



PERÚ

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Despacho Ministerial

"Año del Buen Servicio al Ciudadano"

San Isidro, 26 JUL. 2017

75636

OFICIO N° 238 -2017-VIVIENDA/DM



Señora Congresista

ALEJANDRA ARAMAYO GAONA

Presidenta de la Comisión de Descentralización, Regionalización, Gobiernos Locales y Modernización de la Gestión del Estado

Congreso de la República

Presente.-

Asunto : Opinión legal sobre el proyecto de Ley N° 1111/2016-CR, "Ley que declara de necesidad pública el uso de instrumentos de gestión de suelo en el desarrollo de proyectos de infraestructura pública de gran envergadura"

Referencia : Oficio P.O.N° 1461-2016-2017/CDRGLMGE-CR

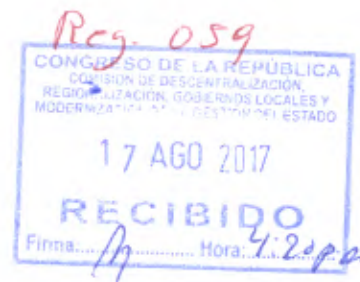
Tengo el agrado de dirigirme a usted, con relación al documento de la referencia, mediante el cual la Comisión que preside, solicita opinión del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, respecto al proyecto de Ley N° 1111/2016-CR "Ley que declara de necesidad pública el uso de instrumentos de gestión de suelo en el desarrollo de proyectos de infraestructura pública de gran envergadura".

Al respecto, adjunto al presente, para su conocimiento y fines, el Informe N° 1027-2017-VIVIENDA-OGAJ de la Oficina General de Asesoría Jurídica, mediante el cual, se emite opinión en relación a lo solicitado.

Sin otro particular, hago propicia la ocasión para expresarle los sentimientos de mi consideración y estima.

Atentamente,

EDMER TRUJILLO MORI
Ministro de Vivienda,
Construcción y Saneamiento



INFORME N° 1027 -2017-VIVIENDA-OGAJ

- A** : **EDUARDO MARTÍN GONZÁLES CHÁVEZ**
Jefe de Gabinete de Asesores
- C.c.** : **CARMEN CECILIA LECAROS VÉRTIZ**
Viceministra de Vivienda y Urbanismo
- Asunto** : Opinión legal sobre el Proyecto de Ley N° 1111/2016-CR "Ley que declara de necesidad pública el uso de instrumentos de gestión de suelo en el desarrollo de proyectos de infraestructura pública de gran envergadura".
- Ref.** : a) Oficio N° 1461-2016-2017/CDRGLMGE-CR
b) Oficio Múltiple N° 270-2017-PCM/SG
c) Oficio N°000980-2017-PCM-SC
d) Oficio N° 0736-2017/SBN
: e) Informe N° 179-2017-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU
(HT. N° 00068801, N° 00099993, N° 00106654-2017 E)
- Fecha** : San Isidro, 06 JUL. 2017

Por el presente me dirijo a usted con relación al asunto, a fin de emitir la opinión legal correspondiente:

I. ANTECEDENTES:

- 1.1. Mediante Oficio P.O. N° 1461-2016-2017/CDRGLMGE-CR del 24/04/2017, la Presidenta de la Comisión de Descentralización, Regionalización, Gobiernos Locales y Modernización de la Gestión del Estado - CDRGLMGE, solicita opinión sobre el Proyecto de Ley N° 1111/2016-CR "Ley que declara de necesidad pública el uso de instrumentos de gestión de suelo en el desarrollo de proyectos de infraestructura pública de gran envergadura, en adelante el Proyecto de Ley.
- 1.2. Por Oficio Múltiple N°270-2017-PCM/SC del 12/06/2017, la Secretaria de Coordinación de la Presidencia del Consejo de Ministros - PCM, en atención al Oficio P.O. N°1460-2016-2017-CDRGLMGE-CR de la Presidenta de la CDRGLMGE del Congreso de la República, adjunta el Informe N° 648-2017-PCM/OGAJ respecto al Proyecto de Ley, en el cual señala que su Despacho no es competente para emitir pronunciamiento sobre la materia; sin embargo, por la naturaleza de la propuesta, se considere la opinión técnica de Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento y del Ministerio de Economía y Finanzas.
- 1.3. Con Oficio N° 000980-2017-PCM-SC del 21/06/2017, la Secretaria de Coordinación de la PCM, en atención al Oficio N° 771-2016-2017-CEBFIF/CR de fecha 07/04/2017 de la Presidenta de la Comisión de Economía, Banca, Finanzas e Inteligencia Financiera - CEBFIF del Congreso de la República, adjunta el Informe N° 766-2017-PCM/OGAJ respecto al Proyecto de Ley, en los mismos términos que el informe indicado en el punto 1.2 del presente informe.



- 1.4. Mediante Oficio N° 0736-2017/SBN de fecha 19/06/2017, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN, en atención al Oficio N° 022-2017-VIVIENDA-OGAJ remite el Informe N° 0065-2017/SBN-DNR de la Dirección de Normas y Registro, respecto a la opinión del Proyecto de Ley, considerando que no es viable, toda vez en nuestro ordenamiento jurídico, existe el Decreto Legislativo N° 1192 que permite la adquisición de predios de propiedad privada para la ejecución de obras de infraestructura.
- 1.5. Por Informe N° 179-2017-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU de fecha 15/05/2017, la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo-DGPRVU, hace suyo el Informe N°062-2017-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DUDU-Lpg-Vmz de fecha 10/05/2017, el cual señala que el proyecto de Ley presenta observaciones, con la debida reformulación conceptual podría contribuir a mejorar la gestión del suelo.

II. ANÁLISIS

SOBRE LA SITUACIÓN / ESTADO DEL PROYECTO DE LEY

- 2.1. El Proyecto de Ley fue presentado por el Grupo Parlamentario Frente Amplio por Justicia, Vida y Libertad, a iniciativa del Congresista de la República Marisa Glave Remy y otros, ejerciendo las facultades de iniciativa legislativa que le confieren el artículo 107 de la Constitución Política del Perú¹ y los artículos 75 y 76 del Reglamento del Congreso de la República² con fecha 28/03/2017.

¹ **Iniciativa Legislativa**

Artículo 107.- El Presidente de la República y los Congresistas tienen derecho a iniciativa en la formación de leyes.

También tienen el mismo derecho en las materias que les son propias los otros poderes del Estado, las instituciones públicas autónomas, los Gobiernos Regionales, los Gobiernos Locales y los colegios profesionales. Asimismo lo tienen los ciudadanos que ejercen el derecho de iniciativa conforme a ley.

² **Requisitos y presentación de las proposiciones**

Artículo 75. Las proposiciones de ley deben contener una exposición de motivos donde se expresen sus fundamentos, el efecto de la vigencia de la norma que se propone sobre la legislación nacional, el análisis costo-beneficio de la futura norma legal incluido, cuando corresponda, un comentario sobre su incidencia ambiental. De ser el caso, la fórmula legal respectiva que estará dividida en títulos, capítulos, secciones y artículos. Estos requisitos sólo pueden ser dispensados por motivos excepcionales.

Las proposiciones de resolución legislativa se sujetarán a los mismos requisitos que los de ley, en lo que fuera aplicable.

Las proposiciones de ley y de resolución legislativa se presentarán ante la Oficialía Mayor del Congreso en día hábil y horario de oficina, para su registro; sin embargo, el Consejo Directivo puede disponer que funcione una oficina especial de la Oficialía Mayor que reciba las proposiciones en día y horario distinto, cuando las circunstancias así lo requieran, dando cuenta a los Congresistas.

Requisitos especiales

Artículo 76. La presentación de las proposiciones de ley y de resolución legislativa está sujeta, además de lo señalado en el artículo precedente, a los siguientes requisitos especiales:

(...)

2) Las proposiciones de ley o de resolución legislativa que presentan los Congresistas lo serán a través del Grupo Parlamentario y requieren del respaldo:

2.1. De la mayoría de sus miembros, en el caso del Grupo Parlamentario conformado por cinco (5) Congresistas, o

2.2. De no menos de seis (6) Congresistas en el caso de los Grupos Parlamentarios conformados por un número de integrantes superior a seis (6) parlamentarios.

En ambos casos el Directivo-Portavoz o quien lo reemplace deberá certificar dicho respaldo. Cuando son varios los autores, se puede diferenciar entre autor o autores principales y adherentes.

Además, estas proposiciones de ley o resolución legislativa:

a) No pueden contener propuestas de creación ni aumento de gasto público. Esta regla no afecta el derecho de los Congresistas de hacer proposiciones en ese sentido durante el debate del Presupuesto.

b) No pueden versar sobre viajes al exterior del Presidente de la República ni prórroga del estado de sitio ni aprobación de tratados internacionales ni autorización del ingreso de tropas extranjeras ni declaración de guerra y firma de la paz.

c) Deben contener la lista de los beneficiados o las características del régimen penitenciario de la generalidad de personas que beneficiará.

d) No pueden incurrir en copia de otros proyectos de ley, publicados en el Portal del Congreso. Se entiende que hay copia cuando se ha transcrito la totalidad o parte sustancial del proyecto, con el fin de presentarlo como propio o sin citar la fuente que le sirve de sustento en la Exposición de Motivos.

e) Deben consignarse si tienen relación con la agenda legislativa aprobada de conformidad con el artículo 29, y las políticas de Estado expresadas en el Acuerdo Nacional.



- 2.2. Siendo decretado por la Oficialía Mayor a la Comisión de Economía, Banca, Finanzas e Inteligencia Financiera y Comisión de Descentralización, Regionalización, Gobiernos Locales y Modernización de la Gestión del Estado con fecha 03/04/2017.

SOBRE EL OBJETO DEL PROYECTO DE LEY

- 2.3. El Proyecto de Ley tiene por objeto declarar de urgencia y necesidad pública el establecimiento de instrumentos de gestión del suelo, para el desarrollo y ejecución en proyectos de infraestructura pública de relevancia nacional de competencia del Gobierno Nacional, Gobiernos Regionales o Gobiernos Locales.

DE LOS INFORMES TÉCNICOS

- 2.4. En el Informe Técnico Legal N° 062-2017-VIVIENDA/VMVU-DUDU-Lpg-Vmz, de la Dirección de Urbanismo y Desarrollo Urbano - DUDU, el cual hace suyo la DGPRVU mediante Informe N° 179-2017-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU, considera que el Proyecto de Ley presenta observaciones, sin embargo, con la debida reformulación conceptual podría contribuir a mejorar la gestión del suelo. En dicho informe se señala lo siguiente:

(..)

III. ANALISIS TÉCNICO LEGAL

1. El Proyecto de Ley N° 1111-2016-GJ consta de ocho (08) artículos, con la siguiente estructura:

- Artículo 1.- Objeto
- Artículo 2.- Fines de la Ley.
- Artículo 3.- Instrumentos de Gestión del Suelo
- Artículo 4.- Anuncio del Proyecto
- Artículo 5.- Adquisición Preferente
- Artículo 6.- Contribución especial de obras públicas
- Artículo 7.- Participación en el incremento del valor del suelo por la asignación de zonificación de uso de suelo
- Artículo 8.- Participación en el incremento del valor del suelo por el cambio de zonificación de uso de suelo
- Disposición Transitoria
- Única Aplicación de la Ley

2. El artículo 1, (...).

Al respecto, establece una condicionante para la aplicación de la propuesta normativa, estableciendo que para proyectos de Gobierno Nacional se supere los diez mil UIT, es decir S/. 40 500, 000.00, y para los Gobiernos Regionales y Locales el proyecto debe superar los siete mil UIT, es decir S/ 28 350.000.00, no encontrándose un sustento para la determinación de dichos montos en la exposición de motivos.

3. El artículo 2, establece los fines de la Ley, en el mismo se señala que se pretende implementar los instrumentos de gestión del suelo los mismos que están enlistados en el artículo 3 de la propuesta, sin embargo de la revisión de los denominados instrumentos de gestión del suelo, estos corresponden a una naturaleza distinta de financiamiento urbano.

Los instrumentos de gestión del suelo están orientados a la optimización del uso del suelo y se encuentran normados en la legislación urbanística.

4. El artículo 3, refiere que son mecanismos que permiten la obtención y gestión del



suelo para proyectos de infraestructura pública, el anuncio del proyecto, la adquisición preferente, la contribución especial por obras públicas, la participación en el incremento del valor del suelo por la asignación de zonificación urbana y la participación en el incremento del valor del suelo por el cambio de zonificación de uso de suelo.

Al respecto, tal como se ha indicado en el numeral 3 de este Informe, el artículo 3 se denomina "Instrumentos de Gestión del Suelo", no existiendo concordancia con lo expresado con el texto, pues ninguno de los instrumentos señalados en el mencionado artículo están referidos a la gestión del suelo, sino están referidos a la captación de plusvalía o financiamiento urbano, tales como: la contribución especial de obras públicas, la participación en el incremento del valor del suelo por asignación de zonificación urbana y la participación en el incremento del valor del suelo por la asignación de zonificación urbana y la participación en el incremento del valor por el cambio de zonificación de uso de suelo.

5. El artículo 4, manifiesta que el anuncio del proyecto es un instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona afectada por el proyecto de infraestructura pública al valor de la fecha del anuncio público de la obra o de la adquisición del predio.

Asimismo, establece que el propietario del predio será notificado e inscrito en el registro de predios respectivo como anotación preventiva en el que se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio no será superior a diez años desde su inscripción.

El mencionado artículo no establece con claridad que entidad se encontrara a cargo del avalúo de los inmuebles dentro de la zona afectada por el proyecto de infraestructura, como tampoco establece el método para determinar la zona de influencia del proyecto, la cual determinará finalmente que predios se varan afectados con anotación preventiva en registros públicos.

Por otro lado, no se ha establecido el valúo de referencia que es sustento para el anuncio del proyecto.

Asimismo, el anuncio del proyecto no contempla los casos en que las obras se ejecuten como Obras por Impuestos o por Asociación Público Privadas (con iniciativa privada, en cuyo caso según el Decreto Legislativo N° 1224 se debe mantener el carácter confidencial y reservado de las iniciativas privadas, tal como se expresa en el siguiente artículo:

Artículo 33.- De la Naturaleza de las iniciativas privadas

(...)

De igual forma, al establecer una restricción al derecho de propiedad a través de una anotación preventiva sobre el predio que se benefició con la obra pública de gran envergadura, puede ser considerando como contrario a lo establecido en el artículo 72 de la Constitución Política del Perú, por lo que es necesario solicitar opinión sobre esta materia a la Superintendencia Nacional de Registros Públicos y al Ministerio de Justicia y Derechos Humanos respectivamente.

6. El artículo 5, establece que la adquisición preferente es la facultad reconocida a favor del Gobierno Nacional y/o gobiernos subnacionales competentes para adquirir predios identificados para el proyecto de infraestructura pública.

Asimismo el artículo 5 refiere que los bienes adquiridos mediante adquisición preferente no serán desafectados al uso o servicio público dentro de los veinte años posteriores, permitiéndose solamente sobre estos inmuebles la utilización del derecho de superficie para la construcción de vivienda de interés social asociada al proyecto.

El referido artículo no guarda relación con lo establecido en el artículo 4 de la propuesta normativa, por cuanto, si bien el artículo 5 estipula que la desafectación



del uso se realizas dentro de los veinte años posteriores a la adquisición preventiva, en tanto que el artículo 4, establece que la anotación preventiva de los predios beneficiados con una obra pública de gran envergadura no será superior a los diez años, en consecuencia, no se aprecia una uniformización de criterios en los referidos artículos.

Del mismo modo, no se ha precisado ni concordado la disposición de utilización del derecho de superficie para el uso de vivienda de interés, más aun teniendo en consideración que en el artículo 5 en su primer párrafo refiere que en la adquisición preferente del Estado de predios, éstos son destinados a proyectos de infraestructura pública, y luego señala en su último párrafo, que sobre estos sólo permite la utilización del derecho de superficie para la construcción de vivienda de interés; sin embargo muchos proyectos de envergadura e infraestructura pública, pueden estar referidos a temas de saneamiento o infraestructura vial incompatible con el uso de superficie para vivienda de interés social, considerando además que el derecho de superficie de acuerdo a la legislación nacional tiene un plazo de hasta 99 años

Por otro lado, cabe precisar que el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible aprobado mediante Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA ha incluido el Derecho de Superficie urbanística en el artículo 93 de acuerdo al siguiente texto:

Artículo 93.- Derecho de Superficie Urbanística

(...)

Es ese sentido la finalidad de esta disposición se encuentra normada bajo la figura del derecho de superficie urbanística.

De acuerdo al Código Civil en su artículo 1030 se establece lo siguiente: "(...) el derecho no puede durar más de noventa y nueve años. (...)

En ese sentido se advierte que la vivienda de interés social está destinado a las familias de recurso limitados, por lo que reembolsar el valor de suelo sobre el cual se asienta la vivienda, genera una inequidad económica, lo que podía devenir en inaplicable.

7. El artículo 6, establece la contribución especial por obras públicas como un instrumento que permite la participación de los propietarios del predio favorecido por la obra pública en el financiamiento de la alícuota que beneficia económicamente a su predio.

La contribución especial por obra pública es un instrumento de carácter tributario que viabiliza la captura de plusvalía tal como se aprecia en el texto del Decreto legislativo N° 766 TUO de la Ley de Tributación Municipal (...)

(...)

En consecuencia no se puede calificarse como instrumento de gestión del suelo por cuanto se encuentra normado en nuestra legislación.

8. El artículo 7. Refiere que el Gobierno Local obtiene un porcentaje que no será menor al 30% ni mayor al 70% del incremento del valor del suelo generado por la asignación de zonificación urbana a un predio no urbano.

No se encuentra normado el predio no urbano sino el predio en zona urbana y en zona rural. Se ha tomado una denominación de un Proyecto de Ley que viene trabajando el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento en la materia de Desarrollo Urbano, sin haberlo señalado en la Exposición de Motivos.

Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo precedente, la referencia señalada podría configurar como una causal de incremento del valor del suelo, pero existen otras y la norma debe contemplar las posibles causas, por lo que resulta incompleta la propuesta de esta disposición.

Cabe señalar que el referido artículo no establece el método del cálculo del incremento del valor del suelo ni tampoco en que momento es exigible el cobro del referido incremento.

9. El artículo 8, refiere que los Gobiernos Locales establecerán un porcentaje de pago que recibirán como una retribución económica por parte del beneficiario en el caso de que el cambio de zonificación de los usos del suelo a uno de mayor rentabilidad o aprovechamiento o en el caso de cambio de parámetros que permitan mayores derechos edificatorios.

Los artículos 7 y 8 no establecen el procedimiento de cálculo del incremento del valor del suelo generado (plusvalía) ya sea por la incorporación de un predio rural al área urbana o por un cambio de zonificación, el momento en que es exigible el cobro ni las formas de pago por el referido incremento.

Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo precedente, la referencia señalada podría configurar como una causal de incremento del valor del suelo, pero existen otras y la norma debe contemplar las posibles causas, por lo que resulta incompleta la propuesta de ésta disposición.

10. La única disposición transitoria establece que la ley se aplicará en todo proyecto de infraestructura pública de relevancia incluyendo aquellos que se encuentren en desarrollo y/o ejecución, en los cuales se utilizará el valor del predio al precio del año fiscal del anuncio del proyecto.

Esta disposición no define con claridad los proyectos de relevancia, más aun teniendo en consideración que a través de sus artículos se utilizan diferentes términos tales como: proyecto de infraestructura de gran envergadura, proyectos de infraestructura pública de relevancia nacional y proyectos de relevancia, por lo que se recomienda conceptualizar el término y uniformizarlo.

11. A su vez, la propuesta normativa no contempla el caso de aquellos inmuebles en los que se pueden producir dos o más hechos que generen un incremento del valor del suelo, ni tampoco el caso de la depreciación del valor del suelo (minusvalía) por una obra de infraestructura pública.

Asimismo se observa que no se ha hecho mención a la importancia de los instrumentos de Planificación Urbana, en la generación del incremento del valor del suelo ni un análisis de los instrumentos que tienen el Estado para la captura de este incremento como el impuesto predial.

(...)

IV. CONCLUSIÓN

Por los argumentos vertidos en la parte analítica del presente informe, concluimos que el Proyecto de Ley N° 1111-2016-CR, que declarar de urgencia y de necesidad pública el uso de instrumentos de gestión de suelo en el desarrollo de proyectos de infraestructura pública de gran envergadura presenta observaciones, no obstante, sin perjuicio de lo señalado se considera que es un aporte que con la debida reformulación conceptual contribuiría a mejorar la gestión del suelo.

(...)"

- 2.5. Mediante Informe N° 0065-2017/SBN-DNR, de la Dirección de Normas y Registro de la SBN, emite opinión en relación al Proyecto de Ley señalando entre otros, que en nuestro ordenamiento legal, existe el Decreto Legislativo N° 1192, que permite la adquisición del predio de propiedad privada para la ejecución de obras de infraestructura, por tanto no es viable el proyecto en ese extremo, al encontrarse ya regulado. Asimismo, se señala lo siguiente:

"(...)"



IV. ANALISIS

(...)

4.5 Como se ha señalado en los párrafos precedentes, existe competencias definidas en virtud de la materia que busca desarrollar dicho proyecto de ley, esto es, establecimiento de instrumentos de gestión del suelo. Sin perjuicio de ello, la opinión por parte de esta Superintendencia estará orientado a los aspectos vinculados al SNBE.

4.6 De ese modo, el artículo 5° del proyecto de Ley dispone lo siguiente:
(...)

4.7. El citado artículo regula la adquisición preferente de predios de propiedad privada por parte del Gobierno Nacional, Regional o Local, identificados para la ejecución de proyectos de infraestructura pública, limitando el uso del suelo a la constitución del derecho de superficie.

4.8 Al respecto, cabe indicar que ya existe un marco normativo que regula este tema. Así se tienen que el Decreto Legislativo N° 1192, modificado por el artículo 1 del Decreto Legislativo N°1330, establece un régimen jurídico aplicable a los procesos de adquisición y expropiación de inmuebles, transferencias de bienes de propiedad del Estado y liberación de interferencias para la ejecución de obras de infraestructura, de conformidad con lo dispuesto en la Constitución Política del Perú. En relación a la adquisición, esta se encuentra regulada en el numeral 4.1 del artículo 4 del citado decreto, definiéndola como transferencia voluntaria de la propiedad inmueble necesario para la ejecución de una obra de infraestructura, del sujeto pasivo a favor del beneficiario como resultado de trato directo.

4.9 De lo normado, podemos decir que ya existe legislación especial para que las entidades puedan adquirir predios de propiedad privada para el desarrollo en la ejecución de una obra de infraestructura, operando el trato directo, o en su defecto la figura de la expropiación; por lo que carece de objeto una nueva regulación sobre el mismo tema.

4.10 De otro lado, si bien la propuesta normativa establece que la adquisición de estos predios permitirá la ejecución de obras de infraestructura, cierto es que el último párrafo de dicha propuesta condicionaría que la adquisición del predio sólo responderá al ejercicio del derecho de superficie para la construcción de viviendas de interés; hecho que debería aclararse considerando que la ejecución de una obra podría contener diferentes aspectos no condicionantes a la construcción de viviendas de interés, como obras de saneamiento, infraestructura vial, de prestación de servicios, entre otros, observación que también ha sido recogido por la Dirección de Urbanismo y Desarrollo Urbano.

4.11 El artículo 84° del Reglamento de la Ley N°29151, regula las modalidades de constitución del derecho de superficie, para que las entidades pueda efectuarse por convocatoria pública o de manera directa, sin embargo el derecho de superficie está sujeto a una temporalidad determinada, que de conformidad con lo dispuesto con el artículo 1030 del Código Civil no puede exceder de 99 años. De esta forma, otorgar derechos de superficie para la construcción de viviendas de interés, no tienen mayor sustento en la medida que estos proyectos buscarían dotar de viviendas sin la seguridad jurídica adecuada, el cual podrían verse afectados posteriormente con viviendas donde pesa alguna carga como sería la superficie, además de que todo acto de disposición de dominio a favor de particulares, sea a título oneroso, constituyendo una garantía de SNBE.

4.12 En ese sentido, se advierte que la propuesta normativa carece de ser integral, ordenada y coherente, toda vez que se regula aspectos técnicos sin mayor sustento en su aplicación, y desconociendo otros ordenamientos jurídicos que permitan la adquisición de predios de propiedad privada para ejecución de obras de



infraestructura que bien podría ser aplicables conforme a los presupuestos que la norma exige. Así también en lo que respecta a la propuesta normativa que regulan los instrumentos de gestión del suelo, ya han sido objeto de pronunciamiento por el ente competente, por lo que finalmente corresponderá hacer las adecuaciones necesarias.

V. CONCLUSIONES

5.1 El proyecto bajo comentario, propone declarar la urgencia y necesidad el uso de instrumentos de gestión del suelo en el desarrollo de proyectos de infraestructura pública de gran envergadura; desarrollando entre ellos la adquisición preferente de predios de propiedad privada por parte del Estado, sin embargo la propuesta normativa condicionaría que la adquisición del predio permita el otorgamiento del derecho de superficie solo para la construcción de vivienda de interés, debiendo este punto aclararse o proceder a su reformulación en atención a las consideraciones expuestas en el presente informe.

5.2 E nuestro ordenamiento jurídico, existe el Decreto Legislativo N° 1192, que permita la adquisición de predios de propiedad privada para la ejecución de obras de infraestructura, por tanto no es viable el proyecto en ese extremo, al encontrarse ya regulado.

(...)"

- 2.6. Con Informe N° 648-2017-PCM/OGAJ, la PCM señala que no es competente para emitir opinión respecto a Proyecto de Ley; y, que por la naturaleza de la propuesta normativa, sugiere contar con la propuesta del sector de Vivienda Construcción y Saneamiento, y sector de Economía y Finanzas. Lo cual es ratificado, con el Informe N° 766-2017-PCM/OGAJ. En ese sentido, la PCM señala lo siguiente:

"(...)

II. ANALISIS -

(..)

2.6. En ese sentido, el artículo 2 del Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, aprobado por Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA (...)

2.7. Por otro lado, en cuanto a la ejecución de proyectos de inversión pública, el artículo 2 de Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Economía y Finanzas, aprobado por Decreto Supremo N° 117-2014-EF, (...)

2.8 En ese sentido, corresponde tener presente que conforme lo dispone el artículo 17 de la Ley N° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo, la Presidencia del Consejo de Ministros es el Ministerio responsable de la coordinación de las políticas nacionales y sectoriales del Poder Ejecutivo. Coordina, las relaciones con los demás Poderes del Estado, los organismos constitucionales, gobiernos regionales, gobiernos locales y la sociedad civil.

(...)

2.10 En tal sentido, considerando que el proyecto de Ley contiene materia relacionada al desarrollo y ejecución en proyectos de infraestructura pública de relevancia nacional de competencia de Gobierno Nacional y de los gobiernos subnacionales, la Presidencia del Consejo de Ministros no es competente para emitir opinión sobre materia bajo análisis.

2.11. Por lo expuesto, consideramos que es el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y el Ministerio de Economía y Finanzas, las entidades que deben



emitir opinión sobre el particular, ejerciendo en ese sentido el asesoramiento jurídico que se requiere sobre la iniciativa planteada.

III. CONCLUSION Y RECOMENDACIÓN

3.1 En atención a lo expuesto, la Presidencia del Consejo de Ministros, en el marco de lo dispuesto en la Ley N° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo, concordante con el Reglamento de Organización y Funciones de la Presidencia del Consejo de Ministros (...) no tiene competencia para emitir opinión.

3.2. Asimismo, considerando la naturaleza de la propuesta normativa, se sugiere que en su oportunidad se tenga en consideración la opinión técnica del sector Vivienda, Construcción y Saneamiento y del sector de Economía y Finanzas, sobre el Proyecto de Ley (...), por corresponder al ámbito de sus competencias.

(...)

SOBRE LA COMPETENCIA DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO

- 2.7. El artículo 4³ de la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento – MVCS, establece que el MVCS tiene por finalidad normar y promover el ordenamiento, mejoramiento, protección e integración de los centros poblados, urbanos y rurales, como un sistema sostenible en el territorio nacional. Facilitando el acceso de la población a una vivienda digna y a los servicios de saneamiento de calidad y sostenibles, en especial de zonas rurales y de menores recursos; promoviendo el desarrollo del mercado inmobiliario, la inversión en infraestructura y equipamiento en los centros poblados.
- 2.8. Los artículos 5⁴ y 6⁵ de la citada Ley, señala que el MVCS tiene competencias en las materias de vivienda, construcción, saneamiento, urbanismo y desarrollo urbano, bienes estatales y propiedad urbana, y es el órgano rector de las políticas



³ Artículo 4. Finalidad

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento tiene por finalidad normar y promover el ordenamiento, mejoramiento, protección e integración de los centros poblados, urbanos y rurales, como sistema sostenible en el territorio nacional.

Facilita el acceso de la población a una vivienda digna y a los servicios de saneamiento de calidad y sostenibles, en especial de aquella rural o de menores recursos; promueve el desarrollo del mercado inmobiliario, la inversión en infraestructura y equipamiento en los centros poblados.

Sus políticas se rigen por los siguientes principios y valores: legalidad, servicio al ciudadano, inclusión social, igualdad de oportunidades y posibilidades de accesibilidad a las personas con discapacidad, equidad, transparencia, participación, interculturalidad, sostenibilidad ambiental, descentralización, integralidad, calidad, efectividad, competitividad, responsabilidad, solidaridad y reciprocidad.

⁴ Artículo 5. Ámbito de competencia

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento tiene competencias en las siguientes materias:

1. Vivienda.
2. Construcción.
3. Saneamiento.
4. Urbanismo y desarrollo urbano.
5. Bienes estatales.
6. Propiedad urbana

⁵ Artículo 6. Competencias exclusivas

El Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento es el órgano rector de las políticas nacionales y sectoriales dentro de su ámbito de competencia, que son de obligatorio cumplimiento por los tres niveles de gobierno en el marco del proceso de descentralización, y en todo el territorio nacional.

Tiene como competencias exclusivas las siguientes:

1. Formular, planear, dirigir, coordinar, ejecutar, supervisar y evaluar la política nacional y sectorial, bajo su responsabilidad.
2. Dictar normas y lineamientos técnicos para la adecuada ejecución y supervisión de las políticas nacionales y sectoriales así como la gestión de los recursos del sector; así como para el otorgamiento o reconocimiento de derechos a través de autorizaciones, permisos y concesiones, en las materias de su competencia, conforme a las normas especiales.
3. Establecer normas y lineamientos para la fiscalización, sanción y ejecución coactiva en las materias de su competencia.
4. Hacer el seguimiento y evaluación respecto del desempeño y obtención de resultados alcanzados de las políticas, planes y programas en materias de su competencia, en los niveles nacional, regional y local, así como adoptar las acciones que se requieran.
5. Planificar, financiar y garantizar la provisión y prestación de servicios públicos en el ámbito de su competencia

nacionales y sectoriales dentro de su ámbito de competencia, que son de obligatorio cumplimiento por los tres niveles de gobierno en el marco del proceso de descentralización, y en todo el territorio nacional.

- 2.9. El numeral 4⁶ del artículo 8 de la Ley N° 30156, establece como una función general del MVCS el dictar normas y lineamientos rectores para el ordenamiento e integración de los centros poblados urbanos y rurales a nivel nacional, así como de los procesos de conurbación, de expansión urbana, de creación y reasentamiento de centros poblados, de manera coordinada, articulada y de cooperación con otros organismos del gobierno central, con los gobiernos regionales y locales; de acuerdo con la legislación en la materia.
- 2.10. Finalmente, el numeral 2⁷ del artículo 10 de la Ley N° 30156, establece como una función compartida del MVCS la 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**, en el ámbito de su competencia, en concordancia con las leyes orgánicas de gobiernos regionales y de municipalidades.
- 2.11. Conforme se desprende de las normas antes señaladas el MVCS es el ente rector en las materias de vivienda, construcción, saneamiento, urbanismo y desarrollo urbano, bienes estatales y propiedad urbana, teniendo como finalidad, entre otros, el promover el ordenamiento de los centros poblados, y como función, entre otros, el supervisar las políticas nacionales sobre ordenamiento y desarrollo urbanístico, uso y ocupación del suelo urbano, administración y adjudicación de terrenos de propiedad del Estado.



DE LA OPINIÓN LEGAL

- 2.12. El Proyecto de Ley materia de opinión contiene ocho (8) artículos y una única disposición transitoria, en los cuales se propone: artículo 1: Objeto; artículo 2: Fines de la Ley; artículo 3: **Instrumentos de gestión del suelo**; artículo 4: Anuncio del Proyecto; artículo 5: Adquisición Preferente; artículo 6: Contribución especial de obras públicas; artículo 7: Participación en el incremento del valor del suelo por la asignación de zonificación urbana; y artículo 8: Participación en el incremento del valor del suelo por el cambio de zonificación de uso de suelo.
- 2.13. El artículo 1 del Proyecto de Ley, propone como objeto de la propuesta normativa lo siguiente:

"(...)

Declárese de urgencia y necesidad pública el establecimiento instrumento de gestión

⁶ **Artículo 8. Funciones generales**

En el marco de sus competencias, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento cumple las siguientes funciones generales:

(...)

4. *Dictar normas y lineamientos rectores para el ordenamiento e integración de los centros poblados urbanos y rurales a nivel nacional, así como de los procesos de conurbación, de expansión urbana, de creación y reasentamiento de centros poblados, de manera coordinada, articulada y cooperante con otros organismos del Poder Ejecutivo, con los gobiernos regionales y locales; conforme, a la legislación en la materia.*

(...)

⁷ **Artículo 10. Funciones compartidas**

En el marco de sus competencias, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento desarrolla las siguientes funciones compartidas:

(...)

2. *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, en el ámbito de su competencia, en concordancia con las leyes orgánicas de gobiernos regionales y de municipalidades:*

(...)

de suelo, para el desarrollo y ejecución en proyectos de infraestructura pública de relevancia nacional de competencia del Gobierno Nacional cuyo costo total de proyecto, supere las diez mil (10 000) UIT; así como los proyectos de competencia de Gobiernos Regionales o Gobiernos Locales cuyo costo total de proyectos, supere las siete mil (7 000) UIT."

- 2.14. Al respecto, debe tenerse en cuenta que mediante el Informe N°062-2017-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DUDU-Lpg-Vmz de la DGPRVU, en el último párrafo del punto 3, señala que: "**Los instrumentos de gestión del suelo están orientados a la optimización del uso del suelo y se encuentran normados en la legislación urbanística.**" (cursiva, negrita y subrayado son agregados).
- 2.15. Asimismo, el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Sostenible, aprobado mediante Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, contempla los procedimientos técnicos que deben seguir los gobiernos locales a nivel nacional, para el ejercicio de sus competencias en materia de planeamiento y gestión del suelo, de acondicionamiento territorial y de desarrollo urbano de su circunscripción, con el **objeto de garantizar la ocupación racional de los centros poblados en el ámbito urbano y rural, así como la dotación de servicios públicos que requiere la población para la satisfacción de sus necesidades**, entre otros, conforme lo dispone el artículo 1^B del citado dispositivo.
- 2.16. Por otro lado, conforme se ha indicado en el punto 2 del Informe N°062-2017-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DUDU-Lpg-Vmz, que: "(...) **no existe un sustento para la determinación de los montos en la exposición de motivos.** (...)" (cursiva, negrita y subrayado es agregado); esto en relación a la aplicación de propuesta normativa, en proyectos de inversión pública del Gobierno Central, los Gobiernos Regionales y Gobiernos Locales. Además, es preciso indicar que los montos para proyectos de inversión pública, se rigen por las leyes⁹ de la materia y la Ley de Presupuesto del Estado de cada año, en ese sentido, se ratifica que no existe sustento técnico ni legal para determinar los márgenes de inversión que señala el artículo 1 del proyecto de Ley.
- 2.17. El artículo 2 del proyecto de Ley, propone con fines de la propuesta normativa lo siguiente:

⁸ **Artículo 1- Objeto**

El presente Reglamento tiene por objeto regular los procedimientos técnicos que siguen los Gobiernos Locales a nivel nacional, en el ejercicio de sus competencias en materia de planeamiento y gestión del suelo, de acondicionamiento territorial y de desarrollo urbano de sus circunscripciones, a fin de garantizar:

1. La ocupación racional y sostenible de los centros poblados urbanos y rurales, así como de sus ámbitos de influencia.
2. La armonía entre el ejercicio del derecho de propiedad predial y el interés público.
3. La reducción de la vulnerabilidad ante desastres, a fin de prevenir y atender de manera oportuna las condiciones de riesgos y contingencias físico - ambientales.
4. La coordinación de los diferentes niveles de gobierno: Nacional, Regional y Local, para facilitar la participación del sector privado en la gestión pública local.
5. La distribución equitativa de los beneficios y cargas que se deriven del uso del suelo.
6. La seguridad y estabilidad jurídica para la inversión inmobiliaria.
7. La eficiente dotación de servicios a la población.

⁹ **Normatividad en materia de proyectos de inversión pública:**

- 1.- Ley N° 30225, Ley de Contrataciones del Estado, modificado por el Decreto Legislativo N° 1341, y su reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 350-2015-EF modificado por el Decreto Supremo N°056-2017-EF
- 2.- Decreto Legislativo N° 1224, Ley Marco de Promoción de la Inversión Privada mediante Asociaciones Público Privado y proyectos en activos, modificado por el Decreto Legislativo N° 1251 y la Ley N° 30578, y su reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 410-2015-EF modificado por el Decreto Supremo N° 068-2017-EF y el Decreto Supremo N° 155-2017-EF.
- 3.- Ley N° 29230, Ley que Impulsa la Inversión Pública Regional y Local con Participación del Sector Privado modificado por la Ley N° 30056, Ley N° 30138, Decreto Legislativo N° 1238 y Decreto Legislativo N° 1250 y su reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 409-2015-EF modificado por el Decreto Supremo N° 036-2017-EF.



"(...)

Son fines de la presente Ley los siguientes:

1. Implementar los instrumentos de gestión de suelos a la política económica, tributaria, financiera y de gasto público en el desarrollo de proyecto de infraestructura pública.
2. Evitar la retención especulativa del suelo y sobrecostos en la adquisición del valor suelo de los predios afectados por los proyectos de infraestructura pública.
3. Proporcionar instrumentos de gestión de suelos que agilicen la obtención del recurso suelo para la ejecución de los proyectos de infraestructura pública.
4. Recuperar la alícuota del incremento en el valor suelo, que se origina directamente por el desarrollo y ejecución del proyecto de infraestructura pública."

2.18. Mientras que el artículo 3 del Proyecto de Ley, propone como "instrumentos de gestión del suelo" a los siguientes conceptos:

"(...)

Son mecanismos que permiten la obtención y gestión de suelo para proyectos de infraestructura pública, siendo los siguientes:

- i) Anuncio de proyecto
- ii) Adquisición preferente
- iii) Contribución especial de obras públicas
- iv) Participación en el incremento del valor del suelo por la asignación de zonificación urbana
- v) Participación en el incremento de valor del suelo por el cambio de zonificación de uso de suelo".



2.19. Con respecto a los artículos 2 y 3 del Proyecto de Ley, se ha indicado en el punto 2.14 del presente informe los instrumentos de gestión del suelo están destinados a optimizar el uso del suelo, los mismos que se encuentran regulados en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Sostenible aprobado por el Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, en el cual se ha desarrollado en el Título VI sobre Gestión Urbana, los procedimientos e instrumento de gestión urbana sostenible, entre los cuales se encuentra el Reajuste de Suelos¹⁰ y la Unidad de Gestión Urbanística¹¹ como mecanismos de gestión de suelo.

¹⁰ "Artículo 113.- Reajuste de suelos

El Reajuste de suelos:

113.1 Es un **mecanismo de gestión de suelo para el desarrollo urbano, en áreas urbanizables**. Este medio de gestión se ejecuta a través de alguna de las modalidades asociativas previstas en la Ley N° 26887, Ley General de Sociedades y consiste en la acumulación de parcelas rústicas de distintos propietarios, previo acuerdo de los mismos, para solicitar la Licencia de Habilitación Urbana.

113.2 Se aplica en los proyectos de habilitación urbana, cuando las formas o dimensiones individuales de las parcelas rústicas dificulten la dotación física de las áreas de aportes, la incorporación de las obras de carácter provincial o la subdivisión de lotes.

113.3 En la Escritura Pública de constitución de la sociedad se establece el valor comercial de las parcelas, los deberes y derechos de los socios, debiendo identificarse a los propietarios, promotores e inversionistas; así como, el mecanismo de redistribución de las utilidades luego de la ejecución de las obras de habilitación urbana."(cursiva, negrita y subrayado es agregado).

¹¹ "Artículo 115.- Unidad de Gestión Urbanística

115.1 La Unidad de Gestión Urbanística - UGU, **es un mecanismo asociativo de gestión del suelo**, conformado por personas naturales y/o jurídicas que actúan a partir de un proyecto urbanístico que los une, para desarrollar un sector o la totalidad del área con fines de Habilitación Urbana con o sin Construcción Simultánea, Reurbanización o de Renovación Urbana, a través de la elaboración de un PE. Tiene como objetivo garantizar el desarrollo integral de la ZRE para su ejecución urbanística, mediante integraciones inmobiliarias de predios que pertenecen a distintos propietarios, tratando de asegurar la preservación del interés público.

115.2 La **finalidad de la UGU también puede ser el Reajuste de Suelos, en este caso, no requiere de la aprobación de un PE, siendo competencia de la Comisión Técnica respectiva, la aprobación del proyecto.**

Artículo 116.- Titulares del proyecto urbanístico

Son titulares del proyecto urbanístico los siguientes:

116.1 Los propietarios de los predios e inversionistas: El proyecto urbanístico del PE de la UGU está dirigido por los propietarios de los predios del área delimitada y/o por los inversionistas, quienes pueden ser personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, públicas o privadas.

116.2 La Municipalidad Distrital de la jurisdicción del proyecto: La UGU incluye necesariamente a la Municipalidad Distrital en cuya jurisdicción se ejecuta el proyecto, la cual tiene un porcentaje de participación equivalente a las áreas de dominio y uso público y a los bienes de dominio

- 2.20. En ese sentido, cabe indicar que en el segundo párrafo del punto 4 del Informe N° 062-2017-VIVIENDA/MVU-DGPRVU-DUDU-Lpg-Vmz, se indicó "(...) **el artículo 3 se denomina "instrumentos de gestión de suelo", no habiendo concordancia con lo expresado en el texto, puesto que ninguno de los instrumentos señalados en el mencionado artículo están referidos a la gestión del suelo, sino están referidos a la captación de plusvalías o financiamiento urbano, tales como: la contribución especial de obras públicas, la participación en el incremento del valor del suelo por la asignación de zonificación y la participación en el incremento del valor del suelo por el cambio de zonificación del uso del suelo.**" (cursiva, negrita y subrayado es agregado).
- 2.21. Por lo señalado en los párrafos precedentes, el artículo 3 del Proyecto de Ley, no recoge los conceptos regulados en la normatividad urbanística vigente a la fecha, y de aplicación obligatoria en tres niveles de gobierno y en todo el territorio nacional.
- 2.22. El artículo 4 del Proyecto de Ley, desarrolla el "Anuncio de Proyecto" como instrumento de gestión del suelo, y señala lo siguiente:

"(...)

Es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona afectada por el proyecto de infraestructura pública, el valor de la fecha del anuncio público de las obras o de la adquisición del predio, la que sea más conveniente para la economía del proyecto, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en el caso de adquisición del predio.

El Gobierno Nacional y/o gobiernos subnacionales competentes, harán el anuncio de manera obligatoria y se realizará mediante acto administrativo que será publicado en el Diario Oficial El Peruano y un diario de circulación la localidad donde se realizará la obra, en la página electrónica institucional de la entidad ejecutora o concedente, Proinversión y/o del Organismo Supervisor de las Contrataciones del Estado y será notificado al propietario del predio e inscrito en el Registro de Predios respectivos como anotación preventiva, en el que se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio, que no será superior a diez (10) años desde su inscripción.

*En el caso de no concretarse el proyecto anunciado en el plazo establecido, el acto administrativo quedará de oficio sin efecto, debiendo notificarse a los propietarios de los predios afectados y al registrador de la propiedad.**

- 2.23. De acuerdo a la Exposición de Motivos, este artículo que propone el "Anuncio del Proyecto" estaría relacionado al valor de "Adquisición" del predio afectado por el proyecto de infraestructura pública, que genera la especulación de terrenos colindantes, como se ha presentado en el proyecto de aeropuerto de Chinchero, que ha conllevado incremento del precio final a pagar por el Estado y el incremento del valor de los terrenos colindantes.
- 2.24. Al respecto, 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, modificada por el Decreto Legislativo N° 1330, regula el procedimiento para la Adquisición de predios

*privado que se encuentran bajo la administración municipal. El aporte de los propietarios está constituido por el valor de sus predios.** (cursiva, negrita y subrayado es agregado).

necesarios para la ejecución de obras de infraestructura declarados de necesidad público e interés nacional. En dicho dispositivo, se ha regulado en los artículos 12¹² y 13¹³ respecto al valor de la tasación y la fijación de dicho valor, además de los requisitos y supuestos que se requieren regular en estos casos.

2.25. En ese sentido, existe legislación nacional vigente, para determinar y fijar el valor de los predios afectados por proyectos de infraestructura pública, así como los procedimientos establecidos, para la adquisición de los mismos.

2.26. El artículo 5 del Proyecto de Ley, desarrolla la "Adquisición Preferente" y señala lo siguiente:

Es la facultad reconocida a favor del Gobierno Nacional y/o gobiernos subnacionales competentes para adquirir predios identificados para el proyecto de infraestructura pública.

En caso de venta del predio el propietario identificado para este efecto debe ofrecerlo en primer lugar a la entidad que lo identificó como de interés para el proyecto.

Los bienes adquiridos mediante adquisición preferente no serán desafectados al uso o servicio público dentro de los veinte años posteriores. Sobre estos inmuebles se permite solo la utilización del derecho de superficie para la construcción de vivienda de interés asociada al proyecto.

En caso que la entidad que identificó el predio como de interés para el proyecto no responda en el plazo de 60 días calendarios, el propietario podrá proceder a la venta a terceros."

2.27. Al respecto, el numeral 4.2¹⁴ del artículo 4 del Decreto Legislativo N° 1192, establece, que es el Estado el único titular del derecho de propiedad del inmueble

¹² **ARTÍCULO 12. Órgano encargado de la Tasación.-**

*El valor de la Tasación para adquirir inmuebles destinados a la ejecución de Obras de Infraestructura es fijado por el órgano competente del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.**

¹³ **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:

a. Incluye los valores de terreno, de edificación, obras complementarias y plantaciones, de ser el caso.

b. En ningún caso la Tasación comprende el valor de las mejoras, cultivos o elementos existentes en el inmueble realizados con posterioridad a la fecha de la inspección ocular.

c. Se considerarán los cultivos permanentes existentes, de corresponder. Sólo si los cultivos transitorios fueron sembrados antes de la inspección ocular, el Sujeto Activo podrá acordar un plazo para la entrega del bien inmueble en el que se considere la cosecha de los mismos. De lo contrario, la valorización considerará el valor de los cultivos transitorios.

*d. Sólo se reconocen las mejoras realizadas y acreditadas de manera previa a la fecha de la inspección ocular realizada por el perito tasador.**

13.2 El valor del perjuicio económico: *Incluye la indemnización por el eventual perjuicio, que comprende únicamente al lucro cesante y daño emergente, siempre que se encuentren acreditados y/o cuenten con un informe debidamente sustentado por parte del Sujeto Activo o del Beneficiario. No procede indemnización de carácter extrapatrimonial. El monto de la indemnización incluye los gastos de traslado de bienes dentro del territorio nacional en que deberá incurrir el Sujeto Pasivo como consecuencia de la Adquisición o Expropiación, como parte del daño emergente.**

13.3 El valor de la Tasación debe tener una antigüedad no mayor a dos años al momento de la expedición de la norma que aprueba la ejecución de la Expropiación.

13.4 En el proceso de Expropiación, la indemnización justipreciada es el valor de la Tasación, constituyendo el precio a pagarse por todo concepto al Sujeto Pasivo.

13.5 No forma parte del Valor de la Tasación los gastos registrales, notariales y tributarios, incluyendo el impuesto a la renta, sin alterar el monto de la valorización. Estos conceptos serán asumidos por el Sujeto Activo. El monto del impuesto a la renta aplicable debe ser proporcionado por el Sujeto Pasivo, debidamente sustentado, dentro del plazo de prescripción para el pago, previsto en el Texto Único Ordenado del Código Tributario aprobado por el Decreto Supremo N° 133-2013-EF, siendo de aplicación los supuestos de interrupción y suspensión previstos en dicha norma. El monto del impuesto a la renta será cancelado directamente por el Sujeto Activo a la Superintendencia Nacional de Aduanas y de Administración Tributaria - SUNAT en el plazo de sesenta días hábiles desde la presentación de la documentación sustentatoria.

¹⁴ **Artículo 4.- Definiciones**

Para la aplicación del presente Decreto Legislativo, se entiende por:

(...)

4.2. Beneficiario: *Es el titular del derecho de propiedad del inmueble como resultado de la Adquisición, Expropiación o transferencia de inmuebles de propiedad del Estado, necesarios para la ejecución de la Obra de Infraestructura. El único Beneficiario es el Estado actuando a través de alguna de las entidades públicas comprendiendo a los titulares de proyectos.*



materia de adquisición, expropiación o transferencia de inmuebles necesarios para la ejecución de obras de infraestructura. En ese sentido, no sería necesario regular dicha precisión en otra norma.

- 2.28. Por otro lado, el numeral 33.1¹⁵ artículo 33 del Decreto Legislativo N° 1192, establece plazos de **caducidad de pleno derecho, de sesenta meses**, contados desde la vigencia de la Ley autoritativa, cuando no se haya iniciado el procedimiento de expropiación; plazo que discrepa con el plazo de veinte (20) años posteriores de la afectación de uso o servicio público, que propone el artículo 5 del Proyecto de Ley, para desafectar dicho predio; es decir, que el predio no podría ser desafectado para otros usos en dicho plazo.
- 2.29. Asimismo, la propuesta normativa señala que sobre estos predios, se podrá utilizar el derecho de superficie para la construcción de viviendas de interés social; sin embargo, contraviene con lo establecido en el artículo 92¹⁶ de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, que establece que toda obra de construcción requiere Licencia de Construcción, y toda Licencia, debe ser expedida en conformidad con los planes integrales de desarrollo distrital y provincial; concordado, con la establecido, en el artículo 6¹⁷ de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, que regula los procedimientos para la obtención de las Licencias de Edificación y señala que no podrá construirse sin sujetarse a las normas urbanísticas establecidas en los planes de desarrollo urbano y/o acondicionamiento territorial y/o planeamiento, y que estas constituyen documentos de interés público, y de cumplimiento obligatorio en todo el territorio nacional.
- 2.30. El artículo 6 del Proyecto de Ley, desarrolla la “Contribución de Obras Públicas”, como otro instrumento de gestión del suelo, y señala lo siguiente:



(...)

Es el instrumento que permite la participación de los propietarios del predio favorecido por la obra pública en el financiamiento de la alícuota que beneficia económicamente a su predio por las obras de infraestructura pública.

El establecimiento, la distribución y el recaudo de la contribución de valorización se harán por la entidad pública que se encargue de la ejecución de la obra.

(...)

¹⁵ **Artículo 33.- Caducidad**

33.1 El derecho de Expropiación del Sujeto Activo caduca en los siguientes casos:

a. Cuando no se haya iniciado el procedimiento expropiatorio en un plazo de sesenta meses contados a partir de la vigencia de la Ley autoritativa. La caducidad se produce de pleno derecho. La autoridad jurisdiccional encargada de la causa la declara a petición de parte.

b. En los casos que sea necesario expropiar más de un inmueble para una Obra de Infraestructura, el plazo de caducidad que se refiere el literal anterior, comienza a computarse desde que se autorice o inicie la última Expropiación.

33.2 En casos que como consecuencia del vencimiento del plazo establecido en el numeral anterior, el Congreso puede autorizar mediante la expedición de una ley autoritativa una nueva expropiación sobre los mismos bienes y por la misma causa.

¹⁶ **ARTÍCULO 92.- LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN**

Toda obra de construcción, reconstrucción, conservación, refacción o modificación de inmueble, sea pública o privada, requiere una licencia de construcción, expedida por la municipalidad provincial, en el caso del cercado, y de la municipalidad distrital dentro de cuya jurisdicción se halla el inmueble, previo certificado de conformidad expedido por el Cuerpo General de Bomberos Voluntarios o del Comité de Defensa Civil, según corresponda, además del cumplimiento de los correspondientes requisitos reglamentarios.

Las licencias de construcción y de funcionamiento que otorguen las municipalidades deben estar, además, en conformidad con los planes integrales de desarrollo distrital y provincial.

¹⁷ **Artículo 6.- Sujeción a planes urbanos**

Ninguna obra de habilitación urbana o de edificación podrá construirse sin sujetarse a las normas urbanísticas establecidas en los planes de desarrollo urbano y/o acondicionamiento territorial y/o planeamiento integral.

Las normas urbanísticas constituyen documentos de interés público, cuya finalidad es la promoción del desarrollo ordenado de las ciudades. Las municipalidades dispondrán su difusión a través de su publicación en lugares y medios accesibles a la colectividad; asimismo facilitarán el acceso a reproducciones impresas de las normas urbanísticas, a sólo requerimiento del interesado. Las copias solicitadas serán de cargo del interesado, sin perjuicio de los derechos municipales que correspondan.

- 2.31. Al respecto, el artículo 62¹⁸ y siguientes del Decreto Supremo N°156-2004-EF, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, y modificatorias, regula la "Contribución especial de obras públicas", mediante el cual los Gobiernos Locales grava los beneficios derivados de la ejecución una obras pública. Asimismo, faculta a las Municipalidades emitir normas procesales para recaudar dicha contribución, determinando los montos en función al valor que adquiera la propiedad por la ejecución de la obra pública por la Municipalidad.
- 2.32. En aplicación de la normatividad indicada, la Municipalidad Metropolitana de Lima, a través de la Ordenanza N° 1790, ha establecido las normas procesales para la recaudación, fiscalización y administración de la contribución especial de obras públicas en la provincia de Lima. Dicha norma, desarrolla entre otras, el procedimiento y aprobación de la Contribución Especial de Obras Públicas, sujetos pasivos, la zona de beneficio, el expediente técnico y documentación sustentatoria; los requisitos y condiciones de las obras municipales que generen contribución especial de obra pública, determinación y criterios para la determinación de la contribución (total y/o individual), este otros aspectos relevantes para hacer afectiva dicha contribución.
- 2.33. El artículo 7 del Proyecto de Ley, desarrolla como instrumento de gestión de suelo a la "Participación en el incremento del valor del suelo por la **asignación de zonificación urbana**", y señala lo siguiente:

"(...)

Es el instrumento mediante el cual el Gobierno Local obtiene un porcentaje que no será menor al 30% ni mayor al del 70% del incremento del valor del suelo generado por la asignación de zonificación urbana a un predio no urbano.

El acto administrativo que dispone la incorporación de áreas urbanizables al área urbana, incluyendo la incorporación de áreas rurales a un área urbanizable es el hecho generador de la participación en el incremento del valor del suelo."

- 2.34. A su vez el artículo 8 del Proyecto de Ley, desarrolla también como instrumento de gestión del suelo a la "Participación en el incremento del valor por el **cambio de zonificación del uso del suelo**", y señala lo siguiente:

"(...)

Los Gobiernos Locales establecerán un porcentaje de pago que recibirán como una



¹⁸ **TÍTULO III**
MARCO NORMATIVO PARA LAS CONTRIBUCIONES Y TASAS MUNICIPALES

(...)

Capítulo I

De la Contribución Especial de Obras Públicas

Artículo 62.- La Contribución Especial de Obras Públicas grava los beneficios derivados de la ejecución de obras públicas por la Municipalidad. Las Municipalidades emitirán las normas procesales para la recaudación, fiscalización y administración de las contribuciones.

Artículo 63.- En la determinación de la contribución especial por obras públicas, las Municipalidades calcularán el monto teniendo en consideración el mayor valor que adquiera la propiedad beneficiada por efecto de la obra municipal.

Artículo 64.- En ningún caso las Municipalidades podrán establecer cobros por contribución especial por obras públicas cuyo destino sea ajeno a cubrir el costo de inversión total o un porcentaje de dicho costo, según lo determine el Concejo Municipal.

Para efectos de la valorización de las obras y del costo de mantenimiento, las Municipalidades contemplarán en sus normas reglamentarias, mecanismos que garanticen la publicidad y la idoneidad técnica de los procedimientos de valorización, así como la participación de la población.

Artículo 65.- El cobro por contribución especial por obras públicas procederá exclusivamente cuando la Municipalidad haya comunicado a los beneficiarios, previamente a la contratación y ejecución de la obra, el monto aproximado al que ascenderá la contribución."

retribución económica por parte del beneficiario en los siguientes supuestos:

El cambio de zonificación de los usos del suelo a uno de mayor rentabilidad o aprovechamiento.

La autorización de un mayor aprovechamiento del sobresuelo en mayores derechos edificatorios, por el incremento del área techada y/o mayor altura de edificación.

Estos ingresos no pueden ser utilizados para el gasto corriente del gobierno local."

- 2.35. Al respecto, el Reglamento de Acondicionamiento y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por el Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, en el artículo 99¹⁹ y 100²⁰, así como el artículo 103²¹ y siguientes, desarrolla como instrumentos de

¹⁹ **Artículo 99.- Definición de zonificación**

99.1 La zonificación es el instrumento técnico normativo de gestión urbana que contiene el conjunto de normas técnicas urbanísticas para la regulación del uso y la ocupación del suelo en el ámbito de actuación y/o intervención de los Planes de Desarrollo Urbano, en función a los objetivos de desarrollo sostenible, a la capacidad de soporte del suelo y a las normas pertinentes, para localizar actividades con fines sociales y económicos como vivienda, recreación, protección y equipamiento; así como, la producción industrial, comercio, transportes y comunicaciones.

99.2 La capacidad de soporte del suelo implica la suficiente asignación de servicios públicos como agua, desagüe, electricidad, limpieza pública, vialidad, transporte y la suficiente dotación de equipamientos urbanos de educación, salud y de recreación, para la zonificación residencial, comercial e industrial.

99.3 En la elaboración de la zonificación es de aplicación lo establecido en los artículos 87 y 88 del presente Reglamento. Se precisa que el supuesto previsto en el numeral 3 del artículo 88 comprende, entre otros, a las superficies limitadoras de obstáculos establecidas en la Ley N° 27261, Ley de Aeronáutica Civil del Perú.

²⁰ **Artículo 100.- Objeto de la zonificación**

100.1 La zonificación tiene por objeto regular el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación del suelo urbano, subsuelo urbano y sobresuelo urbano. Se concreta en planos de Zonificación Urbana, Reglamento de Zonificación (parámetros urbanísticos y edificatorios para cada zona); y, en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, según lo señalado en los Cuadros Resumen de Zonificación del Anexo N° 02.

100.2 Las restricciones al uso de suelo no consideradas en la zonificación aprobada en PDU sólo se establecen a través de una norma con rango de Ordenanza.

²¹ **Artículo 103.- Formulación o iniciativa de propuestas de cambios de zonificación y contenido**

103.1 Los cambios de zonificación son propuestos por:

1. Los propietarios de los predios.
2. Los promotores inmobiliarios.
3. De oficio, por la Municipalidad Provincial o Distrital en cuya jurisdicción se encuentran ubicados los predios.

103.2 La solicitud de cambio de zonificación debe comprender a los predios vecinos al predio materia de solicitud, con la finalidad de uniformizar un área mínima de un frente de manzana o de un sector que incluya varias manzanas. Se consideran como predios vecinos:

1. Los que comparten el frente de manzana del predio materia de la solicitud.
2. Los predios posteriores colindantes
3. Los que comparten la misma vía local o los predios vecinos que estén ubicados en ambos frentes de manzana.

103.3 La solicitud de cambio de zonificación puede referirse a uno o más componentes o parámetros contenidos en la norma vigente: Zona de uso predominante, usos permitidos, parámetros urbanísticos y edificatorios, afectaciones por obras de carácter provincial (vías primarias, intercambios viales, puentes y equipamientos urbanos).

Artículo 104.- Requisitos para el cambio de zonificación

Los requisitos para el cambio de zonificación son:

1. Solicitud de cambio de zonificación suscrita por la parte interesada.
2. Declaración Jurada de haber efectuado el pago por derecho de trámite, consignando el número de recibo y la fecha de pago.
3. Memoria Descriptiva suscrita por un Arquitecto o un Ingeniero Civil colegiado, adjuntando planos que sustentan el cambio solicitado, señalando la suficiencia o factibilidad de los servicios públicos.

Artículo 105.- Procedimiento de aprobación para el cambio de zonificación

105.1 El administrado presenta a la Municipalidad Distrital, en cuya jurisdicción se encuentra el predio materia del cambio de zonificación, la solicitud acompañando los requisitos señalados en el artículo precedente.

105.2 La Municipalidad Distrital notifica la solicitud de cambio de zonificación, a los propietarios de los inmuebles vecinos señalados en el numeral 103.2 del artículo 103 del presente Reglamento dentro de los cinco (05) días calendario siguientes de recibida la solicitud, para efectos que emita su opinión fundamentada o formulen observaciones técnicamente sustentadas dentro de los quince (15) días calendario.

105.3 La Municipalidad Distrital competente emite la opinión técnica fundamentada en un plazo de treinta (30) días calendario de presentada la solicitud.

105.4 Con la opinión técnica fundamentada la Municipalidad Distrital eleva la propuesta de cambio de zonificación a la Municipalidad Provincial mediante Ordenanza.

105.5 En el supuesto que la Municipalidad Distrital no emita opinión en el plazo indicado en el numeral 105.3 del presente artículo, el interesado continúa con el trámite del cambio de zonificación ante la Municipalidad Provincial. Esta situación debe constar en la Ordenanza respectiva.

105.6 En los casos que las solicitudes de cambio de zonificación incluyan predios destinados a equipamiento urbano, con excepción de recreación pública, estos son previamente desafectados por la autoridad competente.

Artículo 106.- Evaluación técnica de la Municipalidad Provincial de la solicitud de cambio de zonificación

106.1 Con la opinión técnica emitida por la Municipalidad Distrital, o vencido el plazo para emitirla, el área responsable del Planeamiento Territorial o la Unidad Orgánica equivalente de la Municipalidad Provincial, evalúa la solicitud y emite pronunciamiento técnico dentro del plazo máximo de diez (10) días calendario de recibido el expediente; el cual se eleva al Concejo Provincial para que apruebe o rechace mediante Ordenanza, el cambio de zonificación solicitado.



gestión urbana a la "zonificación" y "cambio de zonificación". El primero, es un instrumento técnico normativo, de gestión urbana que contiene el conjunto de normas técnicas y urbanísticas para la regulación del uso y ocupación del suelo de acuerdo a los Planes de Desarrollo Urbano; y, el segundo, el "Cambio de Zonificación" que se inicia a pedido de propietarios, promotores inmobiliarios, y de oficio por la Municipalidad Provincial o Distrital, en cuya jurisdicción se encuentra ubicado el predio.

- 2.36. Asimismo, es preciso señalar, que de acuerdo a lo establecido en el numeral 5 del artículo 9²² de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, es atribución de los Concejos Municipales, entre otros, aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Rural, el Esquema de Zonificación de áreas urbanas, el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos y demás planes específicos sobre la base del Plan de Acondicionamiento Territorial. Es decir, que la asignación de zonificación y el cambio de zonificación, es competencia del Concejo Municipal.
- 2.37. De lo indicado, se aprecia que el Proyecto de Ley, no toma en cuenta la normatividad vigente en materia de urbanismo, en proyectos de inversión pública y los procedimientos para Adquisición y Expropiación de predios necesarios para ejecución de obras de infraestructura.

RESPECTO DE LA TÉCNICA LEGISLATIVA Y CALIDAD NORMATIVA DEL PROYECTO DE LEY

- 2.38. El artículo 75 del Reglamento del Congreso de la República, dispone que las proposiciones de Ley deben contener una exposición de motivos en la cual se expresen sus fundamentos, el efecto de la vigencia de la norma que se propone sobre la legislación nacional, el análisis costo-beneficio de la futura norma legal incluido, cuando corresponda, un comentario sobre su incidencia ambiental.
- 2.39. Al respecto, el Manual de Técnica Legislativa aprobado por el Congreso de la República, respecto a los proyectos de ley, señala que, la exposición de motivos, incluye:

- i. *Fundamentos de la propuesta, en la que se hace referencia al estado actual de la situación fáctica o jurídica que se pretende regular o modificar y la precisión del marco normativo; y, cuando corresponda, el análisis de las opiniones sobre la propuesta.*

106.2 La opinión del área responsable del Planeamiento Territorial o la Unidad Orgánica equivalente de la Municipalidad Provincial considera que los servicios públicos como: Vialidad, servicios de agua, desagüe, electricidad, limpieza pública y transporte sean suficientes, y, que tenga la dotación necesaria de equipamientos urbanos de educación, salud y recreación que el cambio de zonificación solicitado demande.

Artículo 107.- Condiciones de los cambios de zonificación

Cualquier modificación de la zonificación que se realiza con posterioridad a la aprobación del PDM, del PDU y del EU, queda sujeta a las siguientes condiciones:

107.1 En el caso que el cambio de zonificación se solicite para destinar un predio a equipamiento urbano, no es obligatorio que éste afecte a los lotes vecinos.

107.2 En el caso de los lotes urbanos o parcelas rústicas cuyas dimensiones equivalen a la de una manzana o un sector urbano, el cambio de zonificación no afecta a predios contiguos.

22 ARTÍCULO 9.- ATRIBUCIONES DEL CONCEJO MUNICIPAL

Corresponde al concejo municipal:

(...)

4. Aprobar el Plan de Acondicionamiento Territorial de nivel provincial, que identifique las áreas urbanas y de expansión urbana; las áreas de protección o de seguridad por riesgos naturales; las áreas agrícolas y las áreas de conservación ambiental declaradas conforme a ley

5. Aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Rural, el Esquema de Zonificación de áreas urbanas, el Plan de Desarrollo de Asentamientos Humanos y demás planes específicos sobre la base del Plan de Acondicionamiento Territorial

(...)



- ii. Efecto de la vigencia de la norma que se propone sobre la legislación nacional.
- iii. Análisis costo beneficio (costo oportunidad).
- iv. Incidencia ambiental, cuando corresponda.
- v. La relación de la iniciativa con la Agenda Legislativa y con las políticas de Estado expresadas en el Acuerdo Nacional, cuando sea el caso.
- vi. Anexo, cuando corresponda

2.40. Por su parte, la Ley N° 26889, Ley Marco para la Producción y Sistematización Legislativa, contiene los lineamientos para la elaboración, la denominación y publicación de leyes, con el objeto de sistematizar la legislación, a efecto de lograr su unidad y coherencia para garantizar la estabilidad y la seguridad jurídica en el país, la misma que ha sido reglamentada mediante Decreto Supremo N° 008-2006-JUS, y que debe tenerse en cuenta de manera referencial. Al respecto, el Reglamento de la Ley N° 26889, señala lo siguiente:

2.41. El artículo 2 de la Exposición de Motivos:

"La exposición de motivos consiste en la fundamentación jurídica de la necesidad de la propuesta normativa, con una explicación de los aspectos más relevantes y un resumen de los antecedentes que correspondan y, de ser el caso, de la legislación comparada y doctrina que se ha utilizado para su elaboración. Asimismo, la fundamentación debe incluir un análisis sobre la constitucionalidad o legalidad de la iniciativa planteada, así como sobre su coherencia con el resto de normas vigentes en el ordenamiento jurídico nacional y con las obligaciones de los tratados internacionales ratificados por el Estado"

2.42. El artículo 3 del Análisis Costo Beneficio:

"3.1. El análisis costo beneficio sirve como método de análisis para conocer en términos cuantitativos los impactos y efectos que tiene una propuesta normativa sobre diversas variables que afectan a los actores, la sociedad y el bienestar general, de tal forma que permite cuantificar los costos y beneficios o en su defecto posibilita apreciar analíticamente beneficios y costos no cuantificables. La necesidad de la norma debe estar justificada dada la naturaleza de los problemas, los costos y beneficios probables y los mecanismos alternativos para solucionarlos.
3.2. El análisis costo beneficio es obligatorio en los anteproyectos de normas de desarrollo constitucional, leyes orgánicas o de reformas del Estado; leyes que incidan en aspectos económicos, financieros, productivos o tributarios; y leyes relacionadas con política social y ambiental.
3.3. Las propuestas que no estén comprendidas dentro de las precitadas categorías sustentarán los alcances, las implicancias y sus consecuencias, identificando a los potenciales beneficiarios y afectados en forma clara y sencilla"

2.43. El artículo 4 del Análisis de impacto de la vigencia de la norma en la legislación nacional:

"El análisis de impacto de la vigencia de la norma en la legislación nacional debe precisar si se trata de innovar supliendo vacíos en el ordenamiento o si se trata de una propuesta que modifica o deroga normas vigentes. En caso de tener un efecto derogatorio, este se debe precisar expresamente. El análisis debe incluir una referencia a los antecedentes, diagnóstico de la situación actual y objetivos de la propuesta. Si se modifica o deroga una norma vigente debe analizarse su idoneidad o efectividad precisando falencias, vacíos o defectos que sea necesario superar mediante una acción normativa."

2.44. Al respecto, todo proyecto normativo y su Exposición de Motivos, debería cumplir con lo dispuesto en el Reglamento del Congreso de la República y su Manual de Técnica Legislativa, así como tener en cuenta referencialmente, los artículos 2, 3



y 4 del Reglamento la Ley N° 26889, Ley Marco para la Producción y Sistematización Legislativa y su Reglamento.

- 2.45. En ese sentido, de la revisión de la Exposición de Motivos, se advierte que no cumple en sentido estricto con lo dispuesto en los artículos 2, 3 y 4 del Reglamento, por cuanto, no se ha desarrollado ni sustentado los costos y beneficios, en términos cuantitativos y cualitativos, así como, no se ha cumplido con precisar la necesidad de la norma, que debe estar justificada dada la naturaleza de los problemas, los costos y beneficios probables y los mecanismos alternativos para solucionarlos²³.
- 2.46. Por otro lado, no se precisa en el análisis de impacto de la vigencia de la norma en la legislación nacional, si la propuesta normativa está innovando supliendo vacíos en el ordenamiento o si modifica o deroga normas vigentes.

III. CONCLUSIÓN:

Por lo anteriormente expuesto, esta Oficina General de Asesoría Jurídica considera que el Proyecto de Ley N° 1111/2016-CR CR "Ley que declara de necesidad pública el uso de instrumentos de gestión de suelo en el desarrollo de proyectos de infraestructura pública de gran envergadura", resulta inviable, conforme a las opiniones técnicas de la Dirección General en Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo - DGPRVU²⁴ y la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN²⁵.

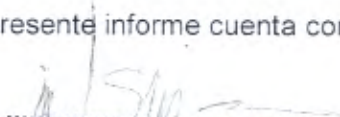
Se recomienda, se tome en cuenta lo sugerido por la Presidencia de Concejos de Ministros - PCM mediante Informe N° 648-2017-PCM/OGAJ e Informe N° 766-2017-PCM/OGAJ, de solicitar la opinión del Proyecto de Ley al Ministerio de Economía y Finanzas, por su contenido en materia de proyectos de inversión pública.

Atentamente,



María del Rosario Solís Martínez
Abogada

El presente informe cuenta con la conformidad del suscrito



Demetrio Rojas García
Director General (e)
Oficina General de Asesoría Jurídica
Ministerio de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

²³ Conforme a lo señalado en los informes técnicos de la DGPRVU y de la SBN (Informe N° 179-2017-VIVIENDA/MVU-DGPRVU e Informe N° 0065-2017/SBN-DNR), y lo desarrollado en el presente informe, señalamos que el Proyecto de Ley no cuenta con un sustento técnico ni legal en la exposición de motivos, además de no haber definido el marco conceptual de los instrumentos de gestión de suelos, de acuerdo a nuestro ordenamiento jurídico.

²⁴ Informe N° 179-2017-VIVIENDA/MVU-DGPRVU del 10/05/2017

²⁵ Informe N° 0065-2017/SBN-DNR del 19/06/2017



PERÚ

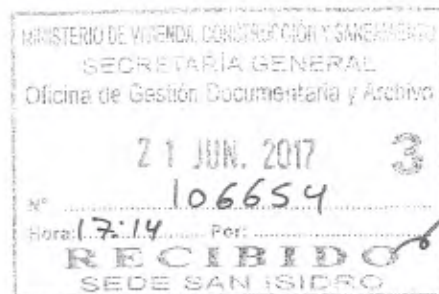
Presidencia del Consejo de Ministros



Firmado digitalmente por CASTAÑEDA GONZALES Vlado Erick (FAU20168999926) Motivo: Soy el autor del documento Fecha: 16.06.2017 12:50:07 -05:00

Año del Buen Servicio al Ciudadano

Miraflores, 16 de Junio del 2017
OFICIO N° 000980-2017-PCM-SC



Señora
JUANA RÓMULA LÓPEZ ESCOBAR
Secretaria General
Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento
Presente.-

Asunto : Pedido de opinión sobre P.L. N° 1111/2016-CR

Referencia: a) Informe N° 766-2017-PCM/OGAJ
b) Oficio N° 771-2016-2017-CEBFIF/CR
Expediente N° 201710663

De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a usted, con relación al documento de la referencia a), mediante el cual la Oficina General de Asesoría Jurídica de la Presidencia del Consejo de Ministros recomienda trasladar a su Sector el oficio de la señora Congressista Mercedes Aráoz Fernández, Presidenta de la Comisión de Economía, Banca, Finanzas e Inteligencia Financiera del Congreso de la República, documento b), quien solicita opinión sobre el Proyecto de Ley N° 1111/2016-CR, que propone declarar de urgencia y de necesidad pública el uso de instrumentos de gestión de suelo en el desarrollo de proyectos de infraestructura pública de gran envergadura.

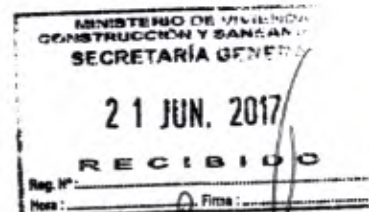
En relación a lo señalado en el párrafo anterior, teniendo en consideración el plazo establecido en el art. 87° del Reglamento del Congreso de la República, agradeceré se sirva remitir la evaluación e informe correspondiente a esta Secretaría, en un plazo máximo de siete días de recibido el presente.

Hago propicia la oportunidad para expresarle mis sentimientos de consideración y estima personal.

Atentamente,

.....
VLADO ERICK CASTAÑEDA GONZALES
Secretario de Coordinación
Presidencia del Consejo de Ministros

VCG/mosa



Trabajando para todos los peruanos



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

Secretaría
General

Oficina General
de Asesoría Jurídica

"Año del Buen Servicio al Ciudadano"

INFORME N° 766 -2017-PCM/OGAJ

A : VLADO ERICK CASTAÑEDA GONZALES
Secretario de Coordinación

ASUNTO : Proyecto de Ley N° 1111/2016-CR, Proyecto de Ley que declara de urgencia y de necesidad pública el uso de instrumentos de gestión de suelo en el desarrollo de proyectos de infraestructura pública de gran envergadura.

REFERENCIA: a) Oficio N° 771-2016-2017-CEBFIF/CR
b) Memorandum N° 501-2017-PCM/SC

FECHA : Lima, 13 JUN. 2017

Tengo el agrado de dirigirme a usted en relación al rubro del asunto a fin de emitir la opinión legal correspondiente:

I. BASE LEGAL.-

- 1.1. Constitución Política del Perú.
- 1.2. Ley N° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo.
- 1.3. Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- 1.4. Decreto Supremo N° 117-2014-EF, que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Economía y Finanzas.
- 1.5. Decreto Supremo N° 022-2017-PCM, que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Presidencia del Consejo de Ministros.

II. ANTECEDENTES:

- 2.1. Mediante el documento de la referencia a), la Presidenta de la Comisión de Economía, Banca, Finanzas e Inteligencia Financiera, solicita opinión sobre el Proyecto de Ley N° 1111/2016-CR, Proyecto de Ley que declara de urgencia y de necesidad pública el uso de instrumentos de gestión de suelo en el desarrollo de proyectos de infraestructura pública de gran envergadura (Proyecto de Ley).
- 2.2. A través del documento de la referencia b), la Secretaría de Coordinación de la Presidencia del Consejo de Ministros solicita opinión legal del Proyecto de Ley.
- 2.3. El Proyecto de Ley señala lo siguiente:

"Artículo 1.- Objeto

Declárese de urgencia y necesidad pública el establecimiento instrumentos de gestión de suelo, para el desarrollo y ejecución en proyectos de infraestructura pública de relevancia nacional de competencia del Gobierno Nacional cuyo costo total de proyecto, supere las diez mil (10 000) UIT; así como los proyectos de competencia de Gobiernos Regionales o Gobiernos Locales cuyo costo total de proyecto, supere las siete mil (7 000) UIT.





"Año del Buen Servicio al Ciudadano"

Artículo 2. Fines de la Ley

Son fines de la presente Ley los siguientes:

1. Implementar los instrumentos de gestión de suelos a la política económica, tributaria, financiera y de gasto público en el desarrollo de proyectos de infraestructura pública.
2. Evitar la retención especulativa del suelo y los sobrecostos en la adquisición del valor suelo de los predios afectados por los proyectos de infraestructura pública.
3. Proporcionar instrumentos de gestión de suelos que agilicen la obtención del recurso suelo para la ejecución de los proyectos de infraestructura pública.
4. Recuperar la alícuota del incremento en el valor suelo, que se origina directamente por el desarrollo y ejecución del proyecto de infraestructura pública.

Artículo 3. Instrumentos de gestión del suelo

Son mecanismos que permiten la obtención y gestión de suelo para proyectos de infraestructura pública, siendo los siguientes:

- i) Anuncio de proyecto
- ii) Adquisición preferente
- iii) Contribución especial de obras públicas
- iv) Participación en el incremento de valor del suelo por la asignación de zonificación urbana.
- v) Participación en el incremento de valor del suelo por el cambio de zonificación de uso de suelo.

Artículo 4. Anuncio de Proyecto

Es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona afectada por el proyecto de infraestructura pública, al valor de la fecha del anuncio público de las obras o de la adquisición del predio, la que sea más conveniente para la economía del proyecto, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en el caso de adquisición del predio.

El Gobierno Nacional y/o gobiernos subnacionales competentes, harán el anuncio de manera obligatoria y se realizará mediante acto administrativo que será publicado en el Diario Oficial El Peruano y un diario de circulación en la localidad donde se realizará la obra, en la página electrónica institucional de la entidad ejecutora o concedente, Proinversión y/o del Organismo Supervisor de las Contrataciones del Estado, y será notificado al propietario del predio e inscrito en el Registro de Predios respectivo como anotación preventiva, en el que se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio, que no será superior a diez (10) años desde su inscripción.

En el caso de no concretarse el proyecto anunciado en el plazo establecido, el acto administrativo quedará de oficio sin efecto, debiendo notificarse a los propietarios de los predios afectados y al registrador de la propiedad.

Artículo 5. Adquisición Preferente

Es la facultad reconocida a favor del Gobierno Nacional y/o gobiernos subnacionales competentes para adquirir predios identificados para el proyecto de infraestructura pública.

En caso de venta del predio el propietario identificado para este efecto debe ofrecerlos en primer lugar a la entidad que lo identificó como de interés para el proyecto.





PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

Secretaría
General

Oficina General
de Asesoría Jurídica

"Año del Buen Servicio al Ciudadano"

Los bienes adquiridos mediante adquisición preferente no serán desafectados al uso o servicio público dentro de los veinte años posterior. Sobre estos inmuebles se permite solo la utilización del derecho de superficie para la construcción de vivienda de interés asociada al proyecto.

En caso que la entidad que identificó el predio como de interés para el proyecto no responda en el plazo de 60 días calendarios, el propietario podrá proceder a la venta a terceros.

Artículo 6. Contribución especial de obras públicas

Es el instrumento que permite la participación de los propietarios del predio favorecido por la obra pública en el financiamiento de la alícuota que beneficia económicamente a su predio por las obras de infraestructura pública.

El establecimiento, la distribución y el recaudo de la contribución de valorización se harán por la entidad pública que se encargue de la ejecución de la obra.

Artículo 7. Participación en el incremento del valor del suelo por la asignación de zonificación urbana

Es el instrumento mediante el cual el Gobierno Local obtiene un porcentaje que no será menor al 30% ni mayor al 70% del incremento del valor del suelo generado por la asignación de zonificación urbana a un predio no urbano.

El acto administrativo que dispone la incorporación de áreas urbanizables al área urbana, incluyendo la incorporación de áreas rurales a área urbanizable es el hecho generador de la participación en el incremento del valor del suelo.

Artículo 8. Participación en el incremento del valor del suelo por el cambio de zonificación de uso a suelo

Los Gobiernos Locales establecerán un porcentaje de pago que recibirán como una retribución económica por parte del beneficiario en los siguientes supuestos:

El cambio de zonificación de los usos del suelo a uno de mayor rentabilidad o aprovechamiento.

La autorización de un mayor aprovechamiento del sobresuelo en mayores derechos edificatorios, por el incremento del área techada y/o mayor altura de edificación.

Estos ingresos no pueden ser utilizados para el gasto corriente del gobierno local. (...)"

III. ANÁLISIS:

- 3.1. De conformidad con lo dispuesto en el literal g) del artículo 23 del Reglamento de Organización y Funciones de la Presidencia del Consejo de Ministros, aprobado por Decreto Supremo N° 022-2017-PCM, corresponde a la Oficina General de Asesoría Jurídica, emitir opinión jurídico-legal respecto de los proyectos de ley que someta a su consideración la Alta Dirección.
- 3.2. Sobre el particular, de acuerdo al artículo 17 de la Ley N° 29158 – Ley Orgánica del Poder Ejecutivo:

29/12/17





PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

Secretaría
General

Oficina General
de Asesoría Jurídica

"Año del Buen Servicio al Ciudadano"

"La Presidencia del Consejo de Ministros es el Ministerio responsable de la coordinación de las políticas nacionales y sectoriales del Poder Ejecutivo. Coordina las relaciones con los demás Poderes del Estado, los organismos constitucionales, gobiernos regionales, gobiernos locales y la sociedad civil".

- 3.3. En función a ello, el artículo 18 de la Ley N° 29158 – Ley Orgánica del Poder Ejecutivo, dispone que el Presidente del Consejo de Ministros tiene entre sus funciones:
1. Proponer objetivos del gobierno en el marco de la Política General de Gobierno.
 2. Coordinar las políticas nacionales de carácter multisectorial; en especial, las referidas al desarrollo económico y social; asimismo, formula las políticas nacionales en su respectivo ámbito de competencia, el proceso de descentralización y de la modernización de la Administración Pública.
 3. Supervisar las acciones de las entidades adscritas a la Presidencia del Consejo de Ministros, de conformidad con lo dispuesto en las normas correspondientes.
- 3.4. De acuerdo a dicho marco legal, el Reglamento de Organización y Funciones de la Presidencia del Consejo de Ministros, aprobado mediante el Decreto Supremo N° 022-2017-PCM, y modificatorias, establece en su artículo 3¹ las funciones generales de la Presidencia del Consejo de Ministros, las que se sujetan a la Constitución² y a la Ley.
- 3.5. Teniendo en cuenta que el Proyecto de Ley contiene materia relacionada al desarrollo y ejecución en proyectos de infraestructura pública de relevancia nacional de

¹ "Artículo 3.- Funciones Generales

La Presidencia del Consejo de Ministros tiene las siguientes funciones generales:

- a) Brindar apoyo al Presidente/a del Consejo de Ministros en el cumplimiento de las atribuciones y funciones asignadas por la Constitución Política del Perú y la Ley.
- b) Coordinar las relaciones con los demás Poderes del Estado, organismos constitucionalmente autónomos, gobiernos regionales, gobiernos locales y la sociedad civil, conciliando prioridades para asegurar el cumplimiento de los objetivos de interés nacional.
- c) Formular, establecer, planear, dirigir, coordinar, ejecutar, supervisar y evaluar las políticas nacionales y sectoriales en materias de su competencia, asumiendo la rectoría respecto de ellas.
- d) Aprobar las disposiciones normativas que le corresponda; así como cumplir y hacer cumplir el marco normativo relacionado con su ámbito de competencia ejerciendo la potestad sancionadora correspondiente.
- e) Realizar seguimiento respecto del desempeño y logros alcanzados a nivel nacional, regional y local en el ejercicio de sus competencias, y tomar las medidas correspondientes para facilitar la obtención de los resultados esperados.
- f) Ejercer la rectoría de los sistemas a su cargo y; dictar las normas y establecer los procedimientos relacionados con dichos sistemas, así como coordinar su operación técnica y supervisar su adecuado funcionamiento.
- g) Coordinar, dirigir, supervisar y evaluar los procesos de modernización de la administración pública y del Estado, gobierno digital, desarrollo territorial y descentralización, diálogo y concertación social y demarcación territorial.
- h) Normar, asesorar, supervisar y fiscalizar a las entidades públicas en materia de simplificación administrativa, así como promover la calidad de las regulaciones que emite la administración pública, en el ámbito de su competencia.
- i) Dirigir, promover y participar en los procesos de diálogo y concertación con la sociedad.
- j) Prestar apoyo al Presidente del Consejo de Ministros para la conducción del Consejo de Ministros, Comisión Interministerial de Asuntos Económicos y Financieros – CIAEF, Comisión Interministerial de Asuntos Sociales – CIAS y del Consejo de Coordinación Intergubernamental – CCI.
- k) Supervisar el desarrollo de las políticas aprobadas por el Foro del Acuerdo Nacional.
- l) Prestar apoyo a las Comisiones en las que participe la Presidencia del Consejo de Ministros.
- m) Coordinar la defensa judicial del Ministerio y de los organismos públicos adscritos y entidades públicas vinculadas al Sector.
- n) Resolver los conflictos de competencia entre entidades del Poder Ejecutivo.
- o) Otras que establezca la Ley.

² Constitución Política del Perú:

"Artículo 123.- Al Presidente del Consejo de Ministros, quien puede ser ministro sin cartera, le corresponde:

1. Ser, después del Presidente de la República, el portavoz autorizado del gobierno.
2. Coordinar las funciones de los demás ministros.
3. Refrendar los decretos legislativos, los decretos de urgencia y los demás decretos y resoluciones que señalan la Constitución y la ley".





PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

Secretaría
General

Oficina General
de Asesoría Jurídica

28
41

"Año del Buen Servicio al Ciudadano"

competencia del Gobierno Nacional y de los gobiernos subnacionales, se verifica de las funciones de la Presidencia del Consejo de Ministros, que éstas no se encuentran relacionadas a dicha materia.

- 3.6. En dicho sentido, verificándose que el Proyecto de Ley contiene materia relacionada A proyectos de infraestructura pública de relevancia nacional a nivel del Gobierno Nacional, Regional y Local, es el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, la entidad responsable de emitir la opinión en tanto la temática se encuentra en el ámbito de sus competencias, tal como lo establece el artículo 2 del Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, aprobado por Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA:

"Artículo 2.- Competencias

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento tiene competencias en las siguientes materias:

(...)

4. Construcción

(...)"

- 3.7. Por otro lado, el Proyecto de Ley al contener materia de proyectos de inversión pública, es el Ministerio de Economía y Finanzas, la entidad responsable de emitir la opinión en tanto la temática se encuentra en el ámbito de sus competencias, tal como lo establece el artículo 2 del Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Economía y Finanzas, aprobado por Decreto Supremo N° 117-2014-EF:

Artículo 2.- Competencias

*2.1. El Ministerio de Economía y Finanzas, de conformidad con las leyes respectivas, tiene competencia en materia de (...) **inversión pública** y privada (...).*

- 3.8. Por lo tanto, conforme a dicho marco normativo, la revisión y opinión del Proyecto de Ley es de competencia del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, así como del Ministerio de Economía y Finanzas.

IV. CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIÓN:

- 4.1. Por los argumentos anteriormente expuestos, se verifica que el Proyecto de Ley no contiene materia de competencia de la Presidencia del Consejo de Ministros, pues se refiere a materia relacionada a proyecto de infraestructura pública de relevancia nacional a nivel del Gobierno Nacional, Regional y Local.
- 4.2. Se recomienda remitir el Proyecto de Ley al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, así como al Ministerio de Economía y Finanzas, para que emitan opinión en el ámbito de sus competencias

Atentamente,

Charles Richard Pareja Sebedo
Consultor

El presente informe cuenta con la conformidad de la suscrita.

Sonia Elaine Dávila Chávez
Directora de la Oficina General de Asesoría Jurídica
PRESIDENCIA DEL CONSEJO DE MINISTROS



28
20



Presidencia del Consejo de Ministros
Sistema de Trámite Documentario
Hoja de Trámite

Datos Principales

| | |
|---------------------|------------------------------|
| Nro Registro | : 00501-2017-PCM/SC |
| Fecha/H de Registro | : 18-ABR-2017 11:46:59 |
| Area Origen | : Secretaria de Coordinacion |
| Fecha/H Derivo | : 18-ABR-2017 11:46:59 |
| Nro Doc. Principal | : 201710663 |
| Nro de Referencia | : |
| Tipo Documento | : MEMORANDO |

Asunto

Pedido de opinión sobre PL N° 1111/2016-CR, que propone declarar de urgencia y de necesidad pública el uso de instrumentos de gestión de suelo en el desarrollo de proyectos de infraestructura pública de gran envergadura.

| | Origen | Destino | Ind | Fecha Derivo / Fecha Aceptado | Número de Documento | Fls | V.B. | Observaciones | C.Recep |
|---|--------|---------|-----|----------------------------------|--------------------------------|-----|------|--|---------|
| 1 | OTD | SG | 03 | 07-ABR-2017 07-ABR-2017 | OFICIO 201710663 | | | | |
| 2 | SG | SC | 01 | 07-ABR-2017 10-ABR-2017 | ** SIN DOCUMENTO ** | | | | |
| 3 | SC | OGAJ | 01 | 18-ABR-2017 | MEMORANDO 00501-2017-PCM/SC | | | Oficio N° 555-2017-PCM/SG/SC del 17-04-2017 dirigido al MEF. | |
| 4 | | RA | | | | | | | |
| 5 | | | | | | | | | |
| 6 | | | | | | | | | |
| 7 | | | | | | | | | |
| 8 | | | | | | | | | |

Observaciones:

Referencias del Doc. Principal:

Indicaciones:

- | | | |
|-----------------------------|-----------------------|-------------------------|
| 01.ACCION NECESARIA | 02.ESTUDIO E INFORME | 03.CONOCIMIENTO Y FINES |
| 04.FORMULAR RESPUESTA | 05.POR CORRESPONDERLE | 06.TRANScribir |
| 07.PROYECTAR DISPOSITIVO | 08.FIRMAR Y/O REVISAR | 09.ARCHIVAR |
| 10.CONOCIMIENTO Y RESPUESTA | 11.PARA COMENTARIOS | |



PERÚ

Presidencia del Consejo de Ministros

Secretaría General

Secretaría de Coordinación

"Año del Buen Servicio al Ciudadano"

MEMORÁNDUM N° 501-2017-PCM/SC

A : **EDGARD EDUARDO ORTIZ GÁLVEZ**
 Director de la Oficina General de Asesoría Jurídica

ASUNTO : Pedido de opinión sobre P.L. N° 1111/2016-CR

REFERENCIA : Oficio N° 771-2016-2017-CEBFIF/CR
 Expediente N° 201710663

FECHA : Lima, 17 de abril de 2017

Tengo el agrado de dirigirme a usted, con relación al documento de la referencia, mediante el cual la señora Congresista Mercedes Aráoz Fernández, Presidenta de la Comisión de Economía, Banca, Finanzas e Inteligencia Financiera del Congreso de la República solicita opinión sobre el Proyecto de Ley N° 1111/2016-CR, que propone declarar de urgencia y de necesidad pública el uso de instrumentos de gestión de suelo en el desarrollo de proyectos de infraestructura pública de gran envergadura.

En relación a lo señalado en el párrafo anterior, teniendo en consideración el plazo establecido en el artículo 87° del Reglamento del Congreso de la República, agradeceré se sirva remitir la evaluación e informe correspondiente a esta Secretaría, a la brevedad posible.

Atentamente,


 VLADO ERICK CASTAÑEDA GONZALES
 Secretario de Coordinación
 Presidencia del Consejo de Ministros

PRESIDENCIA DEL CONSEJO DE MINISTROS
 OFICINA GENERAL DE ASESORIA JURIDICA

19 APR 2017

Reg. N°: _____
 Firma: _____ Hora: 9:48 AM

SC/mosa



Firmado digitalmente por
 CASTAÑEDA GONZALES VLADO
 Eick (FAU2015899926)
 Motivo: Soy el autor del
 documento
 Fecha: 17/04/2017 17:51:51 -0500



Presidencia del Consejo de Ministros
Sistema de Trámite Documentario
Hoja de Trámite

25
39

PRESIDENCIA DEL CONSEJO DE MINISTROS
 Secretaría General

RECIBIDO

07 ABR. 2017

10 ABR 2017
9:00

11 ABR 2017
12:55 pm

Datos Principales

| | |
|---------------------|-------------------------------------|
| Nro Registro | : 201710663 |
| Fecha/H de Registro | : 07-ABR-2017 10:17:00 |
| Area Origen | : Oficina de Tramite Documentario |
| Fecha/H Derivo | : 07-ABR-2017 10:17:00 |
| Nro de Referencia | : OFICIO N° 771-2016-2017-CEBFIF/CR |
| Institución | : CONGRESO DE LA REPUBLICA |
| Remitente | : ARÁOZ FERNÁNDEZ MERCEDES ROSALBA |
| Tipo Documento | : OFICIO |

Firma: *[Signature]*
 Reg. N°:

Asunto

La Presidenta de la Comisión de Economía, Banca, Finanzas e Inteligencia Financiera, solicita opinión respecto al proyecto de Ley N° 1111/2016-CR, que propone la Ley que declara de urgencia y necesidad pública el uso de instrumentos de gestión de suelo en el desarrollo de Proyectos de Infraestructura pública de gran envergadura.

| | Origen | Destino | Ind | Fecha Derivo / Fecha Aceptado | Número de Documento | Fls | V.B. | Observaciones | C.Recep |
|---|--------|---------|-----|----------------------------------|---|-----|------|---------------|---------|
| 1 | OTD | SG | 03 | 07-ABR-2017 | OFICIO OFICIO N° 771-2016-2017-CEBFIF/CR | 12 | | | |
| 2 | | Je | L | 07 ABR. 2017 | | | | | |
| 3 | Morp | | 01 | 10-04-17 | | | | | |
| 4 | | | | | | | | | |
| 5 | | | | | | | | | |
| 6 | | | | | | | | | |
| 7 | | | | | | | | | |
| 8 | | | | | | | | | |

Observaciones:

Referencias:

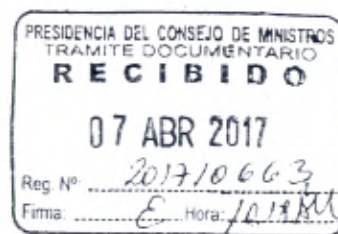
Indicaciones:

- | | | | |
|------------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------|
| 01. ACCION NECESARIA | 02. ESTUDIO E INFORME | 03. CONOCIMIENTO Y FINES | 04. FORMULAR RESPUESTA |
| 05. POR CORRESPONDERLE | 06. TRANSCRIBIR | 07. PROYECTAR DISPOSITIVO | 08. FIRMAR Y/O REVISAR |
| 09. ARCHIVAR | 10. CONOCIMIENTO Y RESPUESTA | 11. PARA COMETARIOS | |

Lima, 03 de abril de 2017

OFICIO N° 771-2016-2017-CEBFIF/CR

Señor
FERNANDO ZAVALA LOMBARDI
Presidente del Consejo de Ministros
Jr. Carabaya cuadra 1 s/n Lima
Lima.



Asunto: Solicita opinión

Es grato saludarle cordialmente y, a la vez, solicitar opinión respecto del Proyecto de Ley N°1111/2016-CR, que propone la Ley que declara de urgencia y necesidad pública el uso de instrumentos de gestión de suelo en el desarrollo de Proyectos de Infraestructura pública de gran envergadura.

Hago propicia la oportunidad para renovarle las muestras de mi consideración.

Atentamente,

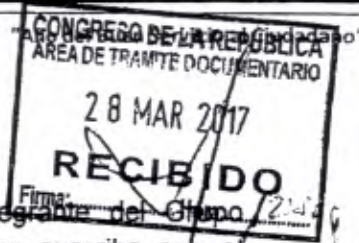
Mercedes Aráoz Fernández
Presidenta
Comisión de Economía, Banca, Finanzas
e Inteligencia Financiera

Adj.: Copia del Proyecto de Ley



23
39

Proyecto de Ley Nº 1111 / 2016 - CR
PROYECTO DE LEY



La Congresista de la República, MARISA GLAVE REMY integrante del Grupo Parlamentario Frente Amplio por Justicia, Vida y Libertad quien suscribe con el respaldo del merecido grupo, ejerciendo el derecho de iniciativa legislativa que le confiere el artículo 107 de la Constitución Política del Perú y los artículos 22 inciso c), 37, 75 y numeral 2 del 76 del Reglamento del Congreso de la República del Perú; presenta la siguiente propuesta legislativa:

PROYECTO DE LEY
QUE DECLARA DE URGENCIA Y DE NECESIDAD PÚBLICA EL USO DE
INSTRUMENTOS DE GESTION DE SUELO EN EL DESARROLLO DE PROYECTOS
DE INFRAESTRUCTURA PÚBLICA DE GRAN ENVERGADURA

Artículo 1. Objeto

Declárese de urgencia y necesidad pública el establecimiento instrumentos de gestión de suelo, para el desarrollo y ejecución en proyectos de infraestructura pública de relevancia nacional de competencia del Gobierno Nacional cuyo costo total de proyecto, supere las diez mil (10 000) UIT; así como los proyectos de competencia de Gobiernos Regionales o Gobiernos Locales cuyo costo total de proyecto, supere las siete mil (7 000) UIT.

Artículo 2. Fines de la Ley

Son fines de la presente Ley los siguientes:

1. Implementar los instrumentos de gestión de suelos a la política económica, tributaria, financiera y de gasto público en el desarrollo de proyectos de infraestructura pública.
2. Evitar la retención especulativa del suelo y los sobrecostos en la adquisición del valor suelo de los predios afectados por los proyectos de infraestructura pública.
3. Proporcionar instrumentos de gestión de suelos que agilicen la obtención del recurso suelo para la ejecución de los proyectos de infraestructura pública.
4. Recuperar la alícuota del incremento en el valor suelo, que se origina directamente por el desarrollo y ejecución del proyecto de infraestructura pública.



Artículo 3. Instrumentos de gestión del suelo

Son mecanismos que permiten la obtención y gestión de suelo para proyectos de infraestructura pública, siendo los siguientes:

- i) Anuncio de proyecto
- ii) Adquisición preferente
- iii) Contribución especial de obras públicas
- iv) Participación en el incremento de valor del suelo por la asignación de zonificación urbana
- v) Participación en el incremento de valor del suelo por el cambio de zonificación de uso de suelo

Artículo 4. Anuncio de Proyecto

Es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona afectada por el proyecto de infraestructura pública, al valor de la fecha del anuncio público de las obras o de la adquisición del predio, la que sea más conveniente para la economía del proyecto, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en el caso de adquisición del predio.

El Gobierno Nacional y/o gobiernos subnacionales competentes, harán el anuncio de manera obligatoria y se realizará mediante acto administrativo que será publicado en el Diario Oficial El Peruano y un diario de circulación en la localidad donde se realizará la obra, en la página electrónica institucional de la entidad ejecutora o concedente, Proinversión y/o del Organismo Supervisor de las Contrataciones del Estado, y será notificado al propietario del predio e inscrito en el Registros de Predios respectivo como anotación preventiva, en el que se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio, que no será superior a diez (10) años desde su inscripción.

En el caso de no concretarse el proyecto anunciado en el plazo establecido, el acto administrativo quedará de oficio sin efecto, debiendo notificarse a los propietarios de los predios afectados y al registrador de la propiedad.

Artículo 5. Adquisición Preferente

Es la facultad reconocida a favor del Gobierno Nacional y/o gobiernos subnacionales competentes para adquirir predios identificados para el proyecto de infraestructura pública.

En caso de venta del predio el propietario identificado para este efecto debe ofrecerlo en primer lugar a la entidad que lo identificó como de interés para el proyecto.

Los bienes adquiridos mediante adquisición preferente no serán desafectados al uso o servicio público dentro de los veinte años posteriores. Sobre estos inmuebles se permite solo la utilización del derecho de superficie para la construcción de vivienda de interés asociada al proyecto.

En caso que la entidad que identificó el predio como de interés para el proyecto no responda en el plazo de 60 días calendarios, el propietario podrá proceder a la venta a terceros.

Artículo 6. Contribución especial de obras públicas

Es el instrumento que permite la participación de los propietarios del predio favorecido por la obra pública en el financiamiento de la alícuota que beneficia económicamente a su predio por las obras de infraestructura pública.

El establecimiento, la distribución y el recaudo de la contribución de valorización se harán por la entidad pública que se encargue de la ejecución de la obra.

Artículo 7. Participación en el incremento del valor del suelo por la asignación de zonificación urbana

Es el instrumento mediante el cual el Gobierno Local obtiene un porcentaje que no será menor al 30% ni mayor al del 70% del incremento del valor del suelo generado por la asignación de zonificación urbana a un predio no urbano.

El acto administrativo que dispone la incorporación de áreas urbanizables al área urbana, incluyendo la incorporación de áreas rurales a área urbanizable es el hecho generador de la participación en el incremento del valor del suelo.

Artículo 8. Participación en el incremento del valor del suelo por el cambio de zonificación de uso de suelo

Los Gobiernos Locales establecerán un porcentaje de pago que recibirán como una retribución económica por parte del beneficiario en los siguientes supuestos:

El cambio de zonificación de los usos del suelo a uno de mayor rentabilidad o aprovechamiento.

La autorización de un mayor aprovechamiento del sobresuelo en mayores derechos edificatorios, por el incremento del área techada y/o mayor altura de edificación.

Estos ingresos no pueden ser utilizados para el gasto corriente del gobierno local.

DISPOSICION TRANSITORIA

Única.- Aplicación de la ley

La presente ley se aplicará en todo proyecto de infraestructura pública de relevancia detallada en el artículo 1 de la presente Ley. Esta disposición incluye a los proyectos que se encuentren en desarrollo y/o ejecución, en los cuales se utilizará para avalúo del predio el precio del año fiscal del anuncio del proyecto. No pudiendo retrotraer el valor al momento del inicio del proyecto.

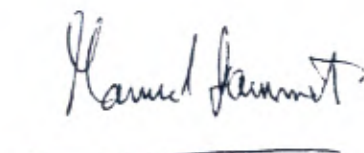
Lima, 23 de marzo de 2017



NOIRA ISABEL HUILCA FLORES
Congresista de la República



MARISA GLAVE REMY
Congresista de la República



MANUEL DAMMERT EGO AGUIRRE
Congresista de la República



ORACIO ANGEL PACORI MAMANI
Congresista de la República



Ing. ROGELIO R. TUETO CASTILLO
Congresista de la República



WILBERT ROZAS BELTRAN
Congresista de la República



CONGRESO DE LA REPUBLICA
PERU
Grupo Parlamentario
Marco ANTONIO ARANA ZEGARRA
Nuevo Portavoz Grupo Parlamentario
El Frente Amplio por Justicia, Vida y
Libertad

CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Lima, 03 de Abril del 2017

Según la consulta realizada, de conformidad con el Artículo 77° del Reglamento del Congreso de la República: pase la Proposición N° 1111 para su estudio y dictamen, a la (s) Comisión (es) de

ECONOMÍA, BANCA, FINANZAS E
INTELIGENCIA FINANCIERA ; DESCENTRALIZACIÓN
REGIONALIZACIÓN, GOBIERNOS LOCALES
Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN
DEL ESTADO.

JOSÉ F. CEVASCO PIEDRA
Oficial Mayor
CONGRESO DE LA REPUBLICA

CONGRESO DE LA REPUBLICA
Es copia fiel del original

03 ABR 2017
[Signature]
POLIDORO CHANAME ROBLES
Fecretario

Exposición de Motivos

I. Antecedentes

El anuncio de un proyecto genera la expectativa por una mayor valorización del terreno en donde se ubicaría el mismo. Esto genera problemas a futuro porque no permite definir el valor final del predio, y además genera una presión especulativa sobre los terrenos colindantes.

Un ejemplo reciente es la adquisición del terreno para el aeropuerto de Chinchero el cual tuvo controversias, no solo sobre el precio final a pagar por parte del Gobierno Regional de Cusco, sino porque además he generado un incremento en el valor de los predios colindantes al futuro aeropuerto, que puede derivar en un mercado especulativo.

En el 2012, la Dirección Nacional de Construcción valorizó el metro cuadrado de terreno en cuatro (4) dólares, mientras que las comunidades de Yanacomas y Raqchi Ayllu solicitaron el pago de 48 dólares por metro cuadrado y Ayllupongo exigía una retribución de 80 dólares¹. En ese contexto, el Gobierno Regional de Cusco proponía un pago de 20 dólares el metro cuadrado. Finalmente la autoridad regional pago por el terreno un monto equivalente a US\$ 70 millones, es decir US\$ 17.5 el metro cuadrado, US\$ 54 millones más de la valorización inicial.

Pero las mejoras no solo se dan al terreno mismo sino que además a los colindantes. Extraoficialmente se conoce los titulares de dichos predios buscan cobrar hasta US\$ 50 el metro cuadrado, cuando la propuesta estatal por los mismos se ubica en US\$ 20². En esa misma línea tenemos el ejemplo en el proyecto la Línea 2 del Metro de Lima que genera un impacto en el valor de los suelos:

Hay estimaciones de que empiezan a revalorizarse todos estos terrenos ubicados a 300 y 400 metros de alcance de la ruta. Esto puede estar entre 30 y 50% de aumento del valor de los terrenos
Viceministro de Transportes, Carmelo Zaira³.

La línea 2 del metro, que cuenta con un recorrido de 27 kilómetros, del distrito de Ate hasta el Callao, transita por las avenidas Víctor Raúl Haya de la Torre (Carretera Central), Nicolás Ayllón, 28 de julio, Paseo de la República, 9 de diciembre (Paseo Colón), Arica, Venezuela, Germán Amézaga, Óscar R. Benavides (ex. Colonial) y Guardia Chalaca. Debido al mayor tránsito de personas, el proyecto también impulsara otros proyectos tipo comerciales y/o habitacionales.

¹ <http://rpp.pe/lima/actualidad/cusco-anuncian-compra-de-terrenos-para-aeropuerto-de-chinchero-noticia-543523>

² <http://www.diariodelcusco.com/2017/01/19/no-hay-aun-acuerdo-sobre-precio-de-terrenos-en-chinchero/>

³ <http://elcomercio.pe/economia/peru/hasta-50-se-revalorizan-terrenos-cerca-linea-2-metro-noticia-1723256>

De acuerdo con el Estudio de Mercado de Edificaciones Urbanas de Lima y Callao de Capeco, el factor más importante que define la decisión de comprar es que la vivienda esté cerca del colegio, con un 14.31% de las preferencias. A ese motivo le siguen la cercanía a un centro comercial, con el 12.84%, y, en tercer lugar, el acceso a una vía de transporte de servicios públicos, con 12.09%⁴. Esto conlleva a una mayor demanda y mayor precio por dichas edificaciones.

Es importante tener en cuenta el impacto que puedan tener proyectos de gran envergadura en el valor de los predios, toda vez que por parte del gobierno hay un interés en impulsar principalmente asociaciones público privadas. Así, según el portal de PROINVERSION, a febrero 2017, existen 24 proyectos de iniciativa estatal por un monto de US\$ 11,700 millones programados en ser ejecutados entre los años 2017 – 2018. Así por ejemplo, se tiene previsto la construcción de tres (3) nuevos Centros Hospitalarios de Alta Complejidad, dos tramos de la Longitudinal de la Sierra, el Ferrocarril Huancayo – Huancavelica, la Línea 3 del Metro, el Centro de Convenciones de Lima, entre otros⁵. Recientemente se ha anunciado la intención de construir un tren de cercanías que unirá la capital de la república con Cañete por el sur y Huacho por el Norte. En el momento en que se inicien las obras, el suelo para el proyecto y sus colindancias habrán aumentado de precio no por inversión alguna efectada por sus propietarios, sino debido al valor que dicho tren le agrega a los terrenos por recorrer.

La importancia de la valorización en el suelo depende de muchos factores, pero ella normalmente es apreciada por el sector inmobiliario, que internaliza el valor de la obra pública. La prensa ha informado recientemente de este hecho a partir del renovado valor que adquieren zonas sin mayor importancia comercial de la ciudad de Lima hasta el momento en que empezaron las obras de la Ampliación en la Carretera Ramiro Prialé.

Así, Rodrigo & Asociados decidió incursionar en proyectos de casa de campo y para ello, eligió la zona de Cocachacra, a 20 minutos del distrito de Chosica en la zona este de Lima Metropolitana, para poner en marcha su proyecto "Sol de Sierra" de 36 lotes. Ubicado en el kilómetro 53 de la Carretera Central. Se beneficiará de la ampliación de la autopista Ramiro Prialé hasta la ciudad de Chosica (Km. 52).

- El precio del metro cuadrado en la zona está actualmente en US\$ 70 por metro cuadrado y a la fecha ha subido hasta US\$ 100.
- Se proyecta que después del tema de la carretera (en dos años) debe subir a US\$ 130 o US\$ 140 el metro cuadrado⁶.

⁴ <https://goo.gl/osnxsR>

⁵ <http://www.proyectosapp.pe/modulos/JER/PlantillaStandard.aspx?are=0&prf=2&jer=5711&sec=22>

⁶ <https://rodrigoyasociados.com.pe/proyectos/1-en-venta/1-sol-de-sierra>



Según José Gallardo, titular del MTC, el año pasado se destrabó una inversión superior a S/.350 millones para la Carretera Central. Con este dinero la vía se pondría a punto y se construirían además seis variantes, dos óvalos, 29 ensanches y 10 puentes peatonales en toda su extensión. La inversión que se hará con la obra se estima en 246 millones de dólares. De ellos, 10,5 millones de dólares se utilizarán para reubicaciones de familias comprometidas con estas acciones.

De los proyectos anunciados hay algunos que demandarán adquirir suelo. El precio justo de esa adquisición considera numerosos elementos, pero no puede incluir el pago a precio especulativo por un valor que será agregado por el proyecto y no por el propietario de ese suelo.

El suelo ocupado y cuyo valor será afectado por una obra de infraestructura tiene para el propietario una doble valoración: un valor de uso y un valor de cambio. La mayoría de organismos internacionales de financiamiento al desarrollo tiene en sus manuales de proyectos secciones destinadas a tratar los asuntos relacionados con el reasentamiento involuntario, ya que sobre todo en el ámbito rural existen numerosos casos en los que familias y hasta centros poblados completos verán afectada su condición de vida sin desearlo. Los costos de ello ciertamente deben ser incorporados en el momento de valorizar la adquisición de suelo necesario para el proyecto, ya que se considera que para una familia reubicada:

- c) se determinarán las medidas necesarias para ayudar a las personas desplazadas en sus esfuerzos para mejorar sus medios de subsistencia, o por lo menos, restablecerlos en términos reales...⁷

Similares disposiciones se encuentran en los documentos respectivos del Banco Interamericano de Desarrollo y de la Corporación andina de Fomento.

No obstante, también pueden encontrarse casos en donde el propietario si se encuentra dispuesto y deseoso de vender su predio. Es allí donde el responsable del proyecto debe contar con la garantía de poder adquirirlo de manera preferencial. La compra preferencial por parte de quien se encargará de un importante proyecto de infraestructura es de gran importancia, puesto que es frecuente encontrar a terceros que especulando sobre un posible proyecto futuro adquieren el suelo del propietario original con la expectativa de una ganancia al revenderlo al responsable del proyecto. En este caso, el interés quien compra al propietario original no es la explotación de ese suelo, esto es su uso, sino la apuesta a venderlo por un precio mayor que el precio comercial que ese terreno tenía antes que la noticia del proyecto se haga pública.

Resulta evidente en este caso que el nuevo valor del terreno no es generado por el suelo en sí mismo y no le pertenece, sino que será agregado por el proyecto. De no haber proyecto, el valor del suelo sería el valor de uso para el propietario original y el

⁷ Banco Mundial, "Manual de operaciones del Banco Mundial; Reasentamiento involuntario" OP 4.12. Diciembre de 2001.

valor en el mercado local. Cualquier precio adicional al del suelo generado por un intermediario es un sobreprecio especulativo y no tiene por qué pagarse.

Caso diferente es aquel donde los responsables de un gran proyecto encargan a una entidad o empresa especializada obtenga todo el suelo necesario para el desarrollo de su proyecto. En esta situación, quien recibe el encargo no adquiere el suelo para sí mismo y para luego revenderlo, sino que lo adquiere para su contratante, a quien le cobrará por el costo del servicio.

Al presupuestar un importante proyecto público no se debe pagar por el suelo que será necesario obtener más que su real valor antes de la existencia del proyecto, puesto que el mayor valor será agregado por el proyecto mismo. Sucede, sin embargo, que no existen mecanismos legales para que esto pueda ocurrir. Esta situación es tan frecuente, que los organismos públicos suelen buscar normas de excepción que les permita expropiar terrenos que van a necesitar. Debe quedar claro que la expropiación es solamente uno de los medios al alcance de la sociedad para obtener suelo y es, tal vez, el mecanismo último al que en muchos casos debiera acudir. La expropiación y la negociación caso a caso con los propietarios no constituyen los únicos medios para adquirir suelo a precio justo.

El acercamiento público a esta necesidad no considera los modernos mecanismos de adquisición y gestión de suelo, sino el mejoramiento en la coordinación y funcionamiento de los organismos responsables de obtener el suelo. Solamente se consideran acciones de mayor coordinación entre los agentes públicos con el objetivo de priorizar las acciones de obtención de suelo para proyectos escogidos y aumentar la fuerza del ente que desea adquirir el suelo frente al propietario. Se trata, por tanto, de acciones puntuales y de excepción que permiten obtener o expropiar en condiciones especiales, pero no de normas que pueden ser aplicadas de manera genérica y que puedan permitir a todos los actores económicos y sociales la previsibilidad que una norma general puede generar.

Instrumentos de gestión de suelo para proyectos

a. Anuncio del proyecto

La noticia de un nuevo proyecto genera la expectativa por una mayor valorización del terreno en donde se ubicaría el mismo. En el caso de una vía, por ejemplo, el área que será servida por la nueva vía inmediatamente adquiere mayor valor, lo que se expresará en un precio de venta que en adelante será debido al valor que el proyecto mismo le va a dotar. La adquisición del suelo por terceras personas que tienen poder adquisitivo con el fin de revenderlo al proyecto a un mayor precio no genera una ganancia justa. Este mayor precio es completamente especulativo y no guarda relación con el valor que el terreno tenía antes que se conociera del proyecto, sino que está referido a la capacidad de pago que tiene quien necesita de ese suelo para hacer la vía y lo debe adquirir. Este mecanismo consiste en señalar qué terrenos serán utilizados por el proyecto y valorizarlos a precio del mercado local antes de la noticia del proyecto, pues esa es la principal referencia

para valorizar un terreno que luego será notoriamente valorizado en caso que el proyecto se lleve a cabo y no por intervención alguna del propietario de ese suelo.

b. Derecho de adquisición preferente

Si un propietario decide vender un predio que la autoridad responsable considera importante para el proyecto éste deberá comunicar su decisión de venta y ofrecerlo en primer lugar a dicha entidad. Solamente en caso que la entidad exprese en el término de 60 días que no desea adquirir dicha propiedad, el propietario podrá ofrecerlo a cualquier interesado. Para que este derecho entre en vigor, la autoridad deberá indicar de manera expresa el o los predios que desea adquirir en el momento de aprobarse el perfil del proyecto, expresión de interés que tendrá una vigencia señalada por el reglamento. Este mecanismo asegura la disponibilidad del suelo para el proyecto y evita cualquier venta --y en muchos casos ocupación precaria del suelo-- que genere derechos a terceras personas u organismos privados en desmedro del proyecto que, por su naturaleza tiene un fin de interés nacional, regional o local.

c. Contribución especial de obras públicas

También llamado contribución por mejoras, este mecanismo existe en nuestro ordenamiento legal, pero no es utilizado y debe ser considerado en todo proyecto, puesto que garantiza la recuperación de todo o parte de la inversión pública. Consiste en proponer a los propietarios la ejecución de una obra que de manera demostrable valorizará su propiedad y recuperar la parte que le corresponde a la inversión en la valorización de ese predio a lo largo del tiempo. Son condiciones para su utilización demostrar que el valor del predio aumentará y no recuperar de ese predio más que la alícuota que le corresponde del costo directo de la obra.

d. Participación en el incremento del valor del suelo

Los bienes tienen un valor diferenciado. Ese valor esta regularmente en función al retorno económico que presenta. Así por ejemplo, un terreno en el ámbito rural tiene un valor distinto a uno en el ámbito urbano; un terreno para uso agrícola tiene un valor distinto que para un terreno destinado para la construcción de viviendas. En general, el valor del terreno está en función al uso y a la clasificación que se le dé. Un terreno categorizado como rural-agrícola tiene valor regularmente inferior a un terreno que luego ha sido categorizado como urbano y con uso para construcción de viviendas. La modificación en la clasificación del suelo, que es competencia exclusiva y excluyente de las municipalidades, tiene impacto positivo en su valor, toda vez que el retorno esperado es mayor con el nuevo estatus otorgado. Así por ejemplo, terreno con categoría rural en San Antonio de Pachacamac esta valorizado entre US\$ 50 y US\$ 100 el metro, mientras terrenos con la categoría urbano residencial están valorizados en entre US\$ 250 y US\$ 350 el metro cuadrado⁸. Así, cuando la autoridad decide modificar la clasificación de una determinada área, lo que hace es aumentar de manera

⁸ <https://lima-lima.olx.com.pe/nf/search/terreno%20agricola%20pachacamac>

arbitraria el valor de ese suelo, razón por la cual tiene el derecho de participar en ese aumento de valor en una proporción razonable.

II. Base legal de la modificatoria propuesta

El artículo 76 de la Constitución dispone que las obras y la adquisición de suministros con utilización de fondos o recursos públicos se ejecutan obligatoriamente por contrata y licitación pública, así como también la adquisición o la enajenación de bienes. La contratación de servicios y proyectos cuya importancia y cuyo monto señala la Ley de Presupuesto se hace por concurso público. La ley establece el procedimiento, las excepciones y las respectivas responsabilidades.

Por su parte, de acuerdo al artículo 192 de la Constitución, los gobiernos regionales promueven el desarrollo y la economía regional, fomentan las inversiones, actividades y servicios públicos de su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y locales de desarrollo. Son competentes para: "8. Fomentar la competitividad, las inversiones y el financiamiento para la ejecución de proyectos y obras de infraestructura de alcance e impacto regional."

Conforme al artículo 195 de la Constitución, 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. Son competentes para: "7. Fomentar la competitividad, las inversiones y el financiamiento para la ejecución de proyectos y obras de infraestructura local."

En este marco, uno de los objetivos del Acuerdo Nacional es la promoción de la competitividad del país. Con este objetivo el Estado fomentará el desarrollo de la infraestructura.

Según el Plan Nacional de Infraestructura 2016-2025 divulgado en noviembre de 2015 por la Asociación para el Fomento de la Infraestructura Nacional (AFIN), la brecha de infraestructura de nuestro país para el periodo 2016-2025 asciende a una cifra cercana a los US\$ 160 billones, una parte importante de la cual se espera que sea cubierta con el mecanismo de las asociaciones público-privadas (APP).

De acuerdo a AFIN, la brecha de infraestructura se detallaría de la siguiente manera:

| 2016 - 2025 | | | |
|----------------------------------|---------------|---------------|----------------|
| Brecha de infraestructura | | | |
| En US\$ millones al 2015 | | | |
| Sector | 2016 - 2020 | 2021 - 2025 | 2016 - 2025 |
| Agua y saneamiento (*) | 6.970 | 5.282 | 12.252 |
| Telecomunicaciones | 12.603 | 14.432 | 27.036 |
| Transporte | 21.253 | 36.246 | 57.499 |
| Energía | 11.388 | 19.387 | 30.775 |
| Salud | 9.472 | 9.472 | 18.944 |
| Educación (**) | 2.592 | 1.976 | 4.568 |
| Infraestructura hidráulica | 4.537 | 3.940 | 8.477 |
| Total | 68.815 | 90.734 | 159.549 |

(*) La brecha solo considera acceso al servicio, no mejoras en las conexiones ya existentes y tratamiento de aguas.
 (**) La brecha contempla únicamente incrementos en la cobertura. No toma en cuenta adecuación funcional de los colegios, rehabilitación o reforzamiento antisísmico.

Fuente: AFIN

Queda en evidencia la necesidad de financiamiento del desarrollo y proyectos de infraestructura pública para paliar esta brecha. Razón la cual, la presente iniciativa busca coadyuvar a la obtención de dichos recursos y al ahorro en la adquisición de suelo para tal efecto, otorgándole al Estado modernos instrumentos de gestión del suelo descritos en la presente Ley.

La infraestructura incide directamente en la productividad y competitividad del país, su mejora promueve mayor acceso a mercados, capacidad de reacción, mejor servicio al cliente, dinamismo en el intercambio de mercancías y recursos, desarrollo de los pueblos y del país en su conjunto. Además, ella valoriza el entorno de manera directa e indirecta.

En este aspecto, es importante mencionar el marco legal para la promoción de la inversión privada descentralizada, el cual contempla el Decreto Legislativo N° 674, N° 1224, N° 1276 y Decreto Supremo N° 410-2015-EF. En este aspecto, el Decreto Legislativo N° 1224 tiene como uno de sus objetivos establecer procesos y modalidades de promoción de la inversión privada para el desarrollo de infraestructura pública, servicios públicos y servicios vinculados a estos.

Si bien, el Decreto Legislativo N° 1192, modificado por el Decreto Legislativo N° 1330, regula el 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, observamos ausencia de regulación específica en materia de instrumentos de gestión de suelo para evitar la retención

especulativa del suelo y los sobrecostos en la adquisición del valor suelo, donde se realizaran los proyectos de infraestructura pública y agilizar la obtención de recursos para los mismos.

III. Análisis costo-beneficio

Análisis del costo-beneficio es el análisis del impacto social y económico de la propuesta de ley. Informa y demuestra que el impacto de la propuesta normativa en el aumento del bienestar social es mayor que el costo de su vigencia.

La aplicación de la presente Ley no genera costos adicionales al Estado; por el contrario, genera beneficios económicos pues va a permitir obtener recursos para el desarrollo y ejecución de proyectos de infraestructura pública; así como procurará el ahorro generado por los sobrecostos del valor suelo en la adquisición del mismo.

Adicionalmente, esta captación de recursos ayudará a que el Estado tenga más fondos para financiar otros proyectos públicos necesarios para el desarrollo de nuestro país, generando beneficios sociales.

IV. Análisis del impacto en la legislación nacional

El impacto en la legislación nacional se genera en la necesidad que las entidades competentes modifiquen sus instrumentos normativos a efectos de la aplicación de la presente norma.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

Secretaría
General

Secretaría de
Coordinación

"Año del Buen Servicio al Ciudadano"

Lima, 17 de abril de 2017

OFICIO N° 555-2017-PCM/SG/SC

Señora

ANGELA MARIA DEL ROSARIO GROSSHEIM BARRIENTOS

Secretaria General

Ministerio de Economía y Finanzas

Presente.-

Asunto : Pedido de opinión sobre P.L. N° 1111/2016-CR

Referencia: Oficio N° 771-2016-2017-CEBFIF/CR
Expediente N° 201710663

De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a usted, con relación al documento de la referencia, mediante el cual la señora Congresista Mercedes Aráoz Fernández, Presidenta de la Comisión de Economía, Banca, Finanzas e Inteligencia Financiera del Congreso de la República solicita opinión sobre el Proyecto de Ley N° 1111/2016-CR, que propone declarar de urgencia y de necesidad pública el uso de instrumentos de gestión de suelo en el desarrollo de proyectos de infraestructura pública de gran envergadura.

En relación a lo señalado en el párrafo anterior, teniendo en consideración el plazo establecido en el artículo 87° del Reglamento del Congreso de la República, agradeceré se sirva remitir la evaluación e informe correspondiente a esta Secretaría, a la brevedad posible.

Hago propicia la oportunidad para expresarle mis sentimientos de consideración y estima personal.

Atentamente,

VLADO ERICK CASTAÑEDA GONZALES
Secretario de Coordinación
Presidencia del Consejo de Ministros

SC/mosa



Presidencia del Consejo de Ministros
Sistema de Trámite Documentario
Hoja de Trámite

1531
PRESIDENCIA DEL CONSEJO DE MINISTROS,
Secretaría General

RECIBIDO

07 ABR. 2017

Datos Principales

9200

11 ABR 2017
12-55 pm

| | |
|---------------------|-------------------------------------|
| Nro Registro | : 201710663 |
| Fecha/H de Registro | : 07-ABR-2017 10:17:00 |
| Area Origen | : Oficina de Tramite Documentario |
| Fecha/H Derivo | : 07-ABR-2017 10:17:00 |
| Nro de Referencia | : OFICIO N° 771-2016-2017-CEBFIF/CR |
| Institución | : CONGRESO DE LA REPUBLICA |
| Remitente | : ARÁOZ FERNÁNDEZ MERCEDES ROSALBA |
| Tipo Documento | : OFICIO |

Forma: / hora: 10:17
Reg. N°:

Asunto

La Presidenta de la Comisión de Economía, Banca, Finanzas e Inteligencia Financiera, solicita opinión respecto al proyecto de Ley N° 1111/2016-CR, que propone la Ley que declara de urgencia y necesidad pública el uso de instrumentos de gestión de suelo en el desarrollo de Proyectos de Infraestructura pública de gran envergadura.

| | Origen | Destino | Ind | Fecha Derivo / Fecha Aceptado | Número de Documento | Fls | V.B. | Observaciones | C.Recep |
|---|--------|---------|-----|-------------------------------|---|-----|------|---------------|---------|
| 1 | OTD | SG | 03 | 07-ABR-2017 | OFICIO OFICIO N° 771-2016-2017-CEBFIF/CR | 12 | | | |
| 2 | | de I | | 07 ABR. 2017 | | | | | |
| 3 | Mora | | 01 | 10-04-17 | | | | | |
| 4 | | | | | | | | | |
| 5 | | | | | | | | | |
| 6 | | | | | | | | | |
| 7 | | | | | | | | | |
| 8 | | | | | | | | | |

Observaciones:

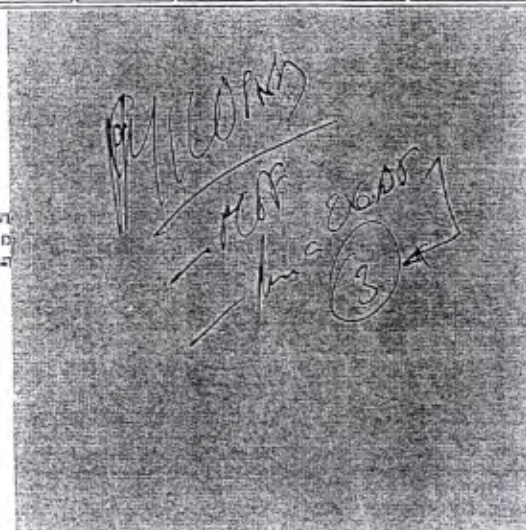
Referencias:

Indicaciones:

01.ACCION NECESARIA
05 POR CORRESPONDERLE
09.ARCHIVAR

02.ESTUDIO E INFORME
06.TRANSCRIBIR
10.CONOCIMIENTO Y RESPUESTA

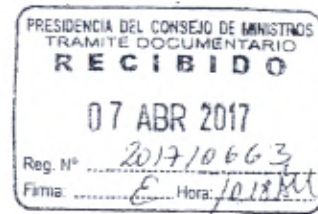
03.CONOCIMIENTO
07.PROYECTAR D
11.PARA COME



Lima, 03 de abril de 2017

OFICIO N° 971-2016-2017-CEBFI/CR

Señor
FERNANDO ZAVALA LOMBARDI
Presidente del Consejo de Ministros
Jr. Carabaya cuadra 1 s/n Lima
Lima.



Asunto: Solicita opinión

Es grato saludarle cordialmente y, a la vez, solicitar opinión respecto del Proyecto de Ley N°1111/2016-CR, que propone la Ley que declara de urgencia y necesidad pública el uso de instrumentos de gestión de suelo en el desarrollo de Proyectos de Infraestructura pública de gran envergadura.

Hago propicia la oportunidad para renovarle las muestras de mi consideración.

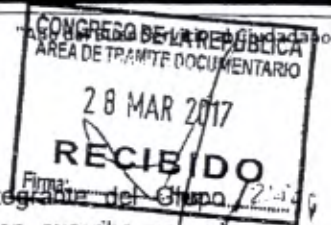
Atentamente,



Mercedes Aráoz Fernández
Presidenta
Comisión de Economía, Banca, Finanzas
e Inteligencia Financiera

Adj.: Copia del Proyecto de Ley

Proyecto de Ley N° 1111/2016-CR
PROYECTO DE LEY



La Congresista de la República, MARISA GLAVE REMY integrante del Grupo Parlamentario Frente Amplio por Justicia, Vida y Libertad quien suscribe con el respaldo del merecido grupo, ejerciendo el derecho de iniciativa legislativa que le confiere el artículo 107 de la Constitución Política del Perú y los artículos 22 inciso c), 37, 75 y numeral 2 del 76 del Reglamento del Congreso de la República del Perú; presenta la siguiente propuesta legislativa:

PROYECTO DE LEY
QUE DECLARA DE URGENCIA Y DE NECESIDAD PÚBLICA EL USO DE INSTRUMENTOS DE GESTION DE SUELO EN EL DESARROLLO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA PÚBLICA DE GRAN ENVERGADURA

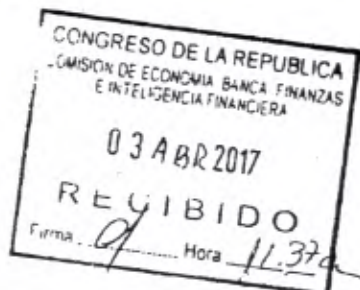
Artículo 1. Objeto

Declárese de urgencia y necesidad pública el establecimiento instrumentos de gestión de suelo, para el desarrollo y ejecución en proyectos de infraestructura pública de relevancia nacional de competencia del Gobierno Nacional cuyo costo total de proyecto, supere las diez mil (10 000) UIT; así como los proyectos de competencia de Gobiernos Regionales o Gobiernos Locales cuyo costo total de proyecto, supere las siete mil (7 000) UIT.

Artículo 2. Fines de la Ley

Son fines de la presente Ley los siguientes:

1. Implementar los instrumentos de gestión de suelos a la política económica, tributaria, financiera y de gasto público en el desarrollo de proyectos de infraestructura pública.
2. Evitar la retención especulativa del suelo y los sobrecostos en la adquisición del valor suelo de los predios afectados por los proyectos de infraestructura pública.
3. Proporcionar instrumentos de gestión de suelos que agilicen la obtención del recurso suelo para la ejecución de los proyectos de infraestructura pública.
4. Recuperar la alícuota del incremento en el valor suelo, que se origina directamente por el desarrollo y ejecución del proyecto de infraestructura pública.





Artículo 3. Instrumentos de gestión del suelo

Son mecanismos que permiten la obtención y gestión de suelo para proyectos de infraestructura pública, siendo los siguientes:

- i) Anuncio de proyecto
- ii) Adquisición preferente
- iii) Contribución especial de obras públicas
- iv) Participación en el incremento de valor del suelo por la asignación de zonificación urbana
- v) Participación en el incremento de valor del suelo por el cambio de zonificación de uso de suelo

Artículo 4. Anuncio de Proyecto

Es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona afectada por el proyecto de infraestructura pública, al valor de la fecha del anuncio público de las obras o de la adquisición del predio, la que sea más conveniente para la economía del proyecto, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en el caso de adquisición del predio.

El Gobierno Nacional y/o gobiernos subnacionales competentes, harán el anuncio de manera obligatoria y se realizará mediante acto administrativo que será publicado en el Diario Oficial El Peruano y un diario de circulación en la localidad donde se realizará la obra, en la página electrónica institucional de la entidad ejecutora o concedente, Proinversión y/o del Organismo Supervisor de las Contrataciones del Estado, y será notificado al propietario del predio e inscrito en el Registros de Predios respectivo como anotación preventiva, en el que se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio, que no será superior a diez (10) años desde su inscripción.

En el caso de no concretarse el proyecto anunciado en el plazo establecido, el acto administrativo quedará de oficio sin efecto, debiendo notificarse a los propietarios de los predios afectados y al registrador de la propiedad.

Artículo 5. Adquisición Preferente

Es la facultad reconocida a favor del Gobierno Nacional y/o gobiernos subnacionales competentes para adquirir predios identificados para el proyecto de infraestructura pública.

En caso de venta del predio el propietario identificado para este efecto debe ofrecerlo en primer lugar a la entidad que lo identificó como de interés para el proyecto.

Los bienes adquiridos mediante adquisición preferente no serán desafectados al uso o servicio público dentro de los veinte años posteriores. Sobre estos inmuebles se permite solo la utilización del derecho de superficie para la construcción de vivienda de interés asociada al proyecto.



En caso que la entidad que identificó el predio como de interés para el proyecto no responda en el plazo de 60 días calendarios, el propietario podrá proceder a la venta a terceros.

Artículo 6. Contribución especial de obras públicas

Es el instrumento que permite la participación de los propietarios del predio favorecido por la obra pública en el financiamiento de la alícuota que beneficia económicamente a su predio por las obras de infraestructura pública.

El establecimiento, la distribución y el recaudo de la contribución de valorización se harán por la entidad pública que se encargue de la ejecución de la obra.

Artículo 7. Participación en el incremento del valor del suelo por la asignación de zonificación urbana

Es el instrumento mediante el cual el Gobierno Local obtiene un porcentaje que no será menor al 30% ni mayor al del 70% del incremento del valor del suelo generado por la asignación de zonificación urbana a un predio no urbano.

El acto administrativo que dispone la incorporación de áreas urbanizables al área urbana, incluyendo la incorporación de áreas rurales a área urbanizable es el hecho generador de la participación en el incremento del valor del suelo.

Artículo 8. Participación en el incremento del valor del suelo por el cambio de zonificación de uso de suelo

Los Gobiernos Locales establecerán un porcentaje de pago que recibirán como una retribución económica por parte del beneficiario en los siguientes supuestos:

El cambio de zonificación de los usos del suelo a uno de mayor rentabilidad o aprovechamiento.

La autorización de un mayor aprovechamiento del sobresuelo en mayores derechos edificatorios, por el incremento del área techada y/o mayor altura de edificación.

Estos ingresos no pueden ser utilizados para el gasto corriente del gobierno local.

DISPOSICION TRANSITORIA

Única.- Aplicación de la ley

La presente ley se aplicará en todo proyecto de infraestructura pública de relevancia detallada en el artículo 1 de la presente Ley. Esta disposición incluye a los proyectos que se encuentren en desarrollo y/o ejecución, en los cuales se utilizará para avalúo del predio el precio del año fiscal del anuncio del proyecto. No pudiendo retrotraer el valor al momento del inicio del proyecto.

Lima, 23 de marzo de 2017



INDIRA ISABEL HUILCA FLORES
Congresista de la República



MARISA GLAVE REMY
Congresista de la República



MANUEL DAMMERT EGO AGUIRRE
Congresista de la República



ORACIO ANGEL PACORI MANANI
Congresista de la República



Ing. ROGELIO R. TUZO CASTILLO
Congresista de la República



WILBERT ROZAS BELTRAN
Congresista de la República



MARCOS ANTONIO ARANA ZEGARRA
Directivo Portavoz Grupo Parlamentario
El Frente Amplio por Justicia, Vida y
Libertad

CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Lima, ... 03 de Abril ... del 2017

Según la consulta realizada, de conformidad con el Artículo 77° del Reglamento del Congreso de la República: pase la Proposición N° 1111, para su estudio y dictamen, a la(s) Comisión (es) de ECONOMÍA, Banca, Finanzas e Inteligencia Financiera, Descentralización, Regionalización, Gobiernos Locales y Modernización de la Gestión del Estado.

JOSÉ F. CEVASCO PIEDRA
Oficial Mayor
CONGRESO DE LA REPUBLICA

CONGRESO DE LA REPUBLICA
Es copia fiel del original

03 ABR 2017
POLIDORO CHANAME ROBLES
Fecretario

Exposición de Motivos

I. Antecedentes

El anuncio de un proyecto genera la expectativa por una mayor valorización del terreno en donde se ubicaría el mismo. Esto genera problemas a futuro porque no permite definir el valor final del predio, y además genera una presión especulativa sobre los terrenos colindantes.

Un ejemplo reciente es la adquisición del terreno para el aeropuerto de Chinchero el cual tuvo controversias, no solo sobre el precio final a pagar por parte del Gobierno Regional de Cusco, sino porque además he generado un incremento en el valor de los predios colindantes al futuro aeropuerto, que puede derivar en un mercado especulativo.

En el 2012, la Dirección Nacional de Construcción valorizó el metro cuadrado de terreno en cuatro (4) dólares, mientras que las comunidades de Yanaconas y Raqchi Ayllu solicitaron el pago de 48 dólares por metro cuadrado y Ayllupongo exigía una retribución de 80 dólares¹. En ese contexto, el Gobierno Regional de Cusco proponía un pago de 20 dólares el metro cuadrado. Finalmente la autoridad regional pago por el terreno un monto equivalente a US\$ 70 millones, es decir US\$ 17.5 el metro cuadro, US\$ 54 millones más de la valorización inicial.

Pero las mejoras no solo se dan al terreno mismo sino que además a los colindantes. Extraoficialmente se conoce los titulares de dichos predios buscan cobrar hasta US\$ 50 el metro cuadro, cuando la propuesta estatal por los mismos se ubica en US\$ 20². En esa misma línea tenemos el ejemplo en el proyecto la Línea 2 del Metro de Lima que genera un impacto en el valor de los suelos:

Hay estimaciones de que empiezan a revalorizarse todos estos terrenos ubicados a 300 y 400 metros de alcance de la ruta. Esto puede estar entre 30 y 50% de aumento del valor de los terrenos

Viceministro de Transportes, Carmelo Zaira³.

La línea 2 del metro, que cuenta con un recorrido de 27 kilómetros, del distrito de Ate hasta el Callao, transita por las avenidas Víctor Raúl Haya de la Torre (Carretera Central), Nicolás Ayllón, 28 de julio, Paseo de la República, 9 de diciembre (Paseo Colón), Arica, Venezuela, Germán Amézaga, Óscar R. Benavides (ex. Colonial) y Guardia Chalaca. Debido al mayor tránsito de personas, el proyecto también impulsara otros proyectos tipo comerciales y/o habitacionales.

¹ <http://rpp.pe/lima/actualidad/cusco-anuncian-compra-de-terrenos-para-aeropuerto-de-chinchero-noticia-543523>

² <http://www.diariodelcusco.com/2017/01/19/no-hay-aun-acuerdo-sobre-precio-de-terrenos-en-chinchero/>

³ <http://elcomercio.pe/economia/peru/hasta-50-se-revalorizan-terrenos-cerca-linea-2-metro-noticia-1723256>

De acuerdo con el Estudio de Mercado de Edificaciones Urbanas de Lima y Callao de Capeco, el factor más importante que define la decisión de comprar es que la vivienda esté cerca del colegio, con un 14.31% de las preferencias. A ese motivo le siguen la cercanía a un centro comercial, con el 12.84%, y, en tercer lugar, el acceso a una vía de transporte de servicios públicos, con 12.09%⁴. Esto conlleva a una mayor demanda y mayor precio por dichas edificaciones.

Es importante tener en cuenta el impacto que puedan tener proyectos de gran envergadura en el valor de los predios, toda vez que por parte del gobierno hay un interés en impulsar principalmente asociaciones público privadas. Así, según el portal de PROINVERSION, a febrero 2017, existen 24 proyectos de iniciativa estatal por un monto de US\$ 11,700 millones programados en ser ejecutados entre los años 2017 – 2018. Así por ejemplo, se tiene previsto la construcción de tres (3) nuevos Centros Hospitalarios de Alta Complejidad, dos tramos de la Longitudinal de la Sierra, el Ferrocarril Huancayo – Huancavelica, la Línea 3 del Metro, el Centro de Convenciones de Lima, entre otros⁵. Recientemente se ha anunciado la intención de construir un tren de cercanías que unirá la capital de la república con Cañete por el sur y Huacho por el Norte. En el momento en que se inicien las obras, el suelo para el proyecto y sus colindancias habrán aumentado de precio no por inversión alguna efectada por sus propietarios, sino debido al valor que dicho tren le agrega a los terrenos por recorrer.

La importancia de la valorización en el suelo depende de muchos factores, pero ella normalmente es apreciada por el sector inmobiliario, que internaliza el valor de la obra pública. La prensa ha informado recientemente de este hecho a partir del renovado valor que adquieren zonas sin mayor importancia comercial de la ciudad de Lima hasta el momento en que empezaron las obras de la Ampliación en la Carretera Ramiro Prialé.

Así, Rodrigo & Asociados decidió incursionar en proyectos de casa de campo y para ello, eligió la zona de Cocachacra, a 20 minutos del distrito de Chosica en la zona este de Lima Metropolitana, para poner en marcha su proyecto "Sol de Sierra" de 36 lotes. Ubicado en el kilómetro 53 de la Carretera Central. Se beneficiará de la ampliación de la autopista Ramiro Prialé hasta la ciudad de Chosica (Km. 52).

- El precio del metro cuadrado en la zona está actualmente en US\$ 70 por metro cuadrado y a la fecha ha subido hasta US\$ 100.
- Se proyecta que después del tema de la carretera (en dos años) debe subir a US\$ 130 o US\$ 140 el metro cuadrado⁶.

⁴ <https://goo.gl/osnxsR>

⁵ <http://www.proyectosapp.pe/modulos/JER/PlantillaStandard.aspx?are=0&prf=2&jer=5711&sec=22>

⁶ <https://rodrigoyasociados.com.pe/proyectos/1-en-venta/1-sol-de-sierra>

Según José Gallardo, titular del MTC, el año pasado se destrabó una inversión superior a S/.350 millones para la Carretera Central. Con este dinero la vía se pondría a punto y se construirían además seis variantes, dos óvalos, 29 ensanches y 10 puentes peatonales en toda su extensión. La inversión que se hará con la obra se estima en 246 millones de dólares. De ellos, 10,5 millones de dólares se utilizarán para reubicaciones de familias comprometidas con estas acciones.

De los proyectos anunciados hay algunos que demandarán adquirir suelo. El precio justo de esa adquisición considera numerosos elementos, pero no puede incluir el pago a precio especulativo por un valor que será agregado por el proyecto y no por el propietario de ese suelo.

El suelo ocupado y cuyo valor será afectado por una obra de infraestructura tiene para el propietario una doble valoración: un valor de uso y un valor de cambio. La mayoría de organismos internacionales de financiamiento al desarrollo tiene en sus manuales de proyectos secciones destinadas a tratar los asuntos relacionados con el reasentamiento involuntario, ya que sobre todo en el ámbito rural existen numerosos casos en los que familias y hasta centros poblados completos verán afectada su condición de vida sin desearlo. Los costos de ello ciertamente deben ser incorporados en el momento de valorizar la adquisición de suelo necesario para el proyecto, ya que se considera que para una familia reubicada:

- c) se determinarán las medidas necesarias para ayudar a las personas desplazadas en sus esfuerzos para mejorar sus medios de subsistencia, o por lo menos, restablecerlos en términos reales...⁷

Similares disposiciones se encuentran en los documentos respectivos del Banco Interamericano de Desarrollo y de la Corporación andina de Fomento.

No obstante, también pueden encontrarse casos en donde el propietario si se encuentra dispuesto y deseoso de vender su predio. Es allí donde el responsable del proyecto debe contar con la garantía de poder adquirirlo de manera preferencial. La compra preferencial por parte de quien se encargará de un importante proyecto de infraestructura es de gran importancia, puesto que es frecuente encontrar a terceros que especulando sobre un posible proyecto futuro adquieren el suelo del propietario original con la expectativa de una ganancia al revenderlo al responsable del proyecto. En este caso, el interés quien compra al propietario original no es la explotación de ese suelo, esto es su uso, sino la apuesta a venderlo por un precio mayor que el precio comercial que ese terreno tenía antes que la noticia del proyecto se haga pública.

Resulta evidente en este caso que el nuevo valor del terreno no es generado por el suelo en sí mismo y no le pertenece, sino que será agregado por el proyecto. De no haber proyecto, el valor del suelo sería el valor de uso para el propietario original y el

⁷ Banco Mundial, "Manual de operaciones del Banco Mundial; Reasentamiento involuntario" OP 4.12. Diciembre de 2001.

valor en el mercado local. Cualquier precio adicional al del suelo generado por un intermediario es un sobreprecio especulativo y no tiene por qué pagarse.

Caso diferente es aquel donde los responsables de un gran proyecto encargan a una entidad o empresa especializada obtenga todo el suelo necesario para el desarrollo de su proyecto. En esta situación, quien recibe el encargo no adquiere el suelo para sí mismo y para luego revenderlo, sino que lo adquiere para su contratante, a quien le cobrará por el costo del servicio.

Al presupuestar un importante proyecto público no se debe pagar por el suelo que será necesario obtener más que su real valor antes de la existencia del proyecto, puesto que el mayor valor será agregado por el proyecto mismo. Sucede, sin embargo, que no existen mecanismos legales para que esto pueda ocurrir. Esta situación es tan frecuente, que los organismos públicos suelen buscar normas de excepción que les permita expropiar terrenos que van a necesitar. Debe quedar claro que la expropiación es solamente uno de los medios al alcance de la sociedad para obtener suelo y es, tal vez, el mecanismo último al que en muchos casos debiera acudir. La expropiación y la negociación caso a caso con los propietarios no constituyen los únicos medios para adquirir suelo a precio justo.

El acercamiento público a esta necesidad no considera los modernos mecanismos de adquisición y gestión de suelo, sino el mejoramiento en la coordinación y funcionamiento de los organismos responsables de obtener el suelo. Solamente se consideran acciones de mayor coordinación entre los agentes públicos con el objetivo de priorizar las acciones de obtención de suelo para proyectos escogidos y aumentar la fuerza del ente que desea adquirir el suelo frente al propietario. Se trata, por tanto, de acciones puntuales y de excepción que permiten obtener o expropiar en condiciones especiales, pero no de normas que pueden ser aplicadas de manera genérica y que puedan permitir a todos los actores económicos y sociales la previsibilidad que una norma general puede generar.

Instrumentos de gestión de suelo para proyectos

a. Anuncio del proyecto

La noticia de un nuevo proyecto genera la expectativa por una mayor valorización del terreno en donde se ubicarla el mismo. En el caso de una vía, por ejemplo, el área que será servida por la nueva vía inmediatamente adquiere mayor valor, lo que se expresará en un precio de venta que en adelante será debido al valor que el proyecto mismo le va a dotar. La adquisición del suelo por terceras personas que tienen poder adquisitivo con el fin de revenderlo al proyecto a un mayor precio no genera una ganancia justa. Este mayor precio es completamente especulativo y no guarda relación con el valor que el terreno tenía antes que se conociera del proyecto, sino que está referido a la capacidad de pago que tiene quien necesita de ese suelo para hacer la vía y lo debe adquirir. Este mecanismo consiste en señalar qué terrenos serán utilizados por el proyecto y valorizarlos a precio del mercado local antes de la noticia del proyecto, pues esa es la principal referencia

para valorizar un terreno que luego será notoriamente valorizado en caso que el proyecto se lleve a cabo y no por intervención alguna del propietario de ese suelo.

b. Derecho de adquisición preferente

Si un propietario decide vender un predio que la autoridad responsable considera importante para el proyecto éste deberá comunicar su decisión de venta y ofrecerlo en primer lugar a dicha entidad. Solamente en caso que la entidad exprese en el término de 60 días que no desea adquirir dicha propiedad, el propietario podrá ofrecerlo a cualquier interesado. Para que este derecho entre en vigor, la autoridad deberá indicar de manera expresa el o los predios que desea adquirir en el momento de aprobarse el perfil del proyecto, expresión de interés que tendrá una vigencia señalada por el reglamento. Este mecanismo asegura la disponibilidad del suelo para el proyecto y evita cualquier venta –y en muchos casos ocupación precaria del suelo— que genere derechos a terceras personas u organismos privados en desmedro del proyecto que, por su naturaleza tiene un fin de interés nacional, regional o local.

c. Contribución especial de obras públicas

También llamado contribución por mejoras, este mecanismo existe en nuestro ordenamiento legal, pero no es utilizado y debe ser considerado en todo proyecto, puesto que garantiza la recuperación de todo o parte de la inversión pública. Consiste en proponer a los propietarios la ejecución de una obra que de manera demostrable valorizará su propiedad y recuperar la parte que le corresponde a la inversión en la valorización de ese predio a lo largo del tiempo. Son condiciones para su utilización demostrar que el valor del predio aumentará y no recuperar de ese predio más que la alícuota que le corresponde del costo directo de la obra.

d. Participación en el incremento del valor del suelo

Los bienes tienen un valor diferenciado. Ese valor está regularmente en función al retorno económico que presenta. Así por ejemplo, un terreno en el ámbito rural tiene un valor distinto a uno en el ámbito urbano; un terreno para uso agrícola tiene un valor distinto que para un terreno destinado para la construcción de viviendas. En general, el valor del terreno está en función al uso y a la clasificación que se le dé. Un terreno categorizado como rural-agrícola tiene valor regularmente inferior a un terreno que luego ha sido categorizado como urbano y con uso para construcción de viviendas. La modificación en la clasificación del suelo, que es competencia exclusiva y excluyente de las municipalidades, tiene impacto positivo en su valor, toda vez que el retorno esperado es mayor con el nuevo estatus otorgado. Así por ejemplo, terreno con categoría rural en San Antonio de Pachacamac está valorizado entre US\$ 50 y US\$ 100 el metro, mientras terrenos con la categoría urbano residencial están valorizados en entre US\$ 250 y US\$ 350 el metro cuadrado⁸. Así, cuando la decisión de la autoridad decide modificar la clasificación de una determinada área, lo que hace es aumentar de manera

⁸ <https://lima-lima.olx.com.pe/nf/search/terreno%20agricola%20pachacamac>

arbitraria el valor de ese suelo, razón por la cual tiene el derecho de participar en ese aumento de valor en una proporción razonable.

II. Base legal de la modificatoria propuesta

El artículo 76 de la Constitución dispone que las obras y la adquisición de suministros con utilización de fondos o recursos públicos se ejecutan obligatoriamente por contrata y licitación pública, así como también la adquisición o la enajenación de bienes. La contratación de servicios y proyectos cuya importancia y cuyo monto señala la Ley de Presupuesto se hace por concurso público. La ley establece el procedimiento, las excepciones y las respectivas responsabilidades.

Por su parte, de acuerdo al artículo 192 de la Constitución, los gobiernos regionales promueven el desarrollo y la economía regional, fomentan las inversiones, actividades y servicios públicos de su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y locales de desarrollo. Son competentes para: "8. Fomentar la competitividad, las inversiones y el financiamiento para la ejecución de proyectos y obras de infraestructura de alcance e impacto regional."

Conforme al artículo 195 de la Constitución, 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. Son competentes para: "7. Fomentar la competitividad, las inversiones y el financiamiento para la ejecución de proyectos y obras de infraestructura local."

En este marco, uno de los objetivos del Acuerdo Nacional es la promoción de la competitividad del país. Con este objetivo el Estado fomentará el desarrollo de la infraestructura.

Según el Plan Nacional de Infraestructura 2016-2025 divulgado en noviembre de 2015 por la Asociación para el Fomento de la Infraestructura Nacional (AFIN), la brecha de infraestructura de nuestro país para el período 2016-2025 asciende a una cifra cercana a los US\$ 160 billones, una parte importante de la cual se espera que sea cubierta con el mecanismo de las asociaciones público-privadas (APP).

De acuerdo a AFIN, la brecha de infraestructura se detallaría de la siguiente manera:

| 2016 - 2025 | | | |
|----------------------------------|---------------|---------------|----------------|
| Brecha de infraestructura | | | |
| En US\$ millones al 2015 | | | |
| Sector | 2016 - 2020 | 2021 - 2025 | 2016 - 2025 |
| Agua y saneamiento (*) | 6.970 | 5.282 | 12.252 |
| Telecomunicaciones | 12.603 | 14.432 | 27.036 |
| Transporte | 21.253 | 36.246 | 57.499 |
| Energía | 11.388 | 19.387 | 30.775 |
| Salud | 9.472 | 9.472 | 18.944 |
| Educación (**) | 2.592 | 1.976 | 4.568 |
| Infraestructura hidráulica | 4.537 | 3.940 | 8.477 |
| Total | 68.815 | 90.734 | 159.549 |

(*) La brecha solo considera acceso al servicio, no mejoras en las conexiones ya existentes y tratamiento de aguas.
 (**) La brecha contempla únicamente incrementos en la cobertura. No toma en cuenta adecuación funcional de los colegios, rehabilitación o reforzamiento antisísmico.

Fuente: AFIN

Queda en evidencia la necesidad de financiamiento del desarrollo y proyectos de infraestructura pública para paliar esta brecha. Razón la cual, la presente iniciativa busca coadyuvar a la obtención de dichos recursos y al ahorro en la adquisición de suelo para tal efecto, otorgándole al Estado modernos instrumentos de gestión del suelo descritos en la presente Ley.

La infraestructura incide directamente en la productividad y competitividad del país, su mejora promueve mayor acceso a mercados, capacidad de reacción, mejor servicio al cliente, dinamismo en el intercambio de mercancías y recursos, desarrollo de los pueblos y del país en su conjunto. Además, ella valoriza el entorno de manera directa e indirecta.

En este aspecto, es importante mencionar el marco legal para la promoción de la inversión privada descentralizada, el cual contempla el Decreto Legislativo N° 674, N° 1224, N° 1276 y Decreto Supremo N° 410-2015-EF. En este aspecto, el Decreto Legislativo N° 1224 tiene como uno de sus objetivos establecer procesos y modalidades de promoción de la inversión privada para el desarrollo de infraestructura pública, servicios públicos y servicios vinculados a estos.

Si bien, el Decreto Legislativo N° 1192, modificado por el Decreto Legislativo N° 1330, regula el 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, observamos ausencia de regulación específica en materia de instrumentos de gestión de suelo para evitar la retención

especulativa del suelo y los sobrecostos en la adquisición del valor suelo, donde se realizaran los proyectos de infraestructura pública y agilizar la obtención de recursos para los mismos.

III. Análisis costo-beneficio

Análisis del costo-beneficio es el análisis del impacto social y económico de la propuesta de ley. Informa y demuestra que el impacto de la propuesta normativa en el aumento del bienestar social es mayor que el costo de su vigencia.

La aplicación de la presente Ley no genera costos adicionales al Estado; por el contrario, genera beneficios económicos pues va a permitir obtener recursos para el desarrollo y ejecución de proyectos de infraestructura pública; así como procurará el ahorro generado por los sobrecostos del valor suelo en la adquisición del mismo.

Adicionalmente, esta captación de recursos ayudará a que el Estado tenga más fondos para financiar otros proyectos públicos necesarios para el desarrollo de nuestro país, generando beneficios sociales.

IV. Análisis del impacto en la legislación nacional

El impacto en la legislación nacional se genera en la necesidad que las entidades competentes modifiquen sus instrumentos normativos a efectos de la aplicación de la presente norma.



PERÚ

Presidencia del Consejo de Ministros

Secretaría General

Secretaría de Coordinación

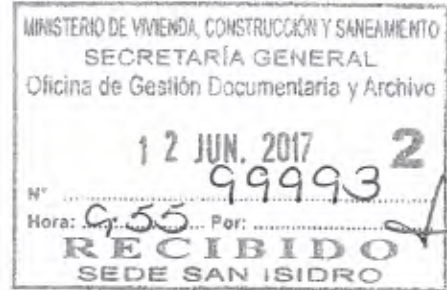
"Año del Buen Servicio al Ciudadano"

Lima,

03 JUN 2017

OFICIO MÚLTIPLE N° 2490 -2017-PCM/SC

Señor
RUPERTO ANDRÉS TABOADA DELGADO
Secretario General
Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento
Presente.



Asunto : Pedido de opinión sobre P.L. N° 1111/2016-CR

Referencia : Oficio P.O. N° 1460-2016-2017/CDRGLMGE-CR
Expediente N° 201712050

De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a usted, con relación al documento de la referencia, mediante el cual la señora Congresista Alejandra Aramayo Gaona, Presidenta de la Comisión de Descentralización, Regionalización, Gobiernos Locales y Modernización de la Gestión del Estado del Congreso de la República, solicita opinión sobre el Proyecto de Ley N° 1111/2016-CR, que declara de necesidad pública el uso de instrumentos de gestión de suelo en el desarrollo de proyectos de infraestructura pública de gran envergadura.

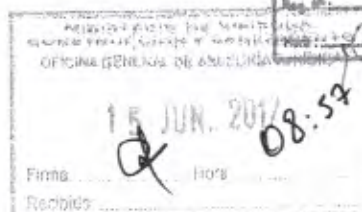
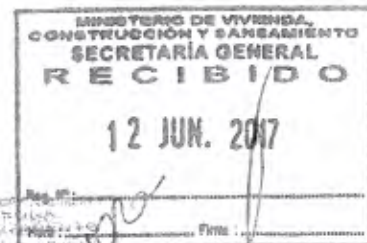
En relación a lo señalado en el párrafo anterior, teniendo en consideración el plazo establecido en el artículo 87° del Reglamento del Congreso de la República, agradeceré se sirva remitir la evaluación e informe correspondiente a esta Secretaría, a la brevedad posible.

Al respecto, alcanzo para su conocimiento y fines, el Informe N° 648-2017-PCM/OGAJ, remitido por la Directora de la Oficina General de Asesoría Jurídica de la Presidencia del Consejo de Ministros, sobre ese particular.

Hago propicia la oportunidad para expresarle mis sentimientos de consideración y estima personal.

Atentamente,

VLADO ERICK CASTAÑEDA GONZALES
Secretario de Coordinación
Presidencia del Consejo de Ministros



SC/gpqm



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

Secretaría
General

Oficina General
de Asesoría Jurídica

"Año del Buen Servicio al Ciudadano"

INFORME N° 648 -2017-PCM/OGAJ

A : VLADO ERICK CASTAÑEDA GONZALES
Secretario de Coordinación

ASUNTO : Proyecto de Ley N° 1111/2016-CR, "Ley que declara de urgencia y de necesidad pública el uso de instrumentos de gestión de suelo en el desarrollo de proyectos de infraestructura pública de gran envergadura".

REFERENCIA: a) Memorándum N° 603-2017-PCM/SC
b) Oficio N° 1460-2016-2017-CDRGLMGE/CR

FECHA : Lima, 30 MAYO 2017

Tengo el agrado de dirigirme a usted en relación al documento de la referencia a), por el cual solicita se emita el informe correspondiente sobre el Proyecto de Ley N° 1111/2016-CR, "Ley que declara de urgencia y de necesidad pública el uso de instrumentos de gestión de suelo en el desarrollo de proyectos de infraestructura pública de gran envergadura".

I. BASE LEGAL.-

- 1.1. Constitución Política del Perú.
- 1.2. Ley N° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo.
- 1.3. Decreto Supremo N° 022-2017-PCM, que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Presidencia del Consejo de Ministros.

II. ANÁLISIS.-

- 2.1. El Proyecto de Ley N° 1111/2016-CR, "Ley que declara de urgencia y de necesidad pública el uso de instrumentos de gestión de suelo en el desarrollo de proyectos de infraestructura pública de gran envergadura", es una iniciativa legislativa presentada por la Congresista de la República, Marisa Glave Remy del Grupo Parlamentario Frente Amplio por Justicia, Vida y Libertad, que se sustenta en el derecho a la iniciativa en la formación de leyes reconocido en el artículo 107¹ de la Constitución Política del Perú, así como en los artículos 22 inciso c) 37, 75 y 76 del Reglamento del Congreso de la República.
- 2.2. El pedido de opinión sobre la iniciativa legislativa solicitada por la Presidenta de la Comisión de Descentralización, Regionalización, Gobiernos Locales y Modernización de la Gestión del Estado del Congreso de la República, se sustenta en el artículo 96 de la Constitución Política del Perú y en el artículo 87 del Reglamento del Congreso de la República, que faculta a los Congresistas de la República a formular pedidos de informes para el desarrollo de sus funciones.

¹ Iniciativa Legislativa

*Artículo 107.- El Presidente de la República y los Congresistas tienen derecho a iniciativa en la formación de leyes.

También tienen el mismo derecho en las materias que les son propias los otros poderes del Estado, las instituciones públicas autónomas, los Gobiernos Regionales, los Gobiernos Locales y los colegios profesionales. Asimismo lo tienen los ciudadanos que ejercen el derecho de iniciativa conforme a ley."



gm

*"Año del Buen Servicio al Ciudadano"*

- 2.3 El Proyecto de Ley N° 1111/2016-CR, "Ley que declara de urgencia y de necesidad pública el uso de instrumentos de gestión de suelo en el desarrollo de proyectos de infraestructura pública de gran envergadura" tiene por objeto declarar de urgencia y necesidad pública el establecimiento instrumentos de gestión de suelo, para el desarrollo y ejecución en proyectos de infraestructura pública de relevancia nacional de competencia del Gobierno Nacional cuyo costo total de proyecto, supere las diez mil (10 000) UIT; así como los proyectos de competencia de Gobiernos Regionales o Gobiernos Locales cuyo costo total de proyecto, supere las siete mil (7 000) UIT.

- 2.4 Asimismo, según el artículo 2 del proyecto de ley, la propuesta normativa tiene como fines:

"Artículo 2. Fines de la Ley

Son fines de la presente Ley los siguientes:

- 1. Implementar los instrumentos de gestión de suelos a la política económica, tributaria, financiera y de gasto público en el desarrollo de proyectos de infraestructura pública.*
- 2. Evitar la retención especulativa del suelo y los sobrecostos en la adquisición del valor suelo de los predios afectados por los proyectos de infraestructura pública.*
- 3. Proporcionar instrumentos de gestión de suelos que agilicen la obtención del recurso suelo para la ejecución de los proyectos de infraestructura pública.*
- 4. Recuperar la alícuota del incremento en el valor suelo, que se origina directamente por el desarrollo y ejecución del proyecto de infraestructura pública."*

- 2.5 Asimismo, conforme se sustenta en la exposición de motivos, el proyecto de ley tiene como base legal la siguiente normativa constitucional:

"Artículo 76.- *Las obras y la adquisición de suministros con utilización de fondos o recursos públicos se ejecutan obligatoriamente por contrata y licitación pública, así como también la adquisición o la enajenación de bienes.*

La contratación de servicios y proyectos cuya importancia y cuyo monto señala la Ley de Presupuesto se hace por concurso público. La ley establece el procedimiento, las excepciones y las respectivas responsabilidades."

"Artículo 192.- *Los gobiernos regionales promueven el desarrollo y la economía regional, fomentan las inversiones, actividades y servicios públicos de su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y locales de desarrollo.*

Son competentes para:

(...)

8. Fomentar la competitividad, las inversiones y el financiamiento para la ejecución de proyectos y obras de infraestructura de alcance e impacto regional.

(...)"

"Artículo 195.- *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.*

Son competentes para:

(...)

7. Fomentar la competitividad, las inversiones y el financiamiento para la ejecución de proyectos y obras de infraestructura local.

(...)" (Énfasis agregado)

*"Año del Buen Servicio al Ciudadano"*

- 2.6 En ese sentido, el artículo 2 del Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, aprobado por Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA establece lo siguiente:

"Artículo 2.- Competencias

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento tiene competencias en las siguientes materias:

(...)

3 Construcción

(...)" (Énfasis agregado)

- 2.7 Por otro lado, en cuanto a la ejecución de proyectos de inversión pública, el artículo 2 del Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Economía y Finanzas, aprobado por Decreto Supremo N° 117-2014-EF dispone que:

Artículo 2.- Competencias

2.1. El Ministerio de Economía y Finanzas, de conformidad con las leyes respectivas, tiene competencia en materia de (...) inversión pública y privada (...). (Énfasis agregado)

- 2.8 En ese sentido, corresponde tener presente que conforme lo dispone el artículo 17 de la Ley N° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo, la Presidencia del Consejo de Ministros es el Ministerio responsable de la coordinación de las políticas nacionales y sectoriales del Poder Ejecutivo. Coordina las relaciones con los demás Poderes del Estado, los organismos constitucionales, gobiernos regionales, gobiernos locales y la sociedad civil.

- 2.9 En función a ello, el artículo 18 de la Ley N° 29158 establece que el Presidente del Consejo de Ministros es la máxima autoridad política de la Presidencia del Consejo de Ministros, y tiene entre sus funciones:

1. Propone objetivos del gobierno en el marco de la Política General de Gobierno.
2. Coordina las políticas nacionales de carácter multisectorial; en especial, las referidas al desarrollo económico y social; asimismo, formula las políticas nacionales en su respectivo ámbito de competencia, el proceso de descentralización y de la modernización de la Administración Pública.
3. Supervisa las acciones de las entidades adscritas a la Presidencia del Consejo de Ministros, de conformidad con lo dispuesto en las normas correspondientes.

- 2.10 En tal sentido, considerando que el proyecto de Ley contiene materia relacionada al desarrollo y ejecución en proyectos de infraestructura pública de relevancia nacional de competencia del Gobierno Nacional y de los gobiernos subnacionales, la Presidencia del Consejo de Ministros no es competente para emitir opinión sobre la materia bajo análisis.

- 2.11 Por lo expuesto, consideramos que es el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y el Ministerio de Economía y Finanzas, las entidades que deben emitir opinión sobre el particular, ejerciendo en ese sentido el asesoramiento jurídico que se requiere sobre la iniciativa planteada.





PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

Secretaría
General

Oficina General
de Asesoría Jurídica

"Año del Buen Servicio al Ciudadano"

III. CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIÓN.-

- 3.1 En atención a lo expuesto, la Presidencia del Consejo de Ministros, en el marco de lo dispuesto en la Ley N° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo, concordante con el Reglamento de Organización y Funciones de la Presidencia del Consejo de Ministros aprobado por Decreto Supremo N° 022-2017-PCM no tiene competencia para emitir pronunciamiento sobre la materia que versa el proyecto de ley.
- 3.2 Asimismo, considerando la naturaleza de la propuesta normativa, se sugiere que en su oportunidad se tenga en consideración la opinión técnica del sector Vivienda, Construcción y Saneamiento y del sector Economía y Finanzas, sobre el Proyecto de Ley N° 1111/2016-CR, "Ley que declara de urgencia y de necesidad pública el uso de instrumentos de gestión de suelo en el desarrollo de proyectos de infraestructura pública de gran envergadura", por corresponder al ámbito de sus competencias.

Atentamente,

Carmen Moreno Vertocilla
Abogada

El presente informe cuenta con la conformidad de la suscrita.

Sonia Elaine Dávila Chávez
Directora de la Oficina General de Asesoría Jurídica
PRESIDENCIA DEL CONSEJO DE MINISTROS

 **Presidencia del Consejo de Ministros**
Sistema de Trámite Documentario
Hoja de Trámite

Datos Principales

| | |
|---------------------|------------------------------|
| Nro Registro | : 00603-2017-PCM/SC |
| Fecha/H de Registro | : 27-ABR-2017 10:15:08 |
| Area Origen | : Secretaria de Coordinacion |
| Fecha/H Derivo | : 27-ABR-2017 10:15:08 |
| Nro Doc. Principal | : 201712050 |
| Nro de Referencia | : |
| Tipo Documento | : MEMORANDO |

Asunto

La señora Congresista Alejandra Aramayo Gaona, Presidenta de la Comisión de Descentralización, Regionalización, Gobiernos Locales y Modernización de la Gestión del Estado del Congreso de la República solicita opinión sobre el Proyecto de Ley N° 1111/2016-CR, que declara de necesidad publica el uso de instrumentos de gestión de suelo en el desarrollo de proyectos de infraestructura pública de gran envergadura.

| | Origen | Destino | Ind | Fecha Derivo / Fecha Aceptado | Número de Documento | Fls | V.B. | Observaciones | C.Recep |
|---|--------|---------|-----|----------------------------------|--------------------------------|-----|------|--|---------|
| 1 | OTD | SG | 03 | 21-ABR-2017 21-ABR-2017 | OFICIO 201712050 | | | | |
| 2 | SG | SC | 01 | 24-ABR-2017 24-ABR-2017 | ** SIN DOCUMENTO ** | | | | |
| 3 | SC | OGAJ | 01 | 27-ABR-2017 | MEMORANDO 00603-2017-PCM/SC | | | Oficio N° 1460-216-2017/CDRG LMGE-CR. | |
| 4 | | CM | | | | | | | |
| 5 | | | | | | | | | |
| 6 | | | | | | | | | |
| 7 | | | | | | | | | |
| 8 | | | | | | | | | |

Observaciones:

Referencias del Doc. Principal:

Indicaciones:

- | | | |
|------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 01. ACCION NECESARIA | 02. ESTUDIO E INFORME | 03. CONOCIMIENTO Y FINES |
| 04. FORMULAR RESPUESTA | 05. POR CORRESPONDERLE | 06. TRANSCRIBIR |
| 07. PROYECTAR DISPOSITIVO | 08. FIRMAR Y/O REVISAR | 09. ARCHIVAR |
| 10. CONOCIMIENTO Y RESPUESTA | 11. PARA COMENTARIOS | |



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

Secretaría
General

Secretaría de
Coordinación

"Año del Buen Servicio al Ciudadano"

MEMORÁNDUM N° 603 -2017-PCM/SC

A : **EDGARD EDUARDO ORTIZ GÁLVEZ**
Director de la Oficina General de Asesoría Jurídica

ASUNTO : Pedido de opinión sobre P.L. N° 1111/2016-CR

REFERENCIA : Oficio P.O. N° 1460-2016-2017/CDRGLMGE-CR
Expediente N° 201712050

FECHA : Lima, 26 de abril de 2017

Tengo el agrado de dirigirme a usted, con relación al documento de la referencia, mediante el cual la señora Congresista Alejandra Aramayo Gaona, Presidenta de la Comisión de Descentralización, Regionalización, Gobiernos Locales y Modernización de la Gestión del Estado del Congreso de la República solicita opinión sobre el Proyecto de Ley N° 1111/2016-CR, que declara de necesidad pública el uso de instrumentos de gestión de suelo en el desarrollo de proyectos de infraestructura pública de gran envergadura.

En relación a lo señalado en el párrafo anterior, teniendo en consideración el plazo establecido en el artículo 87° del Reglamento del Congreso de la República, agradeceré se sirva remitir la evaluación e informe correspondiente a esta Secretaría, a la brevedad posible.

Atentamente,


VLADO ERICK CASTAÑEDA GONZALES
Secretario de Coordinación
Presidencia del Consejo de Ministros

SC/gpqm

PRESIDENCIA DEL CONGRESO DE MINISTROS
OFICINA GENERAL DE ASESORIA JURÍDICA

R O

Reg. N°: _____

Firma: _____ Hora: 10:27 am

PRESIDENCIA DEL CONSEJO DE MINISTROS
 Secretaría General
RECIBIDO
 21 ABR 2017
 Firma: _____ Hora: _____
 Reg. N° _____

RECEPCIONADO POR LA SECRETARIA GENERAL
 24/ ABR 2017
 14:26
RECIBIDO

Datos Principales

Nro Registro : 201712050
 Fecha/H de Registro : 21-ABR-2017 16:13:00
 Area Origen : Oficina de Tramite Documentario
 Fecha/H Derivo : 21-ABR-2017 16:13:00
 Nro de Referencia : OFICIO P.O. N° 1460-2016-2017/CDRGLMGE-CR
 Institución : CONGRESO DE LA REPUBLICA
 Remitente : ARAMAYO GAONA ALEJANDRA
 Tipo Documento : OFICIO

Asunto

La Presidenta de la Comisión de Descentralización, Regionalización, Gobiernos Locales y Modernización de la Gestión del Estado, solicita opinión técnico legal sobre el Proyecto de Ley 1111/2016-CR; ley que declara de necesidad pública el uso de instrumentos de gestión de suelo en el desarrollo de proyectos de infraestructura pública de gran envergadura.

| | Origen | Destino | Ind | Fecha Derivo / Fecha Aceptado | Número de Documento | Fls | V.B. | Observaciones | C.R. |
|---|--------|---------|-----|----------------------------------|---|-----|------|---------------|------|
| 1 | OTD | SG | 03 | 21-ABR-2017 | OFICIO OFICIO P.O. N° 1460-2016-2017/CDRGLMGE-CR | 8 | | | |
| 2 | | SC | J | 24 ABR 2017 | | | | | |
| 3 | | | | | | | | | |
| 4 | | | | | | | | | |
| 5 | | | | | | | | | |
| 6 | | | | | | | | | |
| 7 | | | | | | | | | |
| 8 | | | | | | | | | |

PRESIDENCIA DEL CONSEJO DE MINISTROS
 República del Ecuador
 VºBº
 Secretaría General

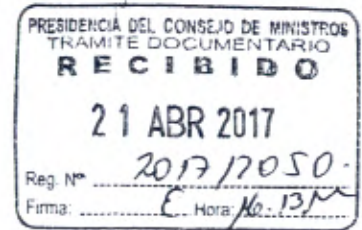
Observaciones:

Referencias:

Indicaciones:

- | | | | |
|------------------------|------------------------------|---------------------------|------------------------|
| 01. ACCION NECESARIA | 02. ESTUDIO E INFORME | 03. CONOCIMIENTO Y FINES | 04. FORMULAR RESPUESTA |
| 05. POR CORRESPONDERLE | 06. TRANSCRIBIR | 07. PROYECTAR DISPOSITIVO | 08. FIRMAR Y/O REVISAR |
| 09. ARCHIVAR | 10. CONOCIMIENTO Y RESPUESTA | 11. PARA COMENTARIOS | |

Lima, 10 de abril de 2017



OFICIO P.O. N° 1460 -2016-2017/ CDRGLMGE-CR

Señor
FERNANDO ZAVALA LOMBARDI
Presidente del Consejo de Ministros
Jr. Carabaya cdra. 1 s/n Palacio de Gobierno
Lima

De mi consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a usted, para saludarlo muy cordialmente. Asimismo, solicitarle la opinión técnico legal de su representada sobre el Proyecto de Ley 1111/2016-CR, ley que declara de necesidad pública el uso de instrumentos de gestión de suelo en el desarrollo de proyectos de infraestructura pública de gran envergadura.

Este pedido se formula de acuerdo al artículo 34 del Reglamento del Congreso de la República y el artículo 96 de la Constitución Política del Perú.

Agradeciendo la atención prestada al presente, hago propicia la ocasión para expresarle los sentimientos de mi estima personal.

Atentamente,



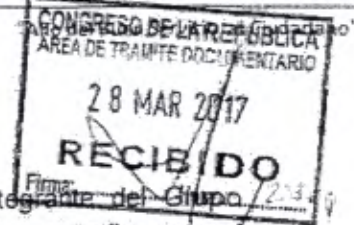
Alejandra Yamayo Gaona
ALEJANDRA YAMAYO GAONA
Presidenta

Comisión de Descentralización, Regionalización,
Gobiernos Locales y Modernización de la Gestión del Estado

AAG/rmch.



Proyecto de Ley N° 1111/2016-CR
PROYECTO DE LEY



La Congresista de la República, MARISA GLAVE REMY integrante del Grupo Parlamentario Frente Amplio por Justicia, Vida y Libertad quien suscribe con el respaldo del merecido grupo, ejerciendo el derecho de iniciativa legislativa que le confiere el artículo 107 de la Constitución Política del Perú y los artículos 22 inciso c), 37, 75 y numeral 2 del 76 del Reglamento del Congreso de la República del Perú; presenta la siguiente propuesta legislativa:

PROYECTO DE LEY
QUE DECLARA DE URGENCIA Y DE NECESIDAD PÚBLICA EL USO DE INSTRUMENTOS DE GESTION DE SUELO EN EL DESARROLLO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA PÚBLICA DE GRAN ENVERGADURA

Artículo 1. Objeto

Declárese de urgencia y necesidad pública el establecimiento instrumentos de gestión de suelo, para el desarrollo y ejecución en proyectos de infraestructura pública de relevancia nacional de competencia del Gobierno Nacional cuyo costo total de proyecto, supere las diez mil (10 000) UIT; así como los proyectos de competencia de Gobiernos Regionales o Gobiernos Locales cuyo costo total de proyecto, supere las siete mil (7 000) UIT.

Artículo 2. Fines de la Ley

Son fines de la presente Ley los siguientes:

1. Implementar los instrumentos de gestión de suelos a la política económica, tributaria, financiera y de gasto público en el desarrollo de proyectos de infraestructura pública.
2. Evitar la retención especulativa del suelo y los sobrecostos en la adquisición del valor suelo de los predios afectados por los proyectos de infraestructura pública.
3. Proporcionar instrumentos de gestión de suelos que agilicen la obtención del recurso suelo para la ejecución de los proyectos de infraestructura pública.
4. Recuperar la alicuota del incremento en el valor suelo, que se origina directamente por el desarrollo y ejecución del proyecto de infraestructura pública.

Artículo 3. Instrumentos de gestión del suelo

Son mecanismos que permiten la obtención y gestión de suelo para proyectos de infraestructura pública, siendo los siguientes:

- i) Anuncio de proyecto
- ii) Adquisición preferente
- iii) Contribución especial de obras públicas
- iv) Participación en el incremento de valor del suelo por la asignación de zonificación urbana
- v) Participación en el incremento de valor del suelo por el cambio de zonificación de uso de suelo

Artículo 4. Anuncio de Proyecto

Es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona afectada por el proyecto de infraestructura pública, al valor de la fecha del anuncio público de las obras o de la adquisición del predio, la que sea más conveniente para la economía del proyecto, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en el caso de adquisición del predio.

El Gobierno Nacional y/o gobiernos subnacionales competentes, harán el anuncio de manera obligatoria y se realizará mediante acto administrativo que será publicado en el Diario Oficial El Peruano y un diario de circulación en la localidad donde se realizará la obra, en la página electrónica institucional de la entidad ejecutora o concedente, Proinversión y/o del Organismo Supervisor de las Contrataciones del Estado, y será notificado al propietario del predio e inscrito en el Registros de Predios respectivo como anotación preventiva, en el que se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio, que no será superior a diez (10) años desde su inscripción.

En el caso de no concretarse el proyecto anunciado en el plazo establecido, el acto administrativo quedará de oficio sin efecto, debiendo notificarse a los propietarios de los predios afectados y al registrador de la propiedad.

Artículo 5. Adquisición Preferente

Es la facultad reconocida a favor del Gobierno Nacional y/o gobiernos subnacionales competentes para adquirir predios identificados para el proyecto de infraestructura pública.

En caso de venta del predio el propietario identificado para este efecto debe ofrecerlo en primer lugar a la entidad que lo identificó como de interés para el proyecto.

Los bienes adquiridos mediante adquisición preferente no serán desafectados al uso o servicio público dentro de los veinte años posteriores. Sobre estos inmuebles se permite solo la utilización del derecho de superficie para la construcción de vivienda de interés asociada al proyecto.



En caso que la entidad que identificó el predio como de interés para el proyecto no responda en el plazo de 60 días calendarios, el propietario podrá proceder a la venta a terceros.

Artículo 6. Contribución especial de obras públicas

Es el instrumento que permite la participación de los propietarios del predio favorecido por la obra pública en el financiamiento de la alícuota que beneficia económicamente a su predio por las obras de infraestructura pública.

El establecimiento, la distribución y el recaudo de la contribución de valorización se harán por la entidad pública que se encargue de la ejecución de la obra.

Artículo 7. Participación en el incremento del valor del suelo por la asignación de zonificación urbana

Es el instrumento mediante el cual el Gobierno Local obtiene un porcentaje que no será menor al 30% ni mayor al del 70% del incremento del valor del suelo generado por la asignación de zonificación urbana a un predio no urbano.

El acto administrativo que dispone la incorporación de áreas urbanizables al área urbana, incluyendo la incorporación de áreas rurales a área urbanizable es el hecho generador de la participación en el incremento del valor del suelo.

Artículo 8. Participación en el incremento del valor del suelo por el cambio de zonificación de uso de suelo

Los Gobiernos Locales establecerán un porcentaje de pago que recibirán como una retribución económica por parte del beneficiario en los siguientes supuestos:

El cambio de zonificación de los usos del suelo a uno de mayor rentabilidad o aprovechamiento.

La autorización de un mayor aprovechamiento del sobresuelo en mayores derechos edificatorios, por el incremento del área techada y/o mayor altura de edificación.

Estos ingresos no pueden ser utilizados para el gasto corriente del gobierno local.

DISPOSICION TRANSITORIA

Única.- Aplicación de la ley

La presente ley se aplicará en todo proyecto de infraestructura pública de relevancia detallada en el artículo 1 de la presente Ley. Esta disposición incluye a los proyectos que se encuentren en desarrollo y/o ejecución, en los cuales se utilizará para avalúo del predio el precio del año fiscal del anuncio del proyecto. No pudiendo retrotraer el valor al momento del inicio del proyecto.

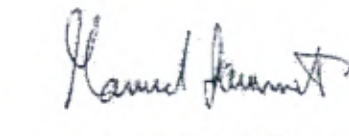
Lima, 23 de marzo de 2017



ANDRA ISABEL HUILCA FLORES
Congresista de la República



MARISA GLAVE REMY
Congresista de la República



MANUEL DAMMERT EGO AGUIRRE
Congresista de la República



ORACIO ANGEL PACORI MAMANI
Congresista de la República



Ing. ROGELIO R. TUETO CASTILLO
Congresista de la República



WILBERT ROZAS BELTRAN
Congresista de la República



MARCO ANTONIO ARANA ZEGARRA
Grupo Parlamentario
El Frente Amplio por Justicia, Vida y
Libertad

CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Lima, 03 de Abril del 2017

Según la consulta realizada, de conformidad con el Artículo 77° del Reglamento del Congreso de la República: pase la Proposición N° 1111 para su estudio y dictamen, a la(s) Comisión (es) de

ECONOMÍA, BRANCA, FINANZAS E
INTELIGENCIA FINANCIERA; DESCENTRALIZACIÓN
REGIONALIZACIÓN, GOBIERNOS LOCALES
MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN
DEL ESTADO.

JOSÉ F. CEVASCO PIEDRA
Oficial Mayor
CONGRESO DE LA REPUBLICA

Exposición de Motivos

1. Antecedentes

El anuncio de un proyecto genera la expectativa por una mayor valorización del terreno en donde se ubicaría el mismo. Esto genera problemas a futuro porque no permite definir el valor final del predio, y además genera una presión especulativa sobre los terrenos colindantes.

Un ejemplo reciente es la adquisición del terreno para el aeropuerto de Chinchero el cual tuvo controversias, no solo sobre el precio final a pagar por parte del Gobierno Regional de Cusco, sino porque además he generado un incremento en el valor de los predios colindantes al futuro aeropuerto, que puede derivar en un mercado especulativo.

En el 2012, la Dirección Nacional de Construcción valorizó el metro cuadrado de terreno en cuatro (4) dólares, mientras que las comunidades de Yanaconas y Raqchi Ayllu solicitaron el pago de 48 dólares por metro cuadrado y Ayllupongo exigía una retribución de 80 dólares¹. En ese contexto, el Gobierno Regional de Cusco proponía un pago de 20 dólares el metro cuadrado. Finalmente la autoridad regional pago por el terreno un monto equivalente a US\$ 70 millones, es decir US\$ 17.5 el metro cuadrado, US\$ 54 millones más de la valorización inicial.

Pero las mejoras no solo se dan al terreno mismo sino que además a los colindantes. Extraoficialmente se conoce los titulares de dichos predios buscan cobrar hasta US\$ 50 el metro cuadrado, cuando la propuesta estatal por los mismos se ubica en US\$ 20². En esa misma línea tenemos el ejemplo en el proyecto la Línea 2 del Metro de Lima que genera un impacto en el valor de los suelos:

Hay estimaciones de que empiezan a revalorizarse todos estos terrenos ubicados a 300 y 400 metros de alcance de la ruta. Esto puede estar entre 30 y 50% de aumento del valor de los terrenos
Viceministro de Transportes, Carmelo Zaira³.

La línea 2 del metro, que cuenta con un recorrido de 27 kilómetros, del distrito de Ate hasta el Callao, transita por las avenidas Victor Raúl Haya de la Torre (Carretera Central), Nicolás Ayllón, 28 de julio, Paseo de la República, 9 de diciembre (Paseo Colón), Arica, Venezuela, Germán Amézaga, Óscar R. Benavides (ex. Colonial) y Guardia Chalaca. Debido al mayor tránsito de personas, el proyecto también impulsara otros proyectos tipo comerciales y/o habitacionales.

¹ <http://rpp.pe/lima/actualidad/cusco-anuncian-compra-de-terrenos-para-aeropuerto-de-chinchero-noticia-543523>

² <http://www.diariodelcusco.com/2017/01/19/no-hay-aun-acuerdo-sobre-precio-de-terrenos-en-chinchero/>

³ <http://elcomercio.pe/economia/peru/hasta-50-se-revalorizan-terrenos-cerca-linea-2-metro-noticia-1723256>

De acuerdo con el Estudio de Mercado de Edificaciones Urbanas de Lima y Callao de Capeco, el factor más importante que define la decisión de comprar es que la vivienda esté cerca del colegio, con un 14.31% de las preferencias. A ese motivo le siguen la cercanía a un centro comercial, con el 12.84%, y, en tercer lugar, el acceso a una vía de transporte de servicios públicos, con 12.09%⁴. Esto conlleva a una mayor demanda y mayor precio por dichas edificaciones.

Es importante tener en cuenta el impacto que puedan tener proyectos de gran envergadura en el valor de los predios, toda vez que por parte del gobierno hay un interés en impulsar principalmente asociaciones público privadas. Así, según el portal de PROINVERSION, a febrero 2017, existen 24 proyectos de iniciativa estatal por un monto de US\$ 11,700 millones programados en ser ejecutados entre los años 2017 – 2018. Así por ejemplo, se tiene previsto la construcción de tres (3) nuevos Centros Hospitalarios de Alta Complejidad, dos tramos de la Longitudinal de la Sierra, el Ferrocarril Huancayo – Huancavelica, la Línea 3 del Metro, el Centro de Convenciones de Lima, entre otros⁵. Recientemente se ha anunciado la intención de construir un tren de cercanías que unirá la capital de la república con Cañete por el sur y Huacho por el Norte. En el momento en que se inicien las obras, el suelo para el proyecto y sus colindancias habrán aumentado de precio no por inversión alguna efectada por sus propietarios, sino debido al valor que dicho tren le agrega a los terrenos por recorrer.

La importancia de la valorización en el suelo depende de muchos factores, pero ella normalmente es apreciada por el sector inmobiliario, que internaliza el valor de la obra pública. La prensa ha informado recientemente de este hecho a partir del renovado valor que adquieren zonas sin mayor importancia comercial de la ciudad de Lima hasta el momento en que empezaron las obras de la Ampliación en la Carretera Ramiro Prialé.

Así, Rodrigo & Asociados decidió incursionar en proyectos de casa de campo y para ello, eligió la zona de Cocachacra, a 20 minutos del distrito de Chosica en la zona este de Lima Metropolitana, para poner en marcha su proyecto "Sol de Sierra" de 36 lotes. Ubicado en el kilómetro 53 de la Carretera Central. Se beneficiará de la ampliación de la autopista Ramiro Prialé hasta la ciudad de Chosica (Km. 52).

- El precio del metro cuadrado en la zona está actualmente en US\$ 70 por metro cuadrado y a la fecha ha subido hasta US\$ 100.
- Se proyecta que después del tema de la carretera (en dos años) debe subir a US\$ 130 o US\$ 140 el metro cuadrado⁶.

⁴ <https://goo.gl/osnxsR>

⁵ <http://www.proyectosapp.pe/modulos/JER/PlantillaStandard.aspx?are=0&prf=2&jer=5711&sec=22>

⁶ <https://rodrigoyasociados.com.pe/proyectos/1-en-venta/1-sol-de-sierra>

Según José Gallardo, titular del MTC, el año pasado se destrabó una inversión superior a S/.350 millones para la Carretera Central. Con este dinero la vía se pondría a punto y se construirían además seis variantes, dos óvalos, 29 ensanches y 10 puentes peatonales en toda su extensión. La inversión que se hará con la obra se estima en 246 millones de dólares. De ellos, 10,5 millones de dólares se utilizarán para reubicaciones de familias comprometidas con estas acciones.

De los proyectos anunciados hay algunos que demandarán adquirir suelo. El precio justo de esa adquisición considera numerosos elementos, pero no puede incluir el pago a precio especulativo por un valor que será agregado por el proyecto y no por el propietario de ese suelo.

El suelo ocupado y cuyo valor será afectado por una obra de infraestructura tiene para el propietario una doble valoración: un valor de uso y un valor de cambio. La mayoría de organismos internacionales de financiamiento al desarrollo tiene en sus manuales de proyectos secciones destinadas a tratar los asuntos relacionados con el reasentamiento involuntario, ya que sobre todo en el ámbito rural existen numerosos casos en los que familias y hasta centros poblados completos verán afectada su condición de vida sin desearlo. Los costos de ello ciertamente deben ser incorporados en el momento de valorizar la adquisición de suelo necesario para el proyecto, ya que se considera que para una familia reubicada:

- c) se determinarán las medidas necesarias para ayudar a las personas desplazadas en sus esfuerzos para mejorar sus medios de subsistencia, o por lo menos, restablecerlos en términos reales...⁷

Similares disposiciones se encuentran en los documentos respectivos del Banco Interamericano de Desarrollo y de la Corporación andina de Fomento.

No obstante, también pueden encontrarse casos en donde el propietario si se encuentra dispuesto y deseoso de vender su predio. Es allí donde el responsable del proyecto debe contar con la garantía de poder adquirirlo de manera preferencial. La compra preferencial por parte de quien se encargará de un importante proyecto de infraestructura es de gran importancia, puesto que es frecuente encontrar a terceros que especulando sobre un posible proyecto futuro adquieren el suelo del propietario original con la expectativa de una ganancia al revenderlo al responsable del proyecto. En este caso, el interés quien compra al propietario original no es la explotación de ese suelo, esto es su uso, sino la apuesta a venderlo por un precio mayor que el precio comercial que ese terreno tenía antes que la noticia del proyecto se haga pública.

Resulta evidente en este caso que el nuevo valor del terreno no es generado por el suelo en si mismo y no le pertenece, sino que será agregado por el proyecto. De no haber proyecto, el valor del suelo sería el valor de uso para el propietario original y el

⁷ Banco Mundial, "Manual de operaciones del Banco Mundial; Reasentamiento involuntario" OP 4.12. Diciembre de 2001.

valor en el mercado local. Cualquier precio adicional al del suelo generado por un intermediario es un sobreprecio especulativo y no tiene por qué pagarse.

Caso diferente es aquel donde los responsables de un gran proyecto encargan a una entidad o empresa especializada obtenga todo el suelo necesario para el desarrollo de su proyecto. En esta situación, quien recibe el encargo no adquiere el suelo para sí mismo y para luego revenderlo, sino que lo adquiere para su contratante, a quien le cobrará por el costo del servicio.

Al presupuestar un importante proyecto público no se debe pagar por el suelo que será necesario obtener más que su real valor antes de la existencia del proyecto, puesto que el mayor valor será agregado por el proyecto mismo. Sucede, sin embargo, que no existen mecanismos legales para que esto pueda ocurrir. Esta situación es tan frecuente, que los organismos públicos suelen buscar normas de excepción que les permita expropiar terrenos que van a necesitar. Debe quedar claro que la expropiación es solamente uno de los medios al alcance de la sociedad para obtener suelo y es, tal vez, el mecanismo último al que en muchos casos debiera acudir. La expropiación y la negociación caso a caso con los propietarios no constituyen los únicos medios para adquirir suelo a precio justo.

El acercamiento público a esta necesidad no considera los modernos mecanismos de adquisición y gestión de suelo, sino el mejoramiento en la coordinación y funcionamiento de los organismos responsables de obtener el suelo. Solamente se consideran acciones de mayor coordinación entre los agentes públicos con el objetivo de priorizar las acciones de obtención de suelo para proyectos escogidos y aumentar la fuerza del ente que desea adquirir el suelo frente al propietario. Se trata, por tanto, de acciones puntuales y de excepción que permiten obtener o expropiar en condiciones especiales, pero no de normas que pueden ser aplicadas de manera genérica y que puedan permitir a todos los actores económicos y sociales la previsibilidad que una norma general puede generar.

Instrumentos de gestión de suelo para proyectos

a. Anuncio del proyecto

La noticia de un nuevo proyecto genera la expectativa por una mayor valorización del terreno en donde se ubicaría el mismo. En el caso de una vía, por ejemplo, el área que será servida por la nueva vía inmediatamente adquiere mayor valor, lo que se expresará en un precio de venta que en adelante será debido al valor que el proyecto mismo le va a dotar. La adquisición del suelo por terceras personas que tienen poder adquisitivo con el fin de revenderlo al proyecto a un mayor precio no genera una ganancia justa. Este mayor precio es completamente especulativo y no guarda relación con el valor que el terreno tenía antes que se conociera del proyecto, sino que está referido a la capacidad de pago que tiene quien necesita de ese suelo para hacer la vía y lo debe adquirir. Este mecanismo consiste en señalar qué terrenos serán utilizados por el proyecto y valorizarlos a precio del mercado local antes de la noticia del proyecto, pues esa es la principal referencia

para valorizar un terreno que luego será notoriamente valorizado en caso que el proyecto se lleve a cabo y no por intervención alguna del propietario de ese suelo.

b. Derecho de adquisición preferente

Si un propietario decide vender un predio que la autoridad responsable considera importante para el proyecto éste deberá comunicar su decisión de venta y ofrecerlo en primer lugar a dicha entidad. Solamente en caso que la entidad exprese en el término de 60 días que no desea adquirir dicha propiedad, el propietario podrá ofrecerlo a cualquier interesado. Para que este derecho entre en vigor, la autoridad deberá indicar de manera expresa el o los predios que desea adquirir en el momento de aprobarse el perfil del proyecto, expresión de interés que tendrá una vigencia señalada por el reglamento. Este mecanismo asegura la disponibilidad del suelo para el proyecto y evita cualquier venta —y en muchos casos ocupación precaria del suelo— que genere derechos a terceras personas u organismos privados en desmedro del proyecto que, por su naturaleza tiene un fin de interés nacional, regional o local.

c. Contribución especial de obras públicas

También llamado contribución por mejoras, este mecanismo existe en nuestro ordenamiento legal, pero no es utilizado y debe ser considerado en todo proyecto, puesto que garantiza la recuperación de todo o parte de la inversión pública. Consiste en proponer a los propietarios la ejecución de una obra que de manera demostrable valorizará su propiedad y recuperar la parte que le corresponde a la inversión en la valorización de ese predio a lo largo del tiempo. Son condiciones para su utilización demostrar que el valor del predio aumentará y no recuperar de ese predio más que la alicuota que le corresponde del costo directo de la obra.

d. Participación en el incremento del valor del suelo

Los bienes tienen un valor diferenciado. Ese valor está regularmente en función al retorno económico que presenta. Así por ejemplo, un terreno en el ámbito rural tiene un valor distinto a uno en el ámbito urbano; un terreno para uso agrícola tiene un valor distinto que para un terreno destinado para la construcción de viviendas. En general, el valor del terreno está en función al uso y a la clasificación que se le dé. Un terreno categorizado como rural-agrícola tiene valor regularmente inferior a un terreno que luego ha sido categorizado como urbano y con uso para construcción de viviendas. La modificación en la clasificación del suelo, que es competencia exclusiva y excluyente de las municipalidades, tiene impacto positivo en su valor, toda vez que el retorno esperado es mayor con el nuevo estatus otorgado. Así por ejemplo, terreno con categoría rural en San Antonio de Pachacamac está valorizado entre US\$ 50 y US\$ 100 el metro, mientras terrenos con la categoría urbano residencial están valorizados en entre US\$ 250 y US\$ 350 el metro cuadrado⁸. Así, cuando la decisión de la autoridad decide modificar la clasificación de una determinada área, lo que hace es aumentar de manera

⁸ <https://lima-lima.olx.com.pe/nf/search/terreno%20agricola%20pachacamac>

arbitraria el valor de ese suelo, razón por la cual tiene el derecho de participar en ese aumento de valor en una proporción razonable.

II. Base legal de la modificatoria propuesta

El artículo 76 de la Constitución dispone que las obras y la adquisición de suministros con utilización de fondos o recursos públicos se ejecutan obligatoriamente por contrata y licitación pública, así como también la adquisición o la enajenación de bienes. La contratación de servicios y proyectos cuya importancia y cuyo monto señala la Ley de Presupuesto se hace por concurso público. La ley establece el procedimiento, las excepciones y las respectivas responsabilidades.

Por su parte, de acuerdo al artículo 192 de la Constitución, los gobiernos regionales promueven el desarrollo y la economía regional, fomentan las inversiones, actividades y servicios públicos de su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y locales de desarrollo. Son competentes para: "8. Fomentar la competitividad, las inversiones y el financiamiento para la ejecución de proyectos y obras de infraestructura de alcance e impacto regional."

Conforme al artículo 195 de la Constitución, 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. Son competentes para: "7. Fomentar la competitividad, las inversiones y el financiamiento para la ejecución de proyectos y obras de infraestructura local."

En este marco, uno de los objetivos del Acuerdo Nacional es la promoción de la competitividad del país. Con este objetivo el Estado fomentará el desarrollo de la infraestructura.

Según el Plan Nacional de Infraestructura 2016-2025 divulgado en noviembre de 2015 por la Asociación para el Fomento de la Infraestructura Nacional (AFIN), la brecha de infraestructura de nuestro país para el período 2016-2025 asciende a una cifra cercana a los US\$ 160 billones, una parte importante de la cual se espera que sea cubierta con el mecanismo de las asociaciones público-privadas (APP).

De acuerdo a AFIN, la brecha de infraestructura se detallaría de la siguiente manera:

| 2016 - 2025 | | | |
|----------------------------------|---------------|---------------|----------------|
| Brecha de infraestructura | | | |
| En US\$ millones al 2015 | | | |
| Sector | 2016 - 2020 | 2021 - 2025 | 2016 - 2025 |
| Agua y saneamiento (*) | 6.970 | 5.282 | 12.252 |
| Telecomunicaciones | 12.603 | 14.432 | 27.036 |
| Transporte | 21.253 | 36.246 | 57.499 |
| Energía | 11.388 | 19.387 | 30.775 |
| Salud | 9.472 | 9.472 | 18.944 |
| Educación (**) | 2.592 | 1.976 | 4.568 |
| Infraestructura hidráulica | 4.537 | 3.940 | 8.477 |
| Total | 68.815 | 90.734 | 159.549 |

(*) La brecha solo considera acceso al servicio, no mejoras en las conexiones ya existentes y tratamiento de aguas.
 (**) La brecha contempla únicamente incrementos en la cobertura. No toma en cuenta adecuación funcional de los colegios, rehabilitación o reforzamiento antisísmico.

Fuente: AFIN

Queda en evidencia la necesidad de financiamiento del desarrollo y proyectos de infraestructura pública para paliar esta brecha. Razón la cual, la presente iniciativa busca coadyuvar a la obtención de dichos recursos y al ahorro en la adquisición de suelo para tal efecto, otorgándole al Estado modernos instrumentos de gestión del suelo descritos en la presente Ley.

La infraestructura incide directamente en la productividad y competitividad del país, su mejora promueve mayor acceso a mercados, capacidad de reacción, mejor servicio al cliente, dinamismo en el intercambio de mercancías y recursos, desarrollo de los pueblos y del país en su conjunto. Además, ella valoriza el entorno de manera directa e indirecta

En este aspecto, es importante mencionar el marco legal para la promoción de la inversión privada descentralizada, el cual contempla el Decreto Legislativo N° 674, N° 1224, N° 1276 y Decreto Supremo N° 410-2015-EF. En este aspecto, el Decreto Legislativo N° 1224 tiene como uno de sus objetivos establecer procesos y modalidades de promoción de la inversión privada para el desarrollo de infraestructura pública, servicios públicos y servicios vinculados a estos.

Si bien, el Decreto Legislativo N° 1192, modificado por el Decreto Legislativo N° 1330, regula el 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, observamos ausencia de regulación específica en materia de instrumentos de gestión de suelo para evitar la retención

especulativa del suelo y los sobrecostos en la adquisición del valor suelo, donde se realizaran los proyectos de infraestructura pública y agilizar la obtención de recursos para los mismos.

III. Análisis costo-beneficio

Análisis del costo-beneficio es el análisis del impacto social y económico de la propuesta de ley. Informa y demuestra que el impacto de la propuesta normativa en el aumento del bienestar social es mayor que el costo de su vigencia.

La aplicación de la presente Ley no genera costos adicionales al Estado; por el contrario, genera beneficios económicos pues va a permitir obtener recursos para el desarrollo y ejecución de proyectos de infraestructura pública; así como procurará el ahorro generado por los sobrecostos del valor suelo en la adquisición del mismo.

Adicionalmente, esta captación de recursos ayudará a que el Estado tenga más fondos para financiar otros proyectos públicos necesarios para el desarrollo de nuestro país, generando beneficios sociales.

IV. Análisis del impacto en la legislación nacional

El impacto en la legislación nacional se genera en la necesidad que las entidades competentes modifiquen sus instrumentos normativos a efectos de la aplicación de la presente norma.



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

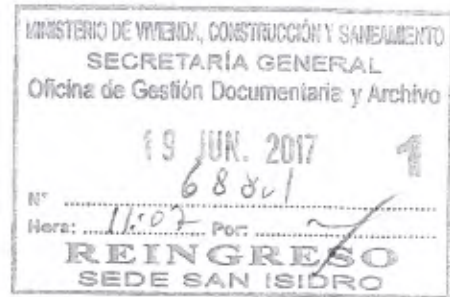
Superintendencia Nacional
de Bienes Estatales

"Año del Buen Servicio al Ciudadano"

San Isidro, 15 de junio de 2017

OFICIO N° 0736-2017/SBN

Señora
JUANA RÓMULA LÓPEZ ESCOBAR
Secretaria General
Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento
Edificio Petroperú, Av. Paseo de la Republica 3361,
San Isidro.-



Asunto : Opinión sobre Proyecto de Ley N° 1111/2016-CR
Referencia : Oficio N° 022-2017-VIVIENDA-OGAJ (S.I. N°17407-2017)

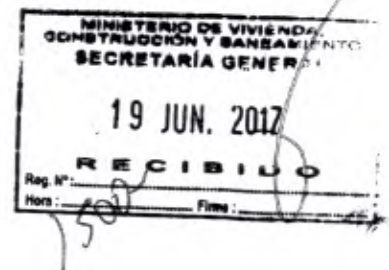
De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a usted, en atención al documento de la referencia, por el cual la Directora General de la Oficina General de Asesoría Jurídica del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, ha solicitado a esta Entidad emitir opinión sobre el Proyecto de Ley N° 1111/2016-CR, "Ley que declara de necesidad pública el uso de instrumentos de gestión de suelo en el desarrollo de proyectos de infraestructura pública de gran envergadura".

Al respecto, remito a su Despacho la opinión requerida mediante el Informe N°0065-2017/SBN-DNR, elaborado por la Dirección de Normas y Registro de esta Superintendencia.

Sin otro particular, es propicia la ocasión para reiterar los sentimientos de mi mayor consideración y estima personal.

Atentamente,



Jose Luis Pairazaman Torres
JOSE LUIS PAIRAZAMAN TORRES
SUPERINTENDENTE
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

Cc:
- Sr. Eduardo González Chávez - Jefe de Gabinete de Asesores del Despacho - Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento -
Av. Paseo de la Republica N° 3361 - San Isidro

18
MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO
DIRECCIÓN DE ASesorÍA JURÍDICA
13 JUN 2017
SBN

INFORME N°0065-2017-SBN-DNR

PARA : JOSE FELISANDRO MÁS CAMUS
Director de Normas y Registro

DE : WILLJHEM PABLO SANCHEZ MEDINA
Abogado de la Subdirección de Normas y Capacitación

ASUNTO : Opinión sobre el Proyecto de Ley N° 1111/2016-CR

REFERENCIA: Oficio N° 022-2017-VIVIENDA-OGAJ (S.I. N° 17407-2017)

FECHA : San Isidro, 13 de junio de 2017

Tengo el agrado de dirigirme a usted en atención al documento de la referencia, mediante el cual la Directora General de la Oficina General de Asesoría Jurídica del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Silvana Patricia Elias Naranjo, solicita opinión sobre el Proyecto de Ley N° 1111/2016-CR (en adelante "el Proyecto").

Al respecto, cumpro con informar lo siguiente:

I. ANTECEDENTES

- 1.1 Mediante Oficio P.O. N°1461-2016-2017/CDRGLMGE-CR, la Presidenta de la Comisión de Descentralización, Regionalización, Gobiernos Locales y Modernización de la Gestión del Estado, Alejandra Aramayo Gaona, solicita al Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento, la opinión técnico legal del Proyecto de Ley N° 1111/2016-CR, *Ley que declara de necesidad publica el uso de instrumentos de gestión de suelo en el desarrollo de proyectos de infraestructura pública de gran envergadura.*
- 1.2 Mediante Informe Técnico Legal N° 062-2017-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DUDU-Lpg-Vmz, de fecha 10 de mayo de 2017, profesionales de la Dirección de Urbanismo y Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, concluyen que el Proyecto de Ley N° 1111-2016-CR, que declara de urgencia y necesidad publica el uso de instrumentos de gestión de suelo en el desarrollo de proyectos de infraestructura pública de gran envergadura, presenta observaciones, considerando que es un aporte que con la debida reformulación conceptual contribuiría a mejorar la gestión del suelo.
- 1.3 Mediante Informe N° 179-2017-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU de fecha 15 de mayo de 2017, el Director General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo, hace suyo el Informe Técnico Legal N° 062-2017-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DUDU-Lpg-Vmz, de fecha 10 de mayo de 2017, poniendo en conocimiento a la Viceministra de Vivienda y Urbanismo.
- 1.4 Con Oficio N° 022-2017-VIVIENDA-OGAJ, de fecha 31 de mayo de 2017, la Directora General de la Oficina General de Asesoría Jurídica del Ministerio de Vivienda, Construcción



y Saneamiento, Silvana Patricia Elias Naranjo, solicita a esta Superintendencia opinión sobre el Proyecto de Ley N° 1111/2016-CR.

II. SOBRE EL CONTENIDO Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA INCLUIDA EN EL PROYECTO DE LEY N° 1111-2016-CR

Proyecto de Ley N° 1111/2016-CR

Proyecto de Ley que declara de urgencia y de necesidad pública el uso de instrumentos de gestión de suelo en el desarrollo de proyectos de infraestructura pública de gran envergadura.

Artículo 1.- Objeto

Declárese de urgencia y necesidad pública el establecimiento de instrumentos de gestión de suelo, para el desarrollo y ejecución en proyectos de infraestructura pública de relevancia nacional de competencia del Gobierno Nacional cuyo costo total de proyecto, supere las diez mil (10 000) UIT; así como los proyectos de competencia de Gobiernos Regionales o Gobiernos Locales cuyo costo total de proyecto, supere las siete mil (7000) UIT.

Artículo 2 Fines de la Ley

Son fines de la presente ley los siguientes:

1. *Implementar los instrumentos de gestión de suelos a la política económica, tributaria, financiera y de gasto público en el desarrollo de proyectos de infraestructura pública.*
2. *Evitar la retención especulativa del suelo y los sobrecostos en la adquisición del valor suelo de los predios afectados por los proyectos de infraestructura pública.*
3. *Proporcionar instrumentos de gestión de suelos que agilicen la obtención del recurso suelo para la ejecución de los proyectos de infraestructura pública*
4. *Recuperar la alicuota del incremento en el valor suelo, que se origina directamente por el desarrollo y ejecución del proyecto de infraestructura pública.*

Artículo 3.- Instrumentos de gestión del suelo.

Son mecanismos que permiten la obtención y gestión de suelo para proyectos de infraestructura pública, siendo los siguientes:

- i) *Anuncio del Proyecto*
- ii) *Adquisición preferente*
- iii) *Contribución especial de obras públicas*
- iv) *Participación en el incremento del valor del suelo por la asignación de zonificación urbana*
- v) *Participación en el incremento del valor del suelo por el cambio de zonificación de uso del suelo.*

(...)

Artículo 5.- Adquisición Preferente.

Es la facultad reconocida a favor del Gobierno Nacional y/o gobiernos subnacionales competentes para adquirir predios identificados para el proyecto de infraestructura pública.

En caso de venta del predio el propietario identificado para este efecto debe ofrecerlo en primer lugar a la entidad que lo identificó como de interés para el proyecto.

Los bienes adquiridos mediante adquisición preferente no serán desafectados al uso o servicio público dentro de los veinte años posteriores. Sobre estos inmuebles se permite solo la utilización del derecho de superficie para la construcción de vivienda de interés asociada al proyecto.



- 2.1 El proyecto de ley tiene como objetivo declarar de urgencia y necesidad pública el establecimiento de instrumentos de gestión de suelo para el desarrollo y ejecución en proyectos de infraestructura pública de relevancia nacional, regional y local. Asimismo, entre los fines que persigue la propuesta normativa, es el de evitar la retención especulativa del suelo y los sobrecostos en la adquisición del valor del suelo de los predios afectados por los proyectos de infraestructura pública.

III. OBJETO DEL INFORME

Emitir opinión sobre el Proyecto, evaluando las disposiciones que afectan o tengan relación con el Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE).

IV. ANALISIS

Respecto a las competencias atribuidas a la SBN.

- 4.1 Con la dación de la Ley N° 29151 *Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales*, se crea el Sistema Nacional de Bienes Estatales (SNBE) como el conjunto de organismos, garantías y normas que regulan, de manera integral y coherente, los bienes estatales, en sus niveles de Gobierno Nacional, Regional y Local, a fin de lograr una administración ordenada, simplificada y eficiente gestión del portafolio mobiliario e inmobiliario, optimizando su uso y valor, teniendo a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN como **ente rector**.

- 4.2 De esta forma, las normas del Sistema Nacional de Bienes estatales regulado con la Ley N° 29151, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA, y las directivas expedidas por el ente rector, establecen una serie de actos que pueden ser ejercidas por las entidades que integran el SNBE, conforme lo dispone el artículo 2° de la Ley N° 29151, en concordancia con las competencias y autonomías atribuidas por la Constitución Política del Perú y las leyes correspondientes¹.



De la competencia para evaluar actos relacionados a los instrumentos de gestión del suelo.

- 4.3 El ítem b) del artículo 6° del Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, aprobado por el Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA, prescribe como una competencia compartida del MVCyS, el normar, aprobar,

¹ Ley N° 29151 *Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales*

Artículo 9.- Gobiernos regionales y gobiernos locales

Los actos que ejecuten los gobiernos regionales, respecto de los bienes de su propiedad, se rigen por lo dispuesto en la Ley N° 27867, *Ley Orgánica de Gobiernos Regionales*, y la presente Ley, así como por su reglamento, en lo que fuera aplicable (...).

Los actos que realizan los gobiernos locales, respecto de los bienes de su propiedad, así como los de dominio público que se encuentran bajo su administración, se ejecutan conforme a la Ley N° 27972, *Ley Orgánica de Municipalidades*, y a la presente Ley y su reglamento, en lo que fuera aplicable, (...).

Las universidades, respecto de sus bienes, se rigen por la Ley N° 23733, *Ley Universitaria*, (...)

Los bienes del Sector Defensa se rigen por la Ley N° 29006, *Ley que autoriza la disponibilidad de inmuebles del Sector Defensa*, y por las disposiciones de carácter especial sobre la materia.

ejecutar y supervisar las políticas nacionales sobre ordenamiento y desarrollo urbanístico, habilitación urbana y edificaciones, uso y ocupación del suelo urbano y urbanizable, en el ámbito de su competencia, en concordancia con las leyes orgánicas de los gobiernos regionales y de municipalidades, siendo la Dirección de Urbanismo y Desarrollo Urbano, quien ejerce funciones en el manejo de suelo urbano y urbanizable.

- 4.4 En efecto dicho proyecto de ley ha merecido la opinión técnica por dicha dirección a través del Informe Técnico Legal N° 062-2017-VIVIENDA/MMVU-DGPRVU-DUDU-Lpg-Vmz, en el que concluye la existencia de observaciones, pero que con una mejor reforma conceptual contribuirá a la gestión del suelo.

Del Proyecto de Ley N° 111-2016-CR que declara de urgencia y de necesidad pública el uso de instrumentos de gestión de suelo en el desarrollo de proyectos de infraestructura pública de gran envergadura.

- 4.5 Como se ha señalado en los párrafos precedente, existe competencias definidas en virtud de la materia que busca desarrollar dicho proyecto de ley, esto es, el establecimiento de instrumentos de gestión del suelo. Sin perjuicio de ello, la opinión por parte de esta Superintendencia estará orientado a los aspectos vinculados al SNBE.
- 4.6 De ese modo, el artículo 5° del proyecto de ley dispone lo siguiente:

“Artículo 5.- Adquisición Preferente.

Es la facultad reconocida a favor del Gobierno Nacional y/o gobiernos subnacionales competentes para adquirir predios identificados para el proyecto de infraestructura pública.

En caso de venta del predio el propietario identificado para este efecto debe ofrecerlo en primer lugar a la entidad que lo identifico como de interés para el proyecto.

Los bienes adquiridos mediante adquisición preferente no serán desafectados al uso o servicio público dentro de los veinte años posteriores. Sobre estos inmuebles se permite solo la utilización del derecho de superficie para la construcción de vivienda de interés asociada al proyecto”.



- 4.7 El citado artículo regula la adquisición preferente de predios de propiedad privada por parte del Gobierno Nacional, Regional o Local, identificados para la ejecución de proyectos de infraestructura pública, limitando el uso del suelo a la constitución del derecho de superficie.
- 4.8 Al respecto, cabe indicar que ya existe un marco normativo que regula este tema. Así se tiene que el Decreto Legislativo N° 1192, modificado por el artículo 1° del Decreto Legislativo N° 1330, establece un régimen jurídico aplicable a los procesos de adquisición y expropiación de inmuebles, transferencia de bienes inmuebles de propiedad del Estado y liberación de interferencias para la ejecución de obras de infraestructura, de conformidad

con lo dispuesto en la Constitución Política del Perú. En relación a la adquisición, esta se encuentra regulada en el numeral 4.1 del artículo 4° del citado decreto, definiéndola como la transferencia voluntaria de la propiedad inmueble necesario para la ejecución de la obra de infraestructura, del sujeto pasivo a favor del beneficiario como resultado del trato directo.

- 4.9 De lo normado, podemos decir que ya existe legislación especial para que las entidades puedan adquirir predios de propiedad privada para el desarrollo en la ejecución de una obra de infraestructura, operando el trato directo, o en su defecto la figura de la expropiación; por lo que carece de objeto una nueva regulación sobre el mismo tema.
- 4.10 De otro lado, si bien la propuesta normativa establece que la adquisición de estos predios permitirá la ejecución de obras de infraestructura, cierto es que el último párrafo de dicha propuesta condicionaría que la adquisición del predio solo responderá al ejercicio del derecho de superficie para la construcción de viviendas de interés; hecho que debería aclararse considerando que la ejecución de una obra podría contener diferentes aspectos no condicionantes a la construcción de vivienda de interés, como obras de saneamiento, infraestructura vial, de prestación de servicios, entre otros, observación que también ha sido recogida por la Dirección de Urbanismo y Desarrollo Urbano.
- 4.11 El artículo 84° del Reglamento de la Ley N° 29151², regula las modalidades de constitución del derecho de superficie, para que las entidades puedan efectuarlas por convocatoria pública o de manera directa, sin embargo el derecho de superficie está sujeto a una temporalidad determinada, que de conformidad con lo dispuesto con el artículo 1030° del Código Civil³ no puede exceder de 99 años. De esta forma, otorgar derechos de superficie para la construcción de viviendas de interés, no tiene mayor sustento en la medida que estos proyectos buscaría dotar de vivienda sin la seguridad jurídica adecuada, el cual podrían verse afectados posteriormente con viviendas donde pesa alguna carga como sería la superficie, además de que todo acto de disposición⁴ de dominio a favor de particulares, sea a título oneroso, constituyendo una garantía del SNBE.

- 4.12 En ese sentido, se advierte que la propuesta normativa carece de ser integral, ordenada y coherente, toda vez que se regula aspectos técnicos sin mayor sustento en su aplicación, y

² Artículo 84.- De las modalidades de constitución

La constitución del derecho de superficie de predios del Estado y de las entidades públicas puede efectuarse por convocatoria pública o de manera directa. La constitución directa del derecho de superficie puede efectuarse siempre y cuando exista posesión mayor a dos (2) años o se sustente en proyectos de inversión orientados a un aprovechamiento económico y social del bien, debidamente aprobados por la entidad competente. Entre entidades públicas conformantes del Sistema Nacional de Bienes Estatales podrá otorgarse el derecho de superficie de manera directa para el cumplimiento de la función pública que tienen asignada o el desarrollo de programas o proyectos de inversión vinculados a sus respectivas competencias*.

³ Superficie: Noción y plazo

Artículo 1030.- Puede constituirse el derecho de superficie por el cual el superficiario goza de la facultad de tener temporalmente una construcción en propiedad separada sobre la superficie del suelo. Este derecho no puede durar más de noventa y nueve años. A su vencimiento, el propietario del suelo adquiere la propiedad de lo construido reembolsando su valor, salvo pacto distinto.

⁴ Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por DS N° 007-2008-VIVIENDA

Artículo 2.- De los términos

2.3.- Precisiones de definiciones de la Ley: Para los efectos del presente Reglamento se entenderá por:

b) **Actos de disposición:** Son aquellos que implican desplazamiento de dominio de los bienes estatales como: venta, permuta, transferencia de dominio fiduciario, transferencia de dominio en el Estado y constitución de derecho de superficie.



desconociendo otros ordenamientos jurídicos que permiten la adquisición de predios de propiedad privada para ejecución de obras de infraestructura que bien podría ser aplicables conforme a los presupuestos que la norma exige. Así también en lo que respecta a la propuesta normativa que regulan los instrumentos de gestión del suelo, ya han sido objeto de pronunciamiento por el ente competente, por lo que finalmente corresponderá hacer las adecuaciones necesarias.

V. CONCLUSIONES

- 5.1 El Proyecto bajo comentario, propone declarar de urgencia y necesidad el uso de instrumentos de gestión del suelo en el desarrollo de proyectos de infraestructura pública de gran envergadura; desarrollando entre ellos la adquisición preferente de predios de propiedad privada por parte del Estado, sin embargo la propuesta normativa condicionaría que la adquisición del predio permita el otorgamiento del derecho de superficie solo para la construcción de vivienda de interés, debiendo este punto aclararse o proceder a su reformulación en atención a las consideraciones expuestas en el presente informe.
- 5.2 En nuestro ordenamiento jurídico, existe el Decreto Legislativo N° 1192, que permite la adquisición de predios de propiedad privada para la ejecución de obras de infraestructura, por tanto no es viable el proyecto en este extremo, al encontrarse ya regulado.

Atentamente,

WILLJHEM PABLO SANCHEZ MEDINA
Abogado de la Subdirección de Normas y Capacitación
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales

Visto el presente informe, el Director de Normas y Registro expresa su conformidad; en consecuencia, elévese al Superintendente Nacional de Bienes Estatales, para su conocimiento y fines pertinentes.

Atentamente,



JOSE FELISANDRO MAS CAMUS
Director de Normas y Registro
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES



31 MAYO 2017

San Isidro,

OFICIO N° 022 -2017-VIVIENDA-OGAJ

Doctor

JOSÉ LUIS PAIRAZAMÁN TORRES

Superintendente Nacional de Bienes Estatales

Presente.-

2017 JUN -1 AM 10:13
Lidia

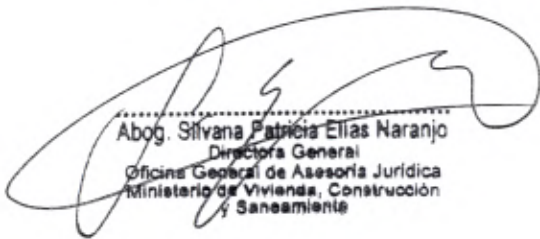
SECRETARÍA GENERAL
OFICIO N° 022 -2017-VIVIENDA-OGAJ

Referencia : Oficio P.O. N° 1461-2016-2017/CDRGLMGE-CR
(HT 00068801-2017 Externo)

Tengo el agrado de dirigirme a usted, con relación al documento de la referencia, mediante el cual la Presidenta de la Comisión de Descentralización, Regionalización, Gobiernos Locales y Modernización de la Gestión del Estado, solicita opinión respecto al proyecto de Ley N° 1111/2016-CR, *Ley que declara de urgencia y de necesidad pública el uso de instrumentos de gestión de suelo en el desarrollo de proyectos de infraestructura pública de gran envergadura*.

En consideración a lo antes señalado, se solicita se sirva emitir opinión en el marco de sus competencias respecto al citado proyecto de Ley, en el plazo de tres (03) días hábiles, con la finalidad de dar respuesta al Congreso de la República.

Atentamente,


Abog. Silvana Patricia Elías Naranjo
Directora General
Oficina General de Asesoría Jurídica
Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

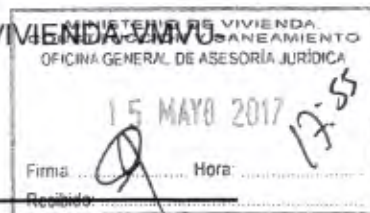
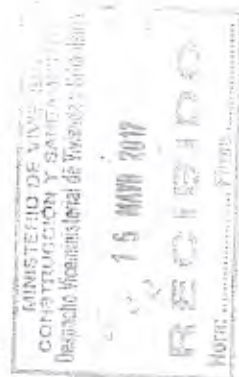
INFORME N° 179 -2017-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU

A : **CECILIA LECAROS VÉRTIZ**
Viceministra de Vivienda y Urbanismo

ASUNTO : Opinión sobre proyecto de Ley N°1112/2016-CR

REFERENCIA : a). Oficio P.O. N°1461-2016-2017/CDRGLMGE-CR
(HT N° 00068801-2017-E)
b). Informe Técnico Legal N°062-2017-VIVIENDA-VMVU-DGPRVU-DUDU-lpg-vmz

FECHA : Lima, 15 MAYO 2017



Mediante el documento a) de la referencia, la Presidenta de la Comisión de Vivienda y Construcción, Marisa Glave Remy, remite el Proyecto de Ley N°1111/2016-CR, que declara de urgencia y de necesidad pública el uso de instrumentos de gestión de suelo en el desarrollo de proyectos de infraestructura pública de gran envergadura.

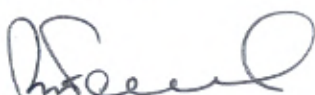
Al respecto, esta Dirección General ha evaluado el Proyecto de Ley N°1111/2016-CR, a través del Informe Técnico Legal N°062-2017-VIVIENDA-VMVU-DGPRVU-DUDU-lpg-vmz, el cual hago mío, observándose lo siguiente:

- a. La propuesta normativa no cuenta con el debido sustento al establecer un rango de inversión para los proyectos del Gobierno Nacional.
- b. No existe concordancia entre el título denominado "Instrumentos de gestión del suelo", con lo expresado en el texto, puesto que ninguno de los instrumentos señalados en el artículo 3 están referidos a la gestión del suelo, sino están referidos a la captación de plusvalías o financiamiento urbano.
- c. El artículo 4 no establece con claridad que entidad se encontrará a cargo del avalúo de los inmuebles dentro de la zona afectada por el proyecto de infraestructura; tampoco establece el método para determinar la zona de influencia del proyecto.
- d. Establecer una restricción al derecho de propiedad a través de una anotación preventiva puede ser considerado como contrario a lo establecido en el artículo 72 de la Constitución Política del Perú.
- e. No se aprecia una uniformización de criterios en los artículos 4 y 5 de la propuesta normativa.
- f. La contribución especial por obra pública no puede calificarse como instrumento de gestión del suelo por cuanto se encuentra normado en nuestra legislación.
- g. Los artículos 7 y 8 no establecen el procedimiento del cálculo del incremento del valor del suelo generado (plusvalía), el momento en que es exigible el cobro ni las formas de pago por el referido incremento.
- h. No existe una uniformidad en el texto al definir los proyectos de relevancia, más aun teniendo en consideración que a través de sus artículos se utilizan diferentes términos.
- i. La propuesta normativa no contempla el caso de aquellos inmuebles en los que se pueden producir dos o más hechos que generen un incremento del valor del suelo, ni tampoco el caso de la depreciación del valor del suelo (minusvalía) por una obra

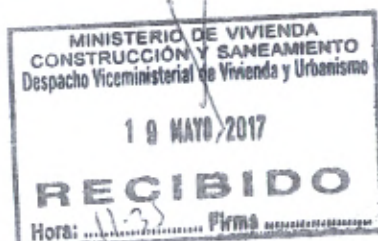
de infraestructura pública. Asimismo se observa que no se ha hecho mención a la importancia de los Instrumentos de Planificación Urbana, en la generación del incremento del valor del suelo ni un análisis de los instrumentos que tiene el Estado para la captura de este incremento como es el impuesto predial.

- j. En cuanto al análisis costo beneficio, se manifiesta que el proyecto de ley genera beneficios económicos; sin embargo, no se advierte que se haya evidenciado un análisis cuantitativo de sus beneficios económicos.
- k. Respecto al análisis del impacto en la legislación nacional, se manifiesta la necesidad que las entidades competentes modifiquen sus instrumentos normativos, para la aplicación de la Ley; sin embargo, no se señala qué entidades y cuál normativa requiere modificarse.

Atentamente,



MANUEL P. FERNANDINI CAPURRO
Director General de Políticas y
Regulación en Vivienda y Urbanismo



INFORME TÉCNICO LEGAL N°062-2017-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DUDU-Lpg-Vmz

A : **ARQ. VIRGINIA MARZAL SÁNCHEZ**
Director de Urbanismo y Desarrollo Urbano

ASUNTO : Proyecto de Ley N°1111-2016-CR

REFERENCIA : Oficio P.O. N°1461-2016-2017/CDRGLMGE-CR
(HT N° 00068801-2017-E)

FECHA : 10 de Mayo del 2017

Por medio del presente le alcanzamos para su consideración el Informe Técnico Legal referido al Proyecto de Ley N°1111-2016-CR, que declara de urgencia y de necesidad pública el uso de instrumentos de gestión de suelo en el desarrollo de proyectos de infraestructura pública de gran envergadura.

Al respecto debemos informar lo siguiente:

I. ANTECEDENTE

- Oficio P.O. N°1461-2016-2017/CDRGLMGE-CR, mediante el cual la Presidenta de Descentralización, Regionalización, Gobiernos Locales y Modernización de la Gestión del Estado, Alejandra Aramayo Gaona, remite el Proyecto de Ley N°1111-2016-CR.

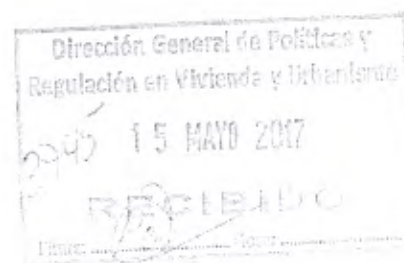
II. BASE LEGAL

- Constitución Política del Perú.
- Ley N°30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- Ley N°27972, Ley Orgánica de Municipalidades.
- Decreto Supremo N°010-2014-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y su modificatoria el Decreto Supremo N°006-2015-VIVIENDA.

III. ANÁLISIS TÉCNICO LEGAL

1. El Proyecto de Ley N°1111-2016-CR consta de ocho (08) artículos, y una única disposición transitoria, con la siguiente estructura:

- Artículo 1.- Objeto
- Artículo 2.- Fines de la Ley
- Artículo 3.- Instrumentos de Gestión del Suelo
- Artículo 4.- Anuncio del Proyecto
- Artículo 5.- Adquisición Preferente
- Artículo 6.- Contribución especial de obras públicas



- Artículo 7.- Participación en el incremento del valor del suelo por la asignación de zonificación urbana
- Artículo 8.- Participación en el incremento del valor del suelo por el cambio de zonificación de uso de suelo
- Disposición Transitoria
 - Única.- Aplicación de la Ley

2. El artículo 1, tiene por objeto declarar en urgencia y necesidad pública el establecimiento de instrumentos de gestión del suelo para el desarrollo y ejecución en proyectos de infraestructura pública.

Al respecto, el artículo establece una condicionante para la aplicación de la propuesta normativa, estableciendo que para proyectos del Gobierno Nacional se debe superar los diez mil UIT, es decir S/ 40 500,000.00, y para los Gobiernos Regionales y Locales el proyecto debe superar los siete mil UIT es decir S/ 28 350,000.00, no encontrándose un sustento para la determinación de dichos montos en la exposición de motivos.

3. El artículo 2, establece los fines de la ley, en el mismo se señala que se pretende implementar los instrumentos de gestión del suelo los mismos que están enlistados en el artículo 3 de la propuesta, sin embargo de la revisión de los denominados instrumentos de gestión del suelo, estos corresponden a una naturaleza distinta de financiamiento urbano.

Los instrumentos de gestión del suelo están orientados a la optimización del uso del suelo y se encuentran normados en la legislación urbanística. } ✓

4. El artículo 3, refiere que son mecanismos que permiten la obtención y gestión del suelo para proyectos de infraestructura pública, el anuncio del proyecto, la adquisición preferente, la contribución especial de obras públicas, la participación en el incremento del valor del suelo por la asignación de zonificación urbana y la participación en el incremento del valor del suelo por el cambio de zonificación de uso del suelo.

Al respecto, tal como se ha indicado en el numeral 3 de este informe, el artículo 3 se denomina "Instrumentos de gestión del suelo", no habiendo concordancia con lo expresado en el texto, puesto que ninguno de los instrumentos señalados en el mencionado artículo están referidos a la gestión del suelo, sino están referidos a la captación de plusvalías o financiamiento urbano, tales como: la contribución especial de obras públicas, la participación en el incremento del valor del suelo por la asignación de zonificación urbana y la participación en el incremento del valor del suelo por el cambio de zonificación de uso del suelo.

5. El artículo 4, manifiesta que el anuncio del proyecto es un instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona afectada por el proyecto de infraestructura pública al valor de la fecha del anuncio público de las obras o de la adquisición del predio.

Asimismo, establece que el propietario del predio será notificado e inscrito en el registro de predios respectivo como anotación preventiva en el que se establecerá

el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio que no será superior a diez años desde su inscripción.

El mencionado artículo no establece con claridad que entidad se encontrará a cargo del avalúo de los inmuebles dentro de la zona afectada por el proyecto de infraestructura, como tampoco establece el método para determinar la zona de influencia del proyecto, la cual determinará finalmente que predios se verán afectados con anotación preventiva en registros públicos.

Por otro lado, no se ha establecido el avalúo de referencia que es sustento para el anuncio del proyecto.

Asimismo, el anuncio del proyecto no contempla los casos en que las obras se ejecuten como Obras por Impuestos o por asociación público privada (con iniciativa privada), en cuyo caso según el Decreto Legislativo N° 1224 se debe mantener el carácter confidencial y reservado de las iniciativas privadas, tal como se expresa en el siguiente artículo:

"Artículo 33.- De la naturaleza de las iniciativas privadas"

33.1 La iniciativa privada es el mecanismo mediante el cual el sector privado presenta proyectos para el desarrollo de Asociaciones Público Privadas, Proyectos en Activos y los proyectos regulados en el Decreto Legislativo N° 674 vinculados a empresas del Estado. Las iniciativas privadas son presentadas por personas jurídicas nacionales o extranjeras, por consorcios de éstas, o por consorcio de personas naturales con personas jurídicas nacionales o extranjeras.

(...)

33.5 Los Organismos Promotores de la Inversión Privada deben mantener el carácter confidencial y reservado de las iniciativas privadas presentadas, bajo responsabilidad. Esta obligación, se extiende a las entidades públicas, funcionarios públicos, asesores, consultores o cualquier otra persona que por su cargo, función o servicio, tomen conocimiento de la presentación y contenido de la iniciativa privada. El carácter confidencial y reservado de las iniciativas privadas se mantiene hasta la Declaratoria de Interés".

De igual forma, al establecer una restricción al derecho de propiedad a través de una anotación preventiva sobre el predio que se benefició con la obra pública de gran envergadura, puede ser considerado como contrario a lo establecido en el artículo 72 de la Constitución Política del Perú, por lo que es necesario solicitar opinión sobre esta materia a la Superintendencia Nacional de Registros Públicos y al Ministerio de Justicia y Derechos Humanos respectivamente.

6. El artículo 5, establece que la adquisición preferente es la facultad reconocida a favor del Gobierno Nacional y/o gobiernos subnacionales competentes para adquirir predios identificados para el proyecto de infraestructura pública.

Asimismo el artículo 5 refiere que los bienes adquiridos mediante adquisición preferente no serán desafectados al uso o servicio público dentro de los veinte años posteriores, permitiéndose solamente sobre estos inmuebles la utilización del derecho de superficie para la construcción de vivienda de interés social asociada al proyecto.

El referido artículo no guarda relación con lo establecido en el artículo 4 de la propuesta normativa, por cuanto, si bien el artículo 5 estipula que la desafectación del uso se realizará dentro de los veinte años posteriores a la adquisición preventiva, en tanto que el artículo 4, establece que la anotación preventiva de los predios beneficiados con una obra pública de gran envergadura no será superior a los diez años, en consecuencia, no se aprecia una uniformización de criterios en los referidos artículos.

Del mismo modo, no se ha precisado ni concordado la disposición de utilización del derecho de superficie para uso de vivienda de interés, más aun teniendo en consideración que el artículo 5 en su primer párrafo refiere que en la adquisición preferente del Estado de predios, éstos son destinados a proyectos de infraestructura pública, y luego señala en su último párrafo, que sobre estos sólo permite la utilización del derecho de superficie para la construcción de vivienda de interés; sin embargo muchos proyectos de envergadura e infraestructura pública, puedan estar referidos a temas de saneamiento o infraestructura vial incompatible con el uso de superficie para vivienda de interés social, considerando además que el derecho de superficie de acuerdo a la legislación nacional tiene un plazo de hasta 99 años,

Por otro lado, cabe precisar que el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible aprobado mediante Decreto Supremo N°022-2016-VIVIENDA ha incluido el Derecho de Superficie urbanística en el artículo 93 de acuerdo al siguiente texto:

"Artículo 93.- Derecho de Superficie Urbanística

"Es el derecho que confiere a su titular la facultad de edificar en terreno ajeno con fines urbanísticos, permitiendo al superficiario tener temporalmente una edificación en propiedad separada sobre o bajo la superficie del suelo. Su constitución se rige por la normativa de la materia".

En este sentido la finalidad de ésta disposición se encuentra normada bajo la figura del derecho de superficie urbanística.

De acuerdo al Código Civil en su artículo 1030 se establece lo siguiente.

"(...) el derecho no puede durar más de noventa y nueve años. A su vencimiento, el propietario del suelo adquiere la propiedad de lo construido reembolsando su valor, salvo pacto distinto.

En este sentido se advierte que la vivienda de interés social está destinada a las familias de recursos limitados, por lo que reembolsar el valor del suelo sobre el cual se asienta la vivienda, genera una inequidad económica, lo que podría devenir en inaplicable.

7. El artículo 6, establece la contribución especial por obras públicas como un instrumento que permite la participación de los propietarios del predio favorecido por la obra pública en el financiamiento de la alícuota que beneficia económicamente a su predio.

La contribución especial por obra pública es un instrumento de carácter tributario que viabiliza la captura de plusvalía tal como se aprecia en el texto del Decreto Legislativo N°766 TUO de la Ley de Tributación Municipal según el articulado siguiente:

Artículo 62º.- *La Contribución Especial de Obras Públicas grava los beneficios derivados de la ejecución de obras públicas por la Municipalidad.*

Las Municipalidades emitirán las normas procesales para la recaudación, fiscalización y administración de las contribuciones.

Artículo 63º.- *En la determinación de la contribución especial por obras públicas, las Municipalidades calcularán el monto teniendo en consideración el mayor valor que adquiera la propiedad beneficiada por efecto de la obra municipal.*

Artículo 64º.- *En ningún caso las Municipalidades podrán establecer cobros por contribución especial por obras públicas cuyo destino sea ajeno a cubrir el costo de inversión total o un porcentaje de dicho costo, según lo determine el Concejo Municipal.*

Para efectos de la valorización de las obras y del costo de mantenimiento, las Municipalidades contemplarán en sus normas reglamentarias, mecanismos que garanticen la publicidad y la idoneidad técnica de los procedimientos de valorización, así como la participación de la población.

Artículo 65º.- *El cobro por contribución especial por obras públicas procederá exclusivamente cuando la Municipalidad haya comunicado a los beneficiarios, previamente a la contratación y ejecución de la obra, el monto aproximado al que ascenderá la contribución.*

En consecuencia no puede calificarse como instrumento de gestión del suelo por cuanto se encuentra normado en nuestra legislación.

8. El artículo 7, refiere que el Gobierno Local obtiene un porcentaje que no será menor al 30% ni mayor al 70% del incremento del valor del suelo generado por la asignación de zonificación urbana a un predio no urbano.

No se encuentra normado el predio no urbano sino el predio en zona urbana y en zona rural. Se ha tomado una denominación de un Proyecto de Ley que viene trabajando el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento en la materia de Desarrollo Urbano, sin haberlo señalado en la Exposición de Motivos.

Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo precedente, la referencia señalada podría configurar como una causal de incremento del valor del suelo, pero existen otras y la norma debe contemplar las posibles causas, por lo que resulta incompleta la propuesta de ésta disposición.

Cabe señalar que el referido artículo no establece el método del cálculo del incremento del valor del suelo ni tampoco en que momento es exigible el cobro del referido incremento.

9. El artículo 8, refiere que los Gobiernos Locales establecerán un porcentaje de pago que recibirán como una retribución económica por parte del beneficiario en el caso de que el cambio de zonificación de los usos del suelo a uno de mayor rentabilidad o aprovechamiento o en caso de un cambio de parámetros que permitan mayores derechos edificatorios.

Los artículos 7 y 8 no establecen el procedimiento del cálculo del incremento del valor del suelo generado (plusvalía) ya sea por la incorporación de un predio rural al área urbana o por un cambio de zonificación, el momento en que es exigible el cobro ni las formas de pago por el referido incremento.

Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo precedente, la referencia señalada podría configurar como una causal de incremento del valor del suelo, pero existen otras y la norma debe contemplar las posibles causas, por lo que resulta incompleta la propuesta de ésta disposición.

10. La única disposición transitoria establece que la ley se aplicará en todo proyecto de infraestructura pública de relevancia incluyendo aquellos que se encuentren en desarrollo y/o ejecución, en los cuales se utilizará el avalúo del predio al precio del año fiscal del anuncio del proyecto.

Esta disposición no define con claridad los proyectos de relevancia, más aun teniendo en consideración que a través de sus artículos se utilizan diferentes términos tales como: proyecto de infraestructura pública de gran envergadura, proyectos de infraestructura pública de relevancia nacional y proyectos de relevancia, por lo que se recomienda conceptualizar el término y uniformizarlo.

11. A su vez, la propuesta normativa no contempla el caso de aquellos inmuebles en los que se pueden producir dos o más hechos que generen un incremento del valor del suelo, ni tampoco el caso de la depreciación del valor del suelo (minusvalía) por una obra de infraestructura pública.

Asimismo se observa que no se ha hecho mención a la importancia de los Instrumentos de Planificación Urbana, en la generación del incremento del valor del suelo ni un análisis de los instrumentos que tiene el Estado para la captura de este incremento como es el impuesto predial.

12. En cuanto a la adecuación del proyecto a la Ley N° 26889, Ley Marco para la Producción y Sistematización Legislativa y su reglamento:


- 12.1. La Ley N°26889 instituye los lineamientos para la elaboración, denominación y publicación de leyes, con el objeto de sistematizar la legislación para lograr su unidad y coherencia, garantizando de esta manera la estabilidad y seguridad jurídica de nuestro país. Asimismo, dispone que los proyectos de Ley deben estar sustentados en la exposición de motivos, deben tener una denominación oficial que exprese su alcance integral e identificado con el número que se les asigne entre otros.

- 12.2. El Reglamento de la Ley N°26889 aprobado mediante Decreto Supremo N°008-2006-JUS tiene por finalidad establecer los lineamientos de técnica normativa orientados a homogenizar los textos normativos y contribuir con la mejora de su calidad y a la seguridad jurídica. Su aplicación es obligatoria por todas las entidades de la Administración Pública en la elaboración de anteproyectos de ley, proyectos de decreto supremo y otros.

- 12.1 Respecto de la revisión de su exposición de motivos, que es la fundamentación jurídica de la necesidad de la propuesta normativa, este no se encuentra debidamente fundamentado desde el punto de vista técnico y jurídico.
- 12.3. En cuanto al análisis costo beneficio, se manifiesta que el proyecto de ley no genera costos adicionales al Estado, sino por el contrario genera beneficios económicos que van a permitir obtener recursos para el desarrollo y ejecución de proyectos de infraestructura pública así como procurar el ahorro generado por los sobrecostos del valor del suelo en su adquisición; se señala que el Estado adicionalmente mediante esta captación de recursos tendrá más fondos para financiar otros proyectos públicos necesarios para el desarrollo de nuestro país.
No se advierte que se haya evidenciado un análisis cuantitativo de sus beneficios económicos.
- 12.4. En cuanto al análisis del impacto en la legislación nacional, se manifiesta la necesidad que las entidades competentes modifiquen sus instrumentos normativos, para la aplicación de la Ley; sin embargo, no se señala que entidades y cual normativa requiere modificarse.

IV. CONCLUSIÓN

Por los argumentos vertidos en la parte analítica del presente informe, concluimos que el Proyecto de Ley N°1111-2016-CR, que declara de urgencia y de necesidad pública el uso de instrumentos de gestión de suelo en el desarrollo de proyectos de infraestructura pública de gran envergadura presenta observaciones, no obstante, sin perjuicio de lo señalado se considera que es un aporte que con la debida reformulación conceptual contribuiría a mejorar la gestión del suelo.




ARQ. LUIS PONCE GAMBINI
Coordinador Técnico



ABOG. VIRGINIA MEZA ZAMBRANO
Abogada

Sr. MANUEL PABLO FERNANDINI CAPURRO
Director General de Políticas y Regulación en
Vivienda y Urbanismo

El que suscribe hace suyo el contenido del presente informe y lo deriva a su Despacho para su conocimiento y fines pertinentes

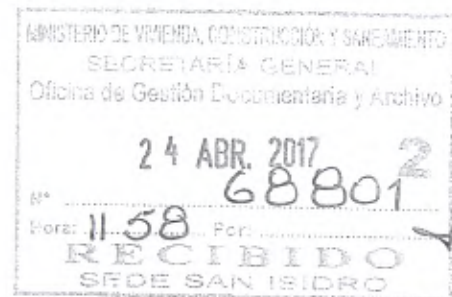


MARÍA VIRGINIA MARZAL SÁNCHEZ
Directora de Urbanismo y
Desarrollo Urbano

Lima, 10 de abril de 2017

OFICIO P.O. N° 1461 -2016-2017/ CDRGLMGE-CR

Señor
EDMER TRUJILLO MORI
Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento
Paseo de la República 3361 - Edificio de Petroperú
San Isidro



De mi consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a usted, para saludarlo muy cordialmente. Asimismo, solicitarle la opinión técnico legal de su representada sobre el Proyecto de Ley 1111/2016-CR, ley que declara de necesidad pública el uso de instrumentos de gestión de suelo en el desarrollo de proyectos de infraestructura pública de gran envergadura.

Este pedido se formula de acuerdo al artículo 34 del Reglamento del Congreso de la República y el artículo 96 de la Constitución Política del Perú.

Agradeciendo la atención prestada al presente, hago propicia la ocasión para expresarle los sentimientos de mi estima personal.

Atentamente,

ALEJANDRA ARAMAYO GAONA
Presidenta
Comisión de Descentralización, Regionalización,
Gobiernos Locales y Modernización de la Gestión del Estado

AAG/rmch.

