COMISIÓN DE VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN

PERIODO DE SESIONES 2020-2021

Señor Presidente:

Ha ingresado para estudio y dictamen de la Comisión de Vivienda y Construcción, el Proyecto de Ley 7246/2020-CR, que propone una Ley que declara de interés nacional y necesidad pública la ejecución del proyecto "Ciudad Satélite de Coscomba", presentado por el Grupo Parlamentario Frente Amplio por Justicia, Vida y Libertad, a iniciativa del congresista Lenin Fernando Bazán Villanueva.

La Comisión de Vivienda y Construcción, en su sesión ordinaria del 16 de junio de 2021, después del análisis y debate pertinente, acordó por mayoría la aprobación del presente dictamen.

Votaron a favor los señores congresistas Juan Carlos Oyola Rodríguez, Luz Milagros Cayguaray Gambini, Daniel Oseda Yucra, Yessica Apaza Quispe, Angélica María Palomino Saavedra, Yvan Quispe Apaza y Moises Gonzalez Cruz. Se abstuvieron los congresistas Mártires Lizana Santos y Gilmer Trujillo Zegarra.

Presentaron licencia los señores congresistas Eduardo Geovanni Acate Coronel, Mario Javier Quispe Suárez y Rolando Ruíz Pinedo.

I. SITUACIÓN PROCESAL

A. Estado procesal del proyecto de ley

El Proyecto de Ley 7246/2020-CR, se presentó al Área de Trámite Documentario el 01 de marzo de 2021 y fue decretado a la Comisión de Vivienda y Construcción el 03 de marzo de 2021, ingresando a la comisión el 05 de marzo de 2021, como única comisión dictaminadora.

B. Antecedentes legislativos

En los períodos parlamentarios 2011-2016 y 2016-2021 no se han encontrado proyectos de ley que traten sobre materia similar al proyecto en estudio.

C. Opiniones solicitadas

Conforme a la materia, para el Proyecto de Ley 7246/2020-CR, se solicitó opiniones técnicas a las siguientes entidades:

DESTINATARIO	DOCUMENTO	FECHA
Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento	Oficio 445-2020-2021/JCOR-CVC-CR	08.03.2021
Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI	Oficio 446-2020-2021/JCOR-CVC-CR	08.03.2021
Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN	Oficio 447-2020-2021/JCOR-CVC-CR	08.03.2021
Superintendencia Nacional de Registros Públicos - SUNARP	Oficio 448-2020-2021/JCOR-CVC-CR	08.03.2021
Gobierno Regional de la Libertad	Oficio 449-2020-2021/JCOR-CVC-CR	08.03.2021
Municipalidad Provincial de Virú	Oficio 450-2020-2021/JCOR-CVC-CR	08.03.2021
Proyecto Especial Chavimochic	Oficio 451-2020-2021/JCOR-CVC-CR	08.03.2021
Colegio de Ingenieros de La Libertad	Oficio 452-2020-2021/JCOR-CVC-CR	08.03.2021
Universidad Nacional de Trujillo	Oficio 453-2020-2021/JCOR-CVC-CR	08.03.2021
Agencia de Promoción de la Inversión Privada-Perú (Proinversión)	Oficio 454 -2020-021/JCOR-CVC-CR	08.03.2021

D. Opiniones recibidas

A la fecha se ha recibido las opiniones institucionales de las siguientes entidades:

Superintendencia Nacional de Registros Públicos - SUNARP

Mediante Oficio 024-2021-SUNARP/SA, de fecha 14 de abril de 2021, firmado por el señor Jorge Antonio Ortiz Pasco, Superintendente adjunto, remite el Informe N° 304-2021-SUNARP/OGAJ, de fecha 13 de abril de 2021, elaborado por la Oficina General de Asesoría Jurídica, a través del cual emite opinión respecto al referido Proyecto de Ley.

Concluyen que la iniciativa legislativa no involucra competencias directas de las funciones de registros públicos en materia registral, ni en el ámbito de opinión de la Dirección Técnica Registral, por lo tanto SUNARP no es competente respecto de dicho proyecto legislativo

Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN

Mediante Oficio N° 00179-2021/SBN, de fecha 16 de marzo de 2021, firmado por el señor Armando Miguel Subauste Bracesco, Superintendente Nacional de Bienes Estatales, señalan que la SBN es un Organismo Público Ejecutor adscrito al MVCS, conforme se dispone en el artículo 19 de la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del MVCS, en concordancia con el artículo 30 de la Ley N° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo, procede

a remitir la opinión de esta Superintendencia al referido Sector, para su correspondiente canalización.

Universidad Nacional de Trujillo

Mediante Informe Legal Nº 335-2021-OAJ/UNT, de fecha 13 de abril de 2021, firmado por el Abogado Miguel Ángel Gonzales, jefe de la Oficina de Asuntos Jurídicos de la Universidad Nacional de Trujillo, quien por encargo del señor Rector, emite opinión respecto al referido Proyecto de Ley.

En el análisis realizado destacan que como justificación principal de dicho proyecto de ley se basa en el derecho a una vivienda digna y que es uno de los derechos fundamentales que toda persona debe tener, *resaltando que la Ciudad Satélite Coscomba se constituye en una alternativa para miles de ciudadanos que viven en condiciones infrahumanas y que esta iniciativa garantiza el acceso a una vivienda adecuada y contribuye a mejorar la calidad de vida de las personas y el desarrollo nacional*.

Además, que al ser una norma declarativa, el proyecto de Ley no irroga gasto al presupuesto público, puesto que tiene como único propósito señalar de interés nacional y necesidad pública, para que todas las entidades responsables, de acuerdo a sus competencias, prioricen las acciones necesarias a fin de que se impulse la ejecución del proyecto "Ciudad Satélite de Coscomba".

Al no encontrar ninguna objeción, concluyen señalando que la iniciativa legislativa, *deviene en un elemento de vital importancia para los ciudadanos de la provincia de Virú, la Región La Libertad y el país, puesto que busca destrabar el proceso de implementación del proyecto de la Ciudad Satélite de Coscomba, cuya evaluación y planificación ya se encuentran culminadas y <u>además forma parte de las prioridades de los gobiernos subnacionales involucrados</u>*.

Gobierno Regional de La Libertad

El GORE La Libertad remite informes con opiniones de diferentes dependencias.

Con fecha 15 de marzo de 2021, la Gerencia Regional de Vivienda, Construcción y Saneamiento de La Libertad remite el Informe Técnico Legal 003-2021-GRLL-GGR-GRVCS, elaborado por el abogado Dennys Iván Alcántara Ybañez, documento sustentatorio en el que se concluye en **VIABLE** la iniciativa legislativa, pues lo que se busca es destrabar el proceso de implementación del Proyecto de la Ciudad Satélite de Coscomba.

Asimismo, la Gerencia del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC remite el Informe N° 004-2021-GRLL-GOB/PECH-04.JJDZ, de fecha 23 de abril de 2021, mediante el cual *informa que no existe procesos judiciales ni actuados administrativos de desalojo extrajudicial en trámite que se relacionen con el terreno "Ciudad Satélite Coscomba*".

Igualmente, con Oficio Nº2688-2021-GRLL-GOB/PPR, de fecha 29 de abril de 2021, la Procuraduría Pública Regional remite el presente expediente administrativo digital a esta Gerencia, a través del correo electrónico institucional, *adjunta la documentación requerida del estado situacional del terreno "Ciudad Satélite Coscomba, para que se continúe el trámite correspondiente*.

En tal sentido, se desprende de los fundamentos antes expuestos que la propuesta normativa resulta **VIABLE**, pues lo que se busca es destrabar el proceso de implementación del proyecto de la Ciudad Satélite de Coscomba.

Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento

Mediante Oficio N° 054-2021-VIVIENDA/DM, de fecha 10 de mayo de 2021, firmado por la señora Solangel Fernández Huanqui, Ministra de Vivienda, Construcción y Saneamiento, remite copias del Informe Nº 123-2021-VIVIENDA//MVU-DGPRVU, de fecha 14.04.2021. El Director General de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo, remite el Informe Técnico-Legal Nº 003-2021- VIVIENDA/YMVU-DGPRVU-DUDU-MCMC-mgph, a través del cual incorpora las opiniones emitidas por la SBN, el COFOPRI y la DGPPVU.

Identifican que dicho proyecto de vivienda se encuentra trabado por problemas en la transferencia del terreno, lo cual no permite contar con la disponibilidad del mismo. Respecto de esta situación señalan que la finalidad de dichas tierras es almacenar y regular las aguas para el riego de las tierras y también generar energía eléctrica, y una vez habilitadas dichas tierras subastarlas para recuperar las inversiones.

Concluyen que, desde el punto de vista legal, el Proyecto de Ley N° 7246/2020-CR, Ley que declara de interés nacional y necesidad pública la ejecución del Proyecto "Ciudad Satélite de Coscomba", debe ser reevaluado al considerar que el Planeamiento Integral estará constituido por Viviendas Unifamiliares con arreglo al Reglamento de Acondicionamiento Territorial, aprobado por D.S. N° 022-2016- VIVIENDA que establece para Zonificación Residencial media, una DENSIDAD BRUTA de 110 Hab./ha, se considera

que debe reevaluarse para poder, por un lado, beneficiar a más familias de diferentes lugares, y por otro, aumentar el número y extensión de los espacios públicos y otras zonas que potencialmente puedan luego constituirse en centros de expansión urbana o inclusive industrial, y que sería necesario replantear el proyecto en base a conjuntos habitaciones, tomando en consideración las observaciones formuladas por la DGPRVU y la SBN.

Otras opiniones

A la fecha de aprobación de este dictamen no se han recibido las opiniones del Colegio de Ingenieros de La Libertad, de la Municipalidad Provincial de Virú, ni de la Agencia de Promoción de la Inversión Privada (ProInversión).

II. CONTENIDO DE LA PROPOSICIÓN DE LEY

El proyecto de ley tiene como objeto declarar de interés nacional y necesidad pública la ejecución del proyecto "Ciudad Satélite de Coscomba", en el distrito de Guadalupito, provincia de Virú, departamento de La Libertad, con la finalidad de que todas las entidades del Estado involucradas en torno a este proyecto, de todos los niveles de gobierno, tomen las acciones necesarias para ejecutar el proyecto "Ciudad Satélite de Coscomba".

La fórmula legal propuesta es la siguiente:

LEY QUE DECLARA DE INTERÉS NACIONAL Y NECESIDAD PÚBLICA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO "CIUDAD SATÉLITE COSCOMBA"

Artículo único. - Declaración de interés nacional y necesidad pública

Declárase de interés nacional y necesidad pública la ejecución del proyecto "Ciudad Satélite Coscomba", en el distrito de Guadalupillo, provincia de Virú, departamento de La Libertad.

III. MARCO NORMATIVO

Nacional

- Constitución Política del Perú.
- Reglamento del Congreso de la República.
- Ley Nº 27783. Ley de Bases de la Descentralización
- Ley Nº 27867. Ley Orgánica de Gobiernos Regionales
- Ley Nº 27972. Ley Orgánica de Municipalidades.
- Ley Nº 29151 Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales
- Ley Nº 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo

Subnacional

- Acuerdo Regional Nº 70-2019-GRLL/CR
  Artículo Primero. "Declarar, de prioridad e interés regional la ejecución del proyecto: "Ciudad Satélite Coscomba" ubicado en el distrito de Guadalupito, provincia de Virú, departamento de La Libertad, con la finalidad de albergar a familias de la provincia de Virú, que no poseen vivienda propia"
- Ordenanza Municipal Nº 014-2018-MPV
  Artículo Primero. "Aprobar el Planeamiento Integral del sector Coscomba, distrito de Guadalupito, provincia de Virú, departamento de La Libertad, cuya superficie total asciende a 545.30 hectáreas, perímetro = 12,718.66 ml ..."

IV. ANÁLISIS DE LA PROPOSICIÓN DE LEY

A. Análisis técnico

Sobre los antecedentes

A inicios de 2016, miles de pobladores tomaron posesión del lugar denominado Coscomba, ante la necesidad de contar con una vivienda, dado el crecimiento de la población cada vez mayor que era atraída por el uso intensivo de mano de obra de las empresas agroindustriales de la zona. Ese mismo año y ante el reclamo de las asociaciones de vivienda que se conformaron en la zona, se llegó a un acuerdo con las autoridades regionales para fundar allí una nueva ciudad con todas las características modernas posibles.

En el 2018 se emite la Ordenanza Municipal Nº 014-2018-MPV de fecha 04 de junio de 2018, en trabajo coordinado de las asociaciones de vivienda con las autoridades y funcionarios del Gobierno Regional de La Libertad, el Proyecto Especial Chavimochic, y la Municipalidad Provincial de Virú.

En los años siguientes las conversaciones con las autoridades regionales y locales continuaron para concretar el pedido de los pobladores, llegando a conformar una Comisión Especial de Trabajo del Proyecto "Ciudad Satélite Coscomba", integrada por la gerencia regional de Vivienda, Construcción y Saneamiento, la consejera regional de Virú, el Colegio de Ingenieros de La Libertad, la Universidad Nacional de Trujillo, la Subgerencia de Acondicionamiento Territorial, la Subgerencia de Cooperación Técnica, la Gerencia Regional de Infraestructura, la Universidad Privada Antenor Orrego y los presidentes de las diferentes asociaciones de vivienda.

En la primera reunión de la Comisión Especial se dio a conocer el proyecto "Ciudad Satélite Coscomba" que consta de 545.3 hectáreas, ubicado en el

distrito de Guadalupito, provincia de Virú, el cual se sustenta en la propuesta integral aprobada mediante la Ordenanza Municipal Nº 014-2018-MPV, que busca generar una ciudad para albergar a 12,000 familias con áreas para la creación de industria, comercio y vivienda, que tiene previsto instalarse en el terreno del Proyecto Especial Chavimochic y que será gestionado para que pueda traspasarse al GORE La Libertad.

En el 2019 el Consejo Regional de La Libertad aprueba el Acuerdo Regional 070-2019 que declara de prioridad e interés regional la ejecución del proyecto: "Ciudad Satélite Coscomba" e incluso el presidente regional, el Ing. Manuel Llempén ha considerado la creación de la nueva Ciudad Satélite de Coscomba como el proyecto emblemático de la región La Libertad: "Coscomba ciudad del bicentenario". A pesar de estos avances ha habido una serie de obstáculos de parte del propio Estado, que ha ocasionado una excesiva demora y que más de cuatro años después de asumir el compromiso no se hayan dado pasos concretos en la consecución del objetivo planteado.

El proyecto se encuentra trabado debido a problemas con la transferencia del terreno, sobre lo cual se iniciaron los trámites por parte del Gobierno Regional de La Libertad ante el Proyecto Especial Chavimochic (actual propietario del terreno de 545.3 Hectáreas, según Copia Literal de Inscripción de Propiedad Inmueble Predio Coscomba (B)-2, acumulado con Nº de partida: 11348248) para contar con la disponibilidad del terreno y continuar con el saneamiento físico y legal, que permita continuar con la elaboración del expediente para las obras necesarias y todas las gestiones que conlleven a hacer realidad la nueva ciudad.

Justificación

El derecho a una vivienda digna es uno de los derechos fundamentales que toda persona debe tener, el que está consagrado en la Declaración Universal de Derechos Humanos (artículo 25 párrafo 1°) y en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (artículo 11°).

La Constitución del 1979, en su artículo 10 establecía el derecho a las familias a contar con una vivienda decorosa. La Constitución actual no positivizó este derecho en su articulado; sin embargo, existen normas internacionales a las que nos encontramos sometidos, que reconocen este derecho social

La necesidad pública

Una vivienda adecuada debe de dotar de todos los servicios básicos, tales como agua, desagüe y energía eléctrica, para que el ser humano pueda vivir dignamente y se pueda desarrollar. Sin embargo, las desigualdades económicas y sociales no permiten que todas las personas tengan garantizado este derecho y se ahonden aún más las brechas sociales.

El establecimiento de grupos de personas en zonas que presentan carencias de servicios públicos, ante la necesidad de establecerse en lugares que les permita acceder a oportunidades de ganarse el pan de cada día, los lleva a vivir en condiciones no adecuadas, y de este modo, se empiezan a generar bolsones de pobreza que, tarde o temprano, tienen que ser atendidas en sus necesidades básicas sin ningún orden ni planificación.

En ese sentido, la Ciudad Satélite Coscomba se constituye en una alternativa para miles de ciudadanos que viven en condiciones infrahumanas y que vienen sufriendo las consecuencias de la poca o nula planificación del ámbito urbano y rural ante el crecimiento exponencial de la población en la provincia de Virú. Esta iniciativa garantiza el acceso a una vivienda adecuada y contribuye a mejorar la calidad de vida de las personas y el desarrollo nacional.

Con la ejecución de este proyecto de vivienda social, la necesidad pública se garantiza, no solo porque se beneficiará a miles de familias sin propiedad con una vivienda, sino que un proyecto de esta naturaleza garantizará orden y planificación urbana que de tranquilidad a sus habitantes y a sus vecinos para mejorar la convivencia dentro los cánones urbanísticos actuales.

El interés nacional

Es muy importante recalcar que todos los procesos de desarrollo económico en ciertos espacios geográficos generan el surgimiento de polos de desarrollo que atraen la mirada de los sectores urbanos y rurales a su alrededor, sea para invertir o para trabajar, originándose procesos migratorios masivos.

La migración produce cambios en los territorios, por el crecimiento en las ciudades que albergan a los inmigrantes, y por el abandono en los centros poblados de dónde vienen los que emigran a otros lugares.

El Gobierno Regional de La Libertad indica, por ejemplo, que la demanda de energía eléctrica en los últimos años en el centro poblado Valle de Dios se ha multiplicado por ocho. Ello puede complementarse con otros servicios

públicos necesarios como servicios como el agua y saneamiento básico, educación y salud de calidad, existencia de espacios públicos, etc., que garanticen el buen vivir, es decir, vivir en condiciones mínimas de salubridad y que permitan el ejercicio de otros derechos fundamentales, y que ahora son escasos en la provincia de Virú.

El impacto puede medirse en muchas formas, pero una de ellas, indudablemente, es la escasez de viviendas para albergar a los nuevos vecinos y a los potenciales por venir. Además, que, de concretarse la ejecución del proyecto "Ciudad Satélite Coscomba", puede albergar a muchos otros ciudadanos liberteños de otras provincias, obviamente, luego de satisfacer la necesidad de vivienda de los ciudadanos de Virú.

El problema se hace mayor, pues uno de los gastos más importantes de las familias lo constituye el pago de alquiler, cerca o lejos de su lugar de trabajo. Este gasto en particular, tiene sustancial importancia en el presupuesto de los hogares, quienes, con el ingreso de una remuneración mínima vital, tienen que postergar la educación de sus hijos generando un círculo vicioso del que no pueden salir.

La ejecución del proyecto "Ciudad Satélite de Coscomba", es pues de interés nacional, pues garantiza el establecimiento de políticas conducentes a hacer efectivo el derecho a la vivienda.

Aspectos técnicos[1]

La provincia de Virú se caracteriza por haber desarrollado la actividad agroindustrial debido a la existencia del Proyecto Especial Chavimochic, lo cual ha conllevado a constituirse como un polo de atracción de mano de obra para trabajar en los fundos y por consiguiente a un crecimiento de su población. Sin embargo, la zona no cuenta con la infraestructura necesaria para brindar los servicios básicos para su población, por lo que urge la necesidad de impulsar la ejecución de proyectos de inversión pública que estén dirigidos a elevar la calidad de vida de sus habitantes, tales como complejos habitacionales para uso de vivienda, así como colegios, hospitales, entre otros.

Una de las necesidades más urgentes es la vivienda, puesto que se requiere albergar a un promedio de 12,000 familias de la zona que no cuentan con vivienda propia, siendo los beneficiarios en su mayoría personas de escasos

[1] En base al documento de PLANEAMIENTO INTEGRAL DEL SECTOR COSCOMBA, PREDIO COSCOMBA 3 – CHAVIMOCHIC.

recursos económicos. Ante ello, existe la opción de recurrir a las tierras que son parte del Proyecto Especial de Chavimochic, el que cuenta con el terreno Coscomba con una extensión de 545.30 ha, ubicado en el distrito de Guadalupito, pero este se encuentra en fideicomiso a cargo de ProInversión, para lo cual es necesario que el Gobierno Regional de La Libertad trabaje conjuntamente con entidades del gobierno central y local para viabilizar la ejecución del proyecto de vivienda Coscomba.

Delimitación y características del área materia de planeamiento

El distrito de Guadalupito, se ubica en la costa norte del Perú, región y departamento de la Libertad, provincia de Virú, a 404 Km. al norte de Lima, 104 Km. al sur de Trujillo, 3 Km. al sur del Río Santa al oeste del Océano Pacifico. El distrito de Guadalupito tiene gran potencial porque es un centro administrativo y de servicios agropecuarios, que estando enmarcado en la faja más extensa de la costa liberteña ha sido revitalizado con la obra del Proyecto Especial Chavimochic y se ha convertido en un centro de apoyo al comercio por contener la principal vía de integración nacional, la carretera Panamericana Norte.

El área de Coscomba, está ubicado en el distrito de Guadalupito, provincia de Virú, departamento La Libertad, al norte de la Villa de Guadalupito, capital del distrito.

Denominación: Área agrícola Coscomba 3

Propietario: Chavimochic

Medidas perimétricas y linderos: Tiene un área de 545.3 ha.

Perímetro: 12,718.66 ml.

Relieve del terreno

El terreno tiene un relieve poco accidentado, presenta un relieve de este a oeste de baja pendiente (11 %), es una explanada que tiene dos cerros poco pronunciados en la parte central, su perímetro está compuesto por una cadena de cerros (primeras estribaciones de la cordillera) en forma de U, solo está abierta hacia el oeste, donde se encuentra la carretera panamericana.

Perfil demográfico

La población proyectada para el año 2022 es de 11,560 pobladores, según la tasa de crecimiento de 5.5% actualizada del distrito de Guadalupito. Este

dato permite tener una idea de la demanda potencial de hombres y mujeres asentadas en Guadalupito que estarían aptos para la constitución de sus hogares, y podrían acceder a los beneficios de la adquisición de un terreno para construir su vivienda. A esto se agregaría a las familias de los inmigrantes que buscarían la mano de obra en las áreas de comercio e industria que se está proyectando. Se debe tener en cuenta también a muchos trabajadores agrarios que, aunque no viven en la provincia, trabajan allí y tienen que desplazarse diariamente a su centro de labores, y que viven precariamente "encargados" en familiares y amigos en otros lugares.

Hay que hacer mención que la demanda de vivienda tiene que tomar en cuenta que la población migrante, atraída por las empresas agroindustriales, ha hecho un pedido al gobierno para la generación de suelo urbano para albergar, según padrón elaborado por el Gobierno Regional, a una población de 8,200 familias

Densidad de Población

D Población: Nº Habitantes/ Ha.

Nº Habitantes: 12,000 viviendas unifamiliares x 5,0 hab/viv

Nº Habitantes: Unifamiliar 60,000

Área requerida por norma: Área parcelas: 545.3 ha

$$DP = \frac{60{,}000.00 \text{ hab.}}{545.3 \text{ ha}} \qquad DP = 110 \text{ hab. /ha}$$

Este resultado es satisfactorio para el tipo de urbanismo a construir: Viviendas Unifamiliares y está con arreglo al Reglamento de Acondicionamiento Territorial, aprobado por D.S 022-2016-VIVIENDA, que establece para Zonificación Residencial media, una DENSIDAD BRUTA de 110 hab./ha.

Necesidades de equipamiento urbano

El Proyecto considera un núcleo urbano donde comprendería los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud y educación: establecimientos de salud, postas médicas, equipamiento de educación, proponen centros educativos estatales que corresponderán a los distintos niveles de educación. De igual forma, será necesario el fomento de la preparación tecnológica de los trabajadores. Por lo tanto, se deberá contar con la presencia de institutos, centros de investigación.

En cuanto a la recreación se propone las áreas destinadas a parques, plazas, como recreación pasiva y complejos deportivos, como recreación activa. Asimismo, deberá preverse áreas para edificaciones institucionales, coliseo municipal, equipamientos deportivos de alto rendimiento, empresas de servicios, local municipal, iglesias, entre otros que se encontrarán en el nuevo núcleo urbano de la nueva ciudad.

Esquema general del planeamiento de Coscomba

El esquema general de la Habilitación Urbana Coscomba se estructura en función a tres áreas fundamentales: el área residencial, el área central política administrativa, comercial y de servicios, el borde industrial. La distribución de estas áreas limita su crecimiento urbano por el norte, sur y oeste del territorio contiguo y orienta la expansión urbana hacia el este, donde estarán las reservas de área de la tercera y cuarta etapa

B. Análisis de las opiniones e informaciones recibidas

La Comisión de Vivienda y Construcción toma en cuenta lo opinado por:

Superintendencia Nacional de Registros Públicos – SUNARP

Con Oficio 024-2021- SUNARP/SA, de fecha 14 de abril de 2021, el Superintendente adjunto, remite respuesta adjuntando el Informe Nº 304-2021-SUNARP/OGAJ, de fecha 13 de abril de 2021, de la Oficina General de Asesoría Jurídica, con la opinión institucional requerida.

El informe concluye que el proyecto de ley no involucra competencias directas de la SUNARP en materia registral, considerando los alcances de la Ley Nº 26366, Ley que crea el Sistema Nacional de los Registros Públicos.

Aun así del análisis realizado, observan en la exposición de motivos del proyecto de ley se indica que: *"(…) la finalidad es que todas las entidades involucradas en torno a este proyecto, de todos los niveles de gobierno, tomen las acciones necesarias para ejecutar el proyecto Ciudad Satélite de Coscomba", que existen problemas"… para contar con la disponibilidad del terreno y continuar con el saneamiento físico y legal, que permita continuar con la elaboración del expediente...", "… poca o nula planificación del ámbito urbano y rural ante el crecimiento exponencial de la población…",* por otro lado, que **la argumentación del proyecto se relaciona con las competencias del** *Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento*, según lo regulado en su Reglamento de Organización y Funciones, aprobado por Decreto Supremo Nº 010-2014-VIVIENDA; *Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI,* de acuerdo con lo

establecido en su Reglamento de Organización y Funciones, aprobado por Decreto Supremo Nº 025-2007-VIVIENDA; *Municipalidad del Distrito de Guadalupito* y *Municipalidad Provincial de Virú*, conforme a lo regulado por la Ley Orgánica de Municipalidades Nº 279726 *y del Gobierno Regional de La Libertad* según lo referido en la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales Nº 27867.

Universidad Nacional de Trujillo

Mediante Informe Nº 335-2021-OAJ/UNT, de fecha 13 de abril de 2021, el jefe de la Oficina de Asuntos Jurídicos de la Universidad Nacional de Trujillo, por encargo del señor rector, remite la opinión solicitada.

Señalan que la justificación principal del proyecto de Ley está basada en el derecho a una vivienda digna y que es uno de los derechos fundamentales que toda persona debe tener, el que está consagrado en la Declaración Universal de Derechos Humanos (artículo 25 párrafo 1º) y en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (artículo 11), a los cuales nuestro país está adscrito.

Refieren que al ser una norma declarativa, el proyecto de Ley no irroga gasto al presupuesto público, puesto que *"tiene como único propósito señalar de interés nacional y necesidad pública, para que todas las entidades responsables, de acuerdo a sus competencias, prioricen las acciones necesarias a fin de que se impulse la ejecución del proyecto "Ciudad Satélite de Coscomba",* ***para que se constituya en una alternativa para miles de ciudadanos***, ***la propuesta legislativa garantiza el acceso a una vivienda adecuada y contribuye a mejorar la calidad de vida de las personas y el desarrollo nacional***.

En ese contexto, al ser que la iniciativa legislativa, **deviene en un elemento de vital importancia para los ciudadanos de la provincia de Virú**, la Región La Libertad y el país, *puesto que busca destrabar el proceso de implementación del proyecto de la Ciudad Satélite de Coscomba, cuya evaluación y planificación ya se encuentran culminadas y,* ***además, forma parte de las prioridades de los gobiernos subnacionales involucrados****,* se debe de exhortar a los diferentes niveles de gobierno a contribuir con la activación de los mecanismos para lograr concluir con la gestión para destrabar y culminar con la implementación del proyecto Ciudad Satélite de Coscomba.

Gobierno Regional de La Libertad

La Gerencia Regional de Vivienda, Construcción y Saneamiento del GORE La Libertad remite el Informe Nº 003-2021-GRLL-GGR-GRVCS, el mismo que concluye que la iniciativa legislativa es **VIABLE.**

La Gerencia del Proyecto Especial CHAVIMOCHIC con Informe Nº 004-2021-GRLL-GOB/PECH-04.JJDZ, señala que no existen procesos judiciales ni actuados administrativos de desalojo extrajudicial en trámite que se relacionen con el terreno "Ciudad Satélite Coscomba".

La Procuraduría Pública Regional remite el expediente administrativo, adjuntando la documentación requerida del estado situacional del terreno "Ciudad Satélite Coscomba, para que se continúe el trámite correspondiente.

En tal sentido, se desprende de los fundamentos antes expuestos que la propuesta normativa resulta **VIABLE**, pues *lo que se busca es destrabar el proceso de implementación del proyecto de la Ciudad Satélite de Coscomba*, en el distrito de Guadalupito, provincia de Virú, departamento de La Libertad, al ser una norma declarativa no afecta las competencias de las entidades involucradas para la ejecución.

Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento

En el análisis conjunto de los informes de la SBN, COFOPRI y la DGPPVU identifican que la problemática que se pretende resolver es la creciente necesidad de vivienda que tienen los pobladores de la provincia de Virú, y que esta necesidad, tiene su origen en el crecimiento de la población debido al sostenido incremento migratorio hacia dicha zona atraída por la demanda de mano de obra requerida por parte de las empresas agroindustriales instaladas en esa provincia.

Que como alternativa de solución se planteó el proyecto denominado "Ciudad Satélite Coscomba" con una extensión de 545.3 ha, ubicado en el distrito de Guadalupito, provincia de Virú, pero que dicho proyecto de vivienda se encuentra trabado por problemas en la transferencia del terreno, lo cual no permite contar con la disponibilidad del mismo, esto debido a que el proyecto contempla asentar la futura Ciudad Satélite de Coscomba en un terreno de propiedad del Estado que actualmente se encuentra destinado de forma exclusiva a los fines del Proyecto Especial Chavimochic, encontrándose bajo la titularidad operativa de dicho proyecto especial.

Del informe de la SBN Nº 00180-2021-SBN, se colige que la finalidad de dichas tierras es almacenar y regular las aguas para el riego de las tierras y también generar energía eléctrica y una vez habilitadas dichas tierras

subastarlas para recuperar las inversiones, además que el terreno en cuestión se encuentra en fideicomiso a cargo de ProInversión.

Entonces de lo señalado por la SBN, se deduce que actualmente existen razones legales que impiden la libre disponibilidad de las tierras sobre las que se proyecta asentar la "Ciudad Satélite Coscomba", por lo que es necesaria que dicha situación legal sea resuelta previamente, a fin de otorgar la viabilidad legal al Proyecto de Ley presentado.

Sin embargo, si la transferencia de esas tierras al Proyecto Especial Chavimochic se efectuó con fines específicos vinculados al desarrollo de actividades agrícolas, pero en la actualidad al existir una ocupación de hecho, por casi 12,000 familias asentadas desde inicios del año 2016, esas tierras han periodo su cualidad de uso agrícola.

El Decreto Supremo Nº 019-2019-VIVIENDA, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley Nº 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales señala:

> *Artículo 28.- Aprovechamiento de los bienes estatales y de la asunción de titularidad*
>
> *Las entidades a las cuales se hace referencia en el artículo 8º de la presente ley,* ***deben otorgar un eficiente uso y aprovechamiento económico y/o social de sus bienes y de los que se encuentran bajo su administración****, (…) y* ***atendiendo a los fines y objetivos institucionales****.*
>
> *(Artículo 8.- Entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Estatales, (…) d) Las entidades, organismos,* ***proyectos y programas del Estado****, cuyas actividades se realizan en virtud de potestades administrativas legalmente otorgadas.)*
>
> ***El Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN****), revertirá o asumirá la titularidad, según corresponda, sobre los predios de las entidades del Sistema a que hacen referencia los literales b), c) y d) del artículo 8, cuando como consecuencia de la función de supervisión realizada sobre los bienes de propiedad estatal se comprueba que tienen un destino distinto a la finalidad asignada por Ley, acto administrativo u otro título o, que sin tener finalidad expresa, se encuentran en situación*

> *de abandono por parte de las entidades conformantes del Sistema Nacional de Bienes Estatales*
>
> (…)
>
> Asimismo, la SBN asume la titularidad de dominio respecto de los bienes que las entidades del Sistema, hayan puesto a su disposición, por no resultarle de utilidad para la finalidad asignada en el marco de la aplicación de una política de uso racional de los bienes y gestión inmobiliaria eficiente.
>
> (Texto según el artículo 57 de la Ley Nº 30230)

De acuerdo a la norma señalada, los predios transferidos al Proyecto Especial Chavimochic, que no resulten necesarios o útiles para el cumplimiento de la finalidad para la cual fueron entregados, corresponde que se pongan a disposición del Estado, para que la SBN asuma la titularidad de dominio y de esa manera se pueda continuar con destrabar e impulsar la ejecución del proyecto "Ciudad Satélite de Coscomba"

Si bien es cierto que COFOPRI manifiesta que no les corresponde emitir opinión, aun así, señalan que el contenido de la propuesta legislativa está referido a competencias y/o funciones inherentes a los gobiernos regionales y a las municipalidades provinciales, los cuales ya emitieron respectivamente las ordenanzas municipales y regionales como la declaración de PRIORIDAD de la ejecución del Proyecto Ciudad Satélite Coscomba, y la APROBACIÓN del Planteamiento Integral del Sector Coscomba, respectivamente.

Al existir varias entidades que intervienen en el proceso de promoción o ejecución del Proyecto Ciudad Satélite Coscomba, de las cuales la SBN tiene que realizar las acciones necesarias, mediante una fiscalización para determinar que las tierras no están siendo usadas para fines agrícolas y luego proseguir con la reversión para contar con la disponibilidad del terreno y continuar con el saneamiento físico y legal, que permita la prosecución con la elaboración del expediente para las obras necesarias y todas las gestiones que conlleven a hacer realidad el Proyecto Ciudad Satélite Coscomba, entonces el proyecto normativo adquiriría la viabilidad y efectividad requerida, para materializar el proyecto de vivienda propuesto.

C. Análisis del marco normativo y efecto de la vigencia de la ley

La presente iniciativa lo que busca es destrabar el proceso de implementación del proyecto de la Ciudad Satélite de Coscomba, cuya evaluación y planificación ya se encuentran culminadas y además forma parte de las prioridades de los gobiernos subnacionales involucrados.

Por lo expuesto, la fórmula legal propuesta, de ser aprobada y promulgada, se integrará a la normativa nacional, sin la necesidad de modificar ni derogar ninguna disposición legal en nuestro ordenamiento jurídico.

Vinculación con las políticas del acuerdo nacional

La propuesta está directamente relacionada al Objetivo III del Acuerdo Nacional sobre "Competitividad del País", cuya "Política 21. Desarrollo en infraestructura y vivienda" compromete al Estado a desarrollar la infraestructura y la vivienda con el fin de eliminar su déficit, hacer al país más competitivo, permitir su desarrollo sostenible y proporcionar a cada familia las condiciones necesarias para un desarrollo saludable en un entorno adecuado. El Estado, en sus niveles nacional, regional y local, será el facilitador y regulador de estas actividades y fomentará la transferencia de su diseño, construcción, promoción, mantenimiento u operación, según el caso, al sector privado.

D. Análisis costo beneficio

La presente propuesta no genera gasto al erario nacional puesto que tiene como único propósito declarar de interés nacional y necesidad pública, para que las entidades responsables, de acuerdo a sus competencias, prioricen acciones necesarias a fin de que se impulse la ejecución del proyecto "Ciudad Satélite de Coscomba", en el distrito de Guadalupito, provincia de Virú, departamento de La Libertad

La población que será beneficiada con la aprobación de este proyecto de ley y la posterior ejecución de las obras de la Ciudad Satélite Coscomba, gozará no solo del ejercicio efectivo de un derecho fundamental como lo es la vivienda, sino que además tendrá las condiciones necesarias para la mejora en sus condiciones de vida y desarrollo humano.

Con la presente norma se podrá garantizar mejores condiciones de vida para miles de personas, entre ellas a los trabajadores agrarios y sus familias.

V. CONCLUSIÓN

Por las consideraciones expuestas y de conformidad con lo establecido por el literal el inciso b) del artículo 70 del Reglamento del Congreso de la República,

la Comisión de Vivienda y Construcción recomienda la APROBACIÓN del Proyecto de Ley 7246/2020-CR, con la siguiente fórmula legal:

LEY QUE DECLARA DE INTERÉS NACIONAL Y NECESIDAD PÚBLICA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO CIUDAD SATÉLITE DE COSCOMBA

Artículo único. Declaración de interés nacional y necesidad pública
Declárase de interés nacional y necesidad pública la ejecución del proyecto Ciudad Satélite de Coscomba, en el distrito de Guadalupito, provincia de Virú, departamento de La Libertad.

Salvo mejor parecer
Dase cuenta
Sala de la Comisión
Lima, 16 de junio de 2021.

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: PALOMINO SAAVEDRA ANGELICA MARIA FIR 02868375 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 21/06/2021 18:03:13-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: OYOLA RODRIGUEZ Juan Carlos FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 16/06/2021 15:24:05-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: LIZANA SANTOS Martires FAU 20161749126 soft
Motivo: En señal de conformidad
Fecha: 16/06/2021 16:06:56-0500

FIRMA DIGITAL

Firmado digitalmente por: CAYGUARAY GAMBINI Luz Milagros FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 18/06/2021 14:42:21-0500

FIRMA DIGITAL

Firmado digitalmente por: GONZALEZ CRUZ Moises FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 18/06/2021 16:07:39-0500

FIRMA DIGITAL

Firmado digitalmente por: APAZA QUISPE Yessica Marisela FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 17/06/2021 18:56:06-0500

FIRMA DIGITAL

Firmado digitalmente por: OSEDA YUCRA DANIEL FIR 43762724 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 18/06/2021 18:02:03-0500

FIRMA DIGITAL

Firmado digitalmente por: QUISPE APAZA YVAN FIR 42741824 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 21/06/2021 10:32:14-0500