

GERENCIA DE DESARROLLO URBANO

SUBGERENCIA DE RENOVACIÓN URBANA



MUNICIPALIDAD DE
LIMA

CASO : OFICIO N° 302-2020-2021-/LCG-CR de la CONGRESISTA LUZ CAYGUARAY GAMBINI ²

Pedido presentado por los ciudadanos Julia Avendaño Chilque y Max Avanto Avendaño respecto al inmueble ubicado en Jr. Camana N° 946, 946A, 946B, 950, 950A y 950B, Cercado de Lima

2003

Se identifica como microzona de tratamiento de Renovación Urbana con D.A N°177

2011

Se declara Inhabitable total - Resolución de Subgerencia de Autorizaciones Urbanas N° 0264-2011

Se declara Infundado el recurso de Reconsideración - Resolución N° 733-2011

Se declara Infundado el recurso de Apelación – Resolución N° 100-2011, agotada la vía administrativa

2012

Constructora ARMI SAC comunica a la MML que es la propietaria del Inmueble y que ha iniciado acciones previas (conciliación extrajudicial) para el proceso judicial de desalojo contra lo Sres. Julia Avendaño Chilque y Max Avanto Avendaño

**2012
2013**

Se declara Estado de Tugurización - Resolución de Subgerencia N° 007-2012-MML-GDU-SRU

Se declara Infundado el recurso de Reconsideración - Resolución N° 029-2012-MML-GDU-SRU

Se declara Infundado el recurso de Apelación – Resolución N° 06-2013, agotada la vía administrativa

2014

Constructora ARMI comunica a la Municipalidad que existe proceso judiciales por desalojo contra los señores Julio Avendaño y Max Avanto

2019

La Subgerencia de Renovación Urbana se reunió en dos oportunidades con los señores Julio Avendaño y Max Avanto absolviendo todas las consultas formuladas sobre Saneamiento físico legal.



MUNICIPALIDAD DE
LIMA ²

Caso de los Ciudadanos Julia Avendaño y Max Abanto

- a) ¿Cuántos proyectos se han ejecutado desde la publicación de la Ordenanza 1590, a cuántas familias han beneficiado?
“No se ha hecho ningún proyecto de renovación urbana en mérito a la ordenanza 1590 en consecuencia no hay familias beneficiadas, por la prolijidad de la ley ajena a la realidad”
- b) Sobre las solicitudes que han recibido para acogerse al beneficio de la Ley, cuál es la clasificación de las mismas? ¿qué porcentaje ha sido calificado y cuál no? ¿Cuáles son los motivos de la denegatoria?
No se han otorgado beneficios, sin embargo se ha recibido solicitudes para la declaración de estado de tugurización, declaración de área de tratamiento y declaración de aptitud; acciones previas al saneamiento legal
- c) Como problema social de tugurización frente al COVID-19, ¿qué acciones de replanteamiento a los planes iniciales se están realizando?
La Municipalidad de Lima tiene la campaña de salud preventiva “Lima te Cuida” que busca acercar los servicios de salud a la población más vulnerable de la capital e identificar las comorbilidades asociadas al COVID-19, como obesidad, diabetes e hipertensión
- d) ¿Qué acciones se vienen tomando para reordenar la ciudad con aquellos habitantes que no cumplen los requisitos dispuestos en la Ley N°29415?
***Se han realizado 19 campañas de sensibilización y se ha atendido en forma personalizada a los poseionarios absolviendo todas sus inquietudes, consultas.
 Se propone una Ley complementaria a la Ley 29415.***



RENOVACIÓN URBANA DE LIMA CENTRO HISTÓRICO

HERRAMIENTAS DE ACCIÓN

- **Ordenanza N° 1590** : que declara de interés metropolitano el proceso de saneamiento físico legal de predios tugurizados con fines de Renovación Urbana (14-02-2012)
- **Ley N° 29415** : Ley de saneamiento físico legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana. (02-10-2009)
- **Decreto Supremo N° 011-2010-VIVIENDA**: Reglamento de la Ley N° 29415 (30-10-2010)
- **Ordenanza N° 2194**: que aprueba el Plan Maestro del Centro Histórico de Lima 2019 con visión al 2035 (08-12-2019)
- **Ordenanza N° 2195** : que aprueba el Reglamento único de administración del Centro Histórico de Lima (08-12-2019)



RENOVACIÓN URBANA DE LIMA CENTRO HISTÓRICO

INHABITABILIDAD EN LIMA

A la fecha de Agosto 2020, en el Cercado de Lima, existe **1179** predios que están declarados como **inhabitables** de los cuales el 20% (238 inmuebles) han sido declarados en estado de tugurio (condición que mantienen a la fecha); por ello se está trabajando una modificación en la LEY N° 29415, Ley de saneamiento físico legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana



ORDENANZAS EMITIDAS – AÑO 2019

ORD.2194

APRUEBA EL PLAN MAESTRO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LIMA 2019 CON VISIÓN AL 2035

ORD.2195

APRUEBA EL REGLAMENTO ÚNICO DE ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE LIMA



MUNICIPALIDAD DE
LIMA

PROYECTOS DE ORDENANZA EN TRÁMITE

VIS

“ORDENANZA QUE REGULA LA EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE HABILITACIÓN URBANA Y EDIFICACIÓN PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN LA PROVINCIA DE LIMA”

DAET - VIS

ORDENANZA QUE ESTABLECE CONDICIONES EDIFICATORIAS Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS ESPECIALES PARA PROMOVER LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN LA PROVINCIA DE LIMA

**DAET
MONUMENTO**

ORDENANZA QUE ESTABLECE CONDICIONES EDIFICATORIAS Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS ESPECIALES EN LA PROVINCIA DE LIMA PARA PROMOVER LA PUESTA EN VALOR Y USO DE INMUEBLES DEL CENTRO HISTÓRICO DE LIMA



MUNICIPALIDAD DE
LIMA

ETAPAS PREVIAS AL SANEAMIENTO LEGAL

Paso 1

PROCEDIMIENTOS DE OFICIO
O A SOLICITUD DE PARTE

Declaración de
Tugurio (SRU)

Paso 2

Empadronamiento
(SOV)

Paso 3

Declaración de Área
de Tratamiento (SRU)

Paso 4

Declaración de Aptitud para
conformar una Asociación (SRU)

Paso 5

Conformación de Asociación de
Vivienda con fines de Renovación
Urbana(vía notarial)

SANEAMIENTO FÍSICO

1.
INVERSIONISTA
(ASOCIACION /
PROPIETARIO)



2.
MUNICIPALIDAD
METROPOLITANA DE LIMA



3. MINISTERIO
DE VIVIENDA



5.
ENTIDADES
FINANCIERAS



4.
FONDO
MIVIVIENDA



PROBLEMÁTICA PARA LA APLICACIÓN DE LA LEY N°29415

A la fecha la Ley no ha cumplido con su objetivo, por cuanto no se ha culminado esta primera etapa debido a problemas socioeconómicos de los ocupantes de los predios tugurizados

POSESIONARIOS

En la etapa de Declaración de Aptitud para conformar una asociación de vivienda con fines de renovación urbana, los posesionarios no cumplen con acreditar 10 años de posesión pacífica, pública y continua en un mismo interior.

Si bien, residen dentro de un mismo inmueble matriz, durante su permanencia se trasladan a diferentes interiores por diversas razones (mayor espacio, reparaciones, entre otros).

Aquellos posesionarios que han sido declarados aptos para conformar una asociación de vivienda con fines de renovación urbana, no llegan a conformarla, dado que por el tiempo transcurrido, son desalojados durante la tramitación de los procedimientos administrativos, en virtud a las demandas judiciales iniciadas en su contra, o concilian económicamente con los propietarios.

Dificultad para el acceso a los predios, durante las inspecciones oculares para determinar el estado de conservación de los mismos, a cargo de la Subgerencia de Renovación Urbana y de la Subgerencia de Inspecciones Técnicas de Seguridad en Edificaciones.

Los posesionarios no brindan suficiente información o muestran negativa de la misma, en la realización del empadronamiento a cargo de la Subgerencia de Participación Vecinal.

PROPIETARIOS

Interponen demandas judiciales de desalojo por ocupantes precarios contra los posesionarios de sus inmuebles, luego de haber sido notificados con la declaración de estado de tugurización (primera acción previa al saneamiento legal).

Manifiestan desinterés para ejecutar proyectos de renovación urbana, señalando que desean ejecutar otros proyectos para beneficios propios. En otros casos, venden sus propiedades o las hipotecan.



MUNICIPALIDAD DE
LIMA

PROPUESTA DE LEY QUE ESTABLECE DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS A LA LEY 29415, LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS TUGURIZADOS -INHABITABLES CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA, PARA LOS CENTROS HISTÓRICOS

- Las acciones concretas que propone esta ley son :
- ➡ **Las Municipalidades Provinciales** que tienen Centros Históricos, de oficio inician el proceso administrativo de abandono; llevan la conducción del saneamiento legal de los predios inhabitables, actualizan de manera permanente la población de poseсионarios a través de censos socios económicos en sus centros históricos (Certificado que acredite dicha situación) (Bolsa de Posesionarios-demanda para las VIS).
- ➡ **El MVCS** diseña, subsidia el Bono Familiar Habitacional (Compra de la Vivienda en el rango de 18 a 22 UIT y el Bono de Arrendamiento Temporal (tiempo de la obra nueva) , los poseсионarios deben calificar al Programa de Techo Propio.
- ➡ **Al Propietario/s del Inmueble (Monumento o Patrimonio)** incentivo de alturas transferibles para la puesta en valor , conservación.



Rol Activo de las Municipalidades en el Proceso del abandono de Inmuebles Inhabitables en los Centros Históricos

- La vida y el patrimonio tienen el sustento de nuestra propuesta, la precariedad y el abandono.
- Riesgos altos de los posecionarios que habitan en un inmueble que tienen la condición de patrimonio o monumento a conservar , son estas circunstancias que continúan permaneciendo en nuestra realidad y generan situaciones (incendios, desplomarse balcones, paredes, entre otros) , nos obligan a tener un sentido urgente de oportunidad ; lo insalubre de seguir en condiciones que No se deben seguir permitiendo.
- El Proceso de abandono debe permitir que previos filtros de análisis (Expdte técnico-legal) por cada Inmueble elegido que tengan las condiciones de riesgos (humanos-materiales) por abandono de los propietarios de su propiedad además de la (deuda tributaria y no tributaria), se active una transferencia de propiedad y las Municipalidades incorporen a su Margesi para proyectos de desarrollo inmobiliario para su venta, arriendo, usufructo, permuta, de los distintos usos y servicios según cada caso o proyecto de esta declaratoria de abandono.





TAYACAJA
MONUMENTO

CHANCAY
ZONA
MONUMENTAL

AMAZONAS
ENTORNO

CAYLLOMA
ENTORNO

ANDAHUAYLAS
MONUMENTO

PROYECTOS DE ANÁLISIS DE INTERVENCION PARA LA RENOVACIÓN URBANA