como parte del sistema equitativo, equilibrado y articulado de ciudades y centros poblados se propone en esta ley ajustes al Sistema de Ciudades y Centros Poblados lo que acarreará la necesidad de que se ajuste también su regulación a nivel de reglamento. Entre los principales costos se incorpora la creación de un equipo encargado inicialmente del planteamiento de reforma, considerando un análisis de centros poblados a un costo

[28] GRADE, 2020. Mapeo y tipología de la Expansión Urbana en el Perú – Espinoza, Alvaro & Fort, Ricardo

VISTO BUENO VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

anual de S/ 250,000 por cada región. Entre los beneficios directamente relacionados se considera un ahorro en base a la nueva eficiencia de la inversión pública orientada a aquellas viviendas que no cuentan con acceso a servicios básicos. Asimismo, se toma en cuenta un beneficio adicional ligado a la disminución en los flujos migratorios. En base a estimaciones del Banco Central de Reserva, se considera una tasa de migración anual histórica de 2.2%. Se considera que la migración disminuirá en al menos un punto porcentual anual. Asimismo, en base a parámetros del Ministerio de Economía y Finanzas, se asume un costo social del tiempo de la migración.

C) Fortalecimiento de capacidades de gobiernos locales

El proyecto de Ley plantea algunas modificaciones en relación al cobro de tributos municipales con especial énfasis en el impuesto predial y la contribución municipal. Las referidas modificaciones se enmarcan en una mejora en la capacidad de autofinanciamiento de municipalidades que se busca tener como parte del proceso de descentralización establecido en la Ley de Bases para la Descentralización. Para hacer una cuantificación estimada, se toman en cuenta costos ligados a un equipo que definirá los componentes de la reforma y luego, los costos vinculados al refuerzo de equipos subnacionales con el objetivo de comunicar de manera efectiva los cambios y lograr que sean implementados. Finalmente, se contempla también los costos vinculados a la necesidad de generar un sistema de información articulado e interoperable. Naturalmente, los beneficios se materializan de manera progresiva sobre incrementos sustanciales en la base recaudatoria considerando un incremento total de 10% sobre la base de recaudación año a año. Se toma como línea de base la recaudación total de 2018 cercana a los S/. 174,000,000.

D) Fiscalización y sanción

Como parte de las nuevas capacidades de fiscalización y sanción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento a quienes no cumplan disposiciones de los planes, se propone un esquema de sanciones administrativas a nivel de funcionarios públicos. Por ello los costos requieren dimensionar un equipo dentro del sector encargado de liderar la implementación de los cambios en cuestión, con recursos suficientes, además, para poner en ejecución una campaña informativa previa a la puesta en marcha de las sanciones. Por otro lado, se contempla también el refuerzo de equipos subnacionales para asegurar la ejecución efectiva. Como contraparte, entre los principales beneficios se observa un nuevo flujo económico a favor del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento en línea con las sanciones impuestas y una capacidad razonable de fiscalización. Asimismo, se considera que la aplicación de las medidas de fiscalización y sanción tienen un impacto en la optimización del uso del suelo y reducción de la expansión informal; contribuyendo a la mayor eficiencia de la infraestructura pública y a la reducción de costos sociales; por lo que se considera una proporción de estos beneficios en esta sección.

E) Reasentamiento poblacional

Como mejoras en los mecanismos de reasentamiento existentes se plantea fortalecer las capacidades del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para la labor de reasentamiento. Consecuentemente, se asumen costos vinculados a fortalecer el equipo y desarrollar las herramientas necesarias para visibilizar de mejor manera la problemática (incluyendo el uso del Observatorio Urbano antes desarrollado). Como parte de los

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

beneficios centrales, se trazan metas directas sobre ahorro en materia de viviendas destruidas y muertes – ambas a causa de desastres naturales. En base al Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres - CENEPRED, se define una meta de 10% menos sobre viviendas destruidas anualmente y muertes a causa de desastres naturales. Se considera el histórico entre 2003 y 2017.

En base a los cinco componentes y supuestos planteados para caracterizar el Eje de Uso y Gestión de Suelo Urbano, se presenta a continuación el resultado del Análisis Costo Beneficio. Para ello, se contempla un horizonte de diez años, desde la aprobación de la norma, así como una tasa social de descuento del 8%. La ratio beneficio costo global obtenida (de 2.60) evidencia que las acciones contempladas son socialmente rentables, por lo cual se recomienda su implementación.

Tabla Nº 3 – Análisis Costo Beneficio: Uso y gestión del suelo urbano

	VPN Costos	VPN Beneficios
Optimización del uso del suelo ya ocupado y reducción de la expansión informal	2,527,124,252	3,537,844,453
Actualización de los criterios del Sistema de Ciudades y Centros Poblados	37,482,711	1,431,608,685
Fortalecimiento de capacidades de gobiernos locales	27,099,229	1,184,095,266
Fiscalización y sanción	161,162,562	404,147,210
Reasentamiento poblacional	6,936,376	614,663,315
Total	2,759,805,130	7,172,358,928
Ratio Beneficio/Costo		2.60

(Elaboración MVCS 2021)

Por otro lado, en tanto promueve el buen manejo del territorio, es de prever que la ley traerá beneficios para las ciudades, en el sentido del mejor uso de sus recursos y aprovechamiento del suelo, reforzar la competitividad y productividad territorial, una mejora en la gestión del riesgo de desastres, mayor equidad social urbana, adecuada asignación de usos en el territorio y la mejora de los diversos hábitats. Ello redundará en una contribución sustancial a la mejora de la calidad de vida de la población.

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

Asimismo, otorga predictibilidad en cuanto a las decisiones que tomen las autoridades en materia urbanística, al organizar de manera articulada los instrumentos por los cuales se regula el Desarrollo Urbano Sostenible.

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

Tabla Nº 4 – Análisis Costo Beneficio: Uso y gestión del suelo urbano (Anualizado)

Eje	Propuestas		Valor Presente Neto (VPN) ajustado	Años										Total	Total VPN sin ajuste
				2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030		
B) Uso y gestión del suelo urbano	B.1) Optimización del uso del suelo ya ocupado y reducción de la expansión informal	Costo	2,527,124,252	-	250,000,000	250,000,000	250,000,000	500,000,000	500,000,000	500,000,000	500,000,000	500,000,000	1,000,000,000	4,250,000,000.0	2,527,124,252
		Beneficio	3,537,844,453	-	679,604,533	679,604,533	679,604,533	679,604,533	679,604,533	679,604,533	679,604,533	679,604,533	679,604,533	6,116,440,800.0	3,930,938,281
	B.2) Actualización de los criterios del sistema de centros poblados	Costo	37,482,711	3,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	57,000,000.0	37,482,711
		Beneficio	1,431,808,685	54,467,989	108,915,978	255,267,328	255,267,328	255,267,328	255,267,328	255,267,328	255,267,328	255,267,328	310,725,317	2,267,970,579.6	1,431,808,685
	B.3) Fortalecimiento de capacidades de gobiernos locales	Costo	27,099,229	1,000,000	4,525,000	4,525,000	4,525,000	4,525,000	4,525,000	4,525,000	4,525,000	4,525,000	4,525,000	41,725,000.0	27,099,229
		Beneficio	1,194,095,266	-	-	174,700,000	192,170,000	211,387,000	232,525,700	255,778,270	281,356,097	309,491,707	340,440,877	1,997,849,551.1	1,194,095,266
	B.4) Fiscalización y sanción	Costo	161,162,562	-	29,300,000	29,400,000	27,000,000	27,100,000	27,200,000	27,300,000	27,400,000	27,500,000	27,600,000	249,800,000.0	161,162,562
		Beneficio	404,147,210	-	86,667	1,175,086	1,400,933	1,673,643	2,002,941	2,400,568	2,880,702	3,466,464	4,160,527	19,241,530.3	11,053,392
	B.5) Reasentamiento poblacional	Costo	8,936,378	1,250,000	650,000	750,000	850,000	950,000	1,050,000	1,150,000	1,250,000	1,350,000	1,450,000	10,700,000.0	8,936,378
		Beneficio	614,863,316	-	108,266,735	108,266,735	108,266,735	108,266,735	108,266,735	108,266,735	108,266,735	108,266,735	108,266,735	969,400,812.0	614,863,316

		Años										Total
		2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
B) Uso y gestión del suelo urbano	Costo	6,250,000.0	290,475,000.0	290,875,000.0	288,375,000.0	538,575,000.0	538,775,000.0	538,975,000.0	539,175,000.0	539,375,000.0	1,039,575,000.0	4,809,225,000.0
	Beneficio	54,467,988.8	894,873,812.3	1,218,013,881.9	1,235,709,528.9	1,255,199,239.1	1,276,867,236.7	1,300,317,433.6	1,326,375,395.0	1,355,090,787.0	1,441,197,989.6	11,357,903,173.0

VPN COSTOS	S/. 2,759,805,130.07
VPN BENEFICIOS	S/. 7,172,368,927.93
RATIO B/C	2.60

Tasa de descuento	8%

El criterio de ajuste para el Valor Presente Neto (VPN) ajustado se especifica en la descripción de los costos y beneficios que se establece en la siguiente sección **"Tabla Nº 4 – Notas Metodológicas"**, donde se detallan los supuestos utilizados para efectos de los cálculos anuales.

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

Tabla N° 4 – Notas Metodológicas

B) Uso y gestión del suelo urbano

B.1) Optimización del uso del suelo ya ocupado y reducción de la expansión informal

En el marco de GRADE[29] se desarrolla una aproximación al Producto Bruto Interno (PBI) de la expansión informal. Se toma como base la contribución económica de la expansión urbana entre 2001 y 2018, llegando a una participación de 1.7 puntos porcentuales. A este, se aplica la porción correspondiente a la habilitación de terrenos y a las actividades informales (de 60% y 93%, según GRADE). Con ello, se procede a caracterizar los costos y beneficios de la expansión urbana sostenible.

- **i) Costos:** Se considera que los cambios normativos necesarios no irrogan costos administrativos adicionales. Sin embargo, el grueso de los costos se basa en el menor crecimiento económico ligado a una disminución en la actividad informal. De esta manera, se plantea una meta de -40% de producción informal de viviendas para 2030. En base a GRADE, se estima que el costo de dichas viviendas representaba S/15,000 por terreno más S/10,000 por acondicionamiento básico del mismo, lo que genera un costo unitario de S/ 25,000. Asimismo, se estima que la cantidad de estas viviendas aumenta progresivamente, siendo dicha cantidad de 10,000 unidades del 2022 al 2024, de 20,000 unidades del 2025 al 2029 y, finalmente, 40,000 unidades al 2030. Ello genera los costos totales (P.Q) equivalente a S/ 250,000,000 por el período 2022 - 2024, S/ 500,000,000 por el período 2025 al 2029 y, finalmente, S/ 1,000,000,000 para el año 2030.

- **ii) Beneficios:**
  ii.1) Inversión estatal en informalidad se reduce en al menos 50%: considerando nuevamente a GRADE, se asume que la inversión en urbanizaciones informales se reducirá cuando mínimo en 50% lo cual genera una liberación de recursos públicos.
  ii.2) Mayor eficiencia de la inversión pública: se adiciona una ganancia sobre la mayor eficiencia del remanente de la inversión estatal. Según GRADE, el Estado necesita invertir 1.40 soles para añadir 1 sol de valor a los lotes informales.
  iii.3) Menores costos sociales: se anualizan los costos sociales vinculados a enfermedades diarreicas y servicios de transporte. Para los beneficiarios, se asume como meta mejorar la situación de al menos 50% de las viviendas que actualmente incurren en los mismos a causa de viviendas poco adecuadas.
  iii.4) Menores costos vinculados a especulación: se calcula tomando el sobre costo de S/ 100 por metro cuadrado. La meta de cobertura conversa con la de costos sociales.

Tal como se precisa en la sección 2 anterior y se especifica en los beneficios B.4.ii.3) de las notas metodológicas de esta sección, se ha considerado que un 10% de los beneficios que genera la sección **B.1 Optimización del uso del suelo ya ocupado y reducción de la expansión informal**, son producidos por la contribución que una mejor fiscalización y sanción (sección **B.4 Fiscalización y sanción**) genera.

Es por ello que en la **Tabla N° 3 – Análisis Costo Beneficio: Uso y gestión del suelo urbano**, se considera en el VPN de la sección Beneficios de la "Optimización del uso del suelo ya ocupado

[29] GRADE, 2020. Mapeo y tipología de la Expansión Urbana en el Perú – Espinoza, Alvaro & Fort, Ricardo.

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

y reducción de la expansión informal" el valor de S/ 3,537,844,453 (= 90% de S/ 3,930,938,281). La diferencia (10% = S/ 393,093,828) se ha trasladado a la sección de Beneficios de la "Fiscalización y sanción", elevando el VPN de dicha sección de S/ 11,053,382 a S/ 404,147,210.

B.2) Actualización de los criterios del sistema de centros poblados

- **i) Costos:** Se considera la conformación de equipos regionales con atribuciones de planificación. Se asume una asignación anual de S/ 250,000 por cada región.

- **ii) Beneficios:**
  ii.1) Eficiencia inversión pública: se identifica un ahorro de S/4,659 en base a la mayor eficiencia de inversiones públicas según el costo unitario por tipo de sector contenido en el Plan Nacional de Infraestructura[30]. Se considera como objetivo llegar al 100% de los hogares actualmente sin acceso a servicios básicos del déficit cualitativo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
  ii.2) Menor migración: en base a estimaciones del Banco Central de Reserva, se considera una tasa de migración anual histórica de 2.2% - se considera una disminución de al menos un punto porcentual anual. En base a parámetros del MEF, se asume un beneficio social del menor tiempo destinado a la migración.

B.3) Fortalecimiento de capacidades de gobiernos locales

- **i) Costos:** se asumen costos vinculados a la conformación de un equipo de 5 especialistas (sueldo anualizado de S/100,000) quienes definirán en un primer momento el alcance de la reforma. En los siguientes años, liderarán la implementación de la misma. Para ello, se consideran refuerzos de equipos en Gobiernos Sub-Nacionales (sueldos anualizados de S/80,000) y la necesidad de reforzar sistemas de información (S/500,000 de inversión y tasa de mantenimiento anual de 5%).

- **ii) Beneficios centrales:** se asume un incremento total de 10% sobre la base de recaudación. Se toma como línea de base la recaudación total de 2018 cercana a los S/. 1,747,000,000.

B.4) Fiscalización y sanción

- **i) Costos:** se considera la creación de un Equipo Fiscalizador dentro del MVCS (se conforma con 2 personas con sueldos anualizados de S/100,000, no obstante, se requiere que el equipo vaya añadiendo 1 persona al año con el objetivo de mejorar la capacidad de fiscalización). Además, se suma el costo de una campaña de comunicación masiva, que incluya una estrategia de redes sociales, considerando un costo anual de S/100,000 para cada región. Finalmente, con el objetivo de asegurar que las nuevas directrices sean correctamente implementadas, se incluye un refuerzo para los equipos administrativos regionales (2 personas con sueldos anualizados de S/100,000).

- **ii) Beneficios:**
  ii.1) Recaudación: se dimensiona un flujo económico vinculado a la recaudación por las

30 Ministerio de Economía y Finanzas, 2019. Plan Nacional de Infraestructura.

VISTO BUENO VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

multas interpuestas a los funcionarios públicos. Se establece una multa base de 1 UIT (S/4,400) con crecimiento anual progresivo. El total de recaudación se establece con una capacidad de fiscalización progresiva del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamientosobre el total de distritos que no cuentan con PDU vigente.

ii.2) Incremento en predial: se calcula un incremento en el predial sobre las viviendas reasentadas. Las alícuotas se calculan sobre el valor de la compensación.

ii.3) Impacto general: Asimismo, se considera que al menos el 10% de los beneficios de la optimización del uso del suelo ya ocupado y reducción de la expansión informal se generarán precisamente por las acciones vinculadas a la fiscalización y sanción.

En base a esta consideración, en la **Tabla N° 3 – Análisis Costo Beneficio: Uso y gestión del suelo urbano**, se considera en el VPN de la sección Beneficios de la "Optimización del uso del suelo ya ocupado y reducción de la expansión informal" el valor de S/ 3,537,844,453 (= 90% de S/ 3,930,938,281). La diferencia (10% = S/ 393,093,828) se ha trasladado a la sección de Beneficios de la "Fiscalización y sanción", elevando el VPN de dicha sección de S/ 11,053,382 a S/ 404,147,210.

B.5) Reasentamiento poblacional

- **i) Costos centrales:** se asume la creación de un equipo complementario a la misión de reasentamiento (5 personas con sueldo anualizado de S/100 mil) dentro del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Este equipo buscará asesorar y articular con los equipos de las Municipalidades que actualmente se encargan de realizar trabajo de campo e inspección. Dicho esquema permitirá compartir mejores prácticas y agilizar la labor de los mismos. Asimismo, se considera el desarrollo de un software tecnológico para incorporar al observatorio herramientas necesarias (S/. 1 millón de inversión más mantenimiento anual del 5%).

- **ii) Beneficios centrales:** se considera que las acciones planteadas desde el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento lograrán contribuir con que al menos 1,662 viviendas dejen de ser destruidas anualmente a causa de desastres naturales. Ello en base a CENEPRED, quien identifica históricamente que, entre 2003 y 2017, han sido destruidas anualmente cerca de 16,626 viviendas. Finalmente, como parte del Análisis Costo Beneficio, menos viviendas destruidas representan un ahorro para el Estado quien usualmente otorga Bonos Familiares Habitacionales (BFH) en compensación.

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

3. Instrumentos específicos

En esta sección, se ha considerado, por la importancia del impacto que pueden tener en los actores públicos y privados, realizar un Análisis Costo-Beneficio (ACB) con relación a dos instrumentos incluidos en el proyecto de Ley, estos son, el "Valor al Anuncio de Proyectos Públicos" y la "Participación en el incremento del valor del suelo".

Respecto del Valor al Anuncio de Proyectos Públicos, este instrumento no genera, directamente, costo alguno para los propietarios de los predios sobre los cuales se aplique dicho instrumento, toda vez que, conforme al diseño establecido en el proyecto de Ley, la aplicación de este instrumento es referencial, siendo empleado en el marco de un eventual procedimiento expropiatorio.

Asimismo, el Valor al Anuncio de Proyectos Públicos se sustenta en el incremento que produce en el valor de las propiedades los proyectos de infraestructura, por lo que el empleo del mismo no genera una disminución en el precio de las propiedades involucradas; sin embargo, se identifica como costo indirecto la transferencia del incremento del valor de las propiedades a raíz de proyectos de infraestructura por parte de los propietarios hacia la entidad pública, ante una eventual expropiación.

Por el contrario, el Valor al Anuncio de Proyectos Públicos significa un beneficio a la entidad que requiera ejecutar una eventual expropiación, evitando que pague un sobreprecio ficticio, generado por el propio anuncio del proyecto a ser ejecutado. De esta manera, se podría entender que, en realidad, se produce una transferencia del beneficio que supone el incremento del valor de la propiedad de los propietarios a favor de la entidad, por lo que el costo social deviene en neutro.

El ahorro que experimenta la entidad genera beneficios adicionales, toda vez que facilita las inversiones y concesiones de proyectos públicos, por la reducción de costos, lo cual redunda en un beneficio general a la ciudadanía.

De la misma manera, en el caso de la Participación en el incremento del valor del suelo, se busca recuperar el incremento producido por distintas actuaciones urbanísticas públicas (ya sea por el desarrollo de infraestructuras o por modificaciones regulatorias). Así, este instrumento tampoco genera, directa o indirectamente, una afectación o disminución en el precio de las propiedades involucradas.

Al respecto, se debe considerar que la actuación urbanística pública genera un beneficio para los propietarios de los predios que se ubican en el ámbito de influencia de dicha actuación (externalidades positivas), consistente en un incremento en el valor de estos predios. Es respecto de dicho incremento de valor no generado por el propietario en donde la participación del incremento del valor del suelo actúa, distribuyendo ese incremento entre el propietario y los Gobiernos Locales. Así, la transferencia que deberá realizar el propietario supone un costo individual (sobre la base de un incremento no generado por este propietario), a favor del Gobierno Local correspondiente, con lo cual se neutraliza el costo social.

Asimismo, el beneficio generado por este instrumento supone el incremento en la fuente de recursos para las municipalidades provinciales, las cuales pueden emplear estos fondos en beneficio colectivo a la ciudadanía. Así, este instrumento permite recuperar los costos de obras

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

públicas que se ejecuten, o genera recursos que pueden ser empleados para financiar obras públicas, desarrollar infraestructura pública o ser destinado a fines de utilidad pública, en beneficio de la ciudad.

4. Consideraciones finales

El proyecto de Ley pretende complementar las acciones que se vienen desarrollando a través de las diversas políticas y programas de vivienda que viene implementando el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento a efectos de brindar vivienda a los sectores que, a la fecha, no se encuentran debidamente abastecidos; a través del fortalecimiento de la planificación y de las capacidades locales en la gestión eficiente del suelo urbano. Así, el proyecto contiene una serie de disposiciones generales que deberán ser aplicadas por las entidades públicas; en especial, los Gobiernos Locales.

No obstante ello, es importante mencionar que no es objeto del proyecto de Ley, regular los programas de vivienda social ni la asignación de los subsidios que son otorgados por el Estado, correspondiendo ello a otras vías de actuación del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Así, el proyecto de Ley no modifica los Programas Presupuestales 0146 o 0111. De la misma forma, el proyecto de Ley no conlleva a la modificación de los Programas Presupuestales: Programa Presupuestal (PP) 0109: Nuestras Ciudades, Programa Presupuestal 0146 Acceso de las familias a Vivienda y Entorno Urbano adecuado, y PP 0058: Acceso de la población a la propiedad predial formalizada.

Con relación al Fondo MIVIVIENDA S.A., el proyecto de Ley pretende complementar las acciones que se vienen desarrollando a través de las diversas políticas y programas de vivienda que viene implementando el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento a efectos de brindar vivienda a los sectores que, a la fecha, no se encuentran debidamente abastecidos; a través del fortalecimiento de la planificación y de las capacidades locales en la gestión eficiente del suelo urbano. Así, el proyecto de Ley pretende complementar la labor realizada por el Fondo MIVIVIENDA S.A., otorgándole las competencias de Operador Público del Suelo, a efectos de que pueda incrementar la oferta de suelo disponible para la ejecución de proyectos de vivienda de interés social. Sin embargo, la norma no pretende, ni es su objeto, modificar los criterios de asignación de subsidios o de bonos habitacionales que responden al diseño de las políticas nacionales que desarrolla el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, así como al marco operativo y decisiones de inversión del Fondo MIVIVIENDA S.A. En ese sentido, el proyecto de Ley no modifica el Programa Presupuestal 0146.

Finalmente, resulta importante señalar que el proyecto de Ley no modifica ni requiere una asignación mayor de recursos a los pliegos presupuestarios que pudieran verse involucrados, siendo que los costos que pudiera suponer son financiados con cargo al presupuesto institucional de las entidades involucradas, sin demandar recursos adicionales al Tesoro Público.

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

La presente ley introduce nuevos principios y conceptos en materia de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano sostenible. Vinculándose y complementando la regulación prevista en la Ley N° 27783, Ley de Bases de la Descentralización, Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales y Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

De esta manera, busca articular la actividad y gestión urbanística en el marco de la legislación existente, generar una gestión eficiente y ordenada del suelo urbano; así como dinamizar el desarrollo de infraestructura, equipamiento, espacios públicos y vivienda de interés social, promoviendo la inversión privada en estos rubros.

Para dichos efectos, la presente norma requiere la reglamentación de los componentes que lo integran, incluyendo la actualización del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA.

Adicionalmente, la presente norma precisa y complementa la regulación en materia de habilitaciones urbanas y edificaciones, prevista en la Ley N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, su reglamento y sus normas vinculadas; y en materia de gestión de riesgo de desastres y reasentamiento poblacional, previstas en la Ley N° 29664, Ley que crea el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres (SINAGERD) y la Ley N° 29869 Ley de reasentamiento poblacional para zonas de muy alto riesgo no mitigable y sus normas vinculadas o complementarias.

De la misma forma, modifica:

1. Decreto Legislativo N° 776, Ley de Tributación Municipal, a efectos de actualizar las referencias hechas en el Impuesto Predial y articular la Contribución Especial por Obras Públicas con los fines e instrumentos previstos en la presente Ley.

2. El Decreto Legislativo N° 1192, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de Adquisición y Expropiación de inmuebles, transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, liberación de Interferencias y dicta otras medidas para la ejecución de obras de infraestructura, a efectos de precisar que el valor de tasación que se determine en un proceso expropiatorio no debe considerar el mayor valor generado por la propia obra pública a ejecutarse, así como incluir en dicha tasación la posibilidad de utilizar el instrumento de anuncio de proyecto público previsto en la presente Ley.

3. La Ley N° 28579, Ley de conversión del Fondo Hipotecario de la Vivienda - Fondo MIVIVIENDA a Fondo MIVIVIENDA S.A., a efectos de incluir en las funciones y competencias de esta entidad las funciones de Operador Público del Suelo previsto en la presente Ley.

Con relación a las principales normas con las que el presente proyecto de Ley se vincula y/o complementa, una síntesis de dicha vinculación se presenta a continuación:

Código Civil **Decreto Legislativo N° 295**
El proyecto de Ley De Desarrollo Urbano Sostenible establece como uno de sus principios la función social de la propiedad. Este principio, conforme ha sido reconocido por el Tribunal Constitucional, a través de su Sentencia N° 0048-2004-PI/TC, guarda relación con lo dispuesto por el artículo 70 de la Constitución Política del Perú, pero también se relaciona con la regulación de la propiedad contenida en el Código Civil, en sus artículos 923, 924 y 925, en donde se desarrolla ese derecho estableciendo los límites que pueden imponerse al mismo. De esta forma, el Proyecto de Ley de Desarrollo Urbano es compatible con las normas sobre

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

propiedad reguladas en el Código Civil.

Asimismo, el proyecto de Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, al regular la propiedad predial, emplea la división en suelo, subsuelo y sobresuelo que se establece en el artículo 954 del Código Civil. Consistentemente, al igual que el Código Civil, se excluye de la extensión de la propiedad los recursos naturales, los yacimientos y restos arqueológicos, y otros bienes que son regidos por leyes especiales emitidas por los sectores correspondientes. De esta manera, la regulación prevista en el proyecto de Ley no altera los derechos previamente existentes relacionados con la explotación de dichos recursos. De esta manera, la regulación prevista en el proyecto de Ley no altera los derechos previamente existentes relacionados con la explotación de dichos recursos.

Además, dicha disposición se encuentra vinculada a la normatividad actual como es en cuanto al numeral 10.9 del Anexo VII del Reglamento de Procedimientos Mineros, aprobado por D.S. N° 020-2020-EM, concordante con el literal g) del Anexo 1 del Reglamento de Seguridad y Salud Ocupacional en Minería, aprobado por D.S. N° 024-2016-EM, que establece:

"10.9 Límite de explotación

10.9.1 Si el tajo abierto está ubicado alejado de las poblaciones o centros poblados o de expansión urbana, el límite del tajo será hasta el límite económico del depósito a explotar.

10.9.2 Si el tajo abierto está ubicado próximo a zona urbana y/o dentro o próximo a zona de expansión urbana, el límite superior o cresta del tajo deberá considerar un área de influencia no menor de 100 metros medidos alrededor de la cresta final del tajo, respetando estrictamente las viviendas, derechos de terceros y/o infraestructura pública más cercanas. Dichas áreas no podrán ser afectadas ni explotadas bajo ninguna circunstancia. Asimismo, la profundidad de explotación de los tajos no podrá ser inferior al nivel superficial de la zona urbana o de expansión urbana en la que se encuentre".

Igualmente, aquellas unidades mineras que se encuentren próximas a una zona urbana o de expansión urbana se regirán por la normativa sectorial de la materia.

De la misma manera, el proyecto de Ley de Desarrollo Urbano Sostenible desarrolla las regulaciones urbanísticas que establece el Código Civil, en su artículo 957, como limitantes de la propiedad predial; complementando esta regulación.

Finalmente, la regulación de la participación en el incremento del valor del suelo que establece la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible guarda relación con los fundamentos que sustentan la acción por enriquecimiento sin causa, cuya regulación se encuentra en los artículos 1954 y siguientes del Código Civil.

Ley Orgánica de Municipalidades
Ley N°27972

La necesaria articulación que debe existir entre las políticas y normativa que emite el Gobierno Nacional y el ámbito de actuación de los Gobiernos Locales, uno de los ejes centrales que establece el proyecto de Ley, es armónica con las disposiciones reguladas en la Ley Orgánica de Municipalidades. Ello tomando en consideración lo regulado en el artículo VIII del Título Preliminar de la mencionada Ley Orgánica ("Las competencias y funciones específicas municipales se cumplen en armonía con las políticas y planes nacionales, regionales y locales de desarrollo"), pero también de conformidad con el artículo 105 de la Constitución Política del

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

Perú: "Los gobiernos locales promueven el desarrollo y la economía local, y la prestación de los servicios públicos de su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo".

Con relación a las atribuciones y obligaciones a los Gobiernos Locales establecidas en el proyecto de Ley, estas no son contradictorias con las que ya cuentan en virtud de la Ley Orgánica de Municipalidades. Por el contrario, se desarrollan y precisan las mismas en concordancia con las que constan en los artículos 73 y 79 de la referida Ley Orgánica, referidas a la organización del espacio físico – uso del suelo, tales como formular y aprobar los Planes de Acondicionamiento Territorial, establecer dentro de éstos los parámetros para el aprovechamiento del suelo por lo que se proponen categorías para su clasificación los que deberán ser considerados por los gobiernos locales para determinar su aprovechamiento.

En lo que respecta a garantizar la participación equitativa de la ciudad así como la participación ciudadana efectiva, la regulación del proyecto de Ley es concordante con el artículo IX del título preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, que establece como principio del sistema de planificación la participación ciudadana.

Ley de regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones
Ley N° 29090

El proyecto de Ley de Desarrollo Urbano es compatible con la regulación establecida en la Ley N° 29090, que establece la sujeción de los procesos de habilitación urbana y edificatorios a la regulación establecida en los instrumentos de planificación. El proyecto de Ley, de esta manera, concuerda con esta regulación estableciendo en distintos artículos la naturaleza de esta sujeción y en general, de todas las actuaciones urbanísticas de los Gobiernos Locales a dichos instrumentos de planificación. Asimismo, complementa la regulación al establecer las obligaciones de los Gobiernos Locales respecto de la formulación y actualización de los instrumentos de planificación, a efectos de que los procesos que de estos deriven se ajusten a las necesidades de las ciudades o centros poblados.

Asimismo, el proyecto de Ley complementa la regulación establecida en la Ley N° 29090 respecto de los aportes reglamentarios requeridos en los procesos de habilitación urbana. En ese sentido, el proyecto de Ley contiene una mayor regulación de los aportes, estableciendo las finalidades para las cuales los Gobiernos Locales pueden destinar los mencionados aportes, así como para establecer cómo estos aportes sirven para que el Gobierno Local participe en el incremento del valor del suelo que genera el cambio de calificación del suelo rústico a urbano.

De la misma forma, el proyecto de Ley se apoya en la regulación contenida en la Ley N° 29090, estableciendo que los procesos regulados en dicha normativa consisten en instrumentos de ejecución en el marco de la regulación del desarrollo urbano sostenible, por lo que se sujetan a dicha normativa.

Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios
Ley N° 28294

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

El proyecto de Ley de Desarrollo Urbano Sostenible introduce el Catastro Urbano (previamente regulado en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible). La definición de este catastro se ha concordado con la definición del Catastro de Predios establecido en la Ley N° 28294; así como con la definición del Catastro Urbano Nacional establecido en el Decreto Legislativo N° 1365, Decreto Legislativo que establece disposiciones para el desarrollo y consolidación del Catastro Urbano Nacional, siendo estas normas complementarias. Se complementa esta regulación, asimismo, con la Ley N° 30711, Ley que establece medidas complementarias para la promoción del acceso a la propiedad formal, estableciendo al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI como un órgano de apoyo en la generación del catastro urbano.

Ley de reasentamiento poblacional para zonas de muy alto riesgo no mitigable
Ley N° 29869

La propuesta de Ley de Desarrollo Urbano Sostenible en relación a la Ley Nº 29869, propone un rol más activo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento en el proceso de reasentamiento poblacional; pero de manera subsidiaria. En ese sentido, el proyecto de Ley complementa los procesos de reasentamiento poblacional establecidos en la Ley N° 29869, sin alterar las funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento como órgano técnico en dicho proceso; sin embargo, otorgando a esta entidad una serie de facultades subsidiarias para que pueda actuar directamente en la declaración de zona de muy alto riesgo no mitigable y el reasentamiento poblacional, ante la inacción de los Gobiernos Locales. Cabe señalar que la actuación del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento actúa en esta materia de forma coordinada y bajo las directrices del Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres - CENEPRED y la Ley N° 29664, Ley que crea el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres (SINAGERD).

Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación
Ley N° 28296

La propuesta de Ley de Desarrollo Urbano complementa las medidas destinadas a conservar y proteger el Patrimonio Cultural de la Nación previstas en la Ley Nº 28296. En ese sentido, se restringe la ocupación y/o aprovechamiento urbano no autorizados sobre las áreas ubicadas en zonas arqueológicas, monumentales o los que constituyan Patrimonio Cultural de la Nación, sancionándose con nulidad cualquier derecho que los Gobiernos Locales otorguen sobre estas sin que se cuente con la autorización de la entidad competente. De esta manera, el proyecto de Ley consiste en una norma complementaria de la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación.

Ley de saneamiento físico legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana
Ley N° 29415

El proyecto de Ley regula como instrumento complementario de gestión a la renovación urbana, estableciendo una definición para este instrumento compatible con la contenida en la Ley N° 29415; pero, ampliando su concepto para que el alcance de su aplicación no se limite a los predios tugurizados. De esta manera, el proyecto de Ley complementa y amplía lo regulado en la Ley en mención, sin contradecir los procedimientos establecidos en la misma.

Ley Marco de Licencia de Funcionamiento
Ley N° 28976

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500

La Ley Marco de Licencia de Funcionamiento regula la relación que debe existir entre el cambio de zonificación y los derechos con los que cuentan los titulares de licencias de funcionamiento, estableciendo que el cambio de zonificación se regula por la normativa de la materia. Al respecto, el proyecto de Ley complementa la regulación prevista en la Ley Marco de Licencia de Funcionamiento, justamente al establecer la base de la regulación que rige respecto de la modificación de zonificación a través de la actualización de los instrumentos de gestión; sin contradecirla, pues no desvirtúa ni altera, en modo alguno, los derechos con los que cuentan los titulares de licencias de funcionamiento frente a esta modificación de la zonificación, los cuales son regulados en la normativa de referencia.

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: RAMIREZ CORZO NICOLINI Daniel Alejandro FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:27:44-0500

VISTO BUENO
VIVIENDA
Firmado digitalmente por: AÑAÑOS VEGA Elizabeth Milagros FAU 20504743307 hard
Motivo: Doy V° B°
Fecha: 2021/05/04 23:37:00-0500