



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Proyecto de Ley de Desarrollo Urbano Sostenible N° 7664/2020





En los últimos 20 años **las ciudades peruanas se han expandido un 39% (de los cuales un 93% ha sido informal)** ampliando las brechas de desigualdad urbana y vulnerabilidad social.

(GRADE, 2020)



63 800 viviendas destruidas
por el fenómeno de El Niño
costero en el 2017.

US\$ 3.1 millones en daños,
equivalente a **1.6% del PBI.**

(Macroconsult, 2017)

Al 2017, de los 7 millones 600 mil personas que vivían en Barrios Urbanos Marginales, **el 74% se encontraba en situación de vulnerabilidad frente a desastres.**

(Consejo Permanente por la Vivienda, la Construcción y el Territorio, 2017)



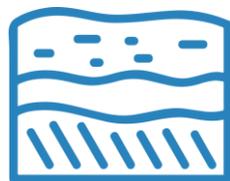
Problemática del Desarrollo Urbano



Vivienda

- Déficit habitacional: Aproximadamente **500 000** familias sin vivienda (y **1 millón** con viviendas de baja calidad).
- Para cerrar la brecha del déficit habitacional en un horizonte de **10 años** se requeriría producir **190 000 viviendas nuevas anuales**, lo que incluiría:
 - Lima: **84 298 viviendas anuales**
 - Arequipa: **15 237 viviendas anuales**
 - Cusco: **7014 viviendas anuales**
 - Piura: **4311 viviendas anuales**
 - Ica: **4558 viviendas anuales**
 - Puno: **6230 viviendas anuales**
 - Iquitos: **1611 viviendas anuales**

Problemática del Desarrollo Urbano



Suelo

- **Casi la totalidad del crecimiento** de las ciudades peruanas entre 2001-2018 ha sido informal
(GRADE, 2020)



Planificación

- Solo **11.7% distritos** cuentan con PDU vigente.
(RENAMU, 2019)
- **S/1000 millones** al año en servicios básicos y **S/700 millones** al año en subsidios para atender a población ubicada en ocupaciones informales
 - Con ello se podría generar **55 000 viviendas formales** y con servicios (Techo Propio).
(Grade, 2020)

Problemática del Desarrollo Urbano



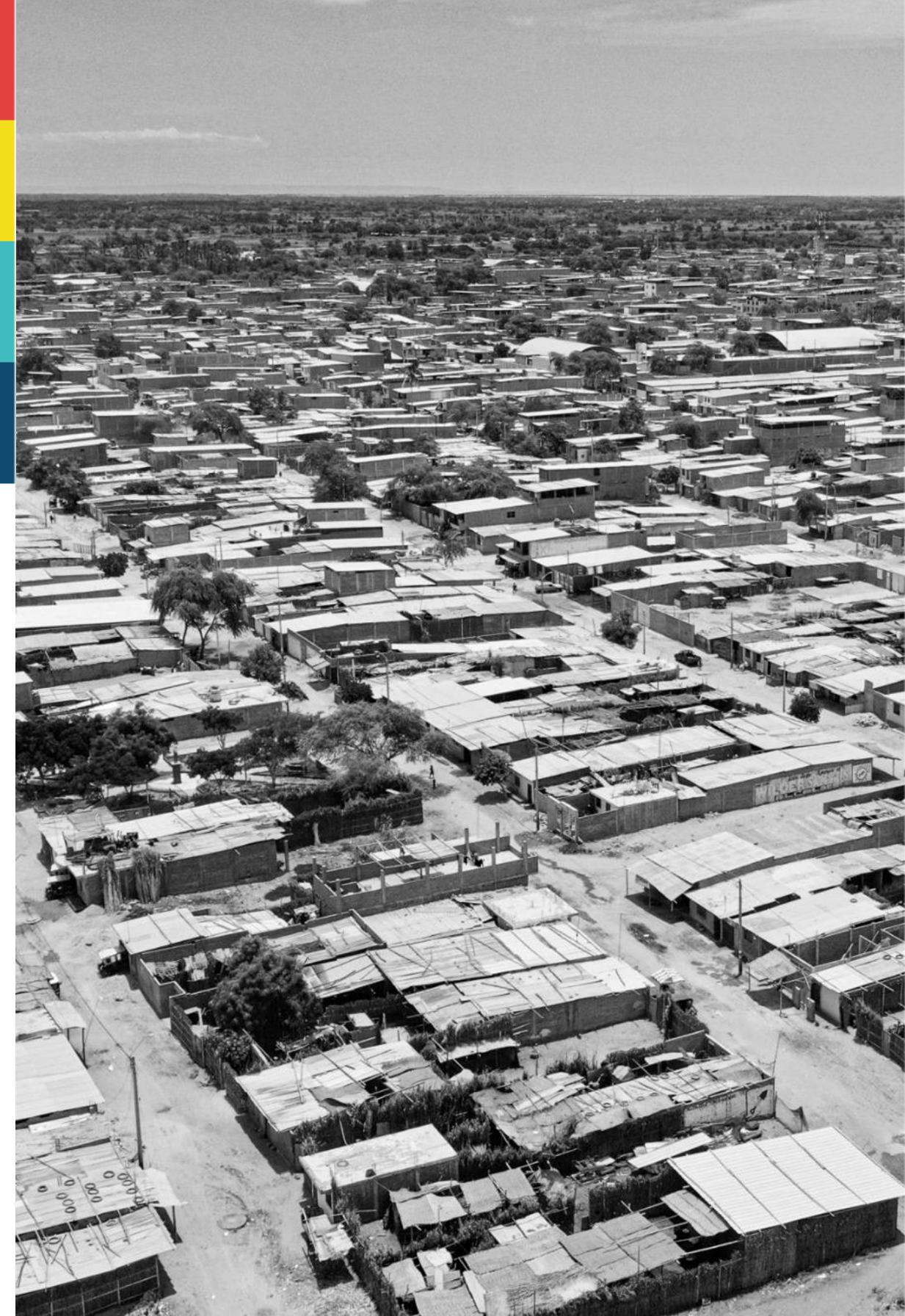
Agua y Hábitat

- **3 millones** de personas no acceden a agua por red pública
- **7.4 millones** de personas no acceden a alcantarillado
(Fuente: Encuesta Nacional de Programas Presupuestales – ENAPRES, 2019)
- **S/ 50 000 millones** es el costo que se requeriría para cerrar la brecha actual para la provisión de agua y alcantarillado, brecha agravada por el crecimiento informal y desordenado de las ciudades peruanas.
(Fuente: Plan Nacional de Saneamiento)
- **52.5% de familias urbanas de NSE C, D y E** no acceden a servicios de infraestructura y equipamiento urbano.
(Fuente: Encuesta Nacional de Programas Presupuestales – ENAPRES, 2019)

¿Por qué es urgente esta Ley?

Necesidad de medidas urgentes:

- **Es insostenible el crecimiento informal** de las ciudades peruanas.
- Un gran porcentaje de la población de las ciudades peruanas **no accede a los servicios de agua y alcantarillado**. Esta situación se agrava con el crecimiento urbano no planificado.
- **La pandemia** ha puesto en evidencia la extrema urgencia de atender el déficit habitacional y de servicios básicos.



Política Nacional De Vivienda y Urbanismo (PVNU)

Incrementar la efectividad de la **planificación** urbana y territorial

Aumentar la sostenibilidad social, económica, ambiental en las dinámicas de **ocupación del suelo**

Asegurar la provisión de **vivienda digna y adecuada** a las condiciones locales, para los sectores socioeconómicos más vulnerables

Asegurar el acceso equitativo a **servicios**, equipamiento e infraestructura urbana de calidad

Se aclaran los roles del MVCS y los gobiernos locales en relación a la **planificación Urbana y territorial**

Se incorporan **instrumentos para la gestión del suelo** sostenible, eficiente, equitativa, segura y racional

Se incorporan instrumentos para la generación de más **Vivienda de Interés Social** en zonas que cuentan con servicios

Se impulsa el acceso universal y equitativo a **servicios**, infraestructura urbana, movilidad, equipamiento urbano y espacios públicos

Ley de Desarrollo Urbano Sostenible (DUS)

¿Qué ventajas plantea la Ley DUS?



Fortalecer y hacer más efectiva la **planificación**

- Nuevas herramientas para la gestión urbana
- Articulación entre los distintos niveles de gobierno



Potenciar los mecanismos de **financiamiento urbano**

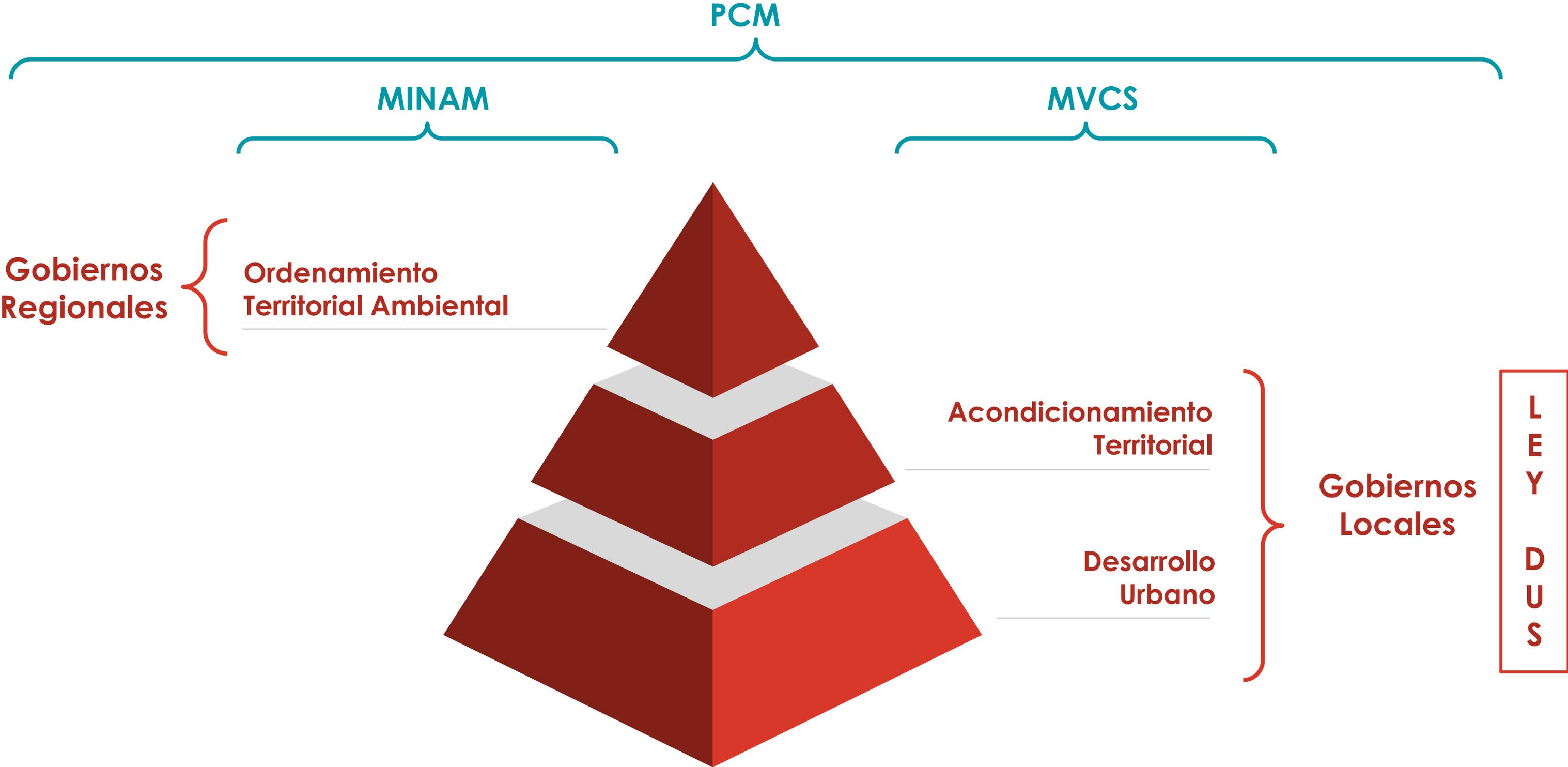
- Brindar nuevos instrumentos para el financiamiento de proyectos urbanos



Generar una mayor cantidad de **vivienda de interés social**

- Vivienda de Interés Social Prioritario
- Operador público de suelo

¿Cómo evitar las descoordinaciones entre entidades públicas?



Alineamiento de los instrumentos normativos



**LEY QUE AMPLÍA
LOS PLAZOS DE LA
TITULACIÓN DE
TERRENOS OCUPADOS
POR POSESIONES
INFORMALES**

**Ley N°31056
APROBADA 2020**



**LEY DE REFORMA
CONSTITUCIONAL
QUE INCORPORA
EL DERECHO A LA
VIVIENDA DIGNA**

**Ley N°3371/
2018-CR
APROBADA 2021**



**LEY DE GESTIÓN Y
PROTECCIÓN DE
LOS ESPACIOS
PÚBLICOS**

**Ley N°31199
APROBADA 2021**



**PROYECTO DE LEY
DE DESARROLLO
URBANO
SOSTENIBLE**

PL. 7664/2020



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento



Fortalecer y hacer más efectiva la planificación

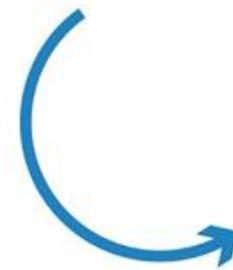
¿Cómo mejorar las áreas ya ocupadas de las ciudades?

Reajuste del Suelo

Instrumentos de Reajuste Predial



Lotes irregulares
Uso ineficiente
Ausencia de espacios públicos
Inadecuada infraestructura vial



Lotes regulares
Uso eficiente
Adecuada distribución de espacios privados y públicos
Adecuada estructura Vial
Incremento valor del suelo

Recomposición de predios para una adecuada distribución de cargas y beneficios.



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

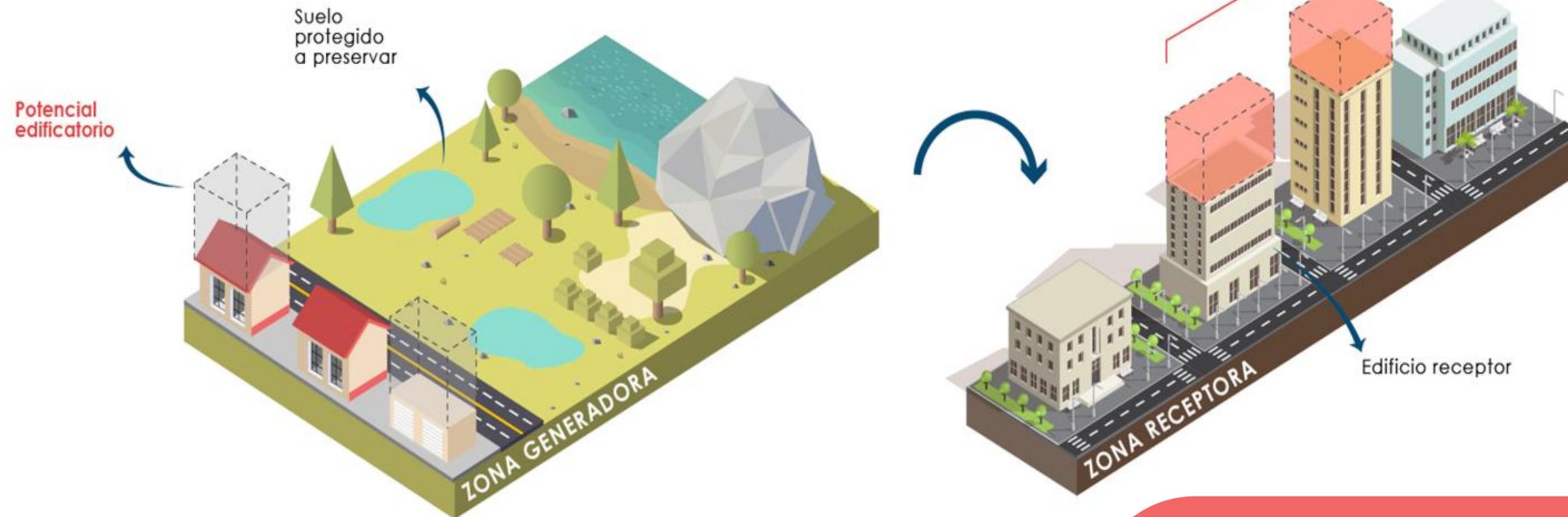


Potenciar los mecanismos de financiamiento urbano

¿Cómo proteger áreas naturales y patrimoniales?

Derechos Adicionales de Edificación Transferibles (DAET)

Instrumentos de Financiamiento Urbano



Proteger y conservar:

zonas monumentales y centros históricos
áreas agrícolas y ecosistemas vulnerables

Implementar:

áreas para la creación
equipamiento urbano
espacios públicos
infraestructura vial

Promover:

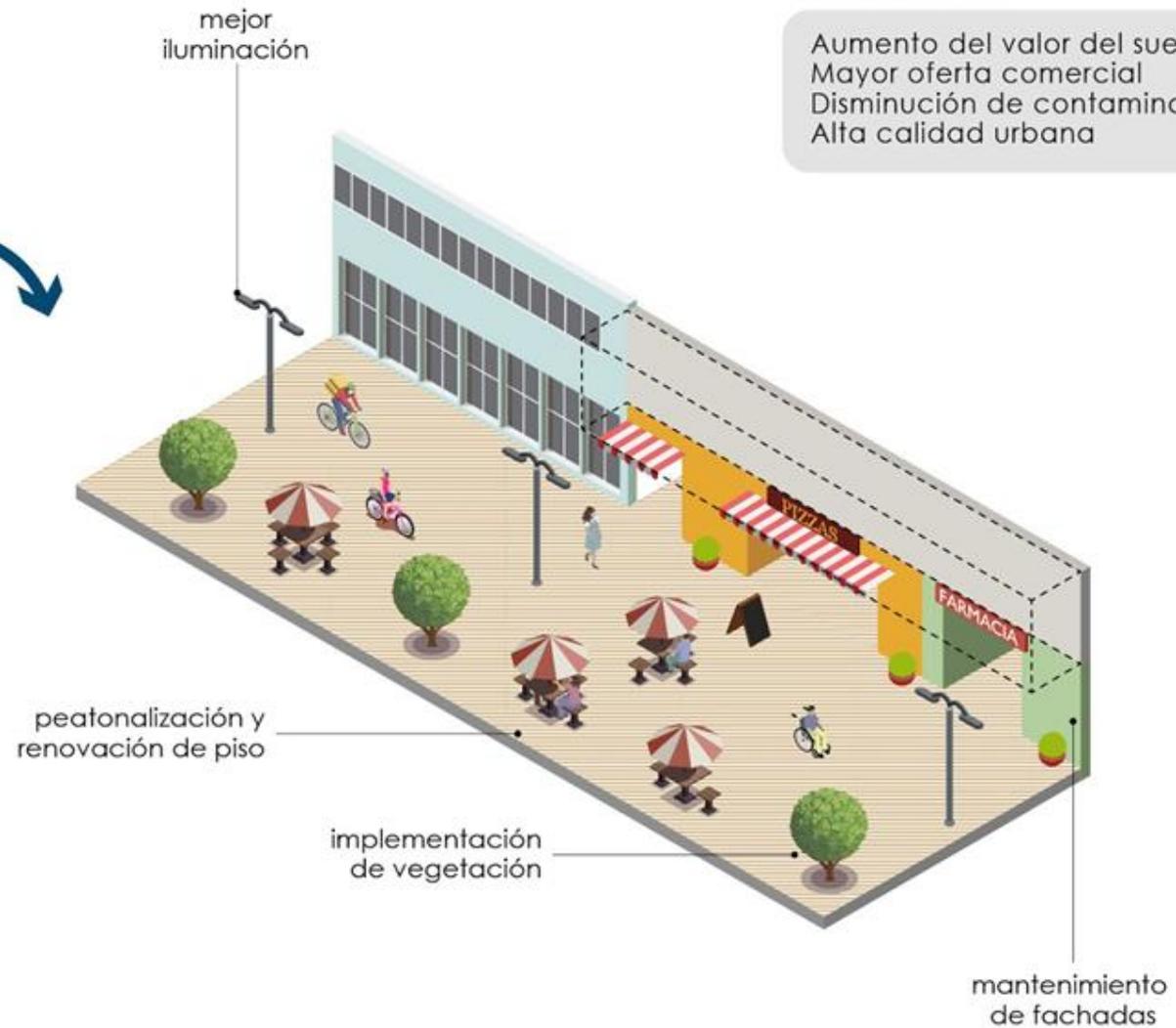
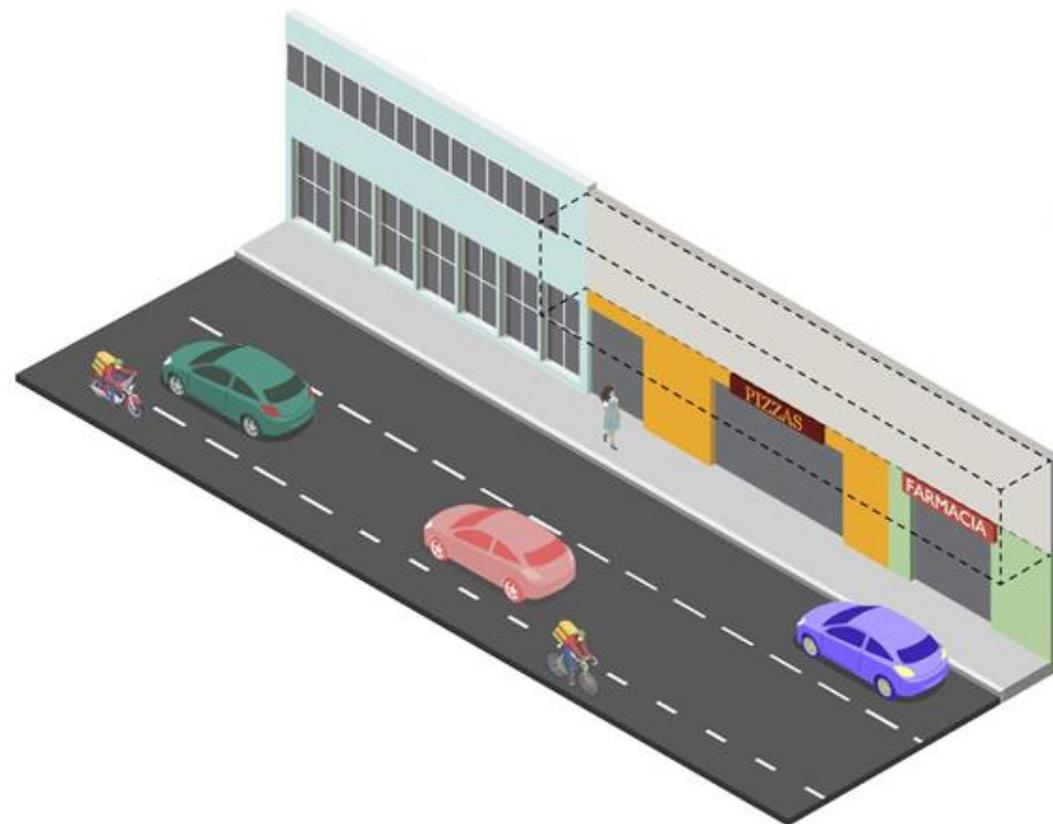
desarrollo urbanístico
movilidad urbana metropolitana
renovación, regeneración urbana y/o reurbanización
Vivienda de Interés Social

Consiste en el traslado del derecho de edificación limitado de una zona de protección a una zona apta para densificar.

¿Cómo incrementar los recursos municipales?

Contribución Especial por Proyectos de Inversión

Instrumentos de Financiamiento Urbano



beneficios

Aumento del valor del suelo
Mayor oferta comercial
Disminución de contaminación
Alta calidad urbana

Desterrar el uso de la Contribución para los proyectos de inversión previstos en los planes urbanos.

contribución especial por obra pública



↑ beneficios

↓ costos de obra



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento



**Generar una mayor cantidad de
vivienda de interés social**

Vivienda de Interés Social



¿Qué es?

Es la vivienda digna y adecuada, promovida por el Estado, cuya finalidad se encuentra dirigida a reducir la brecha del déficit habitacional cualitativo y cuantitativo.



Vivienda de Interés Social

¿Cómo se innova la regulación de la Vivienda de Interés Social?

La Ley DUS crea la categoría de Vivienda de Interés Social de tipo Prioritaria, dirigida a favor de las personas de **niveles Socioeconómicos D y E¹** (sectores de menores ingresos).

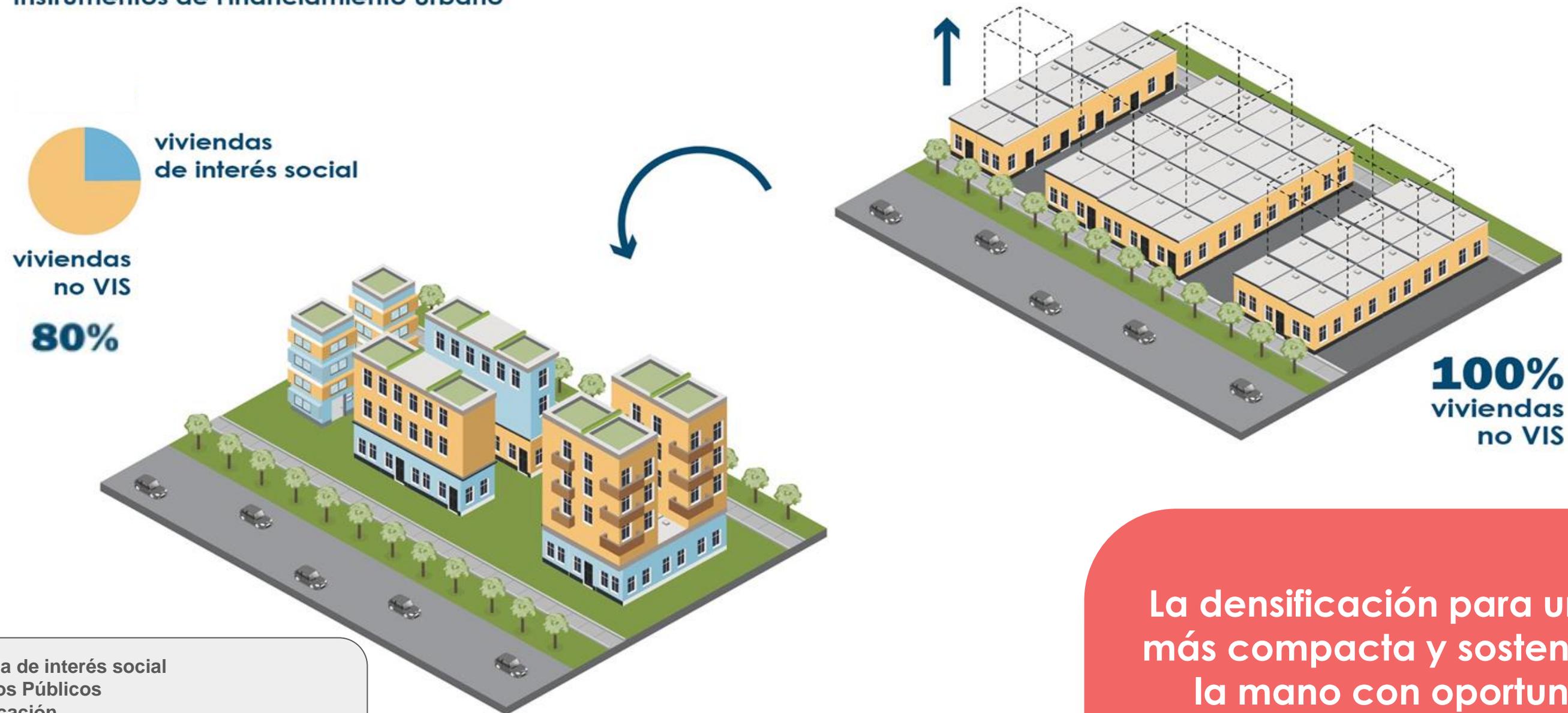
Esta categoría permite que las políticas de vivienda se enfoque a los sectores más vulnerables **cuya demanda no es atendida de manera adecuada por los programas de vivienda existentes.**

1. Población ubicada en los sectores I, II y III de la población agrupada según quintiles de ingreso.

¿Cómo incentivar la Vivienda de Interés Social?

Bonificaciones por Finalidades de Interés Público

Instrumentos de Financiamiento Urbano



Vivienda de interés social
Espacios Públicos
Densificación
Equipamiento para movilidad sostenible,
servicios de cuidado
Otras finalidades que se determinen en PDUs

La densificación para una ciudad más compacta y sostenible va de la mano con oportunidades de generar vivienda de interés social.

¿Cómo generar más suelo para vivienda?

¿Qué es el Operador Público de Suelo?

Entidad estatal de derecho privado que permite generar suelo para destinarlo a vivienda de interés social y otros fines de interés público.

¿Para qué sirve?

Permite el incremento de la oferta de suelo en el mercado inmobiliario, facilitando la coordinación entre el Estado y los privados para el desarrollo de proyectos de interés público. Prioriza la generación de Vivienda de Interés Social, renovación y regeneración urbana y/o el reasentamiento poblacional.

¿Quién realiza esta función?

Ley DUS asigna esta función al Fondo MiVivienda.

¿Cómo generar más suelo para vivienda?



Operador Público del Suelo



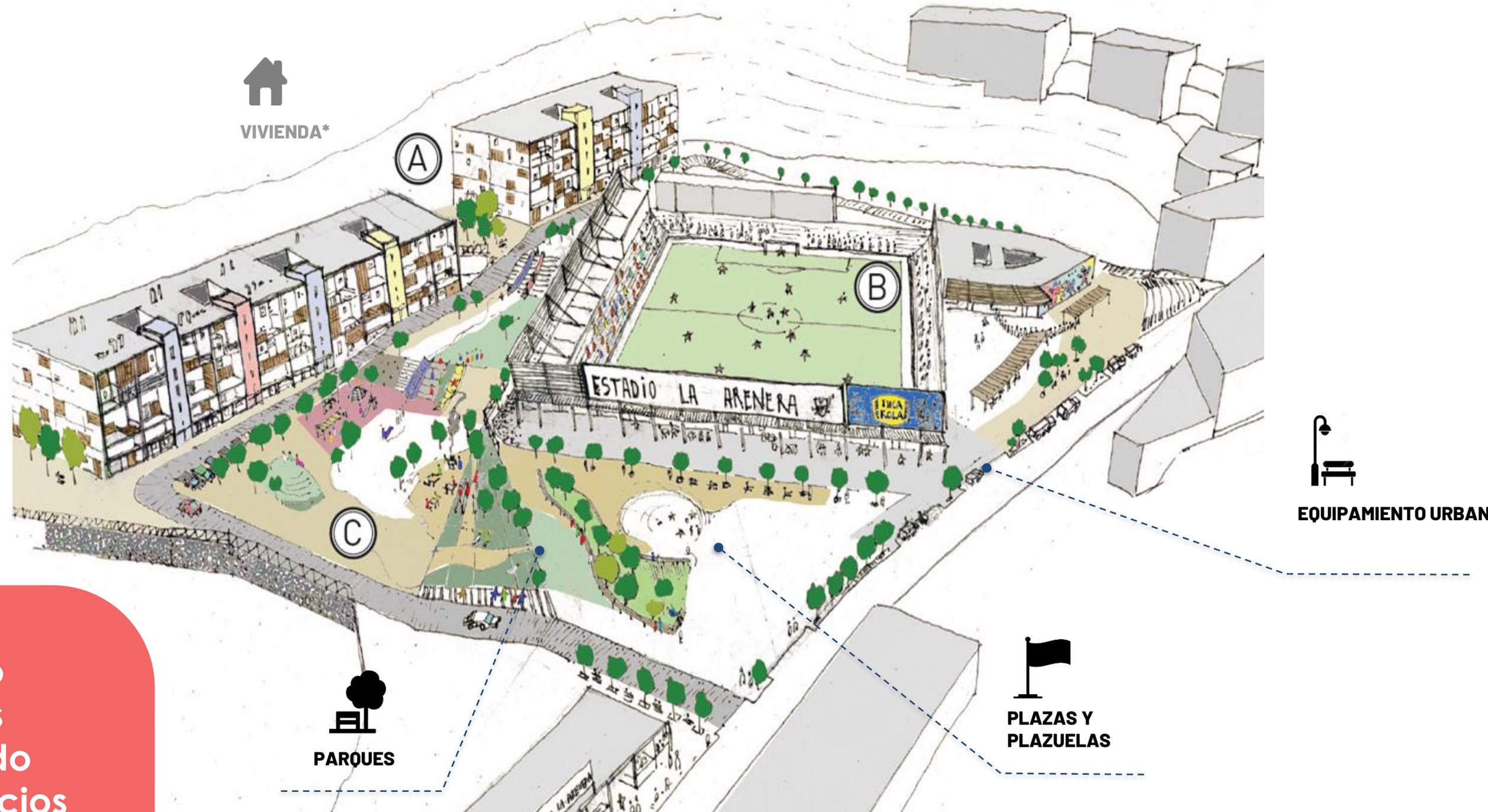
Ex cuartel San Martín. Fuente: Robby Ralston

El Operador Público del Suelo gestiona los terrenos estatales para destinarlos, de manera eficiente, a fines de utilidad pública, tales como la generación de Vivienda de Interés Social.

Proyecto “Construye para Crecer 2021”. Legado. Fuente: MVCS



Operador Público del Suelo



El operador de suelo estructura proyectos integrales, incluyendo equipamiento, espacios público y vivienda social.

¿Quiénes han aportado a la Ley?

Socialización Ley DUS



22

mesas de trabajo, presentaciones y eventos conjuntos de la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo y la Ley DUS



27

reuniones con colectivos, representantes de la sociedad civil y gremios

Se socializó la Ley DUS con:

Gremios y colegios profesionales (CAPECO, CIP, FTCCP CAP Nacional y CAP Lima) | Invitaciones a eventos (RAGA, CAPECO, CIAC, Conoce Vivienda, CAP) | Mesas de trabajo (BID, Comisión Consultiva, Fondo MiVivienda, PGSU, SBN) | ONU-Habitat | Sociedad civil, colectivos activistas y ONG's (Mi Ciudad, CENCA, GRADE, CIDAP, CONURB, Techo ORG, Lima Cómo Vamos, Acuerdo por Iquitos, Ocupa tu Calle, UDEAL, Red de Lomas del Perú, Fundación Transitemos, Peatón CIX, Peruanos de a Pie, Ciudades, Urbes Lab, Limatopías, Colectivo Más Ciudad, Colectivo Urbanas)

¿Quiénes han aportado a la Ley?

Socialización Ley DUS

Gobiernos Subnacionales: Tumbes, Piura, Lambayeque, Arequipa, Trujillo, Cusco, Loreto, Lima, Callao, Junin

Poder Ejecutivo: Análisis de Calidad Regulatoria y Comisión de Coordinación Viceiministerial. **160+ aportes** de PCM, MINDEF, MEF, MININTER, MINJUS, MINEDU, MINEM, MMPV, MINAM, MINCUL



7

de mayo fue presentado el proyecto de Ley al Congreso

26

de mayo se realizó una revisión integral del proyecto de Ley con 18 asesores de 11 congresistas de la Comisión de Vivienda del CR

¿Qué proyectos de ley se recogen en la propuesta?

Proyecto de Ley 1112/2016-CR, Declárese de urgencia y de preferente necesidad pública la generación de suelo para la reubicación o reasentamiento de la población afectada por desastres naturales.

Proyecto de Ley 1797/2017-CR, Ley de uso y gestión del suelo urbano.

Proyecto de Ley 3953/2018-CR, Ley marco de desarrollo urbano, promoción y creación de ciudades sostenibles para el buen vivir.

Proyecto de Ley 4022/2018-CR, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.

Proyecto de Ley 4569/2018-CR, Ley que promueve el desarrollo de barrios y ciudades planificadas eco-sostenibles.

Proyecto de Ley 7714/2020-CR, Ley que establece instrumentos de gestión de suelo urbano para la creación de vivienda de interés social.

Proyecto de Ley 7741/2020-CR, Ley de facilitación de acceso a la vivienda de interés social digna, y a los subsidios de vivienda, para los sectores más vulnerables y discriminados.

Proyecto de Ley 7861/2020-CR, Ley que garantiza el acceso a la vivienda social

Matriz de coincidencias con Proyectos de Ley 1/4

SECCIÓN		CAPÍTULOS	APORTES DE OTRAS NORMAS
SECCIÓN I DISPOSICIONES GENERALES			<p>PL 3953-2018</p> <ul style="list-style-type: none"> - Principios (equidad, sostenibilidad, gobernanza, participación, interculturalidad) (Art. 2) - Enfoques (Derechos humanos, intergeneracional) (Art. 3) <p>PL 1797-2017</p> <ul style="list-style-type: none"> - Coincide en identificar que el problema es la generación de suelo para los reasentamientos (título). - Distribución de cargas y beneficios (Art. 2.b y 4.3) - Fortalecimiento de los gobiernos locales (Art. 2.d) - Proteger suelo de ocupaciones informales (Art. 2.e) - Evitar el enriquecimiento sin justa causa (Art. 4.5) <p>PL 4022-2018</p> <ul style="list-style-type: none"> - Principios (Derecho a la ciudad) (art. 3)
SECCIÓN II DISPOSICIONES ORGANIZATIVAS	TÍTULO I Organización del Desarrollo Urbano		<p>PL 3953-2018</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rectoría del MVCS (Art. 8) - Plan Nacional de Ciudades Sostenibles y Desarrollo Urbano (Art. 13) <p>PL 7714-2020</p> <ul style="list-style-type: none"> - Marco de una Política Nacional (Art. 5) <p>PL 4022-2018</p> <ul style="list-style-type: none"> - Competencia del MVCS en gestión urbana y Plan Nacional de Desarrollo Urbano. Municipalidades tienen competencia de PDUs (Art. 45). - Coordinación intersectorial y entre diferentes niveles de gobierno, o con los privados, para gestión de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos (Art. 46) - Desarrollo extensivo de participación ciudadana en la planificación, estableciendo los principios, la obligación de promoción y mecanismos de participación social (Art. 51)
	TÍTULO II Catastro Urbano, Observatorio Urbano Nacional y Sistema de Ciudades y Centros Poblados (SICCEP)		<p>PL 3953-2018</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sistema Nacional del Desarrollo Urbano para Ciudades Sostenibles – SINADUCS (Art. 4) <p>PL 4022-2018</p> <ul style="list-style-type: none"> - Catastro Urbano, Observatorio Urbano (Art. 64-65) - Creación del Centro de Desarrollo Urbano - CEDUR (Art. 67)
SECCIÓN III DERECHOS Y DEBERES EN EL APROVECHAMIENTO DE LA PROPIEDAD PREDIAL			<p>PL 3953-2018</p> <ul style="list-style-type: none"> - Derecho a la participación (Art. 22) <p>PL 1797-2017</p> <ul style="list-style-type: none"> - Garantías del derecho de propiedad (Art. 12) <p>PL 4022-2018</p> <ul style="list-style-type: none"> - Derechos y deberes de los propietarios (Art. 26) - Función social de la propiedad (Art. 27)

Matriz de coincidencias con Proyectos de Ley 2/4

SECCIÓN III DERECHOS Y DEBERES EN EL APROVECHAMIENTO DE LA PROPIEDAD PREDIAL	TÍTULO I Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible	Capítulo I Definiciones	
		Capítulo II Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano	<p>PL 1797-2017</p> <ul style="list-style-type: none"> - No posibilidad de modificar planes salvo necesidad pública (Art. 8) <p>PL 4022-2018</p> <ul style="list-style-type: none"> - Competencias para formular instrumentos técnico-normativos (art. 10). Coincide en que las competencias (salvo PNDU) corresponde a las municipalidades provinciales. - Obligatoriedad de formular planes. Municipalidades que no cuenten con ellos no pueden financiar actividades o proyectos con cargo a recursos ordinarios o transferencias del Ejecutivo ni GORE. Asistencia técnica del MVCS. (art. 11) - Definición de instrumentos de planificación (art. 17 a 22). Ámbitos de intervención (art. 23)
		Capítulo III Clasificación del Suelo	<p>PL 4022-2018</p> <ul style="list-style-type: none"> - Suelo urbano (y tipologías), suelo urbanizable, suelo agrícola y suelo de protección.
		Capítulo IV Zonificación y Regulación del Suelo Urbano	<p>PL 1797-2017</p> <ul style="list-style-type: none"> - Coeficiente de aprovechamiento básico y Suelo Creado (Art. 5) <p>PL 4022-2018</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zonificación y usos del suelo. Tipología de zonificaciones. Cambio de zonificación solo de menor a mayor intensidad, salvo razones de riesgo físico-ambiental (art. 27)
	TÍTULO II Gestión del Suelo	Capítulo I Definiciones	
		Capítulo II Instrumentos de Reajuste Predial	
		Capítulo III Instrumentos de Regulación Urbana	<p>PL 7714-2020</p> <ul style="list-style-type: none"> - ZEIS (art. 11) <p>PL 1797-2017</p> <ul style="list-style-type: none"> - ZEIS (Art. 36) - Anuncio de proyecto (Art. 37) - Desarrollo Obligatorio (Art. 38)
		Capítulo IV Instrumentos de Financiamiento Urbano	<p>PL 3953-2018</p> <ul style="list-style-type: none"> - Instrumentos de financiamiento mediante movilización del mayor valor (Art. 24) <p>PL 1797-2017</p> <ul style="list-style-type: none"> - Participación en el incremento de valor (Art. 27 y ss). - Destino fijado de la participación en el incremento (Art. 30) - DAET (Art. 31 y ss). - Contribución especial de obras públicas (Art. 34) <p>PL 4022-2018</p> <ul style="list-style-type: none"> - Participación en plusvalía urbana. (Art. 60-63)

Matriz de coincidencias con Proyectos de Ley 3/4

SECCIÓN III DERECHOS Y DEBERES EN EL APROVECHAMIENTO DE LA PROPIEDAD PREDIAL		Capítulo V Instrumentos Complementarios de Gestión	<p>PL 7714-2020</p> <ul style="list-style-type: none"> - Operador Público del Suelo (Art. 7) - Reserva de terrenos del Estado (Art. 8) - Reversión de terrenos del Estado (Art. 9) - Banco de tierras (Art. 10) <p>PL 1112-2016</p> <ul style="list-style-type: none"> - Banco de tierras (art. 4). - Imprescriptibilidad de inmuebles que formen parte del banco de tierras (art. 4.2). - Reversión de terrenos públicos no usados para su finalidad (art. 5) <p>PL 1797-2017</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reurbanización (Art. 20) - Renovación urbana (Art. 21) - Unidad de Gestión Urbanística (Art. 24) - Banco de tierras (Art. 40) <p>PL 7741-2020 / 7806-2020</p> <ul style="list-style-type: none"> - Focalización de funciones del Fondo MIVIVIENDA para atender a población en pobreza (Art. 6)
	TÍTULO III Vivienda De Interés Social, Equipamiento Urbano Y Espacios Públicos	Capítulo I Vivienda de Interés Social	<p>PL 7714-2020</p> <ul style="list-style-type: none"> - Definición de vivienda de interés social (Art. 4) <p>PL 7741-2020 / 7806-2020</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ampliación de subsidios para prioridad de VIS (Art. 4) - Priorización de VIS en ley del FMV (Art. 6) - Restringir beneficios a incluir invasión irregular o violenta (DCF Primera) <p>PL 4569-2018</p> <ul style="list-style-type: none"> - Obligación del Estado de garantizar ambientes y espacios seguros y de recuperar áreas ocupadas por terceros para el desarrollo de ciudades y barrios eco-sostenibles. (Art. 2) - Priorización de habilitación de tierras rústicas y eriazas para barrios eco-sostenibles (Art. 2) - Adecuación de programas de FMV para la generación de vivienda social en ciudades y barrios eco-sostenibles. (Art. 4) - Priorización de creación de ciudades y barrios eco-sostenibles en lugares donde ocurrieron desastres, lugares de pobreza extrema y ciudades emergentes (Art. 5)
		Capítulo II Equipamiento Urbano y Espacios Públicos	
	TÍTULO IV Gestión del Riesgo de Desastres		<p>PL 4022-2018</p> <ul style="list-style-type: none"> - Incorporación de la gestión de riesgo (Art. 53 - 55) - Creación de bono de reasentamiento (Art. 56.1). Gobiernos Locales usan canon para ejecutar reasentamiento (otras fuentes: cooperación internacional, donaciones o endeudamiento internacional (56.2) - Participación en plusvalía urbana. (Art. 60-63)

Matriz de coincidencias con Proyectos de Ley 4/4

SECCIÓN V FISCALIZACIÓN Y SANCIONES		PL 1797-2017 <ul style="list-style-type: none">- Delito la ocupación del suelo no urbanizable (Art. 10) PL 1797-2017 <ul style="list-style-type: none">- Sanciones (Demolición, multa) (Art. 44)- Acción Pública Urbanística (Art. 45)- Incluir dentro de los supuestos que se tramitan como procesos urgentes previstos en el artículo 24 de la Ley 27584, Ley que regula el proceso contencioso administrativo, las acciones derivadas de la acción pública urbanística, recogido de forma genérica en la Ley DUS como interés difuso (Única DCM). PL 4022-2018 <ul style="list-style-type: none">- Interés Difuso para que vecinos puedan exigir cumplimiento de la Ley (Art. 52)
DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES		PL 4022-2018 <ul style="list-style-type: none">- Proyectos de inversión deben sujetarse a PDU, salvo excepciones. Plan Estratégico, Plan Operativo y Presupuesto Institucional de gobiernos locales deben incorporar acciones de PDU (art. 14)
DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS MODIFICATORIA		

Alineamiento de los instrumentos normativos



**LEY QUE AMPLÍA
LOS PLAZOS DE LA
TITULACIÓN DE
TERRENOS OCUPADOS
POR POSESIONES
INFORMALES**

**Ley N°31056
APROBADA 2020**



**LEY DE REFORMA
CONSTITUCIONAL
QUE INCORPORA
EL DERECHO A LA
VIVIENDA DIGNA**

**Ley N°3371/
2018-CR
APROBADA 2021**



**LEY DE GESTIÓN Y
PROTECCIÓN DE
LOS ESPACIOS
PÚBLICOS**

**Ley N°31199
APROBADA 2021**



**PROYECTO DE LEY
DE DESARROLLO
URBANO
SOSTENIBLE**

PL. 7664/2020



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Proyecto de Ley de Desarrollo Urbano Sostenible

