



"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres"
"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra Independencia, y de la conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

Lima, 30 de setiembre de 2024

OFICIO N° 274 -2024 -PR

Señor
EDUARDO SALHUANA CAVIDES
Presidente del Congreso de la República
Presente. -

Tenemos el agrado de dirigirnos a usted, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 104° de la Constitución Política del Perú, con la finalidad de comunicarle que, al amparo de las facultades legislativas delegadas al Poder Ejecutivo mediante Ley N° 32089, y con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros, se ha promulgado el Decreto Legislativo N° 1674, Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.

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

DINA ERCILIA BOLUARTE ZEGARRA
Presidenta de la República

GUSTAVO LINO ADRIANZEN OLAYA
Presidente del Consejo de Ministros



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MAGALY VIRGINIA VILLAFUERTE FALCÓN
SECRETARIA DEL CONSEJO DE MINISTROS

Decreto Legislativo

N° 1674

LA PRESIDENTA DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO:

Que, mediante la Ley N° 32089, Ley que delega en el Poder Ejecutivo la facultad de legislar en materias de reactivación económica, simplificación y calidad regulatoria, actividad empresarial del Estado, seguridad ciudadana y defensa nacional, por el plazo de noventa días calendario;

Que, el subnumeral 2.9.1. del numeral 2.9 del artículo 2 de la Ley N° 32089 establece que el Poder Ejecutivo está facultado para modificar la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, para impulsar la planificación de las ciudades y los centros poblados implementando, en el ámbito urbano, el fortalecimiento, la armonización de los instrumentos de gestión del suelo y de los instrumentos de financiamiento urbano como ejes del desarrollo sostenible de las ciudades, reduciendo y simplificando las cargas urbanísticas; y en el ámbito rural, el marco normativo y los instrumentos de planificación que aborden el desarrollo sostenible y eficiente de los centros rurales del país, así como el equipamiento, los servicios básicos y una accesibilidad eficiente;

Que, en el marco de la citada delegación de facultades legislativas, resulta oportuno y necesario modificar la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible; por cuanto se pretende revertir los efectos perniciosos de la planificación de las ciudades disociada de las áreas rurales, originando el decrecimiento poblacional, el incremento de los niveles de pobreza y pobreza extrema en los ámbitos rurales del país;

Que, la presente propuesta normativa se encuentra exceptuada de la aplicación del AIR Ex Ante, toda vez que la misma se encuentra comprendida en el supuesto del subnumeral 18 del numeral 28.1 del artículo 28 del Reglamento que desarrolla el Marco Institucional que rige el Proceso de Mejora de la Calidad Regulatoria y establece los Lineamientos Generales para la aplicación del Análisis de Impacto Regulatorio Ex Ante, aprobado mediante Decreto Supremo N° 063-2021-PCM, debido a que las disposiciones contenidas no establecen, incorporan o modifican reglas, prohibiciones, limitaciones, obligaciones, condiciones, requisitos, responsabilidades o exigencias que generen o impliquen variación de costos en su cumplimiento por parte de las empresas, ciudadanos o sociedad civil que limite el otorgamiento o reconocimiento de derechos; asimismo, en la medida que el presente Decreto Legislativo no desarrolla procedimientos administrativos bajo el alcance del Análisis de Calidad Regulatoria, no se requiere realizar el referido análisis previo a su aprobación;



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MAGALY VIRGINIA VILLAFUERTE FALCON
SECRETARIA DEL CONSEJO DE MINISTROS

De conformidad con lo establecido en el artículo 104 de la Constitución Política del Perú y en ejercicio de las facultades delegadas por el subnumeral del 2.9.1 de numeral 2.9 del artículo 2 de la Ley N° 32089, Ley que delega en el Poder Ejecutivo la facultad de legislar en materias de en materias de reactivación económica, simplificación y calidad regulatoria, actividad empresarial del Estado, seguridad ciudadana y defensa nacional;

Con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros; y,

Con cargo de dar cuenta al Congreso de la República;

Ha dado el Decreto Legislativo siguiente:

DECRETO LEGISLATIVO QUE MODIFICA LA LEY N° 31313, LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

Artículo 1.- Objeto y Finalidad

El presente Decreto Legislativo tiene por objeto modificar la Ley N°31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, con el fin de impulsar la planificación de las ciudades y los centros poblados, en el ámbito urbano y rural, así como la implementación de los instrumentos de gestión del suelo y financiamiento urbano, impulsando el cierre de brechas en vivienda e infraestructura.

Artículo 2.- Modificación de diversos artículos de la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible

Modificar el artículo 1, los literales a), c), d), h), k), n) y ñ) del numeral 4.1, los literales a), e) y f) del numeral 4.2, los literales b), d) y g) del numeral 4.3 del artículo 4, los literales a), b), c) y d) del numeral 1, los literales a), e) y f) del numeral 2, y los literales a), b) y d) del numeral 3 del artículo 5, los numerales 1, 2, 3, 5 y 6 del artículo 7, los numerales 9.1 y 9.2 del artículo 9, los numerales 10.2 y 10.3 del artículo 10, los numerales 11.1, 11.4, 11.5, 11.6 y 11.7 del artículo 11, el numeral 13.1, el literal d) del numeral 13.2, y los numerales 13.5, 13.6 y 13.7 del artículo 13, el artículo 14, el artículo 16, el artículo 18, los numerales 20.1 y 20.2 del artículo 20, el artículo 21, el artículo 22, el artículo 23, el artículo 25, el artículo 26, el artículo 27, el numeral 28.1 del artículo 28, el numeral 30.4 del artículo 30, el artículo 31, el artículo 33, el artículo 34, el artículo 35, el artículo 36, el artículo 37, el artículo 38, el artículo 39, el artículo 40, el artículo 41, el artículo 42, el artículo 45, el artículo 46, los numerales 48.1 y 48.2 del artículo 48, el artículo 49, el artículo 50, el artículo 51, el artículo 52, el artículo 53, el artículo 54, el artículo 55, el artículo 56, el artículo 57, el numeral 59.1 y 59.3 del artículo 59, el artículo 60, el artículo 61, el artículo 62, el artículo 64, el artículo 65, el artículo 66, el artículo 67, el artículo 68, el artículo 72, los numerales 73.1, 73.3 y 73.3 del artículo 73, el artículo 74, el numeral 80.1 del artículo 80, los numerales 81.2 y 81.3 del artículo 81, el artículo 82, el artículo 83, el artículo 85, el artículo 88, los numerales 89.2 y 89.3 del artículo 89, el artículo 91, el artículo 92, el artículo 93, el artículo 94, el artículo 95, el artículo 96, el artículo 98, el artículo 99, el artículo 100, el artículo 101, el artículo 102, la Sexta y Décima Disposiciones Complementarias Finales de la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, en los siguientes términos:





ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MAGALY VIRGINIA VILAFUERTE FALCON
SECRETARIA DEL CONSEJO DE MINISTROS

Decreto Legislativo

“Artículo 1.- Objeto de la Ley

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

“Artículo 4.- Principios y Enfoques Orientadores del Acondicionamiento Territorial, la Planificación Urbana y Rural y su Desarrollo Sostenible

4.1. El acondicionamiento territorial, **la planificación urbana y rural y su desarrollo sostenible** se sustentan en los siguientes principios:

a. Igualdad: El **desarrollo urbano y rural sostenible** y el acceso a la **vivienda de interés social** tienen en cuenta el principio de igualdad y no discriminación **entendido** como valoración de las diferencias.

(...)

c. Equidad espacial y territorial: Igualdad de oportunidades, acceso a servicios y a condiciones para una vida digna. **Consolida** el reparto equitativo de los beneficios y cargas urbanísticas derivados de la planificación urbana y **su desarrollo sostenible**.

d. Participación ciudadana efectiva: La intervención **inclusiva, igualitaria y sin discriminación**, concertación y cooperación activa de la sociedad civil en la toma de decisiones **de los procesos de elaboración y actualización de los Planes para el Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural**, gestión urbana, monitoreo y rendición de cuentas conforme a los alcances de planificación comprendidos en la presente Ley.

(...)

h. Gestión del riesgo de desastres: La observancia rigurosa de la estimación, prevención y control de riesgos, así como la reducción de vulnerabilidad ante peligros, **en la planificación de las ciudades y centros poblados**. Además, comprende la



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MAGALY VIRGINIA VILLAFUERTE FALCÓN
SECRETARÍA DEL CONSEJO DE MINISTROS

preparación, respuesta, rehabilitación y reconstrucción ante **situaciones de emergencia o desastres.**

(...)

k. **Productividad y competitividad:** La promoción del **desarrollo urbano y rural sostenible** orientado a impulsar el desarrollo de ciudades y centros poblados competitivos con adecuada dotación de servicios, que se constituyan como **centros dinamizadores y generadores de actividades económicas, basado en la vocación del suelo donde se asienta** y el aprovechamiento responsable de sus recursos naturales.

(...)

m. **Accesibilidad Universal:** Consiste en planear, proyectar, construir, rehabilitar y conservar el entorno de modo que tenga en cuenta las necesidades y los requerimientos de cualquier persona sea cual sea su edad, condición o capacidad. Busca facilitar el desenvolvimiento y uso de productos, servicios, entornos y aplicaciones, siendo fácilmente adaptable a todas las personas desde características como la comodidad, seguridad y autonomía personal; y abarca los ámbitos de la edificación, las vías y los espacios públicos, parques y jardines, entorno natural, transporte, señalización, comunicación y prestación de servicios. Se logra a través del diseño universal y el ajuste razonable.

n. **Potencialidades y limitaciones:** La ocupación del territorio y su **desarrollo sostenible consideran** importante establecer las potencialidades que tiene el territorio para la **realización** de diferentes actividades económicas. Asimismo, las limitaciones del territorio **requieren** de estrategias para superarlas.

ñ. **Economía circular:** **Las ciudades y centros poblados integran ciclos productivos adaptados a sus necesidades diferenciadas y particularidades para el manejo de materiales, residuos y energía producidos y consumidos por estos; es por ello que, los modelos de desarrollo deben considerar los flujos circulares de materiales, agua, energía y biomasa y las sinergias entre las actividades productivas y los ciclos ecológicos para lograr la eficiencia y competitividad económica de las ciudades y centros poblados.**

(...)

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

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

(...)

e. **Descentralización:** **Garantiza la gobernanza en materia de planificación y gestión territorial, así como la adecuada distribución de competencias entre los niveles de gobierno, de tal manera que las decisiones de los Gobiernos Locales se alinean a las políticas nacionales aprobadas por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y a otras políticas afines al urbanismo y desarrollo urbano.**



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MAGALY VIRGINIA VILLAFUERTE FALCON
SECRETARIA DEL CONSEJO DE MINISTROS

Decreto Legislativo

f. Principio de predictibilidad: Las autoridades brindan seguridad jurídica en sus actuaciones urbanísticas y edificatorias mediante la protección y **respeto** de los derechos adquiridos en las inversiones públicas y privadas, de modo tal que el administrado pueda tener un nivel de **certeza** del resultado final que se obtendrá en los procedimientos que inicie, a efectos de que se garantice el adecuado desarrollo **urbano y rural sostenible** de las ciudades y centros poblados.



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

(...)

b. Enfoque territorial: **Manejo integral del territorio** que parte de un entendimiento ecológico, social, productivo, económico, lingüístico y cultural del mismo, permitiendo escalas de planificación urbana y rural e **incentivando** la apropiación de la ciudadanía de su hábitat.

(...)

d. Enfoque intergeneracional: **Las ciudades deben estar planificadas para promover los servicios urbanos en toda la comunidad atendiendo a las necesidades e intereses de cada grupo generacional a efectos de optimizar sus oportunidades, su salud y su calidad de vida, teniendo como base el desarrollo de la convivencia social y como objetivo la promoción del cuidado del hábitat y de sus ecosistemas para las siguientes generaciones.**

(...)

g. Mitigación y adaptación al cambio climático basada en la planificación urbana, rural y territorial: Incorpora la mitigación y adaptación en la planificación urbana, rural y territorial a escala regional y local. Asimismo, diseña y adapta la infraestructura y edificaciones según su nivel de exposición y vulnerabilidad ante **peligros asociados al cambio climático**, promoviendo procesos constructivos sostenibles, **reducción de emisiones de gases de efecto invernadero**, desarrollo de capacidades técnicas y profesionales, innovación tecnológica y la incorporación de tecnologías locales, para la construcción de **ciudades y centros poblados** sostenibles, resilientes y ambientalmente seguros.

(...)"

"Artículo 5. Directrices

Para lograr los objetivos previstos en la presente ley, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, los gobiernos regionales y locales y demás entidades



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MAGALY VIRGINIA VILLAFUERTE FALCÓN
SECRETARÍA DEL CONSEJO DE MINISTROS

públicas y privadas relacionadas con el acondicionamiento territorial, la planificación y la gestión urbana y rural, así como la ciudadanía en general, se guían por las siguientes directrices:

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

a. Consolidar instrumentos de planificación y gestión urbana y rural adecuados, que brinden las herramientas necesarias a las autoridades locales para lograr un desarrollo sostenible, en armonía con el ambiente y los ecosistemas.

b. Fortalecer las capacidades de los Gobiernos Regionales y Locales para la planificación y gestión urbana y rural efectiva del suelo, estableciendo, a su vez, la responsabilidad de mantener actualizados, alineados y articulados los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano y Rural, entre otros, instrumentos para la gestión del suelo.

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

d. Propiciar mecanismos que involucren y empoderen a la ciudadanía en la toma de decisiones vinculadas a la planificación y gestión del territorio, las ciudades y centros poblados, así como su participación en los beneficios y cargas que genera el desarrollo, desde sus necesidades e intereses diferenciados.

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

a. Impulsar el urbanismo sostenible, que tome en consideración los impactos ambientales y la huella ecológica, controlando la explotación del suelo, protegiendo o regenerando las áreas urbanizadas, incentivando el uso sostenible y eficiente del suelo; y protegiendo los ecosistemas y la diversidad biológica.

(...)

e. Promover el acceso al suelo urbano habilitado, impidiendo la especulación en todas sus modalidades y su ocupación informal, así como el crecimiento no planificado de las ciudades y sus impactos negativos; resguardando su calidad urbanística y la calidad paisajística de sus entornos naturales.

f. Impulsar en los Gobiernos Locales la gestión integral de los residuos sólidos municipales, priorizando su minimización o valorización frente a cualquier otra alternativa, a través de la implementación de programas de segregación en la fuente y recolección selectiva de los residuos sólidos, así como, el desarrollo de proyectos que permitan fomentar el uso de materiales reciclables en mobiliario e infraestructura urbana.

(...)





ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MAGALY VIRGINIA VILLAFUERTE FALCON
SECRETARIA DEL CONSEJO DE MINISTROS

Decreto Legislativo

3. La función urbanística, entendida como la función de elaborar, aprobar e implementar los instrumentos de planificación territorial y urbana debe asegurar la calidad y promoción de Vivienda de Interés Social, equipamiento, movilidad, **servicios públicos esenciales** y espacios públicos, en las ciudades y centros poblados del territorio nacional, atendiendo a las particularidades geográficas y culturales existentes en el territorio donde se desarrollen. Para ello se debe:

a. Impulsar el desarrollo de dinámicas que aseguren el acceso universal, equitativo, seguro, asequible y con condiciones de accesibilidad a la infraestructura urbana, **movilidad sostenible**, equipamiento, espacios públicos de calidad que permitan conectar a las personas con sus centros de trabajo o actividades económicas.

b. Asumir una participación activa en la promoción de Vivienda de Interés Social y en la reducción del déficit habitacional, **incentivando** proactivamente a través de los instrumentos previstos en la normativa urbanística la inversión privada en la creación de Vivienda de Interés Social.

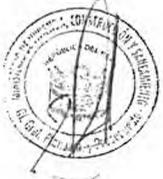
(...)

d. Promover soluciones habitacionales que respondan a una estrategia para la equidad espacial y territorial; que busquen producir Vivienda de Interés Social en una escala que responda a las condiciones, características, y necesidades de personas y familias, atendiendo a las particularidades geográficas y culturales existentes en el territorio. **Pueden incluir diversos tipos de soluciones: mejoramientos de vivienda, viviendas nuevas, reutilización de inmuebles abandonados, renovación urbana, densificación, obras de urbanización, infraestructura, servicios; y diferentes opciones de tenencia de la vivienda, como vivienda en alquiler, cooperativas, asociaciones, condominios, propiedad individual, colectiva, en fideicomiso, entre otros**".

"Artículo 7.- Atribuciones y obligaciones de los Gobiernos Locales en desarrollo urbano y rural

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

1. Expedir ordenanzas, decretos de alcaldía y actos administrativos para el uso y la gestión del suelo, de conformidad y en concordancia con la presente Ley, los Planes para el Acondicionamiento Territorial, **Desarrollo Urbano y Rural** y la **normativa vigente que fuera aplicable; considerando los proyectos de infraestructura sectoriales, tales como en salud, educación, entre otros.**



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MAGALY VIRGINIA VILLAFUERTE FALCON
SECRETARIA DEL CONSEJO DE MINISTROS

2. Formular, aprobar, **implementar** y mantener actualizados los **Planes para el Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural**, respecto de los cuales sean competentes y responsables. Estos planes guardan armonía y están articulados a las políticas nacionales aprobadas por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, la Política Nacional de Ordenamiento Territorial que **aprueba la Presidencia del Consejo de Ministros**; así como otras políticas y planes de desarrollo establecidas por el Gobierno Nacional. Los planes aprobados por las Municipalidades Distritales guardan armonía y están sujetos a los planes y normativas emitidas por las Municipalidades Provinciales en los alcances que la presente Ley y su Reglamento establecen.

3. Establecer en los **Planes para el Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural, lineamientos** para el aprovechamiento del suelo que consideren la interrelación de las áreas urbanas, periurbanas y rurales del territorio sobre el cual ejerzan jurisdicción; resguardando la preservación, protección y conservación del patrimonio cultural y natural, así como la protección de los ecosistemas.

(...)

5. **Promover** la participación equitativa de la ciudad en los beneficios producidos por la planificación urbana y el desarrollo urbano en general, conforme con lo definido en la presente Ley. Asimismo, garantizar la participación ciudadana efectiva, **inclusiva, igualitaria y sin discriminación** en los **procesos** de elaboración y actualización de los Planes para el Acondicionamiento Territorial, **Desarrollo Urbano y Rural**.

6. Poner a disposición del público en general la información actualizada sobre los Planes para el Acondicionamiento Territorial, **Desarrollo Urbano y Rural**, así como la normativa urbanística vigente, en el área de su jurisdicción.

(...)"

"Artículo 9.- Coordinación de actividades interinstitucionales y compatibilidad en los Instrumentos de Planificación Urbana y rural

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

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





ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MAGALY VIRGINIA VILLAFUERTE FALCÓN
SECRETARIA DEL CONSEJO DE MINISTROS

Decreto Legislativo

“Artículo 10.- Ente rector

(...)

10.2 El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en el marco de sus competencias, es la entidad responsable para la correcta interpretación de la presente Ley y sus Reglamentos, en caso se produzcan colisiones normativas entre las mismas, emitiendo la opinión vinculante correspondiente.

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

“Artículo 11.- Participación ciudadana efectiva en materia de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano y rural

11.1. La participación ciudadana efectiva, en materia de **acondicionamiento territorial y desarrollo urbano y rural sostenible**, es una condición en la toma de decisiones de los procesos de elaboración y actualización de los Planes para el **Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural**, a través de la cual la ciudadanía, sin exclusión alguna, de manera individual o agrupada, interviene en las propuestas referidas a las actuaciones e intervenciones relacionadas con los componentes físicos, socioeconómicos y ambientales de las ciudades y centros poblados que les afecten a ellos o a su entorno, con pertinencia cultural y lingüística e implementando estrategias efectivas para garantizar la participación inclusiva, igualitaria y sin discriminación, de manera articulada con los principios y directrices establecidos en la presente Ley y la normativa aplicable.

(...)

11.4. La participación ciudadana efectiva es institucionalizada, financiada, responsable e informada, por lo que los **Gobiernos Locales a cargo de la planificación urbana y rural se encuentran obligadas a implementar los procesos e instrumentos que garanticen la accesibilidad** durante todo el proceso de elaboración y actualización de los Planes para el Acondicionamiento Territorial, **Desarrollo Urbano y Rural**, tomando en consideración las características territoriales, sociales, económicas y culturales de la ciudadanía involucrada en dichos instrumentos. **El respectivo Reglamento de la presente Ley establece los parámetros mínimos que son cumplidos por los Gobiernos Locales para garantizar la participación ciudadana efectiva con pertinencia cultural y lingüística, garantizando la accesibilidad y el otorgamiento de ajustes razonables.**

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



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MAGALY VIRGINIA VILLAFUERTE FALCON
SECRETARIA DEL CONSEJO DE MINISTROS

asegurar las condiciones de accesibilidad física y de comunicación, en concordancia con la presente Ley y su respectivo Reglamento.

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

11.7. Cuando la participación ciudadana se realice en ámbitos con presencia de pueblos indígenas u originarios, los mecanismos de participación deben tomar en cuenta en su diseño criterios culturales, geográficos y la diversidad lingüística de estos pueblos, asegurando la participación de intérpretes y traductores inscritos en el Registro Nacional de Intérpretes y Traductores de Lenguas Indígenas u Originarias del Ministerio de Cultura, creado por Decreto Supremo N° 002-2015-MC y asegurando el respeto a lo establecido en el Convenio 169 de la Organización Internacional del Trabajo, la Ley N° 29785, Ley del derecho a la consulta previa a los pueblos indígenas u originarios, reconocido en el Convenio 169 de la Organización Internacional del Trabajo, y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 001-2012-MC. Asimismo, todos los procesos deben considerar la participación de las personas con discapacidad y garantizar las condiciones de accesibilidad; para tal fin la entidad brinda y asegura el uso de lenguaje sencillo, uso de materiales o aplicativos adecuados, en instalaciones con espacios accesibles y/o adaptables.

(...)"

"Artículo 13.- Observatorio urbano nacional

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

13.2. En materia de vivienda, cumple las siguientes funciones:

(...)

d) Diseña las herramientas digitales que permitan la gestión de datos abiertos y de información en red entre las entidades relevantes a su gestión en el territorio nacional, su difusión de manera oficial, constante y actualizada. Promueve la participación ciudadana efectiva, creando mecanismos de comunicación accesibles y adecuados que permitan a la ciudadanía informarse y retroalimentar su actividad.

(...)

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





ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MAGALY VIRGINIA VILLAFUERTE FALCON
SECRETARIA DEL CONSEJO DE MINISTROS

Decreto Legislativo

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

13.7. Las Entidades Públicas del Gobierno Nacional, Gobiernos Regionales y Gobiernos Locales, en coordinación con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, deben remitir y actualizar la información relativa a la formulación, aprobación, implementación, monitoreo y seguimiento de los **Planes para el Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural aprobados por los Gobiernos Locales**, así como cualquier otra información relevante en materia de **urbanismo, desarrollo urbano y rural**, en el ámbito de su competencia”.

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

14.1. El Sistema de Ciudades y Centros Poblados (SICCEP) es el sistema de organización y clasificación de ciudades y centros poblados, y sus ámbitos de influencia, el cual se constituye para fines de **desarrollo macro regional y regional, priorizando la integración transversal** del territorio nacional.

14.2. Tiene como objetivo fortalecer la integración espacial, social, económica y **político administrativo** del territorio nacional, mediante la identificación de las **ciudades y centros poblados dinamizadores** y sus unidades de planificación territorial, orientando la inversión pública y privada. **Así también, se emplea para el Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural del territorio nacional.**

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

14.4. En los Planes de Acondicionamiento Territorial se actualiza el Sistema Provincial de Ciudades y Centros Poblados, a fin de clasificar, categorizar y caracterizar las ciudades y centros poblados, así también se identifica los centros urbanos y rurales que dinamizan su entorno con el propósito de mantener actualizado el Sistema de Ciudades y Centros Poblados (SICCEP) a nivel nacional.

14.5. El proceso de actualización del Sistema de Ciudades y Centros Poblados (SICCEP) tiene carácter permanente, publicándose la base actualizada de datos tabulares y geospaciales en la Plataforma del Observatorio Urbano Nacional”.

“Artículo 16.- Derecho a edificar

El derecho a edificar consiste en la posibilidad de disponer del potencial edificatorio de la propiedad predial que se encuentra generado, regulado y limitado por la normativa urbanística y edificatoria, las normas que regulan la condición de Patrimonio Cultural de la Nación y las demás que se establezcan por leyes especiales. En el ámbito local, se establece en los Instrumentos de **Planificación Urbana y Rural y sus instrumentos**



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MAGALY VIRGINIA VILLAFUERTE FALCON
SECRETARIA DEL CONSEJO DE MINISTROS

complementarios. Se ejerce conforme a la autorización otorgada por los Gobiernos Locales”.

“Artículo 18.- Deberes de las personas en la producción de un hábitat seguro y saludable

Toda persona tiene el deber de:

1. Respetar las disposiciones del **desarrollo urbano y rural sostenible**, el acondicionamiento territorial y la **planificación urbana y rural** establecidas en la normativa de la materia.
2. Colaborar con las Entidades Públicas en la defensa de la **integridad, continuidad y difusión del hábitat seguro y saludable.**
3. Proteger el ambiente, los recursos naturales, el **patrimonio cultural y natural.**
4. Conservar y usar racionalmente los espacios y bienes públicos.
5. Ejecutar las habilitaciones urbanas y edificaciones conforme con la normativa de la materia y respetando las disposiciones establecidas en los **Planes para el Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural”.**

“Artículo 20.- Planificación urbana sostenible

20.1. Comprende el proceso a través del cual los **Gobiernos Locales planifican** la organización espacial de las **ciudades** con participación de la ciudadanía, en armonía con el **medio ambiente**, su cultura e historia, a través del conjunto de propuestas, proyectos, programas y acciones político administrativas que definen el manejo, ocupación, protección o transformación de las áreas de **suelo urbano, urbanizable, protección y rural** de las ciudades, que promueva la adopción del principio de economía circular.

20.2. El objeto de la organización espacial de las **ciudades** es lograr el desarrollo urbano en armonía con su territorio y **medio ambiente**, articulado a las expectativas económicas, productivas y sociales del conjunto de agentes de una sociedad, a través de los procesos de planificación urbana y gestión urbana definidos en esta norma, en armonía con el enfoque intergeneracional e intercultural y de **accesibilidad universal**, debiendo sujetarse a las políticas nacionales aprobadas por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento que se encuentren vigentes, **así como a la Política Nacional de Ordenamiento Territorial que aprueba la Presidencia del Consejo de Ministros.**

(...)”

“Artículo 21.- Definición

21.1. Los **Planes para el Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural** son instrumentos técnicos normativos, producto de los procesos dirigidos por los **Gobiernos Locales**, con la participación ciudadana efectiva.

21.2. Permiten la **previsión, orientación y promoción** del acondicionamiento del territorio y el **desarrollo sostenible, inclusivo, competitivo y resiliente** de las ciudades y centros poblados y de sus áreas de influencia, de conformidad con los principios en la presente Ley.





ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Y VIRGINIA VILLAFUERTE FALCON
CONSEJO DE MINISTROS

Decreto Legislativo

21.3. Su aprobación corresponde a los Gobiernos Locales en el marco de la presente Ley, su reglamento y la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.
21.4. Una vez aprobados los Planes para el Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural, pasan a formar parte de la normativa local aplicable a la jurisdicción que corresponda”.



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

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

- a. Instrumento de Acondicionamiento Territorial:
 - El Plan de Acondicionamiento Territorial- PAT
- b. Instrumentos de Planificación Urbana:
 - El Plan de Desarrollo Metropolitano – PDM
 - El Plan de Desarrollo Urbano- PDU
 - El Esquema de Acondicionamiento Urbano – EU
- c. Instrumentos de Planificación Urbana Complementarios:
 - El Plan Específico – PE
 - El Planeamiento Integral – PI
 - Planes Temáticos.
- d. Instrumento de Planificación Rural:
 - El Esquema de Acondicionamiento Rural - ER



22.2. El Instrumento de Acondicionamiento Territorial identifica las potencialidades y limitaciones del territorio en su ámbito de intervención, teniendo en consideración la información de los diferentes Sectores competentes.

22.3. El contenido de los Planes para el Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural debe ajustarse a lo previsto en el respectivo Reglamento de la presente Ley.

22.4. Los Planes de Acondicionamiento Territorial son aprobados por las municipalidades provinciales mediante ordenanza municipal provincial.

22.5. Los Planes de Desarrollo Metropolitano son aprobados mediante ordenanza municipal provincial por las municipalidades provinciales que conforman áreas metropolitanas, y se sujetan a lo dispuesto en el Plan de Acondicionamiento Territorial vigente.

22.6. Los Planes de Desarrollo Urbano, los Esquemas de Acondicionamiento Urbano y los Esquemas de Acondicionamiento Rural son aprobados mediante

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MAGALY VIRGINIA VILLAFUERTE FALCON
SECRETARIA DEL CONSEJO DE MINISTROS

ordenanza municipal provincial por las Municipalidades Provinciales y se sujetan a lo establecido en el Plan de Acondicionamiento Territorial y, de ser aplicable, en el Plan de Desarrollo Metropolitano vigentes.

22.7. El Plan Especifico, el Planeamiento Integral y los Planes Temáticos son aprobados mediante ordenanza municipal provincial por las municipalidades provinciales y se sujetan a los Planes de Acondicionamiento Territorial, los Planes de Desarrollo Metropolitano, los Planes de Desarrollo Urbano o a los Esquemas de Acondicionamiento Urbano vigentes.

22.8. No se requiere de la aprobación previa de un Plan de Acondicionamiento Territorial para la aprobación de los demás planes incluidos en el numeral 22.1 del presente artículo.

22.9. Para la formulación de Planes Temáticos no se requiere de la aprobación del Plan de Desarrollo Metropolitano o Plan de Desarrollo Urbano, según corresponda.

22.10. Los Planes para el Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural prevén la dimensión ambiental en su contenido”.

“Artículo 23. Componentes de la Planificación Urbana y Rural

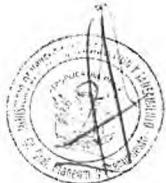
De acuerdo a la escala de intervención de los Planes, estos pueden desarrollar en su elaboración los siguientes componentes:

1. Instrumentos de Planificación Urbana

- a. Desarrollo económico.
- b. Social.
- c. Físico - Espacial.
- d. Vivienda.
- e. Ambiental.
- f. Gestión del riesgo de desastres y adaptación y mitigación al cambio climático.
- g. Sistemas Urbanísticos: Equipamiento Urbano, Espacios Públicos, Infraestructura de Servicios y Movilidad Urbana.
- h. Patrimonio cultural.
- i. Otros pertinentes a la ciudad.

2. Instrumento de Planificación Rural

- a. Económico productivo y social
- b. Físico - Espacial
- c. Vivienda
- d. Infraestructura y servicios esenciales
- e. Infraestructura vial y accesibilidad
- f. Equipamientos y espacios público
- g. Ambiental
- h. Gestión del riesgo de desastres y adaptación y mitigación al cambio climático.
- i. Patrimonio e identidad cultural.
- j. Otros pertinentes al centro poblado”.





ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MAGALY VIRGINIA VILLAFUERTE FALCÓN
SECRETARIA DEL CONSEJO DE MINISTROS

Decreto Legislativo

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

La formulación y aprobación de los **Planes para el Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural** son de carácter obligatorio para los Gobiernos Locales. Los **Gobiernos Locales** tienen la obligación de actualizar los citados planes de acuerdo a la normativa urbanística nacional y sólo pueden otorgar licencias de habilitación urbana y edificación acordes con y en el marco de lo establecido en los **Planes para el Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural** aprobado y vigente”.



“Artículo 26.- Actualización de los Planes para el Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural

Los **Planes para el Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural** se actualizan de acuerdo a la periodicidad establecida en el respectivo Reglamento de la presente Ley, mediante la recopilación y evaluación de las propuestas de actualización remitidas por la ciudadanía, así como, de la evaluación realizada como parte de la etapa de seguimiento y evaluación de los **Planes**, para lo cual los Gobiernos Locales deben mantener los mecanismos institucionales que permitan llevar a cabo esta actualización periódica”.



“Artículo 27. Coherencia Técnica

27.1. Los **Planes para el Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural** deben contemplar el territorio en su integridad, como un todo inescindible. A tal efecto, los **Gobiernos Locales** en la etapa de formulación de estos instrumentos, consideran todos los valores y usos presentes del ámbito territorial que ordenan y su vinculación con los ámbitos territoriales que lo circundan; además de las disposiciones previstas en los proyectos y planes de carácter nacional o regional o instrumentos de gestión territorial al que se sujeta bajo criterios técnicos.

27.2. Los **Planes para el Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural**; deben estar articulados con la normativa sectorial correspondiente, con las políticas nacionales aprobadas por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, con la **Política Nacional de Ordenamiento Territorial** aprobada por el Consejo de Ministros; así como con otras políticas y planes de desarrollo establecidos por el Gobierno Nacional por coherencia técnica.

27.3 La aprobación de **Planes de Desarrollo Urbano, Esquemas de Acondicionamiento Urbano o Esquemas de Acondicionamiento Rural** puede realizarse a través de una delegación de facultades de las municipalidades



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MAGALY VIRGINIA VILLAFUERTE FALCON
SECRETARIA DEL CONSEJO DE MINISTROS

provinciales a favor de las municipalidades distritales **previa opinión del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.**

27.4. El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento en su calidad de ente rector, puede brindar asistencia técnica en la elaboración de los Planes para el Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural; y, excepcionalmente y con la debida fundamentación, puede suscribir convenios con los Gobiernos Locales para la elaboración de sus planes.

27.5. El respectivo Reglamento de la Ley establece los mecanismos que aseguren la participación de las Municipalidades Provinciales y de la ciudadanía en el proceso de elaboración de los Planes para el Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural que se sujeten a tales convenios”.

“Artículo 28.- Mecanismos de coordinación y cooperación

28.1. En los casos en que la formulación de los **Instrumentos de Planificación Urbana y Rural** involucra a más de una jurisdicción municipal, estas pueden adoptar el mecanismo asociativo de Mancomunidad Municipal, suscribir un Convenio de Cooperación Institucional o establecer el mecanismo de coordinación más apropiado, para la formulación, aprobación, gestión, seguimiento y evaluación de dichos instrumentos; de forma tal que se mantenga un modelo de desarrollo unitario del territorio.

(...)

“Artículo 30.- Áreas Metropolitanas

(...)

30.4. Los Planes de Desarrollo Metropolitano delimitan el **ámbito de intervención de su territorio y señalan, de ser el caso, las áreas que deben contar con su respectivo Plan de Desarrollo Urbano**, atendiendo a los principios establecidos en la presente Ley. Las Municipalidades Provinciales establecen los canales a través de los cuales las Municipalidades Distritales pueden formular sus aportes durante la elaboración de los Planes de Desarrollo Urbano”.

(...)

“Artículo 31.- Planes urbanos distritales

Las Municipalidades Distritales, **integren o no un área metropolitana, pueden elaborar y aprobar Planes Urbanos Distritales mediante ordenanza municipal distrital con arreglo a los Instrumentos de Planificación Urbana. Su contenido mínimo es establecido en el respectivo Reglamento de la presente Ley”.**

“Artículo 33.- Clasificación

33.1. Las Municipalidades Provinciales tienen competencia para establecer la clasificación del suelo en los Instrumentos de Planificación Urbana:

1. Suelo urbano:

a. Suelo urbano consolidado: Áreas urbanas que cuentan con una adecuada dotación de servicios públicos esenciales, equipamientos, infraestructuras y espacios públicos, sobre las que se requieren acciones de mantenimiento y gestión.





ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MAGALY VIRGINIA VILLAFUERTE FALCÓN
SECRETARIA DEL CONSEJO DE MINISTROS

Decreto Legislativo

b. Suelo urbano de transformación: Áreas urbanas que por distintas causas presentan usos, infraestructuras y edificaciones obsoletas que no responden a las actuales necesidades de la ciudad o sufren un sustancial deterioro físico, social, económico o ambiental que dificulta alcanzar adecuadas condiciones de habitabilidad para sus residentes o requieren acciones de transformación que pueden incluir renovación o regeneración urbana a través de procesos de reajuste de suelo, integración inmobiliaria, entre otros.

c. Suelo urbano en consolidación: Áreas urbanas que presentan carencias en la dotación de servicios públicos esenciales, equipamientos, infraestructura y espacios públicos, y que deben ser objeto de procesos que le permitan alcanzar adecuadas condiciones de habitabilidad.

d. Suelo periurbano: Áreas de transición entre lo urbano y lo rural localizadas en la periferia de la ciudad, donde coexisten actividades rurales y urbanas, con una heterogeneidad en los usos del suelo.

2. Suelo Urbanizable: Áreas previstas como áreas de expansión urbana de la ciudad. Su potencial inclusión dentro de alguna de las otras clasificaciones del suelo urbano depende del análisis que se formule en la actualización del Instrumento de Planificación Urbana, siendo requerido que dicha área cuente con una adecuada provisión de servicios públicos esenciales, equipamiento e infraestructura pública.

3. Suelo de protección:

a. Suelo de Conservación: Áreas que, por sus características ecológicas, paisajísticas, históricas o por tratarse de espacios de valor cultural y/o ambiental o por su valor hídrico deben ser protegidas y/o conservadas, restringiendo su ocupación según la legislación aplicable.

b. Suelo Expuesto a Peligro: Áreas no ocupadas que se encuentran expuestas a peligros muy altos o altos. Su ocupación con fines urbanos puede generar riesgos para la población y sus medios de vida.

c. Suelo de Riesgo No Mitigable: Áreas declaradas como zonas de riesgo no mitigable, conforme a la normativa de la materia.

4. Suelo de Rural: Áreas destinadas, principalmente, a actividades agropecuarias, forestales, extractivas o agro-productivas.

El Suelo Rural prioriza su conservación. La inclusión del suelo de rural como suelo urbanizable se realiza mediante una actualización del Instrumento de Planificación Urbana debidamente fundamentado en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico dentro del ámbito de intervención del Plan, sin que ello afecte las características ambientales ni las condiciones para su adaptación al cambio climático. Se ajusta a la viabilidad en la dotación de la provisión de servicios públicos esenciales, equipamiento e infraestructura definido en los Instrumentos de Planificación Urbana correspondientes.



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MAGALY VIRGINIA VILLAFUERTE FALCON
SECRETARIA DEL CONSEJO DE MINISTROS

33.2. Las Municipalidades Provinciales tienen competencia para establecer la siguiente clasificación del suelo en el Instrumento de Planificación Rural:

1. **Suelo de Ocupación Concentrada:** Áreas que presentan concentración de viviendas y que predominantemente cuentan con servicios públicos esenciales, equipamientos y/o espacios públicos; y mantienen las características propias de la zona. Adicionalmente, se presentan usos complementarios a las actividades económicas propias del área rural.

2. **Suelo de Ocupación Dispersa:** Áreas que presentan viviendas rurales dispersas, y/o con usos complementarios a las actividades económicas propias de la zona. Este tipo de suelo puede estar destinado al crecimiento del centro poblado rural.

3. **Suelo de Producción:** Áreas aptas para el desarrollo de las actividades agrícolas, pecuarias, forestales y/o extractivas propias de la zona, y que contribuyen al desarrollo económico local y regional.

4. **Suelo de Protección:** Suelos calificados como áreas naturales que, por sus características ecológicas, paisajísticas, históricas o por tratarse de espacios de valor cultural y/o ambiental o por su valor hídrico deben ser protegidas y/o conservadas, restringiendo su ocupación según la legislación correspondiente. Dentro de esta calificación se encuentran también las zonas no ocupadas expuestas a peligros muy altos, altos y recurrentes, así como, las zonas declaradas como de riesgo no mitigable”.

“Artículo 34.- Acceso al suelo

Los Instrumentos de Planificación Urbana identifican el suelo urbano y urbanizable, público o privado necesario para el desarrollo de actuaciones e intervenciones urbanísticas de interés público o privado, para la dotación de servicios públicos esenciales, infraestructura, equipamientos y espacios públicos; pudiendo, para dicho fin, incluir los instrumentos previstos en la presente Ley, los mecanismos de obtención de predios previstos en 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, **sus modificatorias, y/o la que haga sus veces; o los mecanismos de cesión de aportes previstos en la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones o la que haga sus veces, sus normas vinculadas; y demás normativa de la materia”.**

“Artículo 35.- Restricciones

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

1. Las áreas naturales protegidas, áreas de reserva nacional, sitios Ramsar, **ecosistemas frágiles, tales como: lomas costeras y humedales, entre otros; así como, hábitats críticos,** zonas de reserva y sus zonas de amortiguamiento, según la legislación de la materia.



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MAGALY VIRGINIA VILLAFUERTE FALCON
SECRETARIA DEL CONSEJO DE MINISTROS

Decreto Legislativo

2. Áreas ubicadas en zonas arqueológicas, zonas monumentales o los que constituyan Patrimonio Cultural de la Nación en los que la autoridad competente ha determinado restricciones de uso.

3. Las áreas destinadas o reservadas para la defensa y seguridad nacional.

4. Áreas ubicadas en zonas declaradas como de riesgo no mitigable por la autoridad competente, así como, las zonas identificadas como de riesgo muy alto.

5. Zonas de riesgo alto, que podrían generar daños a la vida, bienes o actividades humanas.

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

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

8. Las fajas de terreno que conforman el derecho de vía de la red vial del Sistema Nacional de Carreteras, así como la zona del ferrocarril en el Sistema Ferroviario Nacional.

9. Las áreas destinadas por el Instrumento de Planificación Urbana correspondiente, para el ejercicio de actividades agrícolas, ganaderas, forestales y análogas.

10. Otras determinadas por normativa especial.

35.2. Será nula la actuación del Gobierno Local que conceda u otorgue derechos sobre las áreas antes mencionadas. En el caso de las áreas indicadas en los numerales **1, 2, 5, 6, 7 y 9** del numeral 35.1, se puede permitir excepcionalmente la ocupación, uso o disfrute siempre que no se afecte la integridad o se ponga en riesgo dichas áreas y se cuente con la autorización sectorial o local correspondiente.

35.3. Los funcionarios públicos que otorguen cualquier derecho, o promuevan la ocupación de las áreas antes mencionadas, **incurren en responsabilidad funcional y son pasibles de ser denunciados penalmente ante el Ministerio Público**, a efectos de que se investigue la comisión del delito previsto en el artículo 376-B del Código Penal”.

“Artículo 36.- Zonificación

36.1. La zonificación de las ciudades es un componente de los procesos de planificación urbana que contiene el conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios para la regulación del uso y ocupación del suelo en el ámbito de intervención del instrumento de planificación urbana o instrumento de planificación urbana complementario, según corresponda, de la jurisdicción.



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MAGALY VIRGINIA VILLAFUERTE FALCON
SECRETARIA DEL CONSEJO DE MINISTROS

36.2. La zonificación de los centros poblados es un componente de los procesos de planificación rural que contiene los criterios técnicos para la regulación del uso y ocupación del suelo en el ámbito de intervención del Instrumento de Planificación Rural.

36.3. La zonificación se elabora en función a los objetivos de desarrollo, la capacidad de soporte del suelo, los niveles de riesgos identificados y las normas establecidas en el propio plan. Ordena y regula la localización de actividades con fines sociales, económicos y productivos, según el ámbito de planificación correspondiente.

36.4. Tiene por objeto regular el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación que se le puede asignar al suelo. Se concreta en planos de zonificación, reglamento de zonificación que incluye los parámetros urbanísticos y edificatorios para las ciudades y los criterios técnicos para los centros poblados, y en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas o Actividades Rurales, según corresponda”.



“Artículo 37.- Modificación de la zonificación

37.1. La zonificación se modifica con el debido sustento técnico y en base a la periodicidad y procesos establecidos en el respectivo Reglamento de la Ley.

37.2. La modificación de la zonificación se realiza mediante una actualización del Instrumento de Planificación Urbana en caso el análisis integral determine que se producen cambios sustanciales al Instrumento de Planificación.

37.3. En caso la modificación de zonificación no produzca cambios sustanciales el respectivo Reglamento de la Ley determina la periodicidad de su evaluación, salvo en el caso de cambios de zonificación específicos.

37.4. Las Municipalidades Provinciales pueden aprobar de manera excepcional cambios de zonificación específicos o asignar zonificación con el objetivo de promover el desarrollo concreto y formal de proyectos de interés nacional, social y comunitario en el ámbito de su jurisdicción, siempre que cumplan con el criterio de análisis integral que aprueba el respectivo Reglamento de la presente ley”.

“Artículo 38.- Uso

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



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MAGALY VIRGINIA VILLAFUERTE FALCÓN
SECRETARÍA DEL CONSEJO DE MINISTROS

Decreto Legislativo

“Artículo 39.- Edificabilidad

La edificabilidad es el volumen de aprovechamiento constructivo atribuido al predio mediante la planificación urbana, para la creación de obras de carácter permanente cuyo destino es albergar al ser humano en el desarrollo de sus actividades. Para el aprovechamiento de la edificabilidad se requiere la emisión de una licencia de edificación; la misma que se debe sujetar a lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Edificaciones, el reglamento de zonificación del Instrumento de Planificación Urbana o Instrumento de Planificación Urbana Complementaria, y demás normativa aplicable de la materia”.



“Artículo 40.- Parámetros

40.1. Los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios son disposiciones técnicas y legales resultantes de los Instrumentos de Planificación Urbana o Instrumentos de Planificación Urbana complementarios que regulan el diseño y las condiciones técnicas de los proyectos de habilitaciones urbanas y/o las edificaciones.

40.2. En las ciudades, para la gestión de la edificabilidad, las Municipalidades Provinciales deben usar obligatoriamente el coeficiente de edificabilidad, densidad y la altura de edificación. Las municipalidades provinciales pueden utilizar complementariamente otros parámetros urbanísticos y edificatorios determinados en el respectivo Reglamento de la presente ley. Todos los parámetros que se utilicen deben guardar estricta coherencia técnica entre sí y ser compatibles con la zonificación.

40.3. En el caso de áreas residenciales, los Instrumentos de Planificación Urbana o Instrumentos de Planificación Urbana Complementarios no pueden definir parámetros urbanísticos y edificatorios que restringen el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social, a partir de áreas mínimas por departamento, alturas, coeficientes de edificación, densidades u otros requisitos.

40.4. En los centros poblados las municipalidades provinciales determinan los criterios técnicos correspondientes de acuerdo a las condiciones y particularidades de cada centro poblado, preservando el entorno natural y construido, así como sus expresiones culturales”.

“Artículo 41.- Gestión del suelo

Es el conjunto de actuaciones urbanísticas que permiten gestionar, regular e implementar la adecuada ocupación y uso del suelo, para su aprovechamiento y optimización en el marco de lo dispuesto en los Instrumentos de Planificación Urbana.



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MAGALY VIRGINIA VILLAFUERTE FALCÓN
SECRETARIA DEL CONSEJO DE MINISTROS

Los Instrumentos de Planificación Urbana definen los instrumentos de gestión del suelo que son necesarios dentro del ámbito de intervención del Plan”.

“Artículo 42.- Instrumentos para la gestión del suelo

Los Instrumentos de Gestión del Suelo se clasifican en:

1. Instrumentos de Reajuste Predial
2. Instrumentos de Regulación Urbana
3. Instrumentos Complementarios de Gestión”.

“Artículo 45.- Reajuste de Suelo

45.1. Consiste en la **modificación de la estructura urbana existente a través de la recomposición de predios que pertenecen a distintos propietarios ubicados en suelo urbano o urbanizable para su desarrollo urbanístico, mediante la acumulación y nueva subdivisión de predios o independización. Puede incluir demolición de edificaciones, construcción o cambios en los equipamientos y la infraestructura de servicios; así como, la construcción, reubicación o redimensionamiento de las vías o espacios públicos.**

45.2. Tiene por finalidad **asegurar el reparto equitativo de cargas y beneficios urbanísticos optimizando la estructura urbana a fin de generar espacios públicos, equipamiento e infraestructura urbana, promoviendo el desarrollo urbano de manera integral. El reajuste de suelo se ejecuta con fines de habilitación urbana, renovación urbana, regeneración urbana, entre otros.**

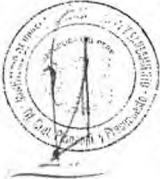
45.3. El Reajuste de Suelo se puede ejecutar por iniciativa pública o privada mediante acuerdo o acuerdos entre los titulares de los predios involucrados, pudiendo establecer **una o varias Unidades de Gestión Urbanística** para la planificación y gestión urbana del área comprendida dentro de este proceso. El Reajuste de Suelo **se realiza mediante un Plan Específico aprobado por la Municipalidad Provincial en concordancia con lo dispuesto en el Instrumento de Planificación Urbana correspondiente.**

45.4. Se realiza previo acuerdo de **los propietarios involucrados** en el proyecto, bastando la aprobación de **los propietarios** o de **los titulares de derechos** que representen, por lo menos, el 60% (sesenta por ciento) de la superficie total involucrada en el reajuste de suelos.

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

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

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





ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MAGALY VIRGINIA VILLAFUERTE FALCON
SECRETARIA DEL CONSEJO DE MINISTROS

Decreto Legislativo

“Artículo 46.- Integración Inmobiliaria



46.1. Consiste en la reconfiguración física y espacial de predios ubicados en suelo urbano que correspondan a distintos propietarios, mediante la acumulación y nueva subdivisión de predios o independización, sin modificar la estructura urbana, a efectos de lograr un reordenamiento y optimización del suelo, mejorando la calidad de vida, social y económica del ámbito de intervención y su entorno inmediato.

46.2. La Integración Inmobiliaria puede incluir demolición de edificaciones, construcción o cambios en los equipamientos y la infraestructura de servicios; así como, la construcción, reubicación o redimensionamiento de las vías o espacios públicos.

46.3. Se ejecuta con fines de renovación urbana, regeneración urbana y/o densificación urbana. Puede contemplar el reparto de cargas urbanísticas y beneficios.



46.4. La Integración Inmobiliaria se puede ejecutar por iniciativa pública o privada mediante acuerdo previo de los propietarios involucrados en el proyecto, bastando la aprobación de los propietarios o de los titulares de derechos que representen, por lo menos, el 60% (sesenta por ciento) de la superficie total involucrada en la integración inmobiliaria.

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

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

46.7. En caso la Integración Inmobiliaria incluya inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, requiere, adicionalmente, la autorización sectorial correspondiente”.

“Artículo 48.- Declaración de Zonas Especiales de Interés Social

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



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

.....
MAGALY VIRGINIA VILLAFUERTE FALCÓN
SECRETARIA DEL CONSEJO DE MINISTROS

48.2. En las Zonas Especiales de Interés Social, un porcentaje del área neta del suelo, se destina al fomento de proyectos de viviendas de interés social. Del porcentaje establecido para el fomento de proyecto de viviendas de interés social, un porcentaje de las unidades inmobiliarias deben ser destinadas a Vivienda de Interés Social de Tipo Prioritario. Los porcentajes se definen en el respectivo Reglamento de la presente Ley. Los planes específicos establecen las cargas y beneficios urbanísticos necesarios para hacer viable la implementación de los referidos porcentajes de Vivienda de Interés Social.

(...)"

"Artículo 49.- Zonificación Inclusiva

49.1. La zonificación inclusiva es un instrumento de regulación urbana que promueve la incorporación de viviendas de interés social en habilitaciones urbanas residenciales que se ejecuten en áreas que cuenten con zonificación de densidad media o alta hasta un máximo del 10% del área útil del proyecto; la misma que puede ser materia de permuta o redención en dinero a valor comercial en favor del Operador Público del Suelo Nacional.

49.2. En el caso de los proyectos de edificación que se ejecuten en áreas que cuenten con zonificación de zona urbana de densidad media o alta se puede considerar hasta un máximo del 10% de las unidades inmobiliarias para la ejecución de viviendas de interés social.

49.3. La zonificación inclusiva es aplicable siempre que las habilitaciones urbanas residenciales se encuentren dentro del sistema de distribución de agua potable y de recolección de aguas residuales de las EPS. Los servicios deben estar operativos y especificados en las factibilidades de servicios otorgadas por las entidades prestadoras de servicios correspondientes.

49.4. El respectivo Reglamento de la Ley establece los incentivos en parámetros urbanísticos y edificatorios para el desarrollo de Viviendas de Interés Social que se desarrollen en las ciudades del país.

49.5. Los Instrumentos de Planificación Urbana deben incluir los incentivos para proyectos de Vivienda de Interés Social que se ejecuten bajo los lineamientos establecidos en el respectivo Reglamento de la Ley y que sean acordes a su realidad urbanística".

"Artículo 50.- Valor al Anuncio de Proyectos Públicos

50.1. Es el instrumento de regulación urbana que permite a las entidades públicas ejecutoras o concedentes de programas, proyectos u obras de infraestructura de utilidad pública o interés social, debidamente declarados mediante norma con rango de Ley, determinar, de manera referencial, el valor comercial del predio o los predios ubicados en el área donde se ejecutarán los programas, proyectos u obras de infraestructura y su área de influencia, para evitar la especulación en su valorización.





ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MAGALY VIRGINIA VILLAFUERTE FALCON
SECRETARIA DEL CONSEJO DE MINISTROS

Decreto Legislativo

50.2. El valor comercial referencial es determinado a la fecha del anuncio público del programa, proyecto u obra de infraestructura y sirve como criterio referencial para calcular el incremento en el valor de los predios generado como consecuencia del anuncio del programa, proyecto u obra de infraestructura, a efectos de ser tomado en cuenta en el cálculo del valor de tasación a que se refiere 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, su modificatoria, y/o la que haga sus veces.

50.3. El valor comercial referencial determinado se publica en el Diario Oficial El Peruano y en un diario de amplia circulación en la jurisdicción donde se ejecuta el programa, proyecto u obra de infraestructura, así como en el Portal Institucional de la entidad pública ejecutora o concedente.

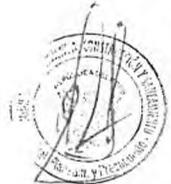
50.4. El valor comercial referencial determinado es notificado a los propietarios de los predios ubicados en el área de influencia y a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, pudiendo anotarse preventivamente en las partidas registrales de los referidos predios, incluyendo la fecha de inicio de las obras, siendo que el título habilitante que da mérito a la inscripción, el mismo que se determina en el respectivo Reglamento de la presente Ley. Ello sin perjuicio de la inscripción de la anotación preventiva a la que hace referencia el artículo 5.5 del Decreto Legislativo N° 1192, que se realiza sobre el predio o predios comprendidos en el área del programa, proyecto u obra de infraestructura.

50.5. En caso de no iniciarse el programa, proyecto u obra de infraestructura en el plazo de tres (3) años contados a partir de la fecha en que se publicó el valor comercial referencial determinado, este queda de oficio sin efecto, debiendo notificarse a los propietarios y a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos para que proceda a la cancelación de la anotación preventiva correspondiente.

50.6. El valor comercial referencial determinado es empleado como criterio de referencia para el cálculo que realice la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, para determinar el valor de la tasación del predio o predios objeto de procedimiento expropiatorio, a efectos de calcular y descontar el mayor valor que se hubiera generado en ellos, como consecuencia del anuncio del proyecto público, con la finalidad de que el pago del justiprecio, en caso se requiera realizar expropiaciones inmediatas o futuras, no considere el sobreprecio resultante de la especulación por el incremento del valor del suelo generado por la ejecución del programa, proyecto u obra de infraestructura”.

“Artículo 51.- Carga de Conservación

51.1. Autorízase a los Gobiernos Locales a realizar obras de conservación con cargo a los propietarios de predios declarados como inhabitables y/o integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, cuando dichos propietarios no hayan efectuado obras de conservación o cuando su omisión ponga en riesgo inminente a la



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MAGALY VIRGINIA VILLAFUERTE FALCON
SECRETARIA DEL CONSEJO DE MINISTROS

ciudadanía o al inmueble. Las obras vinculadas al Patrimonio Cultural de la Nación son ejecutadas con la autorización del Ministerio de Cultura a través de su autoridad competente u opinión favorable de su delegado Ah Hoc según corresponda con lo dispuesto en los numerales 22.1 y 22.2 del artículo 22 de la Ley 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación.

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

51.3. Las obras de conservación y el plazo son establecidos por la municipalidad correspondiente mediante resolución.

51.4. El Gobierno Local puede llevar a cabo las obras de conservación, previa autorización sectorial correspondiente, estableciendo la carga de conservación que debe ser asumida por el propietario del predio, la misma que se hace constar en el rubro de cargas y gravámenes del Registro de Predios de la jurisdicción, en caso el inmueble se encuentre inscrito; si no estuviese inscrito, el Gobierno Local dispone la inmatriculación del predio, para fines de anotación de la carga de conservación.

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

“Artículo 52.- Definición de Instrumentos de Financiamiento Urbano

Son instrumentos destinados a financiar el desarrollo urbano sostenible de las ciudades, a través de la participación en el incremento del valor del suelo que resulte de las actuaciones e intervenciones hechas total o parcialmente por el Estado, la transferencia de derechos edificatorios, bonificaciones u otros instrumentos que permitan el financiamiento de los proyectos priorizados en los Instrumentos de Planificación Urbana”.

“Artículo 53.- Instrumentos de Financiamiento Urbano

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

- a. Instrumentos para el aprovechamiento del incremento del valor del suelo.
- b. Derechos Adicionales de Edificación Transferibles.
- c. Bonificaciones por Finalidades de Interés Público.
- d. Compensación de Potencial Edificatorio.
- e. Otros instrumentos de financiamiento:
 - Contribución Especial por Obras Públicas
 - Financiamiento con cargo al incremento impositivo
 - Aportaciones presupuestales de los diferentes niveles de gobierno.



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MAGALY URBANIA VILLAFUERTE FALCON
SECRETARIA DEL CONSEJO DE MINISTROS

Decreto Legislativo

- Cooperación técnica internacional, de acuerdo con la normatividad vigente.
- Las demás que se establezcan por norma con rango de ley.

53.2. Los otros instrumentos de financiamiento son regulados por la legislación de la materia”.

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

54.1 Para efectos de la presente Ley, se entiende por incremento del valor del suelo al valor comercial adicional que se origina en las ciudades por externalidades positivas, directas e indirectas, que producen los hechos generadores establecidos en la presente Ley.

54.2. La participación en el incremento del valor del suelo permite a la municipalidad provincial competente obtener un porcentaje del incremento del valor del suelo para destinarlo a fines de utilidad pública establecidos en la presente Ley.

54.3. Las disposiciones complementarias para la adecuada participación en el incremento del valor del suelo, como las formas de recaudación y de pago, entre otros, se establecen en el respectivo Reglamento de la presente Ley”.

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

Los hechos generadores de la participación del incremento del valor de suelo son los siguientes:

1. Hechos generadores por la clasificación del suelo:

La incorporación mediante la actualización de un Instrumento de Planificación Urbana de suelo urbanizable como suelo urbano y la incorporación de suelo rural como suelo urbanizable, siempre que el suelo urbano o urbanizable se encuentre dentro del área de prestación de servicios de las empresas prestadoras de servicios de agua y saneamiento y energía eléctrica que aseguren su prestación.

2. Hechos generadores por la calificación del suelo:

a. La asignación de zonificación o la actualización de la zonificación a una de mayor rentabilidad o aprovechamiento en los Instrumentos de Planificación Urbana o Instrumentos de Planificación Urbana Complementarios siempre que el suelo urbano o urbanizable se encuentre dentro del área de prestación de servicios de las empresas prestadoras de servicios de agua y saneamiento y energía eléctrica correspondientes que aseguren su prestación.

b. La actualización de la zonificación por una de mayor rentabilidad es producto del cambio de alguno de sus componentes que genere mayores beneficios. En el caso del cambio de parámetros urbanísticos y edificatorios la mayor rentabilidad puede darse por un mayor aprovechamiento del suelo con mayores derechos

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MAGALY VIRGINIA VILLAFUERTE FALCON
SECRETARIA DEL CONSEJO DE MINISTROS

edificatorios; por el incremento del área techada; o, mayor coeficiente de edificabilidad o altura de edificación.

3. Hechos generadores por la ejecución de obras públicas:

- a. La ejecución de proyectos de inversión pública de carácter y alcance nacional conforme a Ley, o aquellos contenidos en el Instrumento de Planificación Territorial, Instrumentos de Planificación Urbana y/o Instrumentos de Planificación Urbana Complementarios, que generen un incremento en el valor de la propiedad, salvo que para financiar su ejecución se hubiera empleado la Contribución Especial por Obras Públicas prevista en la legislación de la materia.
- b. Otros determinados en el respectivo Reglamento de la presente Ley, siempre que se ejecuten en el marco de la inversión pública”.



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

56.1. La participación en el incremento del valor del suelo es determinada por las Municipalidades Provinciales, quienes establecen por ordenanza el porcentaje de participación en el incremento del valor del suelo producido conforme los supuestos en el artículo 55. La metodología para el cálculo del porcentaje de participación en el incremento del valor del suelo generado, así como la determinación de los rangos para los porcentajes se regula en el respectivo Reglamento de la presente Ley.

56.2. La participación en el incremento del valor del suelo se destina prioritariamente a la generación de viviendas de interés social, en especial la vivienda de interés social tipo prioritario, así como, a la infraestructura urbana y equipamiento urbano que se requiera”.



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

57.1. La participación en el incremento del valor del suelo es exigible cuando el propietario del predio beneficiado con el incremento del valor del suelo:

1. Solicite la recepción de obras de habilitación urbana, pudiendo realizar el pago de la siguiente forma:

- a. Pago en efectivo.
- b. Transferencia de áreas adicionales a los aportes establecidos en el proceso de habilitación urbana.
- c. Ejecución de obras de infraestructura urbana o equipamiento urbano.

2. Solicite la conformidad de obra y declaratoria de edificación, pudiendo realizar el pago de la siguiente forma:

- a. Pago en efectivo.
- b. Pago a través de transferencia de terreno con igual o mayor valor comercial al incremento de valor determinado.





ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MAGALY VIRGINIA VILLAFUERTE FALCON
SECRETARIA DEL CONSEJO DE MINISTROS

Decreto Legislativo

3. Realice actos que impliquen la transferencia del dominio del inmueble, pudiendo realizar el pago de la siguiente forma:

- Pago en efectivo.
- Pago a través de transferencia de terreno con igual o mayor valor comercial al incremento de valor determinado.

57.2. Para la emisión del certificado de recepción de obras o conformidad de obra y declaratoria de edificación, respecto de los predios sujetos a la aplicación de la participación en el incremento del valor del suelo, es necesario acreditar su pago o el cumplimiento de la obligación.

57.3. La municipalidad solo puede hacer efectivo el cobro del incremento del valor del suelo por única vez respecto de las actuaciones mencionadas en los numerales 1, 2 y 3."

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

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

- Elaboración de Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano y Rural
- Financiamiento de obras públicas para la provisión de agua y saneamiento.
- Construcción de equipamiento urbano.
- Creación de espacios públicos y áreas verdes.
- Desarrollo de vivienda de interés social, en especial la vivienda de interés social tipo prioritaria.
- Protección y promoción de patrimonio cultural, natural y paisajístico.
- Construcción de infraestructura de movilidad urbana sostenible.
- Construcción de infraestructura para la reducción del riesgo de desastres y adaptación al cambio climático.
- Otras finalidades urbanísticas establecidas en los Instrumentos de Planificación Urbana".

(...)

59.3 Los recursos que recaudan los Gobiernos Locales provenientes de la participación en el incremento del valor del suelo se destinan a las finalidades indicadas en el numeral 59.1 de la presente Ley, priorizando su uso a la reducción de las desigualdades urbanas dentro de la provincia correspondiente, destinando los recursos a favor de los distritos que agrupan principalmente las personas en condición de pobreza o pobreza extrema.

(...)"



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MAGALY VIRGINIA VILLAFUERTE FALCON
SECRETARIA DE ESTADO
CONSEJO DE MINISTROS

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

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

“Artículo 61.- Reserva de suelo para equipamientos y aportes reglamentarios

61.1. Los Instrumentos de Planificación Urbana y Rural establecen reservas de suelo de equipamientos en el ámbito de intervención del Plan.

61.2. Los aportes son cesiones, obligatorias y gratuitas, de áreas y/o superficies de terrenos resultantes de procesos de habilitaciones urbanas destinados para recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto; así como para servicios públicos complementarios para educación, salud y otros fines, en lotes edificables.

61.3. Los aportes son bienes de dominio público y susceptibles de inscripción en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, debiendo ser independizados para su transferencia a la entidad pública beneficiaria correspondiente.

61.4. El Reglamento Nacional de Edificaciones establece las disposiciones técnicas respecto de los aportes, conforme al tipo de habilitación urbana que se ejecute. En caso que el cálculo de las áreas de los aportes resulte menor a las áreas mínimas que establezcan, el titular de la habilitación urbana puede permutar con un terreno de su propiedad que tenga igual o mayor valor comercial; y, únicamente, en caso no pueda aportar ni permutar, puede redimir en dinero a valor comercial.

61.5. De existir un déficit de áreas destinadas para la recreación pública determinado en el Instrumento de Planificación Urbana correspondiente, los aportes reglamentarios con fines de recreación pública no pueden ser redimidos en dinero, pudiendo el Instrumento de Planificación Urbana exigir mayores áreas a las establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones, con el debido sustento”.

“Artículo 62.- Definición

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



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MAGALY VIRGINIA VILLAFUERTE FALCON
SECRETARIA DEL CONSEJO DE MINISTROS

Decreto Legislativo

62.2. El Gobierno Local correspondiente puede emitir **Certificados de Derechos Adicionales de Edificación Transferibles - CDAET**, mediante los cuales se reconoce el derecho del propietario a una mayor edificabilidad. Este certificado es transferible entre personas naturales o jurídicas, a título oneroso o gratuito. La transferencia efectuada debe constar en el dorso.

62.3. Los objetivos para el establecimiento de los DAET, las características y contenido de los CDAET, entre otros, están previstos en el respectivo Reglamento de la presente Ley”.

“Artículo 64.- Definición

Las municipalidades provinciales, mediante Ordenanzas, pueden establecer bonificaciones en edificabilidad, áreas techadas o densidad en proyectos de habilitación urbana y/o edificación para:

1. Promover viviendas de interés social.
2. Incrementar espacios públicos, pudiendo otorgarse mayor edificabilidad en caso el promotor inmobiliario destine mayor área para retiro o lo aporte como espacio público.
3. Construcción de infraestructura que fomente el uso de movilidad sostenible.
4. Acumulación de lotes urbanos como parte de un proceso de densificación.
5. Promover la construcción de edificaciones sostenibles.
6. Otras finalidades de interés social establecidos en los Instrumentos de Planificación Urbana”.

“Artículo 65.- Definición

La compensación de potencial edificatorio es el instrumento que permite a las municipalidades provinciales compensar con mayor edificabilidad a los promotores inmobiliarios de proyectos de edificación que, de manera voluntaria, destinen un porcentaje de área libre de su predio para uso y acceso público, mediante los Espacios Privados de Acceso Público (EPAP), con las condiciones y características detalladas en el artículo 66 de la presente Ley”.

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

66.1. Los Espacios Privados de Acceso Público (EPAP) son áreas de propiedad privada que se ponen a disposición de la ciudad para uso, acceso y/o tránsito público, que genera compensación con mayor edificabilidad y en cuyo caso la propiedad, posesión y administración de dichas áreas permanece bajo dominio



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MAGALY VIRGINIA VILLAFUERTE FALCON
SECRETARIA DEL CONSEJO DE MINISTROS

del propietario del predio. Las municipalidades distritales establecen beneficios en arbitrios en favor de los propietarios o copropietarios de EPAP.

66.2. Los Espacios Privados de Acceso Público una vez aprobados no pueden eliminarse, reducir su área, modificarse o cambiar su uso, en tanto no se produzca la demolición total de la edificación que fue materia de aprobación”.

“Artículo 67.- Contribución especial por obra pública

67.1. Los proyectos de inversión que se encuentren incluidos en el Programa de Inversiones de los Planes de Acondicionamiento Territorial, Instrumentos de Planificación Urbana e Instrumentos de Planificación Urbana Complementarios, pueden ser financiados a través de una Contribución Especial de Obra Pública, la cual se rige por el Decreto Legislativo N° 776, Ley de Tributación Municipal o la que haga sus veces.

67.2. La aplicación de la Contribución Especial de Obras Públicas exime del pago por el incremento del valor del suelo”.

“Artículo 68. Desarrollo Obligatorio y Prioritario

Los Instrumentos de Planificación Urbana establecen Zonas de Desarrollo Prioritario a lo largo de todo el territorio, en las que se promueve la habilitación urbana para el desarrollo de proyectos urbanos o de renovación o regeneración urbana sobre terrenos públicos o privados, mediante la concurrencia de inversiones estatales y privadas. Las inversiones del Estado en las Zonas de Desarrollo Prioritario deben estar destinadas principalmente a asegurar la provisión de servicios públicos de agua y saneamiento en los proyectos”.

“Artículo 72.- Unidades de Gestión Urbanística

72.1. 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 identificado en el Plan Específico.

72.2. Tiene como objetivo garantizar el desarrollo integral del sector para su ejecución urbanística, mediante reajuste de suelo o integraciones inmobiliarias de predios que pertenecen a distintos propietarios, tratando de asegurar la preservación del interés público”.

“Artículo 73.- Iniciativa de las Unidades de Gestión Urbanística

73.1. La conformación de una o más Unidades de Gestión Urbanística - UGU puede darse a iniciativa de:

1. Los propietarios del suelo.
2. Los Gobiernos Locales a través de los Instrumentos de Planificación Urbana o Complementarios aprobados.
3. Personas naturales o jurídicas, previo acuerdo con los propietarios del suelo.

(...)

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



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MAGALY VIRGINIA VILLAFUERTE FALCON
SECRETARIA DEL CONSEJO DE MINISTROS

Decreto Legislativo

73.4. Una vez delimitada la Unidad de Gestión Urbanística en un Plan Específico, los predios afectados no pueden ser objeto de licencias de edificación de manera individual”.



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

74.1. Los propietarios de predios que se encuentran en la Unidad de Gestión Urbanística tienen los siguientes derechos de acuerdo con un reparto equitativo de cargas y beneficios:

- Participar de los beneficios del aprovechamiento urbanístico derivados de la planificación urbana, en proporción del valor del suelo aportado.
- Ser compensado, de ser el caso, por la distribución desigual de las cargas urbanísticas de la Unidad de Gestión Urbanística de la que su predio forma parte.

74.2. Las Unidades de Gestión Urbanística pueden recibir bonificaciones en parámetros urbanísticos y edificatorios determinados en el Plan Específico”.

“Artículo 80.- Banco de Tierras

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

(...)”

“Artículo 81.- Vivienda de Interés Social

(...)

81.2. La Vivienda de Interés Social es aquella vivienda promovida por el Estado, cuya finalidad se encuentra dirigida a reducir la brecha del déficit habitacional cualitativo y cuantitativo. Incluye a la Vivienda de Interés Social de tipo Prioritaria, la cual se encuentra dirigida a favor de las personas en condición de pobreza o pobreza extrema y en especial a favor de aquellas que se encuentran asentadas en zonas declaradas de riesgo no mitigable o en situación de vulnerabilidad social.

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

(...)”.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MAGALY VIRGINIA LLAFUERTE FALCON
SECRETARIA DE ASESORIA DE MINISTROS

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

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en su condición de ente rector en materia de vivienda, es competente para diseñar, normar y promover disposiciones sobre la Vivienda de Interés Social a fin de garantizar el derecho a una vivienda digna, adecuada y segura que tiene toda persona, así como coadyuvar en la reducción del déficit habitacional cualitativo y cuantitativo a nivel nacional.

El Estado, en sus tres niveles de gobierno, prioriza la provisión de Vivienda de Interés Social en todo el territorio nacional. Para el cumplimiento progresivo de dotar de una vivienda digna, adecuada y segura a toda la ciudadanía, se emplean los incentivos en parámetros urbanísticos y edificatorios, instrumentos de gestión del suelo, los programas sociales existentes o que sean creados y otros mecanismos que sean diseñados para tal fin por la normativa correspondiente”.

“Artículo 83.- Obligación de incluir una estrategia para la provisión y el acceso a la Vivienda de Interés Social en los Planes de Desarrollo Urbano y Planes de Desarrollo Metropolitano

Los Planes de Desarrollo Urbano y los Planes de Desarrollo Metropolitano contienen, obligatoriamente, una sección específica en la cual se describe la estrategia de los Gobiernos Locales para fomentar la provisión y acceso a la Vivienda de Interés Social de sus respectivas jurisdicciones.

Las Municipalidades Provinciales y Distritales están prohibidas de excluir directa o indirectamente la ejecución de Vivienda de Interés Social en sus jurisdicciones”.

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

En los procesos de renovación y regeneración urbana en los que participen los Gobiernos Locales se destina obligatoriamente un porcentaje, que es definido en el respectivo Reglamento de la presente Ley, para la creación de Vivienda de Interés Social, salvo que dicha intervención no implique la creación de áreas para uso residencial”.

“Artículo 88.- Equipamiento

88.1. Los Instrumentos de Planificación Urbana y Rural deben incluir como uno de sus sistemas urbanísticos el sistema de equipamiento, de ser el caso, el cual consta de instalaciones o edificaciones que prestan servicios públicos o privados de carácter colectivo a las personas, permitiéndoles desarrollar actividades indispensables para su desarrollo humano y social.



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MAGALY VIRGINIA VILLAFUERTE FALCÓN
SECRETARIA DEL CONSEJO DE MINISTROS

Decreto Legislativo



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

88.3. **Los Instrumentos de Planificación Urbana y Rural** identifican las áreas de reserva para equipamiento.

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

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



“Artículo 89.- Condiciones del Equipamiento Urbano

(...)

89.2. Las edificaciones e instalaciones correspondientes al equipamiento urbano se ajustan a los parámetros urbanísticos y edificatorios establecidos en los **Instrumentos de Planificación Urbana**.

89.3. En la ejecución de obras de infraestructura de equipamiento urbano, los distintos sectores involucrados, en todo nivel de gobierno, deben respetar la localización, distribución y parámetros **establecidos en los Instrumentos de Planificación Urbana aprobados por los Gobiernos Locales y la normativa sectorial respectiva**.

(...)”.



“Artículo 91.- Gestión del Riesgo de Desastres y Adaptación al Cambio Climático

91.1. La Gestión del Riesgo de Desastres aplicada a la planificación **de las ciudades y centros poblados**, es el proceso que tiene por finalidad la prevención, reducción y control permanente de los factores de riesgo de desastre **de acuerdo a la clasificación del suelo en sus distintas categorías, plasmados en los Planes para el Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural**. Comprende los componentes prospectivo y correctivo frente al riesgo de desastres.

91.2. La Adaptación al Cambio Climático aplicada a la planificación de las ciudades y centros poblados, pretende reducir la vulnerabilidad frente al cambio climático, así como aprovechar sus aspectos beneficiosos a través de la construcción de ciudades y centros poblados sostenibles, seguras, resilientes y ambientalmente saludables.

91.3. Se basan en la investigación científica y en el registro de informaciones de las entidades técnico científicas.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MAGALY VIRGINIA VILLAFUERTE FALCÓN
SECRETARÍA DEL CONSEJO DE MINISTROS

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

“Artículo 92. Incorporación del análisis de riesgos y la adaptación al cambio climático en la planificación

92.1. En los procesos de formulación de los Planes para el Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural de las ciudades y centros poblados, es obligatoria la incorporación del análisis de riesgo de desastre y adaptación al cambio climático para identificar y caracterizar los peligros, analizar las vulnerabilidades, calcular, controlar, manejar y comunicar los riesgos, con el objetivo de mejorar las condiciones de ocupación y uso sostenible del territorio y su adaptación al cambio climático.

92.2. El análisis del Riesgo de Desastres y la Adaptación al Cambio Climático es de carácter obligatorio, con enfoque territorial y debe ser incorporado en los Planes para el Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural conforme a la normativa vigente.

92.3. El análisis del Riesgo de Desastres y la Adaptación al Cambio Climático tiene en consideración la visión y el modelo de desarrollo territorial y/o urbano planteados en los instrumentos de planificación territorial, urbana y rural”.

“Artículo 93. Zonas de riesgo no mitigable e intangibles

93.1. Las fajas marginales, quebradas y borde costero determinados por la autoridad competente, son consideradas zonas de riesgo no mitigable, las mismas que deben ser declaradas por Acuerdo de Concejo Provincial.

93.2. Las zonas declaradas de riesgo no mitigable o declaradas intangibles se incorporan de manera automática como Suelo de Protección en los Instrumentos de Planificación Urbana y Rural.

93.3. La declaratoria de zonas de riesgo no mitigable o de intangibilidad impide la realización de proyectos de habilitación urbana o proyectos edificatorios, así como la instalación de servicios públicos esenciales en dichas zonas y la formalización de ocupaciones informales si las hubiese.

93.4. El Gobierno Local o en su defecto el Gobierno Regional de acuerdo a la normativa aplicable, debe iniciar el proceso de reasentamiento poblacional o de reubicación definitiva.

93.5. El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento brinda asistencia técnica en ambos procesos de acuerdo a su competencia y facilita la asignación de bonos para la reubicación definitiva”.

“Artículo 94.- Obligación de recabar información

94.1. Los Gobiernos Locales, en el marco de sus competencias, tienen la obligación de realizar el levantamiento de información física, social, económica y legal de todos los asentamientos ubicados en las zonas calificadas como Zonas de Riesgo No Mitigable, así como recabar la información de las entidades técnico científicas competentes.





ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MAGALY VIRGINIA VILLAFUERTE FALCÓN
SECRETARIA DEL CONSEJO DE MINISTROS

Decreto Legislativo

94.2. La información recabada es remitida de forma obligatoria al Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres - CENEPRED a efectos de integrar sus datos en el Sistema de Información para la Gestión de Riesgo de Desastres o la que haga sus veces, conforme a la normativa de la materia, al Ministerio del Ambiente, así como al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para su incorporación en el Observatorio Urbano Nacional a fin de generar la base de datos correspondientes, para una adecuada toma de decisiones en vivienda y urbanismo, en el marco de sus competencias”.



“Artículo 95. Declaración de zonas de riesgo no mitigable a cargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

95.1. Los Gobiernos Locales son responsables de identificar y declarar las zonas de riesgo no mitigable en su circunscripción, que puede conllevar una reubicación definitiva o reasentamiento poblacional, según sea el caso.



95.2. Excepcionalmente, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, declara zonas de riesgo no mitigable mediante Resolución Ministerial, debidamente sustentada, siempre y cuando los Gobiernos Locales no hubieran efectuado la declaración de zonas de riesgo no mitigable previamente identificadas y/o cuenten con el estudio que sustente su declaratoria, a fin de realizar la reubicación definitiva. Bajo ese supuesto, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento prioriza las áreas a ser declaradas como riesgo no mitigable en coordinación con el Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres - CENEPRED, siendo dicha declaración vinculante para los Gobiernos Locales respectivos.



95.3. Las autoridades municipales que hubiesen omitido su deber de declarar las zonas de riesgo no mitigable que han sido debidamente identificadas y/o cuentan con el estudio que sustente su declaratoria; son pasibles de ser denunciados penalmente conforme el numeral 100.3 del artículo 100 de la presente Ley”.

“Artículo 96. Acciones de reubicación definitiva a cargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

96.1. Facúltase al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento a realizar la reubicación definitiva, producto de una declaratoria de riesgo no mitigable en el marco de lo señalado en el artículo 95.

96.2. Las excepciones sobre facultades otorgadas al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento no limitan a los Gobiernos Locales a ejercer sus competencias en el proceso de elaboración de los planes de reasentamiento poblacional, conforme a lo establecido en la Ley N° 29869, Ley de reasentamiento poblacional para zonas de muy alto riesgo no mitigable y su reglamento o norma que haga sus veces”.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MAGALY VIRGINIA MALLAFUERTE FALCÓN
SECRETARIA DEL CONSEJO DE MINISTROS

“Artículo 98.- Competencias

98.1 El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento norma sobre las **sanciones por infracciones previstas en la presente Ley.**

98.2 **Las Municipalidades Provinciales fiscalizan el debido control urbano de las Municipalidades Distritales”.**



“Artículo 99.- Control Urbano

Es la función ejercida por los Gobiernos Locales de supervigilancia del cumplimiento de la normativa urbanística de su jurisdicción por parte de los ciudadanos, personas jurídicas públicas o privadas”.

“Artículo 100.- Obligación de formular denuncia penal

100.1 Las Entidades Públicas, en todo sector y nivel, **deben** formular denuncia penal ante el Ministerio Público, a efectos de que se inicien las investigaciones correspondientes, al amparo del artículo 376-B del Código Penal, contra **los funcionarios públicos** que de manera dolosa:

(...)

100.2 Las Entidades Públicas, en todo sector y nivel, **deben** formular denuncia penal ante el Ministerio Público, a efectos de que se inicien las investigaciones correspondientes, al amparo del artículo 377 del Código Penal, contra **los funcionarios públicos** que:

(...)”.

“Artículo 101.- Sanciones Pecuniarias

101.1. El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento **impone sanciones pecuniarias a los Gobiernos Locales que incurran en la infracción contenida en el sub numeral 1 del numeral 102.1 del artículo 102 de la presente Ley.**

101.2. Las sanciones pecuniarias aplicadas a los Gobiernos Locales a que se refiere el numeral 101.1 de la presente Ley se aplican sin perjuicio de la responsabilidad funcional a que hubiera lugar.

101.3. La sanción pecuniaria impuesta a la entidad le otorga el derecho de repetición en contra de los funcionarios públicos que, por su omisión, hayan causado o permitido que ocurra la infracción.

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

“Artículo 102. Infracciones

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

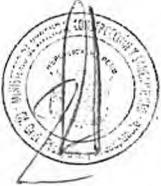
1. **Aprobar Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano y Rural contraviniendo lo dispuesto en la presente Ley.**



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MAGALY VIRGINIA VILLAFUERTE FALCON
SECRETARIA DEL CONSEJO DE MINISTROS

Decreto Legislativo



2. Emitir resoluciones o ejecutar proyectos que contravengan de manera manifiesta la presente Ley, la normativa aplicable o los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano a los cuales se encuentren sujetos.
3. Otorgar derechos o autorizaciones que permita la invasión de predios estatales.
4. Incumplir de manera grave el deber de control del cumplimiento de la normativa en materia de habilitaciones urbanas y edificaciones.
5. Ejecutar proyectos de infraestructura, edificación u otros que de manera manifiesta incumplan con la normativa nacional de edificaciones.
6. No remitir o actualizar la información relativa a la formulación, aprobación, implementación, monitoreo y seguimiento de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano aprobados, así como cualquier otra información relevante en materia de urbanismo y desarrollo urbano, en el ámbito de su competencia, que les haya sido requerida de manera reiterada por el ente rector o que se encuentren obligados de informar conforme a la presente Ley.
7. No incorporar la información actualizada al Catastro Urbano y Rural conforme con lo señalado en esta Ley y con las normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos que se regulen para tal efecto, luego de que les haya sido requerido de manera reiterada por el ente rector.
8. Incumplir de manera manifiesta la obligación de diseñar y aplicar instrumentos y procesos que garanticen la participación ciudadana efectiva en el diseño, elaboración y aprobación de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano
9. Incumplir de manera manifiesta con la obligación de garantizar el derecho a la información pública y a la participación ciudadana efectiva en los procesos de desarrollo urbano, conforme con lo establecido en la presente Ley.

102.2. Las infracciones descritas en el numeral 102.1 serán desarrolladas en el respectivo Reglamento de la presente Ley”.

“SEXTA. Articulación con el Sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones

Los Planes para el Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural, en la medida que se encuentren vigentes, se toman en cuenta, según corresponda, en las fases de Programación Multianual de Inversiones y de Formulación y Evaluación”.

“DÉCIMA. Uso prioritario de los predios o inmuebles estatales

Los predios o inmuebles del Estado ubicados en suelo urbano pueden ser destinados de manera prioritaria a la generación de Vivienda de Interés Social, de espacios públicos

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MAGALY VIRGINIA VILLAFUERTE FALCON
SECRETARIA DEL CONSEJO DE MINISTROS

o para la dotación de equipamiento que determine el **Instrumento de Planificación Urbana**, en caso de que:

- a. No cumplan una finalidad pública, debidamente demostrada.
- b. Se encuentren cumpliendo un destino distinto a la finalidad asignada por ley, acto administrativo u otro título.
- c. Sin tener finalidad expresa, se encuentran en situación de abandono por las entidades a las que fueron asignadas, y siempre que cumpla lo dispuesto por el Código Civil.

Esta disposición no aplica para los predios o inmuebles de carácter estratégico de propiedad o a cargo de las Instituciones Armadas, así como tampoco para aquellos destinados al cumplimiento de sus fines institucionales.

De igual forma, no aplica para los predios o inmuebles que las entidades públicas tienen asignados para la defensa nacional o la seguridad nacional”.

Artículo 3.- Incorporación de artículos en la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible

Incorporar el literal i) del numeral 4.3 del artículo 4, el numeral 8 en el artículo 7, el numeral 13.8 del artículo 13, el artículo 20A, el artículo 22A, el artículo 22B, y el artículo 44A de la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, en los siguientes términos:

“Artículo 4.- Principios y Enfoques Orientadores del Acondicionamiento Territorial, la Planificación Urbana y Rural y su Desarrollo Sostenible

(...)

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

(...)

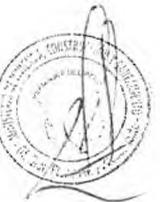
i. Enfoque Desarrollo Orientado al Transporte: Busca generar centralidades en las ciudades en torno a las estaciones del sistema de transporte público multimodal que promuevan el desarrollo y la concentración de los usos mixtos con altas densidades”.

“Artículo 7. Atribuciones y obligaciones de los Gobiernos Locales en desarrollo urbano y rural

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

(...)

8. Remitir los Planes para el Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural aprobados, al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para su incorporación en el Observatorio Urbano Nacional”.





ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MAGALY VIRGINIA VILLAFUERTE FALCON
SECRETARIA DEL CONSEJO DE MINISTROS

Decreto Legislativo



“Artículo 13. Observatorio urbano nacional

(...)

13.8 La Plataforma del Observatorio Urbano Nacional incluye la visualización de capas interoperables que muestren información geoespacial generada por las instituciones públicas relacionadas al análisis territorial”.



“Artículo 20A. Planificación rural de los centros poblados

20A.1. Comprende el proceso a través del cual los Gobiernos Locales planifican de manera sostenible los centros poblados: pueblos y caseríos.

20A.2. Tiene por objeto lograr el desarrollo de los centros poblados en armonía con su territorio y la concepción integral del mismo, preservando el entorno natural y construido, así como sus expresiones culturales, fortaleciendo la integración y complementariedad entre lo urbano y lo rural, a través de las actividades económicas y sociales que se generen.

20A.3. El proceso de planificación rural constituye un componente del ordenamiento territorial”.



“Artículo 22A. Actuación Urbanística

Son las decisiones técnicas, legales y/o administrativas establecidas por los Gobiernos Locales en el marco de sus competencias respecto a la organización del espacio físico y uso del suelo”.

“Artículo 22B. Intervención Urbanística

Es el diseño y ejecución de proyectos y obras de habilitación y/o edificaciones públicas y/o privadas en el ámbito de intervención y con arreglo a los Planes para el Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural, salvo las excepciones previstas en leyes especiales”.

“Artículo 44A. Reparto de Cargas y Beneficios

Es el mecanismo que permite el reparto equitativo de las obligaciones urbanísticas en proporción con los beneficios derivados de las diferentes actuaciones urbanísticas definidas en la planificación urbana”.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MAGALY VIRGINIA VILLAFUERTE FALCON
SECRETARIA DEL CONSEJO DE MINISTROS

Artículo 4.- Modificación del epígrafe de la Sección IV

Modificar el epígrafe de los Capítulos II y IV, del Título I, de la Sección IV, y del Subcapítulo V del capítulo IV del Título II de la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, en los siguientes términos:



“SECCIÓN IV

DESARROLLO TERRITORIAL, URBANO Y RURAL SOSTENIBLE

TÍTULO I

Acondicionamiento Territorial, Planificación Urbana y Planificación Rural

(...)

Capítulo II

Planes para el Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural

(...)

Capítulo IV

Zonificación y Regulación del Suelo

(...)

TÍTULO II

Gestión del Suelo y Financiamiento Urbano

(...)

Subcapítulo V

Otros mecanismos de financiamiento



Artículo 5.- Refrendo

El presente Decreto Legislativo es refrendado por el Presidente del Consejo de Ministros y el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento.



DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL

ÚNICA.- Reglamentación

El Poder Ejecutivo, en un plazo no mayor a doscientos setenta (270) días calendario, adecua y aprueba los Reglamentos necesarios para la implementación de la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA MODIFICATORIA

ÚNICA.- Modificación de la Ley N° 27829, Ley que crea el Bono Familiar Habitacional

Modificar el artículo 3 de la Ley N° 27829, Ley que crea el Bono Familiar Habitacional, en los términos siguientes:

“Artículo 3.- Beneficiarios

(...)

3.2 Son Beneficiarios de atención extraordinaria del BFH, los que se encuentren comprendidos en los supuestos siguientes:



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

MAGALY VIRGINIA VILLAFUERTE FALCON
SECRETARIA DEL CONSEJO DE MINISTROS

Decreto Legislativo

3.2.1 La población damnificada con viviendas colapsadas o inhabitables, por emergencias o desastres.

(...)

3.2.3 La población ubicada en fajas marginales, quebradas y bordes costeros, determinados por la autoridad competente, que son consideradas zonas de riesgo no mitigables, conforme al artículo 93 de la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, así como la población ubicada en zonas declaradas de riesgo no mitigable.

En caso la población se encuentre ubicada en zona declarada o identificada como zona de riesgo no mitigable, procede su reubicación definitiva; en dicho caso, la citada zona se incorpora de manera automática como Suelo de Protección en los Instrumentos de Planificación Urbana y Rural, siendo responsabilidad del titular de la entidad realizar las acciones necesarias para evitar su repoblamiento. La SBN incorpora la zona de riesgo no mitigable al dominio público para evitar su posterior ocupación o facilitar su desocupación. Los criterios de focalización para el otorgamiento del BFH se establecen mediante Decreto Supremo refrendado por el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento y el Ministro de Economía y Finanzas.

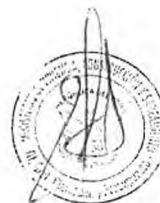
La resolución de la SBN constituye título suficiente para la inscripción registral del dominio público conforme a lo dispuesto en el párrafo precedente.

3.2.4. La población ubicada en inmuebles declarados inhabitables y/o declarados tugurios por la Municipalidad correspondiente, procede su reubicación definitiva.

3.2.5. La población ubicada en inmuebles declarados inhabitables y/o declarados tugurios que se encuentren comprendidos en proyectos de renovación o regeneración urbana, pueden optar por una reubicación definitiva en una vivienda de interés social (VIS) dentro del mismo proyecto.

En los supuestos de los numerales 3.2.3, 3.2.4 y 3.2.5, el valor del Bono Familiar Habitacional se establece en el Reglamento Operativo correspondiente mediante Resolución Ministerial del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

La población señalada en los numerales 3.2.3, 3.2.4 y 3.2.5. está exonerada de cumplir con los criterios mínimos de selección establecidos en los literales a) y b) del artículo 4 de la Ley N° 27829, y se reconoce como potencial beneficiario del BFH a la persona de dieciocho o más años, que no cuente con carga familiar siempre que no se trate de un caso de desdoblamiento familiar, lo cual se acredita con declaración jurada. Dicha población renuncia a su derecho de propiedad o posesión para su reubicación definitiva.



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

.....
MAGALY VIRGINIA VILLAFUERTE FALCON
SECRETARIA DEL CONSEJO DE MINISTROS

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA DEROGATORIA

ÚNICA. - Derogación

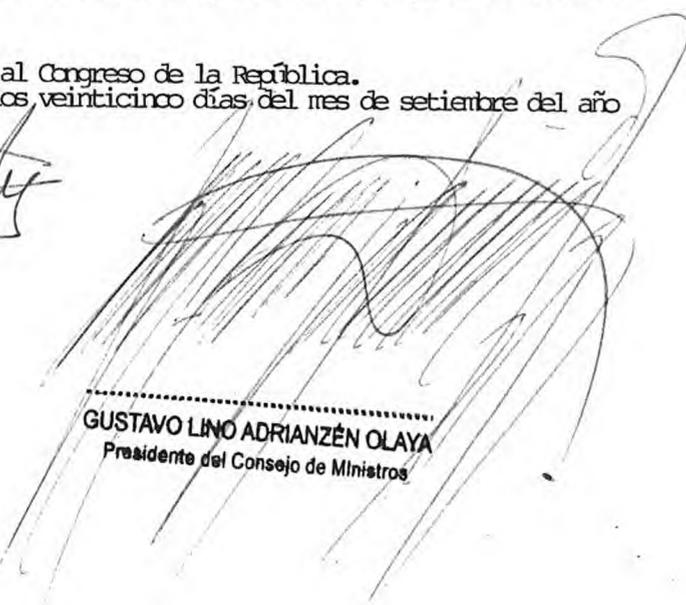
Derogar los artículos 29, 58, 63, el numeral 1 y 11 del párrafo 102.1 del artículo 102 y la Duodécima Disposición Complementaria Final de la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.

FOR TANIO:

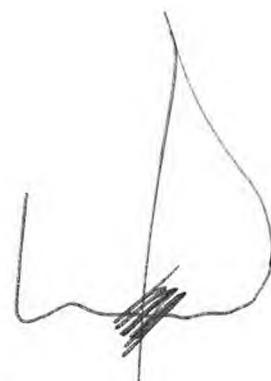
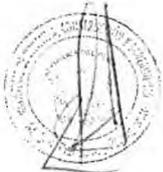
Mando se publique y cumpla, dando cuenta al Congreso de la República.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los veinticinco días del mes de setiembre del año dos mil veinticuatro.

.....
DINA ERCILIA BOLUARTE ZEGARRA
Presidenta de la República



.....
GUSTAVO LINO ADRIANZÉN OLAYA
Presidente del Consejo de Ministros



.....
DURICH FRANCISCO WHITTEMBURY TALLEDO
Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

DECRETO LEGISLATIVO QUE MODIFICA LA LEY N° 31313, LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

I. INTRODUCCIÓN

1. Antecedentes

El 25 de julio de 2021 se publicó en el diario oficial “El Peruano”, la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, la cual establece los principios, lineamientos, instrumentos y normas que regulan el acondicionamiento territorial, la planificación urbana, el uso y la gestión del suelo urbano, a efectos de lograr un desarrollo urbano sostenible. Tiene por finalidad orientar el desarrollo de ciudades y centros poblados para ser sostenibles, accesibles, inclusivos, competitivos, justos, diversos y generadores de oportunidades para toda la ciudadanía, promoviendo la integración y el crecimiento ordenado, procurando la creación de un hábitat seguro y saludable con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

Posteriormente, con fecha 05 de octubre de 2022 se aprueba mediante el Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, el cual establece las disposiciones y procesos sobre el acondicionamiento territorial y la planificación urbana del desarrollo urbano sostenible, regulados en la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.

Asimismo, con fecha 13 de setiembre de 2023 se publica en el diario oficial El Peruano, el Decreto Supremo N° 006-2023-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Vivienda de Interés Social, teniendo por objeto desarrollar las disposiciones sobre la Vivienda de Interés Social, para garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada que tiene toda persona, en el marco de lo dispuesto en la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.

De otro lado, el Perú se encuentra en el proceso de adhesión a la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE), motivo por el cual mediante Decreto Supremo N° 041-2023-PCM, se ha declarado de interés nacional las acciones, actividades e iniciativas a desarrollarse en ese marco, lo que comprende la participación del Estado Peruano en todas las actividades previstas durante la implementación de la hoja de ruta.

De acuerdo al Estudio de Desarrollo Territorial - Perú 2016¹ (OECD Territorial Reviews –Perú 2016) se indica que: *“Las zonas rurales realizan una importante contribución a la economía nacional, pero no están explotando su potencial. Los vínculos entre las zonas rurales y urbanas son débiles debido a factores tales como el ineficaz planeamiento estratégico territorial, la mala calidad de la infraestructura, y la ausencia de incentivos para facilitar la coordinación de la inversión y la prestación de servicios a una escala funcional”*.

¹ CEPLAN. (2016). Estudio de Desarrollo Territorial – Principales hallazgos y recomendaciones. Recuperado de https://www.ceplan.gob.pe/documentos/_estudio-de-desarrollo-territorial-principales-hallazgos-y-recomendaciones/

En ese sentido, el mismo documento establece como un desafío: *“Incorporar un enfoque estratégico a las políticas urbanas y rurales; fortaleciendo el rol de los gobiernos regionales en la coordinación y adaptación de las políticas públicas a las realidades territoriales. Una mejor colaboración entre los gobiernos nacionales y subnacionales permitiría tener un enfoque que tome en cuenta las especificidades territoriales”*.

Bajo esta línea de análisis se ha visto por conveniente para cumplir con este compromiso, impulsando el desarrollo rural desde la planificación territorial como parte del desarrollo integral de nuestras ciudades y centros poblados, por lo que se propone incorporaciones a la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible en lo correspondiente a la planificación rural de nuestros centros poblados.

2. Marco Jurídico y Competencia

De conformidad con el artículo 5 de la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, se establece que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (en adelante, Ministerio) tiene competencias en las materias de vivienda, construcción, saneamiento, urbanismo y desarrollo urbano, bienes estatales, y propiedad urbana.

El artículo 4 de la referida Ley N° 30156, establece que, el Ministerio 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.

Asimismo, según el artículo 6 de la mencionada Ley, 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.

De acuerdo con el numeral 2 del artículo 10 de la referida Ley N° 30156, el Ministerio, en el marco de sus competencias, tiene como función compartida el 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. Asimismo, el numeral 7 del citado artículo establece que el Ministerio tiene como competencia compartida promover, coordinar y ejecutar con los gobiernos regionales, locales e instituciones públicas la implementación y evaluación de las políticas, planes, programas y estrategias nacionales y sectoriales, de acuerdo con las características propias de la realidad regional o local.

3. Delegación de Facultades

Con fecha 04 de julio de 2024 se promulgó la Ley N° 32089, Ley que delega en el Poder Ejecutivo la facultad de legislar en materias de reactivación económica simplificación y calidad regulatoria actividad empresarial del Estado seguridad ciudadana y defensa nacional. Entre los temas materias de delegación de



facultades conforme al numeral 2.9.1 del párrafo 2.9 del artículo 2 de la citada norma, se encuentra la facultad de modificar la Ley N°31313 en algunos aspectos concernientes al desarrollo urbano, habilitación urbana y de suelos, acceso a viviendas, y específicamente sobre los ítems siguientes:

a) En el ámbito urbano:

a.1.) El fortalecimiento y la armonización de los instrumentos de gestión del suelo y los instrumentos del financiamiento urbano como ejes del desarrollo sostenible de las ciudades, reduciendo y simplificando las cargas urbanísticas. En ese sentido, si bien los instrumentos de gestión de suelo pueden llegar a convertirse en elementos fundamentales para el financiamiento del desarrollo urbano por las características del suelo y su valor, es importante precisar su orientación y naturaleza para evitar confusiones en la aplicación de los instrumentos de distinta finalidad.

Asimismo, es importante efectuar cambios normativos que reduzcan las cargas urbanísticas para asegurar la implementación de los instrumentos a manera de incentivos urbanos que no afecte el desarrollo inmobiliario y que a su vez evite el crecimiento urbano por ocupación informal como ha sucedido en las últimas décadas en gran parte de nuestras ciudades mayores y metrópolis.

b) En el ámbito rural:

b.1.) El marco normativo y los instrumentos de planificación que aborden el desarrollo sostenible y eficiente de los centros rurales del país b2) así como el equipamiento y los servicios básicos. A ese respecto, en el país el ámbito rural no ha sido abordado debidamente en los procesos de planificación, sin embargo el enfoque territorial nos obliga manejo del territorio que parte de un entendimiento ecológico, social, productivo, económico, lingüístico y cultural del mismo, por lo que las áreas rurales deben ser también planificadas bajo su lógica de crecimiento y desarrollo productivo, incorporando los equipamiento productivos necesarios, pues las áreas rurales se convierten en la reserva de la seguridad alimentaria para las ciudades.

A tal efecto habilita al Poder Ejecutivo para proponer la modificatoria de la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, a efectos de impulsar las ciudades y centros poblados; en el ámbito urbano a través del fortalecimiento y armonización de los instrumentos de gestión de suelo, así como la reducción y simplificación de cargas urbanísticas a través de los instrumentos de financiamiento urbano orientados al desarrollo sostenible de las ciudades; en el ámbito rural a través de la normativa y de los instrumentos de planificación que se crean por la norma y que orienten al desarrollo sostenible y eficiente de los centros poblados rurales que permitan planificar los equipamientos, servicios básicos y accesibilidad eficientes.

II. FUNDAMENTO TÉCNICO DE LA PROPUESTA NORMATIVA

2.1. Problema público

Durante la vigencia de la Ley DUS hemos apreciado que está en su redacción ha generado una serie de inconsistencias técnicas con respecto a los



instrumentos de planificación urbana, los instrumentos de gestión del suelo, y los instrumentos de financiamiento urbano por parte de los gobiernos locales, haciendo muy complejo el proceso de reglamentación de la Ley; y por tanto de aplicación de la Ley. Es en virtud a ello, que, teniendo tres años de vigencia, hasta el momento no se ha podido aplicar ninguno de los instrumentos para los fines que persigue el desarrollo urbano sostenible.

Por otro lado, la planificación de las ciudades no puede estar dissociada del desarrollo de las áreas rurales ni afectarlas; en ese sentido, los centros poblados rurales no han formado parte de la planificación territorial, lo cual ha originado el decrecimiento poblacional, el incremento de los niveles de pobreza y pobreza extrema en estos ámbitos y la errónea aplicación de instrumentos de planificación urbana como el Esquema de Acondicionamiento Urbano y parámetros urbanísticos y edificatorios definidos para áreas urbanas, en ámbitos rurales, lo que distorsiona completamente el modelo de desarrollo territorial.

2.2. Análisis del estado actual de la situación fáctica

a. Sobre las definiciones de los centros poblados, centros poblados rurales, continuos poblados rurales y Esquema de Acondicionamiento Urbano (EU)

▪ Centro poblado

De acuerdo con lo establecido en el artículo 14 de la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, el Sistema de Ciudades y Centros Poblados (SICCEP) es el sistema de organización y clasificación de ciudades y centros poblados, y sus ámbitos de influencia. Asimismo, el numeral 14.4 precisa que los criterios de organización, categorización y clasificación se establecen en el Reglamento de dicha Ley. Por lo que, como parte integral de la mencionada norma, el artículo 14 del Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, define al centro poblado como:

Por otro lado, el Decreto Supremo N° 191-2020-PCM, que aprueba el Reglamento de la Ley N° 27795, Ley de Demarcación y Organización Territorial, establece en el numeral 11 del artículo 4, la siguiente definición para centro poblado:

“Es todo lugar del territorio nacional donde se asienta una población de más de ciento cincuenta (150) habitantes con vocación de permanencia, con viviendas organizadas de manera contigua y siguiendo un determinado patrón, con toponimia propia e identificable.

También se considera como centro poblado al asentamiento poblacional con vocación de permanencia que cuenta con más de cincuenta (50) y hasta ciento cincuenta (150) habitantes siempre que tenga, de manera continua e ininterrumpida durante los últimos cinco (5) años, un local educativo donde se brinde educación básica regular de nivel primario o secundario, o un establecimiento de salud, y siempre que la gestión de esos servicios no sea municipal, privada, comunal o parroquial. El asentamiento poblacional que no cumpla con las características señaladas en los párrafos anteriores se considera como asentamiento disperso. El centro poblado puede acceder a las siguientes



[Handwritten signature]

categorías: caserío, pueblo, villa, ciudad o metrópoli, en tanto cumpla con lo señalado en el Capítulo IV del Título III del presente reglamento.”

▪ Centro poblado rural

El Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI, 1995), define el área rural o centro poblado rural como:

“Aquel que no tiene más de 100 viviendas agrupadas contiguamente ni es capital de distrito; o que, teniendo más de 100 viviendas, éstas se encuentran dispersas o diseminadas sin formar bloques o núcleos”.

Asimismo, de acuerdo al artículo 72 del Reglamento de la Ley N° 27795, Ley de Demarcación y Organización Territorial, aprobado mediante Decreto Supremo N° 133-2023-PCM se establece que, un centro poblado puede ser categorizado como pueblo o caserío, según el cumplimiento de las siguientes características y requisitos mínimos:

72.1 Los criterios y requerimientos para la categorización o recategorización de centros poblados

72.1 Los criterios y requerimientos para la categorización o recategorización de caserío, pueblo, villa, son los siguientes:

72.1.1 Para Caserío:

Criterios:

- *Población requerida: 151 y 1,000 habitantes*
- *Habitabilidad y permanencia*
- *Equipamiento e infraestructura*

Requerimientos

- *Viviendas ubicadas en forma continua o dispersa parcialmente*
- *Un local comunal de uso múltiple*

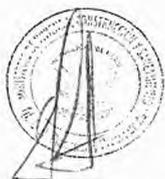
72.1.2 Para Pueblo:

Criterios:

- *Población requerida: 1,001 a 2,000 habitantes*
- *Habitabilidad y permanencia*
- *Equipamiento e infraestructura*
- *Prestación de servicios públicos*
- *Planificación y organización territorial*

Requerimientos

- *Viviendas ubicadas en forma contigua y continuada con una disposición tal que conformen calles.*
- *Una plaza principal y local comunal de uso múltiple*
- *Servicios de educación (mínimamente inicial y primaria completa).*
- *Servicios de salud (mínimamente un Puesto de salud)*
- *Esquema de Acondicionamiento Urbano, o el que haga sus veces.*
- *Un local comunal de uso múltiple*



▪ Continuo poblado rural

Según lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, el Sistema de Ciudades y Centros Poblados (SICCEP) es el sistema de organización y clasificación de ciudades y centros poblados, y sus ámbitos de influencia. Además, el numeral 14.4 de la misma ley, establece que los criterios de organización, categorización y clasificación se detallan en el Reglamento de dicha Ley.

En consecuencia, el artículo 14 del Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, precisa que las categorías del SICCEP se establecen a partir de los continuos poblados, según su cantidad de población, densidad de viviendas y pertenencia a un conglomerado. En dicha clasificación se reconocen dos categorías entendidas como continuos poblados rurales:

- *Pueblo (7° Rango): Continuo poblado rural con una población entre 1,001 y 2,000 habitantes. Presenta viviendas ubicadas en forma contigua y continuada, que conforman calles y una plaza. Se considera continuo poblado urbano-rural en caso pertenezca a un conglomerado.*
- *Caserío (8° Rango): Continuo poblado rural con una población entre 51 a 1,000 habitantes. Presenta viviendas ubicadas en forma continua o parcialmente dispersas. Presenta actividades económicas con predominancia de ocupaciones elementales; agricultores y trabajadores calificados agropecuarios, forestales y pesqueros; y, trabajadores dedicados al comercio y servicios. Estos continuos poblados incluyen capitales distritales y provinciales. Se considera continuo poblado urbano-rural en caso pertenezca a un conglomerado.*

▪ Esquema de Acondicionamiento Urbano (EU)

Conforme a lo establecido en el numeral 22.1 del artículo 22 de la Ley N°31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, los Instrumentos de Planificación Urbana son los siguientes:

- Plan de Desarrollo Metropolitano – PDM
- Plan de Desarrollo Urbano – PDU
- Esquema de Acondicionamiento Urbano - EU

Asimismo, el numeral 22.2 precisa que los contenidos de dichos instrumentos de planificación urbana se establecen en el Reglamento de dicha Ley. En consecuencia, como parte integral de la mencionada norma, el Artículo 50 del Decreto Supremo N°012-2022-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, define al Esquema de Acondicionamiento Urbano (EU) y señala su alcance:

“Art. 50.- Definición y alcance del Esquema de Acondicionamiento Urbano (EU)

50.1 Producto del proceso a cargo de las municipalidades, que orienta y regula la gestión territorial y el desarrollo urbano y/o rural sostenible, y dirige y promueve el desarrollo de la inversión pública y privada en los continuos poblados categorizados como villa, pueblo y caserío, conforme a la categorización establecida en el SICCEP. Una vez aprobado pasa a formar parte del cuerpo normativo aplicable a la jurisdicción que corresponda.

50.2. Se elabora en concordancia con el PAT y/o PDM, cuando estos han sido previamente aprobados, de ser aplicable.

50.3. Se elabora en concordancia y complementa a los Planes de Desarrollo Concertado vigentes.”

b. Sobre la situación de los Esquemas de Acondicionamiento Urbano (EU)

En el Perú, durante los últimos 10 años, los Esquemas de Acondicionamiento Urbano (EU) han abarcado la planificación de ámbitos rurales, los cuales se reconocen como continuos poblados rurales, tales como pueblos y caseríos (Tabla 01). Según el Registro de planes urbanos y territoriales 2024, elaborado por la Dirección de Urbanismo y Desarrollo Urbano (DUDU) del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en base a información del Registro Nacional de Municipalidades - 2023, a nivel nacional se han reportado cincuenta (50) Esquemas de Acondicionamiento Urbano - EU (Tabla 02).

Tabla 01: Esquemas de Acondicionamiento Urbano, según GEOPLAN

| DEPARTAMENTO | PROVINCIA | DISTRITO | CENTRO POBLADO | POBLACIÓN TOTAL | CATEGORÍA SICGEP | NOMBRE PLAN | TIPO DE PLAN |
|----------------|--------------|--------------|-----------------------------------|-----------------|------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| AMAZONAS | CONDORCANQUI | EL CENEPA | HUAMPAMI | 1059 | PUEBLO | HUAMPAMI | ESQUEMA DE ORDENAMIENTO URBANO |
| | | | KAYAMAS | 134 | CASERÍO | | |
| | | | CHIGKI SHINUK | 73 | CASERÍO | | |
| | | RIO SANTIAGO | PUERTO GALILEA | 585 | CASERÍO | PUERTO GALILEA - LA POZA - YUTUPIS | |
| | | | SHIRINGA | 271 | CASERÍO | | |
| | | | LA POZA | 390 | CASERÍO | | |
| APURIMAC | ABANCAY | CURAHUASI | YUTUPIS | 1434 | PUEBLO | LPU-SAN JUAN DE DIOS- PISONAYPATA | |
| | | | PALMIRA | 65 | CASERÍO | | |
| | | | CCOCHUA ALTA | 281 | CASERÍO | | |
| | | | CCOC HUA CENTRO | 188 | CASERÍO | | |
| | | | ACCORAN | 137 | CASERÍO | | |
| | | | ALAMEDA | 93 | CASERÍO | | |
| | | | PISONAYPATA | 300 | CASERÍO | | |
| | | | SAN JUAN DE DIOS | 385 | CASERÍO | | |
| | | | UNION MIRAFLORES | 59 | CASERÍO | | |
| | | | TRANCAPATA BAJA | 527 | CASERÍO | | |
| | | | QUISKAMOJO | 105 | CASERÍO | | |
| | | | CHAYPICCOCCO | 108 | CASERÍO | | |
| SAYWITE CENTRO | 79 | CASERÍO | CENTRO POBLADO SAYWITE - SAN LUIS | | | | |
| SAYWITE | 695 | CASERÍO | | | | | |

Fuente: Censo de Población y Vivienda – INEI, 2017.

Elaboración: Dirección de Ordenamiento e Integración de Centros Poblados, 2024.



[Handwritten mark]

Tabla 02: Esquemas de Acondicionamiento Urbano, según departamento

| DEPARTAMENTO | EU |
|---------------|-----------|
| AMAZONAS | 2 |
| ANCASH | 1 |
| APURIMAC | 4 |
| AREQUIPA | 2 |
| AYACUCHO | 4 |
| CAJAMARCA | 2 |
| CALLAO | 0 |
| CUSCO | 7 |
| HUANCAVELICA | 4 |
| HUÁNUCO | 1 |
| ICA | 1 |
| JUNÍN | 8 |
| LA LIBERTAD | 0 |
| LAMBAYEQUE | 1 |
| LIMA | 2 |
| LORETO | 0 |
| MADRE DE DIOS | 1 |
| MOQUEGUA | 1 |
| PASCO | 0 |
| PIURA | 2 |
| PUNO | 3 |
| SAN MARTIN | 1 |
| TACNA | 2 |
| TUMBES | 1 |
| UCAYALI | 0 |
| TOTAL | 50 |

Fuente: Registro de planes urbanos y territoriales 2024, según RENAMU - 2023 / MVCS - 2024



Cabe señalar que, el numeral 22.2 del artículo 22 de la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, señala que se evitará la duplicidad en el contenido de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano y se procurará que dicho contenido se establezca en función al tamaño y otras características particulares de las ciudades y centros poblados. Sin embargo, se reconoce que la normativa actual no considera de manera específica las características predominantes de los centros poblados rurales, generando la aplicación de una regulación con enfoque urbano que no se adapta adecuadamente a las realidades de los ámbitos rurales.

En relación a lo anterior, se reconoce la inadecuación de los Esquemas de Acondicionamiento Urbano (EU), ya que estos han sido elaborados hasta ahora, siguiendo un enfoque predominantemente urbano y de acuerdo a los contenidos asumidos para instrumentos de planificación como el Plan de Desarrollo Urbano (PDU); llegando incluso a centrar su desarrollo en la clasificación de suelo, zonificación y parámetros definidos para áreas urbanas (Gráfico 01). Estas limitaciones significativas en la normativa vigente han conducido a una falta de consideración de las dinámicas productivas y la inadecuada gestión sostenible de los recursos naturales, implantando modelos de desarrollo que no garantizan la preservación de las áreas rurales del país.

Gráfico 01: Esquemas de Acondicionamiento Los Morochucos, Cangallo, Ayacucho



Fuente: GEOPLAN, 2024

c. Sobre la situación de los centros poblados rurales, de acuerdo a las categorías del SICCEP.

De acuerdo a lo dispuesto en el numeral 14.4 del artículo 14 de la Ley N°31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, los criterios de organización, categorización y clasificación se detallan en el Reglamento de dicha Ley. En consecuencia, a ello y de acuerdo a la base de datos tabular y geoespacial de los centros poblados del SICCEP, la población según las categorías de los continuos poblados rurales es la siguiente:

Tabla 03: Población según categoría SICCEP

| CATEGORÍA SICCEP | POBLACIÓN |
|------------------|------------------|
| CASERÍO | 5,019,550 |
| PUEBLO | 650,161 |
| TOTAL | 5,669,711 |

Fuente: Censo de Población y Vivienda – INEI, 2017.
Elaboración: Dirección de Ordenamiento e Integración de Centros Poblados, 2024

En relación a la representatividad de los centros poblados rurales, respecto al total nacional, se puede afirmar que es el 98 %. Sin embargo, es importante señalar la necesidad de establecer los criterios técnicos que permitan identificar la relación entre la cantidad de población y la dispersión espacial de los centros poblados rurales.

A continuación, se detalla la distribución de los centros poblados rurales según las categorías el Sistema de Ciudades y Centros Poblados (SICCEP):



Handwritten signature or mark.

Tabla 04: Total de centros poblados rurales, según categoría del SICCEP

| CATEGORÍA SICCEP | CANTIDAD DE CC.PP |
|------------------|-------------------|
| CASERÍO | 28,591 |
| PUEBLO | 522 |
| TOTAL | 29,113 |

Fuente: Censo de Población y Vivienda – INEI, 2017.
Elaboración: Dirección de Ordenamiento e Integración de Centros Poblados, 2024.

Tabla 05: Número de pueblos por departamento, según SICCEP

| DEPARTAMENTO | NÚMERO DE PUEBLO |
|---------------|------------------|
| ANCASH | 32 |
| HUÁNUCO | 29 |
| JUNÍN | 17 |
| PASCO | 22 |
| UCAYALI | 6 |
| APURIMAC | 20 |
| AYACUCHO | 20 |
| CUSCO | 42 |
| HUANCAVELICA | 13 |
| ICA | 9 |
| MADRE DE DIOS | 8 |
| CALLAO | 0 |
| LIMA | 26 |
| AMAZONAS | 21 |
| CAJAMARCA | 34 |
| LA LIBERTAD | 30 |
| LAMBAYEQUE | 13 |
| LORETO | 20 |
| PIURA | 38 |
| SAN MARTIN | 54 |
| TUMBES | 3 |
| AREQUIPA | 16 |
| MOQUEGUA | 3 |
| PUNO | 45 |
| TACNA | 1 |
| TOTAL | 522 |

Fuente: Censo de Población y Vivienda – INEI, 2017.
Elaboración: Dirección de Ordenamiento e Integración de Centros Poblados, 2024.

Tabla 06: Número de caseríos por departamento según SICCEP

| DEPARTAMENTO | NÚMERO DE CASERÍOS |
|--------------|--------------------|
| ANCASH | 1909 |
| HUÁNUCO | 1600 |
| JUNÍN | 1488 |
| PASCO | 473 |
| UCAYALI | 546 |
| APURIMAC | 965 |
| AYACUCHO | 1240 |



[Handwritten signature]

| | |
|---------------|--------------|
| CUSCO | 2282 |
| HUANCAVELICA | 1187 |
| ICA | 261 |
| MADRE DE DIOS | 102 |
| CALLAO | 0 |
| LIMA | 698 |
| AMAZONAS | 1172 |
| CAJAMARCA | 4071 |
| LA LIBERTAD | 1765 |
| LAMBAYEQUE | 836 |
| LORETO | 1465 |
| PIURA | 1771 |
| SAN MARTIN | 1138 |
| TUMBES | 69 |
| AREQUIPA | 367 |
| MOQUEGUA | 101 |
| PUNO | 2972 |
| TACNA | 113 |
| TOTAL | 28591 |

Fuente: Censo de Población y Vivienda – INEI, 2017.
Elaboración: Dirección de Ordenamiento e Integración de Centros Poblados, 2024.

d. Sobre la Clasificación de suelo rural

Conforme a lo establecido en el artículo 33 de la Ley N°31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, la clasificación del suelo es competencia de las Municipalidades Provinciales y rige para los Instrumentos de Planificación Urbana: Plan de Desarrollo Metropolitano, Plan de Desarrollo Urbano, Esquema de Acondicionamiento Urbano.

En el Artículo mencionado se establece la Clasificación del Suelo urbano, dentro del cual, el ítem 3 clasifica al Suelo Rural:

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

Adicionalmente dentro de la clasificación del Suelo de Protección, se define las siguientes subclasificaciones:

- *“Suelo de conservación: son las áreas que constituyen espacios naturales que, por sus características ecológicas, paisajísticas, históricas o por tratarse de*



espacios de valor cultural deben ser protegidas y conservadas, restringiéndose su ocupación según la legislación nacional y local correspondiente.”

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

Si bien las definiciones precedentes incluyen los espacios naturales y los suelos rurales; en los Esquemas de Acondicionamiento Urbano, la tendencia en el proceso de clasificación del suelo se orienta hacia un suelo urbano, generando una inadecuada gestión del territorio rural.

Por lo expuesto, se ve la necesidad de establecer una clasificación del suelo específica para los centros poblados rurales, donde se identifiquen las diferentes características de ocupación del territorio, así como las áreas productivas, áreas de protección, entre otras.

Respecto a las áreas de protección, cabe señalar que, se reconoce la importancia de clasificar el suelo rural de los pueblos y caseríos, que presentan áreas naturales, fuentes de agua, riberas de ríos u otros ecosistemas, por tratarse de espacios con valor ambiental, con la finalidad de que estos sean conservados, en concordancia con la Ley N° 29763- Ley forestal y de fauna silvestre.

En ese contexto, se propone la siguiente clasificación de suelo rural:

- **Suelo de Ocupación Concentrada**

Áreas que presentan concentración de viviendas y que predominantemente cuentan con servicios públicos esenciales, equipamientos y/o espacios públicos; y mantienen las características propias de la zona. Adicionalmente, se presentan usos complementarios a las actividades económicas propias del área rural.

- **Suelo de Ocupación Dispersa**

Áreas que presentan viviendas rurales dispersas, y/o con usos complementarios a las actividades económicas propias de la zona. Este tipo de suelo puede estar destinado al crecimiento del centro poblado rural.

- **Suelo de Producción**

Áreas aptas para el desarrollo de las actividades agrícolas, pecuarias, forestales y/o extractivas propias de la zona, y que contribuyen al desarrollo económico local y regional.

- **Suelo de Protección**

Suelos calificados como áreas naturales que, por sus características ecológicas, paisajísticas, históricas o por tratarse de espacios de valor cultural y/o ambiental o por su valor hídrico deben ser protegidas y/o conservadas, restringiendo su ocupación según la legislación correspondiente. Dentro de esta calificación se encuentran también las zonas no ocupadas expuestas a peligros muy altos, altos y recurrentes, así como, las zonas declaradas como de riesgo no mitigable.

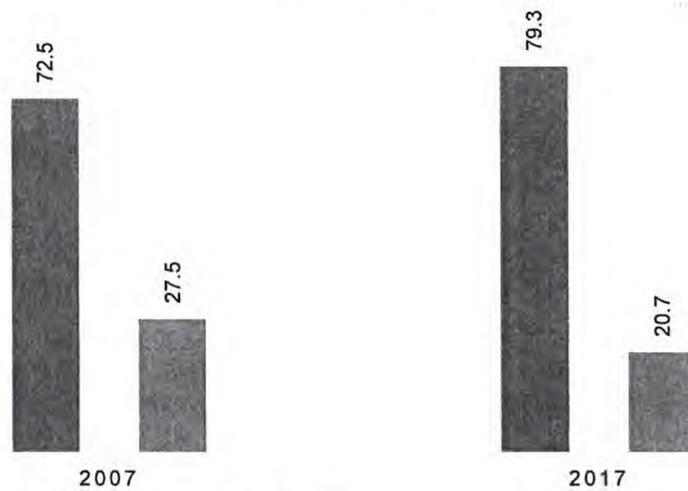


e. Sobre la población rural y su situación de pobreza monetaria

Según el Banco Mundial (2020), el proceso de urbanización es una tendencia global, que está causando la disminución de la población rural, debido a la migración campo – ciudad; originando la concentración de población en ciudades. De acuerdo a esa tendencia, para el 2050, la población urbana en el Perú será alrededor de 35 millones de habitantes (CEPLAN, 2023), lo cual equivale a un 88% del total de la población.

Gráfico 02: Porcentaje de población urbana y rural en el Perú

■ Urbana ■ Rural



Fuente: Censo de Población y Vivienda – INEI, 2017.

Elaboración: Dirección General de Políticas y Regulación en vivienda y Urbanismo, 2024.

En el Perú, respecto a la composición de la población según área urbana o rural, se muestra una tendencia decreciente de la población cuya estructura demográfica se caracteriza por *no contar con más 100 viviendas agrupadas contiguamente, ni es capital de distrito; o que, teniendo más de 100 viviendas, éstas se encuentran dispersas o diseminadas sin formar bloques o núcleos* (INEI, 2017).

En relación al Gráfico 02, se evidencia que la población rural total censada durante el año 2007, representa un 27.5% de la población total nacional; mientras que, en el año 2017, ha disminuido a 20.7%. En ese contexto, se identifican los siguientes departamentos con mayor retroceso poblacional rural:

Tabla 07: Población rural total (en millones) y tasa de crecimiento intercensal

| Departamentos | Población rural censada 2007 | Población rural censada 2017 | TCI (%) |
|---------------|------------------------------|------------------------------|---------|
| Amazonas | 209 990 | 187 365 | -1.134% |
| Áncash | 380 505 | 307 189 | -2.118% |
| Apurímac | 218 519 | 169 108 | -2.531% |
| Arequipa | 107 911 | 69 455 | -4.311% |
| Ayacucho | 257 105 | 189 116 | -3.025% |

| | | | |
|---------------|---------|---------|---------|
| Cajamarca | 933 832 | 795 363 | -1.592% |
| Cusco | 526 719 | 400 773 | -2.696% |
| Huancavelica | 310 775 | 186 844 | -4.961% |
| Huánuco | 438 288 | 288 610 | -4.092% |
| Ica | 75 945 | 56 864 | -2.852% |
| Junín | 400 211 | 295 564 | -2.986% |
| La Libertad | 398 128 | 338 868 | -1.599% |
| Lambayeque | 227 634 | 222 008 | -0.250% |
| Lima | 169 388 | 110 172 | -4.210% |
| Loreto | 308 341 | 250 085 | -2.072% |
| Madre de Dios | 29 246 | 19 497 | -3.974% |
| Moquegua | 24 837 | 13 171 | -6.146% |
| Pasco | 106 856 | 79 481 | -2.916% |
| Piura | 432 474 | 367 620 | -1.612% |
| Puno | 638 550 | 479 525 | -2.823% |
| San Martín | 256 053 | 226 289 | -1.228% |
| Tacna | 25 140 | 17 867 | -3.357% |
| Tumbes | 18 610 | 13 892 | -2.882% |
| Ucayali | 106 812 | 91 237 | -1.564% |

Fuente: Censo de Población y Vivienda – INEI, 2017.

Elaboración: Dirección General de Políticas y Regulación en vivienda y Urbanismo, 2024.



Según las cifras del Censo de Población y Vivienda (INEI, 2017), para los periodos intercensales 2007 y 2017, la población urbana nacional presenta una tasa de crecimiento promedio anual de 1.1% (Tabla 09); mientras que la población rural nacional, presenta una disminución absoluta de 1,425,906 habitantes en dicho periodo intercensal (Tabla 10), lo que equivale a una tasa de crecimiento promedio anual negativa de -2.4%.

Tabla 08: Población total nacional (en millones) y tasa de crecimiento promedio anual

| Año | Total nacional | Incremento intercensal | Incremento anual | Tasa de crecimiento promedio anual % |
|------|----------------|------------------------|------------------|--------------------------------------|
| 2007 | 27 412,157 | 1.969.727 | 196,972.7 | 0.7 |
| 2017 | 29 381,884 | | | |

Fuente: Censo de Población y Vivienda – INEI, 2017.

Elaboración: Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo, 2024.

Tabla 09: Población urbana total (en millones) y tasa de crecimiento promedio anual

| Año | Total urbano | Incremento intercensal | Incremento anual | Tasa de crecimiento promedio anual % |
|------|--------------|------------------------|------------------|--------------------------------------|
| 2007 | 20 810,288 | 2.401.139 | 240,113.9 | 1.1 |
| 2017 | 23 211,427 | | | |

Fuente: Censo de Población y Vivienda – INEI, 2017.
Elaboración: Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo, 2024.

Tabla 10: Población rural total (en millones) y tasa de crecimiento promedio anual

| Año | Total rural | Incremento intercensal | Incremento anual | Tasa de crecimiento promedio anual % |
|------|-------------|------------------------|------------------|--------------------------------------|
| 2007 | 6 601,869 | -1.425 906 | -142,590.6 | -2.4 |
| 2017 | 5 175,963 | | | |

Fuente: Censo de Población y Vivienda – INEI, 2017.
Elaboración: Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo, 2024.

En concordancia con lo anterior, el decrecimiento de la población rural en el Perú durante el periodo intercensal del año 2007 y 2017 expresa una tendencia significativa de migración hacia las áreas urbanas. Dicho fenómeno se puede atribuir a diversos factores, entre los cuales, destacan las condiciones socioeconómicas y las transformaciones en las dinámicas territoriales. A pesar de ello, según el Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego (2024), el espacio rural se caracteriza por ser un espacio plurifuncional y no está restringido a sus características físico geográficas; si no también, a un conjunto de variables relacionadas a la densidad poblacional, grado de conectividad, proporción de la Población Económicamente Activa, acceso a servicios, entre otros.

Tabla 11: Proyección de la población rural total (en millones) para los años 2024 y 2025

| Rural | Rural 2007 | Rural 2017 | TCI | 2024 | 2025 |
|--------------|------------|------------|-------------|---------|---------|
| Amazonas | 209 990 | 187 365 | -0.0113354 | 172,994 | 171,033 |
| Áncash | 380 505 | 307 189 | -0.02117618 | 264,446 | 258,846 |
| Apurímac | 218 519 | 169 108 | -0.02530779 | 141,331 | 137,754 |
| Arequipa | 107 911 | 69 455 | -0.04310611 | 51,021 | 48,822 |
| Ayacucho | 257 105 | 189 116 | -0.03024556 | 152,532 | 147,918 |
| Cajamarca | 933 832 | 795 363 | -0.01592168 | 710,842 | 699,524 |
| Cusco | 526 719 | 400 773 | -0.02695719 | 330,995 | 322,073 |
| Huancavelica | 310 775 | 186 844 | -0.04960683 | 130,859 | 124,367 |
| Huánuco | 438 288 | 288 610 | -0.04091924 | 215,426 | 206,611 |

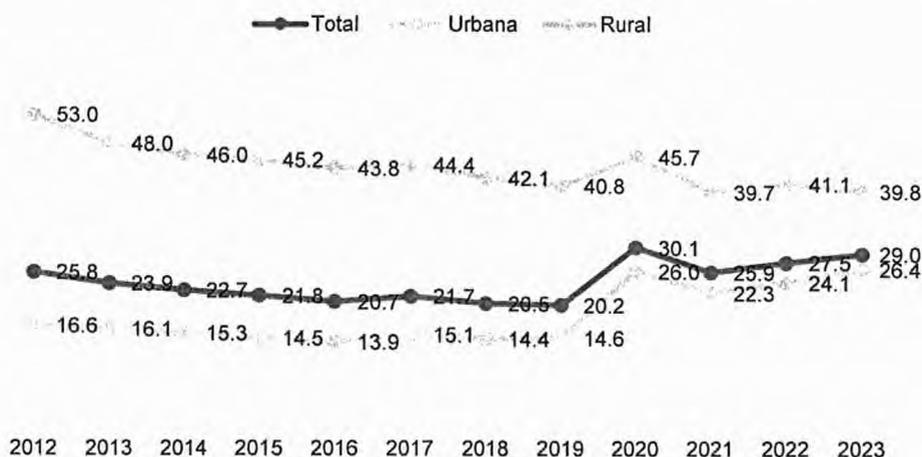
| | | | | | |
|---------------|---------|---------|-------------|---------|---------|
| Ica | 75 945 | 56 864 | -0.02852009 | 46,438 | 45,114 |
| Junín | 400 211 | 295 564 | -0.02985589 | 239,059 | 231,922 |
| La Libertad | 398 128 | 338 868 | -0.01598712 | 302,716 | 297,877 |
| Lambayeque | 227 634 | 222 008 | -0.00249944 | 218,153 | 217,607 |
| Lima | 169 388 | 110 172 | -0.0421029 | 81,527 | 78,095 |
| Loreto | 308 341 | 250 085 | -0.02072281 | 215,987 | 211,511 |
| Madre de Dios | 29 246 | 19 497 | -0.03973714 | 14,679 | 14,096 |
| Moquegua | 24 837 | 13 171 | -0.06146178 | 8,449 | 7,929 |
| Pasco | 106 856 | 79 481 | -0.02916273 | 64,608 | 62,724 |
| Piura | 432 474 | 367 620 | -0.01611597 | 328,100 | 322,813 |
| Puno | 638 550 | 479 525 | -0.02823415 | 392,412 | 381,333 |
| San Martín | 256 053 | 226 289 | -0.01228112 | 207,538 | 204,989 |
| Tacna | 25 140 | 17 867 | -0.03357393 | 14,068 | 13,596 |
| Tumbes | 18 610 | 13 892 | -0.02881528 | 11,321 | 10,995 |
| Ucayali | 106 812 | 91 237 | -0.01563742 | 81,707 | 80,429 |

Fuente: Censo de Población y Vivienda – INEI, 2017.

Elaboración: Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo, 2024.

Además, la proyección de la población rural total para los años 2024 y 2025, continúan mostrando una tendencia nacional de decrecimiento poblacional, reflejando el continuo proceso de urbanización y migración hacia ciudades. Lo cual tiene implicancias significativas para la planificación de los centros poblados; ya que esta debe orientar el desarrollo económico y social, evitando el abandono y asegurando la sostenibilidad de los centros poblados rurales del país.

Gráfico 03: Población en situación de pobreza monetaria, según ámbito geográfico 2012 – 2022



Fuente: Informe sobre la evolución de la pobreza monetaria 2014 – 2023. INEI, 2024.

Elaboración: Dirección General de Políticas Agrarias, 2024. MINAGRI

Por otro lado, según el Informe sobre la evolución de la pobreza monetaria 2014 – 2023 (INEI, 2024), en el Gráfico 03, se muestra que, a lo largo de una década, la pobreza monetaria en el ámbito rural continúa siendo prevalente. Durante el año 2023, la pobreza en el ámbito rural alcanza al 39.9% de la población, evidenciando una ligera disminución de 1.3% en comparación al año 2022. Mientras que, en el ámbito urbano, si bien la población en situación de pobreza monetaria se incrementó en un 2.3%, alcanzando 29.0% para el año 2023; esta sigue siendo menor, respecto a la pobreza monetaria en el ámbito rural.

Las cifras mostradas son cruciales para comprender las disparidades económicas y sociales que atraviesa la población asentada en los centros poblados del país, los cuales están iniciando un proceso de abandono, así como un envejecimiento de sus campos y degradación de los suelos, debido a la presión urbana (MINAGRI, 2024). Por lo que la planificación de los centros poblados, debe distinguirse del enfoque predominantemente urbano y adecuarse a las dinámicas productivas para alcanzar una adecuada gestión sostenible de los recursos naturales.

En ese sentido, de acuerdo a la evidencia mostrada, se concluye como situación fáctica que la normativa en materia de planificación urbana, no incorpora un instrumento de planificación rural, lo cual dificulta el desarrollo sostenible de los centros poblados del país.

2.3. Análisis sobre la necesidad, viabilidad y oportunidad del proyecto normativo

Se considera que el presente Proyecto de Decreto Legislativo es necesario, viable y oportuno, de acuerdo a lo siguiente:

En primer lugar, resulta necesario debido a que la modificatoria de la Ley N° 31313 permite incorporar instrumentos de planificación rural, los cuales son esenciales para planificar y gestionar las áreas rurales del territorio, que representan el 98% de los centros poblados a nivel nacional. Estas áreas, según la evidencia, están experimentando un decrecimiento poblacional sostenido, con una tasa de crecimiento promedio anual negativa de -2.4%.

En la actualidad existe poca o nula planificación en los 28, 674 centros poblados rurales del país, lo que conlleva a que enfrenten desafíos únicos en términos de acceso a los servicios básicos, equipamientos y accesibilidad, ocasionando un despoblamiento de los mismos. La inclusión de un instrumento de planificación para los centros poblados rurales con un enfoque de sostenibilidad permitirá abordar estas necesidades y proponer proyectos de inversión acordes a su realidad, mejorando la calidad de vida de la población.

El Instrumento de Planificación Rural denominado Esquema de Acondicionamiento Rural se encuentra concebido para la planificación de caseríos y pueblos, es decir centros poblados rurales con una población de 51 a 2,000 habitantes. Este instrumento servirá para diferenciar la planificación de los centros poblados urbanos de los rurales cuyo desarrollo amerita ser abordado con otra concepción considerando su crecimiento, cultura, actividad económica, morfología, entre otros.

Adicionalmente, y de acuerdo a la evidencia, los Esquemas de Acondicionamiento Urbano (EU) son elaborados de acuerdo a un enfoque predominantemente urbano, siguiendo la estructura de contenido de los Planes de Desarrollo Urbano; ello ha generado que la planificación en los ámbitos rurales, no contemplen las características físico espaciales, sociales, ambientales y culturales de dichas áreas. Este contexto refuerza la urgencia de incorporar instrumentos de planificación rural para abordar los desafíos



demográficos y promover un desarrollo sostenible y equilibrado de las zonas rurales.

En segundo lugar, el proyecto normativo es viable, puesto que no contraviene con ningún principio contenido en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades. Asimismo, se complementa con las funciones exclusivas conferidas a las Municipalidades Provinciales para la aprobación del Plan de desarrollo rural conforme el sub numeral 1.2 del numeral 1 del artículo 79 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, y efectúa modificaciones y precisiones a la Ley N° 31313 para el desarrollo integral y armónico del territorio y la adecuada gestión del suelo urbano y rural. Además, la propuesta no afecta las competencias de otros sectores relacionados con el desarrollo de los ámbitos rurales, debido a que esta es aplicable únicamente al instrumento de planificación rural.

Finalmente, el proyecto normativo es oportuno, puesto que, como se explicó en el acápite anterior; actualmente, el cuerpo normativo en materia de planificación urbana, no incluye la planificación rural, lo que se traduce en la inexistencia de un instrumento de planificación rural. A consecuencia de ello, en los centros poblados rurales, se está implementando parámetros urbanísticos y edificatorios definidos para áreas urbanas; lo cual resulta un despropósito en el desarrollo territorial equilibrado.

Además, el proyecto normativo acoge la oportunidad de efectuar cambios normativos que reduzcan las cargas urbanísticas para asegurar la implementación de los instrumentos a manera de incentivos urbanos, lo cual permitirá la dinamización del mercado inmobiliario y evitara el crecimiento informal de nuestras ciudades.

2.4. Precisión del nuevo estado que genera la propuesta

La propuesta genera un nuevo marco normativo para la planificación de los centros poblados, el cual se traduce en un Instrumento de Planificación Rural denominado Esquema de Acondicionamiento Rural, que permitirá planificar los mismos, considerando su realidad, preservando el entorno natural y construido, así como sus expresiones culturales, fortaleciendo su integración con las ciudades, a través de las actividades económicas y sociales que se generen.

En ese sentido, el Instrumento de Planificación Rural va a responder a la realidad de los centros poblados, planificando y gestionando el suelo con una visión diferente a la urbana, lo que permitirá analizar y establecer una visión de desarrollo identificando y priorizando los proyectos necesarios que le permitan alcanzar un desarrollo sostenible.

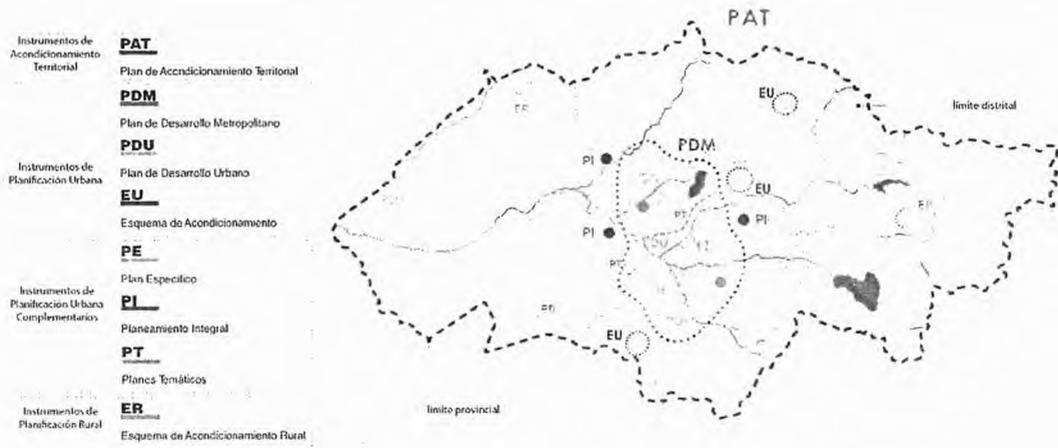
Por otro lado, la modificación de cargas urbanísticas por incentivos urbanos va a generar una mayor oferta inmobiliaria lo cual conlleva a la asequibilidad de vivienda y acceso para la población actualmente no atendida lo que repercutirá en el cierre de brechas del déficit habitacional.

Finalmente, la propuesta establece la importancia del análisis de riesgo y adaptación al cambio climático en los Planes para el Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural de las ciudades y centros poblados,



permitiendo la intervención excepcional del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento en la declaratoria de zonas de riesgo no mitigable que conlleven a una reubicación definitiva.

Gráfico 04: Esquema de Planes de Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural



Fuente: Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo, 2024.

2.5. Desarrollo de los objetivos relacionados con el problema

De acuerdo a lo expuesto, el proyecto normativo tiene como objetivos, los siguientes:

- Reducir el crecimiento informal de las ciudades
- Reducir la brecha del déficit habitacional
- Reducir la tasa de decrecimiento poblacional en ámbitos rurales
- Reducir la tasa de pobreza en al ámbito rural
- Implementar instrumentos de planificación rural para los centros poblados.
- Distribución equilibrada de equipamiento e infraestructura productiva

III. CONTENIDO DE LAS DISPOSICIONES DE LA PROPUESTA NORMATIVA

La Propuesta modificatoria de la Ley N°31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible (Ley DUS), tiene por objeto fortalecer la planificación de las ciudades y los centros poblados, así como optimizar los instrumentos de gestión del suelo y financiamiento urbano, impulsando el cierre de brechas en vivienda e infraestructura urbana.

En ese sentido, la propuesta modificatoria contiene un total de cinco (05) artículos cuyas principales disposiciones, son las siguientes:

- Precisiones respecto del Sistema de Ciudades y Centros Poblados (SICCEP)
- Incorporación de un instrumento de planificación para los centros poblados rurales.
- Incorporación de la clasificación del suelo rural.

- Incorporación de una zonificación y parámetros para centros poblados rurales.
- Precisiones respecto a los Instrumentos de Gestión del Suelo y Financiamiento Urbano.
- Precisiones respecto a la Vivienda de Interés Social.
- Precisiones respecto a la fiscalización y las competencias de cada nivel de gobierno sobre la materia.

a. Precisiones respecto al Sistema de Ciudades y Centros Poblados (SICCEP)

La propuesta normativa precisa el artículo 14: Sistema de Ciudades y Centros Poblados (SICCEP), con el objetivo de señalar que el fin supremo del SICCEP se fundamenta en el desarrollo macro regional y regional, del territorio nacional; ello, debido a que, en la actual norma, se limita los fines del SICCEP al acondicionamiento territorial y al desarrollo urbano, lo que conduce a interpretar, que la relación del Sistema de Ciudades y Centros Poblados (SICCEP) con la planificación territorial y urbana se sitúa únicamente en la determinación referencial de los ámbitos de intervención de los instrumentos de planificación.

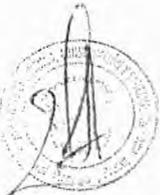
En ese sentido se propone que el SICCEP se constituye para fines de desarrollo macro regional y regional, priorizando la integración transversal del territorio nacional. Cabe señalar que el Sistema Urbano Nacional (MVCS – DGPRVU, 2012) se enmarcó en el desarrollo regional y contempló la propuesta de macro sistemas, sistemas, subsistemas urbanos, sectores y áreas, los cuales debían responder a los ámbitos macro regionales, regionales y provinciales y distritales.

Se precisa, además, que en los Planes de Acondicionamiento Territorial (PAT), se actualiza el Sistema Provincial de Ciudades y Centros Poblados; lo cual permitirá actualizar el Sistema a nivel nacional. En ese sentido, el Plan de Acondicionamiento Territorial (PAT), establece la categoría, rango jerárquico, rol y caracterización de las ciudades y centros poblados, bajo el enfoque territorial a una escala provincial; por lo que, la metodología adecuada para actualizar el Sistema a nivel nacional, es a través de los Sistemas Provinciales.

b. Incorporación de un instrumento de planificación para los centros poblados rurales.

La propuesta normativa incorpora en el artículo 22 de la Ley DUS como parte de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano al Instrumento de Planificación Rural el cual se traduce en un Esquema de Acondicionamiento Rural (EAR), instrumento técnico normativo cuyo objetivo es la planificación de los centros poblados rurales en el país, impulsando su desarrollo en armonía con su territorio y la concepción integral del mismo, preservando su entorno natural y construido, así como sus expresiones culturales.

En ese sentido, se modifica la denominación que agrupa la totalidad de los Planes, pasando de denominarse “Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano” a “Planes para el Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural”, instrumentos técnicos normativos,



producto de los procesos dirigidos por los gobiernos locales, a través del proceso de participación ciudadana efectiva.

La incorporación de la planificación rural de los centros poblados requiere la incorporación de este término en los diversos articulados de la Ley DUS a fin de guardar coherencia y concordancia entre los mismos. Asimismo, se realizan algunas precisiones a diversos articulados, tales como:

- Artículo 1: Objeto de la ley, Artículo 4: Principios y Enfoques orientadores del Acondicionamiento Territorial, la Planificación Urbana y el Desarrollo Urbano Sostenible, Artículo 7: Atribuciones y obligaciones de los gobiernos locales en materia de desarrollo urbano, Artículo 9: Coordinación de actividades interinstitucionales y compatibilidad en los instrumentos de planificación urbana, Artículo 11: Participación ciudadana efectiva en materia de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano, Artículo 13: Observatorio Urbano Nacional (OUN), y Artículo 18: Deberes de las personas en la producción de un hábitat seguro y saludable, Artículo 38: Uso, en cuyo texto se precisa la denominación de la planificación rural y/o desarrollo rural y/o Planes para el Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural y/o actividades rurales, según sea el caso.

- En el caso del artículo 4: Principios y Enfoques orientadores del Acondicionamiento Territorial, la Planificación Urbana y el Desarrollo Urbano Sostenible, se realizan precisiones de algunos principios tales como economía circular o descentralización. Respecto del principio de economía circular, se señala que las ciudades y centros poblados integran ciclos productivos adaptados a sus necesidades y particularidades para el manejo de materiales, residuos y energía producidos y consumidos por estos; en ese sentido, los instrumentos de planificación deben considerar como parte del análisis y como parte del modelo de desarrollo que se proponga los flujos circulares de materiales, agua, energía y biomasa.

Asimismo, respecto de la modificatoria del literal c) del párrafo 4.1 del artículo 4, se elimina el término "intervenciones urbanísticas" debido a que el reparto de cargas y beneficios es producto de una actuación urbanística, pues se produce como parte de la formulación de un instrumento de planificación como es el caso de un Plan Específico cuyo fin es un Reajuste de Suelo, en el cual se propone un reparto equitativo de cargas y beneficios para el desarrollo de un proyecto urbanístico en conjunto. En ese sentido, la planificación urbana tiene entre sus fines lograr un reparto equitativo de cargas y beneficios urbanísticos a fin de lograr un desarrollo urbano sostenible en las ciudades.

Con relación al literal e) del numeral 4.2, cabe señalar que la precisión tiene como finalidad hacer énfasis a la gobernanza en materia de planificación y gestión territorial y el alineamiento de las decisiones de los gobiernos locales a las políticas nacionales no solo a las urbanas, sino también a las políticas nacionales afines, como puede ser la Política Nacional de Competitividad y Productividad, y la Política Nacional del Ambiente.

- Respecto del artículo 5, cabe precisar que la inclusión del término movilidad sostenible en el literal a) del numeral 3 referido a la directriz de la función



urbanística, se efectúa para alinearla al principio de movilidad sostenible previsto en el literal j) del numeral 4.1. del artículo 4 de la Ley N°31313, teniendo en cuenta que la movilidad sostenible nace desde la planificación por la definición de los usos del suelo y la lógica de los desplazamientos, que comprende la planificación tanto el ámbito urbano como rural; conforme al numeral 5 del artículo 8 de la Ley N°30156.

- Respecto del numeral 11.1 del artículo 11 se retira el término “perceptual” el cual es un término subjetivo que está relacionado con la imagen urbana que se propone en el Instrumento de Planificación, en concordancia con la Visión y Modelo de Desarrollo de la ciudad. En ese sentido, imagen urbana tiene que ver con todos aquellos elementos tanto físico espaciales como naturales (ambientales) que constituyen un entorno, los cuales son identificados y estructurados en la mente de cualquier persona, mientras que lo perceptual está referido a una visión individual. La percepción de una ciudad varía de acuerdo a varios factores que confluyen, por lo que siendo el propósito de un Instrumento de Planificación Urbana, entre otros, construir una imagen urbana colectiva que sea un lugar identificable para el colectivo que lo habita, el mismo debe sustentarse en el análisis físico espacial, ambiental y social de la ciudad, a fin de otorgarle una identidad.

De igual forma, el párrafo 11.4 del artículo 14 reemplaza la palabra “Entidades Públicas” por “Gobiernos Locales”, ello considerando las funciones establecidas en los artículos 73 y 79 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades; la cual establece que los gobiernos locales son los responsables de la organización del espacio físico y uso del suelo, así como de la aprobación, entre otros, del Plan de Acondicionamiento Territorial y el Plan de Desarrollo Urbano.

El numeral 2 del artículo 7 de la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, señala como parte de las atribuciones y obligaciones de los Gobiernos Locales el formular, aprobar, aplicar y mantener actualizados los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, respecto de los cuales sean competentes y responsables.

Asimismo, el artículo 8 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado mediante Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, señala que el proceso de participación ciudadana efectiva debe estar debidamente planificado a través del Plan de Trabajo como un componente de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano que formule el equipo técnico. Señala, además, la conformación de un Consejo de Coordinación Provincial o Distrital el cual emite opinión de los avances del Plan que se formule en cada una de sus fases respecto a la participación ciudadana efectiva.

En ese sentido, son los gobiernos locales los responsables de llevar a cabo el proceso de participación ciudadana efectiva dentro de la jurisdicción donde se formula el Instrumento de Planificación.

- En el caso del artículo 13 se precisa, además, que el OUN incluye la visualización de las capas interoperables que muestren información



geoespacial que muestren información geoespacial generada por las instituciones públicas relacionadas al análisis territorial. Cabe precisar, que el OUN es administrado por el MVCS, por lo que este último punto no genera gastos a las municipalidades u otros sectores, ni a los administrados.

- Respecto al Artículo 20: Planificación urbana sostenible, se modifica la redacción en el numeral 20.1 para precisar que la planificación urbana sostenible es un proceso a través del cual los Gobiernos Locales planifican la organización espacial de las ciudades con participación de la ciudadanía, en concordancia con lo dispuesto en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades. Además, en el numeral 20.2 se incorpora como una de las políticas nacionales, a la Política Nacional de Ordenamiento Territorial que aprueba la Presidencia del Consejo de Ministros.
- En el caso del Artículo 21: Definición, se precisa la denominación de Planes para el Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural, en los numerales 21.1 y 21.4. Así también, se retira lo referido a los proyectos de infraestructura sectoriales, tales como en salud o educación, ya que estos forman parte del desarrollo de la propuesta final de los mencionados instrumentos de planificación, que además responden a los componentes mencionados en el Artículo 23.

- Artículo 23: Ámbito de la planificación urbana, que incorpora la denominación rural como parte de los componentes de la planificación. En ese sentido, para un desarrollo coherente y adecuada comprensión, se agrupan los componentes respecto a los Instrumentos de Planificación Urbana e Instrumentos de Planificación Rural. En el caso de los Instrumentos de Planificación Urbana, se agrupan algunos componentes, tales como los sistemas urbanísticos o riesgos y adaptación al cambio climático; y se incorporan, además, el análisis físico espacial y el social; componentes que a la fecha son parte de un análisis obligatorio en los instrumentos de planificación.

1. Instrumentos de Planificación Urbana
 - a. Desarrollo económico
 - b. Social.
 - c. Físico - Espacial
 - d. Vivienda
 - e. Ambiental
 - f. Gestión del riesgo de desastres y adaptación y mitigación al cambio climático.
 - g. Sistemas Urbanísticos: Equipamiento Urbano, Espacios Públicos, Infraestructura de Servicios y Movilidad Urbana
 - h. Patrimonio cultural
 - i. Otros pertinentes a la ciudad

Mientras que, para los Instrumentos de Planificación Rural, la propuesta normativa incorpora componentes que desarrollan aspectos fundamentales de las condiciones socioeconómicas, productivas y culturales de los ámbitos rurales, tales como, el económico productivo y social, el patrimonio e identidad cultural y la infraestructura vial y accesibilidad. Dichos aspectos



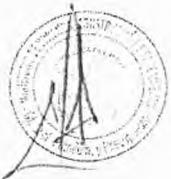
fueron tomados en cuenta para la propuesta de definición de los ámbitos urbano y rural, del Sistema Urbano Nacional (MVCS – DGPRVU, 2012). Los componentes propuestos son los siguientes:

2. Instrumento de Planificación Rural
 - a. Económico productivo y social
 - b. Físico – Espacial
 - c. Vivienda
 - d. Infraestructura y servicios esenciales
 - e. Infraestructura vial y accesibilidad
 - f. Equipamientos y espacios público
 - g. Ambiental
 - h. Gestión del riesgo de desastres y adaptación y mitigación al cambio climático
 - i. Patrimonio e identidad cultural.
 - j. Otros pertinentes al centro poblado

La incorporación de dichos componentes para los Instrumentos de Planificación Rural permitirá precisar un enfoque territorial que aborde de manera adecuada, los procesos de planificación en el ámbito rural del país; con ello, se logrará alcanzar la debida coherencia en el diagnóstico y las propuestas finales que se propongan en el Instrumentos de Planificación rural, con el objetivo de alcanzar un desarrollo sostenible y equilibrado para las áreas rurales.



- Se incorpora el artículo 20a el cual conceptualiza la planificación rural de los centros poblados, indicándose que dicho instrumento técnico normativo tiene por objeto lograr el desarrollo de los centros poblados rurales en armonía con su territorio y la concepción integral del mismo, preservando el entorno natural y construido, así como sus expresiones culturales, fortaleciendo la integración armónica de las ciudades a través de las actividades económicas y sociales que se generen.



- Artículo 25: Obligatoriedad de la formulación, actualización y aprobación de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Artículo 26: Actualización de los Planes de Desarrollo Urbano y Artículo 28: Mecanismos de coordinación y cooperación, incorporan el término desarrollo rural y Planes para el Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural, en su contenido, según sea el caso.

- Artículo 27: Concordancia, cuya denominación se reemplaza por Coherencia Técnica e incorpora el término desarrollo rural en su contenido, precisándose en el numeral 27.3 que solo los Planes de Desarrollo Urbano, Esquemas de Acondicionamiento Urbano o Esquemas de Acondicionamiento Rural pueden ser factibles de una delegación de facultades de una Municipalidad Provincial a una Municipalidad Distrital para la aprobación del Instrumento de Planificación; ello debido a que los Planes de Acondicionamiento Territorial y los Planes de Desarrollo Metropolitano tienen un ámbito de intervención más amplio e incorporan como parte de su ámbito ciudades, centros poblados o áreas conurbadas.



- Respecto al Artículo 30: Áreas Metropolitanas, se modifica la redacción en el numeral 30.4 para precisar que los Planes de Desarrollo Metropolitano delimitan el ámbito de intervención de su territorio. Además, se retira lo referido a la elaboración y aprobación de los Planes de Desarrollo Urbano por parte de las Municipalidades Provinciales, debido a que esta precisión forma parte del numeral 22.6, del Artículo 22.
- Se modifica el artículo 35: Restricciones, a fin de incorporar en el numeral 1 los hábitats críticos, así como precisar debido a su importancia algunos ecosistemas frágiles tales como lomas costeras y humedales; ecosistemas comprendidos dentro de la definición señalada en el artículo 99 de la Ley N°28611, Ley General del Ambiente.

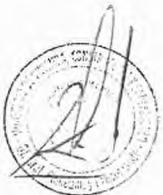
Asimismo, se modifica el numeral 4 a fin de precisar las restricciones sobre áreas ubicadas en zonas declaradas como riesgo no mitigable, separándolo del párrafo original, debido a que sobre estos ámbitos se deberá aplicar reasentamiento poblacional o reubicación definitiva. Asimismo, dentro de este párrafo se incluyen las zonas identificadas en riesgo muy alto. Por otro lado, respecto del numeral 5, se restringe la ocupación urbana sobre zonas identificadas como de riesgo alto, hasta que se sustenten las medidas correctivas que minimicen el riesgo.

c. Incorporación de la Clasificación del Suelo Rural

La propuesta normativa incorpora dentro del artículo 33 de la Ley DUS la clasificación del suelo en el Instrumento de Planificación Rural, ello considerando que la dinámica de los centros poblados es diferente al crecimiento urbano de las ciudades; en ese sentido, los centros poblados se caracterizan por tener un área que presenta una concentración de viviendas, así como áreas de ocupación dispersa, áreas de protección y de producción cuya economía se basa principalmente en actividades primarias.

Por ello se propone la siguiente clasificación:

- Suelo de Ocupación Concentrada: Áreas que presentan concentración de viviendas rurales y otras edificaciones que predominantemente cuentan con servicios públicos esenciales, equipamientos y/o espacios públicos; y mantienen las características propias de la zona. Adicionalmente, se presentan usos complementarios a las actividades económicas propias del área rural.
- Suelo de Ocupación Dispersa: Áreas que presentan viviendas rurales dispersas, y/o con usos complementarios a las actividades económicas propias de la zona. Este tipo de suelo puede estar destinado al crecimiento del centro poblado rural.
- Suelo de Producción: Áreas aptas para el desarrollo de las actividades agrícolas, pecuarias, forestales y/o extractivas propias de la zona, y que contribuyen al desarrollo económico local y regional.
- Suelo de Protección: Suelos calificados como áreas naturales que, por sus características ecológicas, paisajísticas, históricas o por tratarse de espacios de valor cultural y/o ambiental o por su valor hídrico deben ser protegidas y/o conservadas, restringiendo su ocupación según la legislación correspondiente. Dentro de esta calificación se encuentran también las



[Handwritten signature]

zonas no ocupadas expuestas a peligros muy altos, altos y recurrentes, así como, las zonas declaradas como de riesgo no mitigable.

La incorporación de la clasificación del suelo para los centros poblados diferenciada de la clasificación del suelo para las ciudades permitirá tener una mirada distinta para el desarrollo de los centros poblados rurales a fin de conservar los mismos dotándolos de los equipamientos y servicios necesarios que mejoren su calidad de vida, identificando y protegiendo sus áreas productivas o áreas cuyas características ecológicas, paisajísticas, históricas o por tratarse de espacios de valor cultural y/o ambiental o por su valor hídrico deben ser protegidas y/o conservadas.

Asimismo, se realizan precisiones en la Clasificación del Suelo para las ciudades, diferenciando el suelo urbano del suelo urbanizable, ello debido a que actualmente contradice lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 55 de la Ley DUS, en donde se considera como un hecho generador la incorporación del suelo urbanizable como parte del suelo urbano. De igual forma, se precisa el Suelo de Protección, subclasificándolo en Suelo de Conservación, Suelo Expuesto a Peligro y Suelo de Riesgo No Mitigable, a fin de que los equipos técnicos que formulan los Planes no incurran en errores de interpretación en la identificación de las zonas de riesgo y las zonas expuestas a peligro.

d. Incorporación de una zonificación y parámetros para centros poblados rurales

La propuesta normativa precisa el artículo 36: Zonificación y el artículo 40: Parámetros, para diferenciar la zonificación y los parámetros aplicados a las ciudades respecto de la zonificación y criterios técnicos aplicados a los centros poblados. En ese sentido, se propone que la zonificación de los centros poblados es un componente de los procesos de planificación rural que contiene los criterios técnicos para la regulación del uso y ocupación del suelo en el ámbito de intervención del Instrumento de Planificación Rural; mientras que en relación a los parámetros se precisa que en los centros poblados las municipalidades provinciales determinan los criterios técnicos correspondientes de acuerdo a las condiciones y particularidades de cada centro poblado, preservando el entorno natural y construido, así como sus expresiones culturales.

La inclusión en la normativa de un tratamiento técnico diferenciado entre ciudad y los centros poblados permitirá a los planificadores generar una perspectiva de desarrollo adecuado a la naturaleza rural propia de los centros poblados rompiendo con la perspectiva urbana aplicada hasta la fecha respecto de la planificación de los pueblos y caseríos, el cual se enfoca en convertir los centros poblados rurales en áreas urbanas; perdiéndose de esta forma las áreas de producción necesarias para el funcionamiento y la seguridad alimentaria de las ciudades.

De igual forma, se precisa que la modificación de la zonificación se puede realizar en tres casos:

- Por cambios Sustanciales: La solicitud de modificación de la zonificación produce cambios sustanciales al instrumento de planificación vigente, por lo que es necesario que dicha modificación se realice con una actualización del instrumento de planificación.



- Cambio Regular de Zonificación: En este caso el gobierno local establece una periodicidad de evaluación para aquellas solicitudes de cambio de zonificación que no producen cambios sustanciales al instrumento de planificación vigente.
- Cambio Especifico de Zonificación: Es un caso excepcional que se origina de aquellos proyectos tienen el objetivo de promover el desarrollo concreto y formal de proyectos de interés nacional, social y comunitario.

e. Precisiones respecto a los Instrumentos de Gestión del Suelo y Financiamiento Urbano

La propuesta normativa realiza diversas precisiones en los conceptos de los instrumentos de gestión del suelo sin modificar o cambiar la concepción de los mismos. Incluso, se diferencia los instrumentos de gestión del suelo de los instrumentos de financiamiento urbano; a fin de establecer que los primeros están referidos a gestionar, regular e implementar la adecuada ocupación y uso del suelo, con el fin de obtener un mejor aprovechamiento y optimización del mismo; mientras que los segundos están destinados a financiar el desarrollo urbano sostenible de las ciudades y centros poblados, a través de la participación en el incremento del valor del suelo que resulte de las actuaciones e intervenciones urbanísticas hechas total o parcialmente por el Estado, la transferencia de derechos edificatorios, bonificaciones u otros instrumentos que permitan el financiamiento de los proyectos identificados en los Instrumentos de Planificación Urbana.

En ese sentido, las principales precisiones respecto a los instrumentos de gestión del suelo, son las siguientes:

- Se incorpora el artículo 44A, referido al Reparto de Cargas y Beneficios Urbanísticos, a fin de conceptualizarlo, señalándose que el mismo es *“el mecanismo que permite el reparto equitativo de las obligaciones urbanísticas en proporción con los beneficios derivados de las diferentes actuaciones urbanísticas definidas en la planificación urbana”*.

En ese sentido, la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible ya contempla el reparto de cargas y beneficios en diversos de sus artículos, tales como:

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

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

(...)

c. Equidad espacial y territorial: Igualdad de oportunidades, acceso a servicios y a condiciones urbanas para una vida digna, consolidando el reparto equitativo de los beneficios y cargas urbanísticas derivados de la planificación urbana y el desarrollo urbano, y las intervenciones urbanas.

(...).”

“Artículo 5. Directrices

Para lograr los objetivos previstos en la presente ley, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, los gobiernos regionales y locales y demás entidades públicas y privadas relacionadas con el acondicionamiento territorial, la planificación urbana y la gestión urbana, el uso del suelo, y la ciudadanía en general, se guían por las siguientes directrices:



(...)

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

(...)"

"Artículo 45. *Reajuste de Suelo*

(...)

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

(...)

c) *Reparto equitativo de beneficios y cargas del área involucrada en el Reajuste de Suelo.*

(...)

"Artículo 74. *Derechos derivados de las Unidades de Gestión Urbanística*

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

(...)"

La incorporación del artículo 44A permite entender que el reparto de cargas y beneficios está orientado a establecer una equidad entre las cargas urbanísticas y beneficios urbanísticos, definidas en la normativa vigente nacional o local, tales como:

Cargas Urbanísticas:

- A Nivel de Ciudad: cesiones para vías primarias, protección de un área con valor histórico o ecológico, entre otros;
- A Nivel de Habilitación: Aportes de Habilitación Urbana, y
- A Nivel de Proyecto: Aportes de suelo por parte de los propietarios en la nueva estructura urbana (En el caso de reajuste de Suelo)

Beneficios Urbanísticos:

- Mayores beneficios en la zonificación: Tipo de Zona, Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, índice de actividades para la ubicación de actividades urbanas.
- Mayor participación en los beneficios urbanísticos generados del proyecto urbanístico.

Por ello, debe entenderse que por ejemplo en el caso de un Proyecto de Reajuste de Suelo en el cual se establece un reparto de cargas y beneficios urbanísticos, que involucra a diversos propietarios del suelo, se debe considerar que las cargas establecidas en la normativa vigente sean equitativas a los beneficios urbanísticos otorgados, a fin de que el proyecto urbanístico sea viable. De esta forma, teniendo en consideración lo señalado anteriormente, el gobierno local puede establecer nuevas cargas urbanísticas siempre y cuando se asegure que los beneficios otorgados mantengan una viabilidad del proyecto urbanístico a desarrollar, manteniendo la equidad respectiva.

En esa misma línea a nivel de proyecto, los propietarios del suelo establecen a su vez un reparto de cargas y beneficios a través de aportes de suelo a fin de lograr una nueva estructura urbana, que permite espacios públicos,



equipamiento e infraestructura urbana a cambio de una mayor participación en los beneficios del proyecto urbanístico,

Finalmente, cabe señalar que si bien el literal c) del numeral 4.1 del artículo 4 y el numeral 74.1 del artículo 74 se han modificado, no se ha variado la mención del reparto de cargas y beneficios, tal como se aprecia a continuación:

“Artículo 4.- Principios y Enfoques Orientadores del Acondicionamiento Territorial, la Planificación Urbana y Rural y su Desarrollo Sostenible

4.1. El acondicionamiento territorial, la planificación urbana y rural y su desarrollo sostenible de las ciudades y centros poblados se sustentan en los siguientes principios:

(...)

c. Equidad espacial y territorial: Igualdad de oportunidades, acceso a servicios y a condiciones para una vida digna. Consolida el reparto equitativo de los beneficios y cargas urbanísticas derivados de la planificación urbana y su desarrollo sostenible.

“Artículo 5. Directrices

Para lograr los objetivos previstos en la presente ley, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, los gobiernos regionales y locales y demás entidades públicas y privadas relacionadas con el acondicionamiento territorial, la planificación y la gestión urbana y rural, así como la ciudadanía en general, se guían por las siguientes directrices:

(...)

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

(...)”

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

74.1. Los propietarios de predios que se encuentran en la Unidad de Gestión Urbanística tienen los siguientes derechos de acuerdo con un reparto equitativo de cargas y beneficios:

(...)”

- Se precisa el artículo 45: Reajuste del Suelo y el artículo 46: Integración Inmobiliaria, señalándose que el primero consiste en la modificación de la estructura urbana existente a través de la recomposición de predios que pertenecen a distintos propietarios ubicados en suelo urbano o urbanizable para su desarrollo urbanístico, mediante la acumulación y nueva subdivisión de predios o independización; mientras que el segundo consiste en la reconfiguración física y espacial de predios ubicados en suelo urbano que correspondan a distintos propietarios, mediante la acumulación, subdivisión y/o independización de predios sin modificar la estructura urbana, a efectos de lograr un reordenamiento y optimización del suelo, mejorando la calidad social y económica del ámbito de intervención.

En ese sentido, la principal diferencia es que el Reajuste del Suelo se realiza en suelo urbano y urbanizable con fines de desarrollo urbano modificando la estructura urbana, mientras que la Integración Inmobiliaria se realiza en suelo urbano sin modificar la estructura urbana. En ambos casos se realiza una acumulación y posterior subdivisión de los predios.



- Se corrige un error material en el artículo 48: Declaración de Zonas Especiales de Interés Social respecto a la denominación "Planes de Desarrollo Urbano" denominación utilizada en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible (RATDUS) que agrupaba de manera indistinta a los Planes de Desarrollo Metropolitano, Planes de Desarrollo Urbano y Esquemas de Acondicionamiento Urbano; reemplazándola por la denominación "Instrumentos de Planificación Urbana" establecida en la Ley DUS. De igual forma, se hacen precisiones al numeral 48.2, respecto del porcentaje del área destinado para las Zonas Especiales de Interés Social, señalándose que el porcentaje es sobre el área neta. Se señala, además, que los porcentajes de VIS y VIS-P se definen en el Reglamento de la Ley.
- Se precisa el artículo 50: Valor al anuncio de proyectos públicos, respecto de su definición y la secuencia a seguir; así como el artículo 51: Carga de Conservación, señalándose claramente que el mismo es aplicable en predios declarados como inhabitables y/o integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación.



En el caso de la modificatoria del artículo 51 se precisa que la carga de conservación es aplicable cuando el propietario del mismo no haya efectuado obras de conservación o cuando su omisión ponga en riesgo inminente a la ciudadanía o al inmueble. En ese sentido, se impulsa que los gobiernos locales puedan efectuar obras de conservación en el supuesto de incumplimiento de plazo dado al propietario para realizar dichas obras de conservación.



Cabe precisar, que la conservación de los inmuebles es una obligación del propietario; y con mayor razón sobre los inmuebles que conforman el Patrimonio Cultural de la Nación.

La propuesta, además, mantiene el párrafo referido al plazo máximo para realizar las obras de conservación establecidas por el gobierno local competente, a fin de que quede claramente establecida la comunicación al propietario del predio.



Es importante anotar que el derecho al cobro por parte del Estado producto del incremento al valor del suelo, nace del concepto de recuperación de plusvalías: según el cual el Estado recobra los incrementos en el valor del suelo generadas por acciones diferentes a la inversión directa del propietario². (Martin Smolka, 2012, p.8)

Respecto de los instrumentos de financiamiento urbano, las principales disposiciones son las siguientes:

- Se precisa la concepción de los Instrumentos de Financiamiento Urbano, establecido en el artículo 52, a fin de concordarlo con los instrumentos que lo conforman y diferenciarlo de los instrumentos de gestión del suelo.

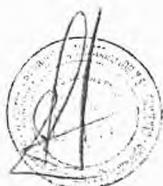
² Smolka, M. (2012) Enfoque en Políticas de Suelo. Lincoln Institute of Land Policy

- El artículo 53: Instrumentos de Financiamiento Urbano corrige la denominación del literal e) referida a “tributos” por “Otros Instrumentos de Financiamiento”.
- Se precisa el artículo 54: Participación del Incremento del Valor del Suelo, señalándose que el mismo se produce en las ciudades y se los vincula a los hechos generadores establecidos en el artículo 55 de la Ley DUS.
- Se precisa y rectifica el artículo 55: Hechos Generadores, separando la ejecución de los proyectos de inversión pública del hecho generador por calificación del suelo el cual debe estar únicamente vinculado al cambio de zonificación. Asimismo, se precisa el alcance del hecho generador por calificación del suelo.
- Se precisa en el numeral 56.2 del artículo 56: Porcentajes de la participación, que la participación en el incremento del valor del suelo es determinada por las Municipalidades Provinciales, quienes establecen por ordenanza el porcentaje de participación en el incremento del valor del suelo producido conforme los supuestos en el artículo 55; precisándose, además, que la metodología para el cálculo del porcentaje de participación en el incremento del valor del suelo generado, así como la determinación de los rangos para los porcentajes se regula en el respectivo Reglamento de la Ley.



Asimismo, se señala que esta participación se destina prioritariamente a la generación de viviendas de interés social en especial la vivienda de interés social tipo prioritario, así como a la infraestructura y equipamiento urbano.

- Se adiciona en el artículo 57: Exigibilidad del pago, nuevas formas de pago de la participación de incremento del valor del suelo como aporte o pago a través de transferencia de terreno con igual o mayor valor comercial al incremento de valor determinado en los casos de conformidad de obra y actos que impliquen la transferencia del inmueble a fin de contar con diversas opciones para el pago de incremento del valor del suelo.



Sobre el particular, la modificación plantea la incorporación de mecanismos que permitan cancelar el monto que surge por el incremento del valor del suelo, con la finalidad de generar alternativas para que el administrado pueda cumplir con su obligación urbanística. De esta manera, con la propuesta se espera que el propietario del predio beneficiado con el incremento del valor del suelo pueda cumplir su obligación mediante el pago en dinero; o, aportar mediante transferencia de terreno con igual o mayor valor comercial al incremento de valor determinado; o, transferir áreas adicionales a los aportes de la habilitación urbana; o, ejecutar obras de infraestructura urbana o equipamiento urbano.

- Se amplían y precisan los fines de los recursos obtenidos por la participación en el incremento del valor del suelo, señalados en el artículo 59 de la Ley DUS.
- Se realizan precisiones al artículo 60: Redistribución de la participación y se parafrasea y se concuerda el artículo 61 separando el concepto de aportes



del concepto referido a reserva de equipamiento, vinculando el primero con el Reglamento Nacional de Edificaciones.

- Se precisa en el artículo 62: Definición, referido a los DAET, que la determinación de zonas receptoras y generadoras de los DAET serán señalados en los Instrumentos de Planificación Urbana, y que los objetivos de los DAET serán establecidos en el Reglamento de la Ley. En ese sentido, el artículo 63 quedaría derogado para formar parte de su reglamentación.
- Se hacen precisiones en los artículos 64: Definición (Bonificación por finalidades de interés público), artículo 65: Definición (Compensación de potencial edificatorio) y artículo 66 Espacios Privados de Acceso Público respecto a su definición, a fin de aclarar el alcance de los mismos.

En el caso de la modificación de los numerales 1 y 5 del artículo 64, esto se debe a que los procesos de planificación son prospectivos, en los cuales se busca lograr una participación equitativa de la ciudad respecto de sus beneficios; por lo que no es adecuado utilizar el verbo garantizar porque eso dependerá del cumplimiento de las etapas de implementación de los planes.

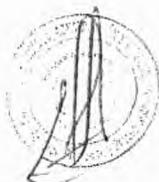
En el caso de la Bonificación, estos bonos tienen naturaleza de incentivos por ello se ha consignado bajo el criterio de promoción.

- Se precisa el artículo 67: Contribución especial por obra pública, que incluye una precisión respecto a la utilización de este instrumento en el financiamiento de los proyectos de inversión que se encuentren incluidos en el Programa de Inversiones de los Planes de Acondicionamiento Territorial, Instrumentos de Planificación Urbana e Instrumentos de Planificación Urbana Complementarios.
- El artículo 72: Unidades de Gestión Urbanística, precisa que la misma es un mecanismo asociativo de gestión del suelo y se establece su finalidad. De igual forma, se precisan en el artículo 73, Iniciativa de Unidades de Gestión Urbanística y artículo 74, Derechos derivados de las Unidades de Gestión Urbanística.

f. Precisiones respecto a la Vivienda de Interés Social.

La propuesta normativa propone modificar de la definición de vivienda de interés social (VIS) dispuesta en el artículo 81 de la Ley DUS, la condición de estar ubicados en los sectores I, II y III de la población agrupada según quintiles de ingreso para ser beneficiario de una VIS de Tipo Prioritaria, toda vez que, la priorización de una VIS también está dirigida preferentemente a favor de la población en situación de vulnerabilidad social, la cual se mide según las características y/o situación de una persona o grupo de personas que se encuentran en un estado de inseguridad e indefensión en un momento determinado, que se ven limitadas o impedidas de ejercer sus derechos para acceder a una vivienda digna y adecuada y, por tanto, expuestas a cualquier riesgo, desprotección familiar o discriminación.

En ese sentido, el Reglamento de Vivienda de Interés Social, aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2023-VIVIENDA, diferencia el acceso a la



VIS del acceso al subsidio directo para acceder a una VIS; la primera como un derecho fundamental que tiene toda persona sin importar su condición social para acceder a una vivienda digna y adecuada; y, para la segunda, el Estado, debe establecer su máximo esfuerzo para garantizar el acceso asequible de una vivienda, es por ello que, se prioriza el acceso al subsidio para las personas en situación de vulnerabilidad social, las cuales incluye, entre otros, a los hogares en situación de pobreza y pobreza extrema. Por lo tanto, se elimina la condición de los quintiles para acceder a una VIS de Tipo Prioritaria, para no limitar las VIS que se ejecutan en el marco del Programa de Techo Propio que promueve el MVCS ya que únicamente aplicaría solo para la VIS Priorizada en lote unifamiliar, en edificio multifamiliar/conjunto residencial o quinta, y no a los demás rangos que este programa desarrolla.

Cabe señalar, que la incorporación de la planificación rural y las precisiones realizadas a los instrumentos de gestión del suelo y financiamiento urbano conllevan a realizar correcciones en otros articulados, tales como:

- Se corrige el artículo 34, el cual hacía solo referencia a que los Planes de Desarrollo Urbano identifican suelo urbano y urbanizable. En ese sentido, considerando que el Plan de Desarrollo Metropolitano, Plan de Desarrollo Urbano y Esquema de Acondicionamiento Urbano establecen la Clasificación del Suelo, se cambia "Planes de Desarrollo Urbano" por "Instrumentos de Planificación Urbana", denominación que agrupa a los planes anteriormente mencionados. Asimismo, se realizan precisiones al texto.
- Se modifica el artículo 10 considerando que el Tribunal Constitucional mediante Sentencia 302/2023 recaída sobre los expedientes acumulados N° 00001-2021 y N° 00004-2021-CC/TC señaló que: *"La zonificación, el planeamiento urbano y la determinación de la altura máxima de las edificaciones, son competencias exclusivas de los gobiernos locales"*.

En esa línea el fundamento 135 de la Sentencia del TC advierte lo siguiente:

"135. Como ya se ha observado, la zonificación no es una competencia del gobierno nacional, sino que es una competencia exclusiva de los gobiernos locales, por lo que resulta claro que una intromisión sobre dicha materia constituye una vulneración de la misma".

En ese sentido como ente rector normativo en urbanismo y desarrollo urbano, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento solo puede pronunciarse sobre la interpretación normativa, toda vez que está impedido a pronunciarse o resolver discrepancias que surjan producto de los planes urbanos y de sus componentes, ya sea entre los gobiernos locales y los privados o entre gobiernos locales.

- El artículo 16: Derecho a edificar corrige un error material en el cual se señalaba solamente que los Planes de Desarrollo Urbano y sus instrumentos de planificación urbana derivados establecen el derecho a edificar. En ese sentido, considerando que la agrupación de los Planes de Desarrollo Metropolitano, Planes de Desarrollo Urbano y Esquemas de Acondicionamiento Urbano se denominan en la Ley "Instrumentos de Planificación Urbana" y ya no "Planes de Desarrollo Urbano" como era la denominación utilizada en el Reglamento



del 2016, se realiza la corrección pertinente a “Instrumentos de Planificación Urbana e Instrumentos de Planificación Urbana Complementarios”, denominaciones establecidas en la Ley.

- El artículo 88: Equipamiento precisa que los Instrumentos de Planificación incluyen como parte de los sistemas urbanístico al sistema de equipamientos urbanos, de ser el caso, mientras que el artículo 89: Condiciones del equipamiento urbano corrige un error material en los numerales 89.2 y 89.3 (se modifica la denominación de Planes de Desarrollo Urbano por Instrumentos de Planificación Urbana).
- Se precisa en el artículo 91: Gestión del Riesgo de Desastre y Adaptación al Cambio Climático los alcances de cada una aplicada a la planificación de las ciudades y centros poblados, señalándose, además, que ambas se basan en la investigación científica y en el registro de informaciones de las entidades técnico científicas.

Respecto del párrafo 91.1 del artículo 91 se precisa que los “Componentes prospectivo y correctivo” aplicados a la planificación de las ciudades y centros poblados contempla los procesos de estimación, prevención, reducción y reconstrucción del riesgo, ello en concordancia con el artículo 6 de la Ley N°29664, Ley que crea el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres.

- El artículo 92: Incorporación del Análisis de Riesgo en la Planificación, se precisa que en la elaboración de los Planes señalados en el artículo 22 de la Ley es aplicable el análisis de riesgo de desastre y la Adaptación al Cambio Climático con enfoque territorial y considera la visión y el modelo de desarrollo planteado en el instrumento de planificación.

- El artículo 93: Zonas de Riesgo No Mitigables, señala, entre otros, que las zonas declaradas de riesgo no mitigable o declaradas intangibles se incorporan de manera automática como Suelo de Protección en los Instrumentos de Planificación Urbana y Rural.

En el caso de las tierras de protección, las cuales son aquellas que, por sus condiciones biológicas de fragilidad ecosistémica y edáfica, no son aptas para el aprovechamiento maderable u otros usos que alteren la cobertura vegetal o remuevan el suelo, cabe precisar que la propuesta normativa reconoce la importancia de clasificar el suelo rural de los pueblos y caseríos, que presentan áreas naturales, fuentes de agua, riberas de ríos u otros ecosistemas, por tratarse de espacios con valor ambiental, con la finalidad de que estos sean conservados, en concordancia con la Ley N° 29763- Ley forestal y de fauna silvestre.

- El artículo 95: Declaración de zonas de Riesgo No Mitigable a cargo del MVCS, precisa que esta declaración es excepcional. Ello en concordancia con la Ley N° 29869, Ley de Reasentamiento Poblacional para zonas de muy alto riesgo no mitigable y su Reglamento, en la cual se señala que la declaratoria es responsabilidad de los gobiernos locales.



- El artículo 96: Acciones de Reasentamiento a cargo del MVCS, cambia su denominación por Acciones de reubicación definitiva a cargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, y faculta al MVCS a realizar la reubicación definitiva producto de una declaratoria de riesgo no mitigable y no un reasentamiento.

g. Precisiones respecto a la fiscalización, infracciones y las competencias de cada nivel de gobierno sobre la materia.

Teniendo en cuenta la importancia de las competencias exclusivas en materia de planificación y desarrollo urbano por parte de las Municipalidades de nivel y protección constitucional, era necesario precisar en el artículo 98 los aspectos de competencias en materia de fiscalización y las competencias regulatorias respecto de las sanciones por parte del ente rector normativo en Urbanismo y Desarrollo Urbano, que es el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Se precisa, además, que son las Municipalidades Provinciales las que fiscalizan el debido control urbano ejercido por las Municipalidades Distritales de su jurisdicción, lo cual permite una debida y eficiente vigilancia.



En el artículo 99, se precisa qué se entiende por control urbano para efectos de la Ley, y el artículo 100 establece la obligación de formular denuncia penal. En ese caso, se modifican los numerales 100.1 y 100.2 del artículo 100 referido a la obligación de formular denuncia penal en cumplimiento de lo previsto en la Ley N°32003, Ley que modifica el artículo 4 de la Ley 28983, Ley de igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres, pues señala que el uso del lenguaje inclusivo no implica el desdoblamiento del lenguaje para referirse a mujeres y hombres. Entendiéndose como desdoblamiento del lenguaje la mención por separado del género masculino y del género femenino en el mensaje cuando exista genérico que ya incluya a ambos. En ese sentido se elimina el desdoblamiento de funcionarios y funcionarias, para quedar como funcionarios públicos



La dinámica del desarrollo urbano obliga a las autoridades a la actualización de sus instrumentos de planificación urbana y rural una vez vencido el horizonte temporal de cada nivel de plan; las ciudades y centros poblados requieren contar con regulación urbanística local que se desprende de los instrumentos de planificación respectivos; por lo que resulta imperioso calificar como delito de omisión la aprobación de los instrumentos de planificación urbana y rural, porque constituye un acto de gobierno; por ello el tipo penal se circunscribe a la omisión de esa obligación de aprobación de los instrumentos de planificación urbana que se imputa al Alcalde y a los regidores (funcionarios públicos) que conforman el Concejo Municipal competente.



De igual forma, se efectúan precisiones y correcciones al texto del artículo 101 que hacía mención al artículo 104 inexistente; por lo que se aclara que es el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento el que impone sanciones pecuniarias.

Se modifica el numeral 101.2 del artículo 101 referido a sanciones pecuniarias modificando su texto, para precisar que son pasibles de sanción pecuniaria

los Gobiernos Locales y funcionarios públicos por el supuesto incluido en el sub numeral 1 del numeral 102.1 del artículo 102 de la presente Ley; referido a la aprobación de Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano y Rural contraviniendo lo dispuesto en la presente Ley.

La modificación se sustenta en la necesidad de establecer una sanción a los Gobiernos Locales y a los funcionarios públicos que están a cargo de la aprobación de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano y Rural, en su condición de miembros del Concejo Municipal, conforme al artículo 9 de la Ley N°27972, Ley Orgánica de Municipalidades, cuando esa aprobación contraviene lo previsto en las disposiciones de la Ley N°31313, incluyendo los principios, enfoques, directrices y lineamientos de la citada Ley. La aplicación de sanciones pecuniarias se realiza, sin perjuicio de la responsabilidad funcional a que hubiera lugar por parte de los funcionarios antes descritos.

Asimismo, se elimina el desdoblamiento de funcionarios y funcionarias, para quedar como funcionarios públicos. Ley N°32003 Ley que modifica el artículo 4 de la Ley 28983, Ley de igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres.



En línea con lo antes señalado se ha considerado precisar de manera más clara como supuesto de infracción la aprobación de Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano y Rural contraviniendo lo dispuesto en la presente Ley, por tratarse de una situación que efectivamente es perjudicial para las ciudades y centro poblados del país, que se establezca la regulación municipal disociada de la normativa urbanística nacional en los casos que corresponda a su realidad urbanística.



Se ha eliminado el supuesto 1 anterior sobre las reguladas en el artículo 102 de la presente Ley, siempre que no suponga la comisión de un ilícito penal y las del numeral 11 que se establezcan por reglamento, porque las infracciones se establecen por Ley de acuerdo al TUO de la LPAG.

Finalmente, se realizan modificaciones a las Disposiciones Complementarias Finales, las cuales son las siguientes:

- Sexta Disposición Complementaria Final, en la cual se modifica el término "Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano" por "Planes para el Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural", a fin de que guarde concordancia con las modificaciones propuestas.
- Décima Disposición Complementaria Final, en la cual se cambia el término "Plan de Desarrollo Urbano" por "Instrumento de Planificación Urbana", término utilizado en la actual norma para agrupar los PDM, PDU y EU. Ello debido a que son estos Instrumentos los que determinan las zonas para la generación de viviendas de interés social.



En el caso de las Disposiciones Complementarias, se propone una Disposición Complementaria Final y una Disposición Complementaria Modificatoria.

- La Única Disposición Complementaria Final establece un plazo de doscientos setenta 270 días calendarios para la adecuación y aprobación de los reglamentos necesarios para la implementación de la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible. En ese sentido, la modificatoria tal como se ha identificado en el impacto de la vigencia de la norma supone una adecuación del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado mediante Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA.
- La Única Disposición Complementaria Modificatoria, modifica el artículo 3 de la Ley N° 27829, Ley que crea el Bono Familiar Habitacional, considerando que el artículo 93 del proyecto de Decreto Legislativo establece, entre otros, que las fajas marginales, quebradas y borde costero determinados por la autoridad competente, son consideradas zonas de riesgo no mitigable, y señala a través del artículo 95 que excepcionalmente el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, declara zonas de riesgo no mitigable mediante Resolución Ministerial, siempre y cuando los Gobiernos locales no hubieran efectuado la declaración de zonas de riesgo no mitigable previamente identificadas y/o cuenten con el estudio que sustente su declaratoria, a fin de realizar la reubicación definitiva.



IV. ANÁLISIS DE IMPACTOS CUANTITATIVOS Y CUALITATIVOS DE LA NORMA

El proyecto de Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible se financia con cargo a los recursos del presupuesto institucional del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, cuando corresponda, sin irrogar mayores recursos del Tesoro Público. En ese sentido, debe entenderse que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento en concordancia con lo dispuesto con su Reglamento de Organización y Funciones aprobado mediante Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA, realiza acciones de capacitación y asistencia técnica a los Gobiernos Locales, de forma periódica, en relación a la normativa urbanística.

En el caso del Instrumento de Planificación Rural denominado Esquema de Acondicionamiento Rural propuesto en la modificatoria de la Ley DUS, el mismo se encuentra concebido para la planificación de pueblos y caseríos, es decir centros poblados rurales con una población de 51 a 2,000 habitantes, lo que permitirá planificar 28, 333 centros poblados rurales, que albergan un total de 5 728,060 habitantes aproximadamente.

En ese sentido, el citado Instrumento servirá para diferenciar la planificación de las ciudades de los centros poblados cuyo desarrollo amerita ser abordado con otra concepción considerando su crecimiento, cultura, actividad económica, morfología, entre otros.

La planificación de los centros poblados permitirá un ordenamiento del uso y gestión del suelo en pueblos y caseríos considerando su territorio y la concepción integral del mismo, así como sus expresiones culturales, morfología, entorno natural y construido, fortaleciendo la integración armónica de las ciudades a través de las actividades económicas y sociales que se generen.



Cabe precisar que desde el año 2016 a través del Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, existe un instrumento que planifica los centros poblados (urbanos y rurales) que tienen una población de hasta 5,000 habitantes denominado Esquema de Acondicionamiento Urbano, el cual planifica, caseríos pueblos y villas, el cual fue recogido en la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible y en el Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA (normas urbanísticas vigentes).

En ese contexto, la propuesta modificatoria plantea que el Esquema de Acondicionamiento Urbano reduzca su ámbito de aplicación a la planificación de villas, mientras que el Esquema de Acondicionamiento Rural planifique los pueblos y caseríos.

Se debe tener presente, además, que las Municipalidades Provinciales tienen por mandato del sub numeral 1.2. del numeral 1 del artículo 79 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, la función específica y exclusiva de aprobar el Plan de Desarrollo Rural, es por ello que no se está incrementando funciones a las Municipalidades, dado que por mandato normativo deben planificar sus ámbitos rurales, lo cual debe ser asumido por los Gobiernos Locales, además la modificación que se propone responde a la necesidad evidenciada en la Recomendación de OCDE de impulsar el desarrollo rural en nuestro país, como parte del desarrollo y ordenamiento territorial.

Por ello la propuesta de incorporar un nuevo instrumento de planificación en los centros poblados rurales no requiere de recursos adicionales al tesoro público.

En conclusión, la propuesta normativa permitirá contar con un marco para el desarrollo de los centros poblados del país a través del Instrumento de Acondicionamiento Rural permitiendo desarrollar una estrategia de intervención y desarrollo para los centros poblados rurales a fin de evitar su despoblamiento.

Por otro lado, el proyecto de Decreto Legislativo precisa diversos instrumentos de gestión del suelo y financiamiento en su concepción y alcances, lo que permite que los mismos puedan ser aplicado de una manera más eficiente por los gobiernos locales, considerando que en el país son instrumentos nuevos de gestión del suelo en las ciudades, con lo cual se beneficia a la población urbana de ciudades y metrópolis, en un promedio 14 millones 598 mil 403 habitantes del país.

En ese sentido, además, se realizan precisiones respecto de la conceptualización de la VIS, se retira de su definición la condición de los quintiles para acceder a una VIS de Tipo Prioritaria, a fin de no limitar que las VIS se ejecuten en el marco del Programa de Techo Propio que promueve el MVCS ya que únicamente aplicaría solo para la VIS Priorizada en lote unifamiliar, en edificio multifamiliar/conjunto residencial o quinta, y no a los demás rangos que este programa desarrolla.

En resumen, la propuesta modificatoria permitirá los siguientes beneficios:



- Planificación de los 28, 333 centros poblados rurales, que albergan un total de 5 728,060 habitantes aproximadamente, al contar con un marco normativo específico para su desarrollo sostenible.
- Ordenamiento del uso y gestión del suelo en pueblos y caseríos, lo que permitirá un desarrollo sostenible sobre estos centros poblados permitiendo identificar proyectos de inversión acordes a su realidad.
- Planificación de los centros rurales de acuerdo a su realidad, al establecer una diferenciación en la clasificación del suelo, zonificación y parámetros en las ciudades y centros poblados, lo que evita que los centros poblados se planifiquen con una visión de ciudad.
- Ordena y flexibiliza las modificaciones de zonificación, especificándose que aquellas solicitudes de cambio de zonificación que produzcan cambios sustanciales al Instrumento de Planificación serán consideradas como parte de una actualización del Plan.
- Precisa los Instrumentos de Gestión del Suelo para un mejor entendimiento y aplicación, lo que permite que los gobiernos locales puedan implementar los mismo de manera correcta.
- Precisa los Instrumentos de Financiamiento Urbano respecto a los hechos generadores, porcentaje de participación del incremento del valor del suelo, exigibilidad de pago y destino de los recursos obtenidos, dándole una mayor claridad para su aplicación.
- Se amplía la definición de vivienda de interés social toda vez que, la priorización de una VIS también debe estar dirigida a favor de la población en situación de vulnerabilidad social, la cual se mide según las características y/o situación de una persona o grupo de personas que se encuentran en un estado de inseguridad e indefensión en un momento determinado, que se ven limitadas o impedidas de ejercer sus derechos para acceder a una vivienda digna y adecuada y, por tanto, expuestas a cualquier riesgo, desprotección familiar o discriminación.



V. ANÁLISIS DE IMPACTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL

La propuesta normativa tendrá impacto en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado mediante Decreto Supremo N° 012-2022-VIVIENDA, al incorporar el Instrumento de Planificación Rural como parte de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, por lo que el citado reglamento debe ser adecuado a fin de precisar su contenido mínimo, proceso participativo, actualización, vigencia, entre otros.



La propuesta normativa incorpora, además, diversos numerales en la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, para adicionar o precisar conceptos utilizados en la citada Ley o enfoques que son utilizados en el desarrollo urbano. En ese sentido se incorpora: el enfoque Orientado al transporte, se complementa las disposiciones referidas al Observatorio Urbano Nacional, se conceptualiza la Planificación Rural, la actuación urbanística, la intervención urbanística, el reparto de cargas y beneficios, entre otros, que resultan necesarios para una mejor comprensión del contenido de la Ley por su carácter técnico intrínseco en el desarrollo urbano sostenible.

Por otro lado, se modifican diversos epígrafes de la Sección IV de la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, a fin de concordar y compatibilizar los mismos con las modificaciones propuestas principalmente respecto de la planificación rural.

Asimismo, se deroga el artículo 29 referido a la solución de controversias para precisar que la MVCS es la entidad responsable para la correcta interpretación de la presente Ley y sus Reglamentos, en caso se produzcan colisiones normativas entre las mismas, por lo cual emite la opinión vinculante correspondiente aplicable exclusivamente a ese supuesto de colisión entre la Ley y sus reglamentos.

De igual forma, se deroga el artículo 58 referido a la participación en el incremento del valor del suelo por ejecución de obras públicas, debido a que ya se considera en la modificatoria del artículo 55 como parte de los hechos generadores, así como en el artículo 67, relacionado a los mecanismos tributarios para el financiamiento urbano y la Tercera Disposición Complementaria Modificatoria.

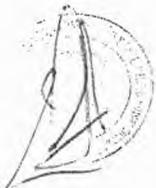
Se deroga, además, el artículo 63 referido a los objetivos del DAET, al resultar innecesaria su inclusión en la Ley al poder ser incluido en el Reglamento respectivo; y la derogación de la Duodécima Disposición Complementaria Final dado que crea la comisión de seguimiento, fiscalización y emisión de informes técnicos en materia de vivienda de interés social, toda vez que, que es el MVCS el ente rector en materia de vivienda de interés social, que la promueve, la cual incluye el seguimiento, fiscalización, emisión de opiniones e informes técnicos en dicha materia

El impacto de la propuesta se apreciará en la necesaria adecuación de los Reglamentos vigentes de la Ley N°31313 y en la necesidad de otros reglamentos que regularan la planificación rural, los instrumentos de gestión del suelo y de financiamiento urbano.

Lo antes precisado se reflejará en la elaboración y aplicación de los instrumentos de planificación urbana, de gestión del suelo y del financiamiento urbano para el desarrollo sostenible de las ciudades, y en la planificación rural de los centros poblados, que permitirá el desarrollo integral de nuestro territorio.

Cabe señalar, además, que la propuesta no contraviene lo dispuesto en la Ley Orgánica de Municipalidades, al proponerse modificaciones y precisiones a las disposiciones establecidas en la Ley N° 31313, la cual establece el marco normativo general respecto al desarrollo sostenible para las ciudades y centros poblados. Estas disposiciones son desarrolladas posteriormente por las municipalidades de acuerdo a su realidad en la formulación de sus instrumentos de planificación, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 195 de la Constitución Política del Perú, y los artículos 73 y 79 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

Finalmente, se propone a través de la Única Disposición Complementaria Modificatoria, la modificación del artículo 3 de la Ley N° 27829, Ley que crea el Bono Familiar Habitacional, a fin de incorporar como beneficiarios del BFH a: (i) la población damnificada con viviendas colapsadas o inhabitables por



emergencias o desastres, (ii) para la población ubicada en fajas marginales, quebradas y bordes costeros, determinados por la autoridad competente, que son consideradas zonas de riesgo no mitigables, y (iii) población ubicada en inmuebles declarado inhabitables por la municipalidad.

Respecto de los beneficiarios producto de la primera causal, solo es aplicable para aquellos con viviendas colapsadas o inhabitables por emergencia o desastres.

En el caso de la segunda causal, la misma se enmarca con lo señalado en el artículo 93 del proyecto de Decreto Legislativo, el cual establece, entre otros, que las fajas marginales, quebradas y borde costero determinados por la autoridad competente, son consideradas zonas de riesgo no mitigable, y señala a través del artículo 95 que excepcionalmente el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, declara zonas de riesgo no mitigable mediante Resolución Ministerial, siempre y cuando los Gobiernos locales no hubieran efectuado la declaración de zonas de riesgo no mitigable previamente identificadas y/o cuenten con el estudio que sustente su declaratoria, a fin de realizar la reubicación definitiva.

En ese sentido, la Disposición Complementaria Modificatoria permite que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento pueda efectuar una reubicación definitiva una vez declarada una zona de riesgo no mitigable, que incluye las zonas ubicadas en fajas marginales, quebradas y borde costero determinados por la autoridad competente, a través del Bono Familiar Habitacional, lo que permitirá reubicar a la población de la zona declarada en áreas de la ciudad donde existe una oferta inmobiliaria la cual ya cuenta con la dotación de servicios públicos esenciales así como del equipamiento urbano correspondiente.

De esta manera, es factible poner en salvaguarda a las personas que se ubiquen en zonas de riesgo no mitigable mediante un proceso de reubicación definitiva que es mucho más ágil y célere que proceso de reasentamiento poblacional.

Asimismo, cuando un área del ámbito de intervención del Instrumento de Planificación es declarada como zona de riesgo no mitigable se produce un cambio automático en la clasificación del suelo, pasando de ser suelo urbano a suelo de protección, perdiendo por consiguiente su condición urbana. Por ello, una vez declarada la zona de riesgo no mitigable es necesario realizar un proceso de reubicación definitiva la cual se efectiviza a través de la asignación de bonos, que considere como beneficiarios a la población ubicada en zonas declaradas de riesgo no mitigable.

Cabe señalar que esta modificación resulta necesaria porque tiene un impacto directo en reducción de vulnerabilidad ante peligros, en la planificación de las ciudades y centros poblados, toda vez que permite corregir los efectos perjudiciales de la ocupación informal con el mecanismo de reubicación definitiva en el marco del Principio de la Gestión de Riesgo de Desastres de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.

Respecto de la tercera causal para la población ubicada en inmuebles declarados inhabitables, se considera necesaria esta incorporación a fin de



poder reubicar a la población tugurizada ubicada en predios declarados inhabitables, que pongan en riesgo su seguridad.

Con esta incorporación, se busca proteger la integridad de la población ubicada en estos inmuebles declarados inhabitables y/o tugurios, mediante un proceso de reubicación definitiva, por cuanto, su permanencia en estos inmuebles los coloca en situación de vulnerabilidad constante, con la posibilidad de ocurrencia de peligros sísmicos, lluvias fuertes, derrumbes intempestivos entre otros, debido al deterioro originado por la antigüedad, hacinamiento e inadecuado uso de los inmuebles.

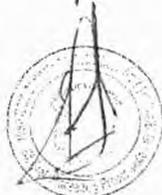
En esa línea el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento permitirá con esta modificación que la población asentada en estos inmuebles, puedan acceder a la reubicación definitiva a través de una vivienda de interés social a través del Bono Familiar Habitacional-BFH.

Con relación a la cuarta causal referida a la población ubicada en inmuebles declarados inhabitables y/o declarados tugurios que se encuentren comprendidos en procesos de renovación y regeneración urbana, pueden optar por la reubicación definitiva en una vivienda de interés social dentro del mismo proyecto.

Está modificación se encuentra orientada a que sobre estos inmuebles inhabitables y/o tugurios puedan efectuarse programas de renovación y/o regeneración urbana, entendido, como el proceso urbanístico por el cual se efectúan acciones preventivas y correctivas de transformación, mejoramiento urbano, seguridad física y gestión de riesgos de desastres contra el deterioro físico de las viviendas localizadas en áreas urbanas identificadas, favoreciendo la recomposición del tejido económico y mejoramiento de las condiciones sociales para sus residentes actuando dentro del marco general de los instrumentos de planificación urbana. Ello implica, que se pueden desarrollar y ejecutar obras a través de proyectos inmobiliarios y de infraestructura, con la finalidad de generar una mayor eficiencia en el uso del suelo y reducir la tugurización, hacinamiento y demás condiciones de habitabilidad.

Por otro lado, cabe señalar que existen inmuebles declarados inhabitables y/o tugurios comprendidos en los centros históricos y zonas monumentales del país, los cuales, por el deterioro por el transcurso del tiempo, la falta de mantenimiento de la infraestructura y la falta de recursos necesarios para su conservación, condiciones que incrementan el riesgo de la población que ocupa estos inmuebles. Esta situación se replica en el resto de zonas monumentales del país que se convierten en un espacio de riesgo tanto para el patrimonio cultural que por el deterioro puede perderse como para la vida e integridad de sus habitantes que frente a un desastre pueden verse gravemente afectados.

En ese sentido, lo que se propone es que la población ubicada en estos inmuebles pueda optar por la reubicación definitiva en inmuebles inhabitables y/o tugurios, en los cuales se viene desarrollando procesos de renovación y/o regeneración urbana, con ello se busca mejorar la calidad de vida de las personas que viven en estas zonas deterioradas y del entorno urbano inmediato, así como de garantizar la puesta en valor y rehabilitación de los bienes inmuebles Patrimonio Histórico del país,



En ese contexto, es necesario modificar la Ley N° 27829, Ley que crea el Bono Familiar Habitacional, a fin de ampliar los beneficiarios de atención extraordinaria del BFH a la población viviendas colapsadas o inhabitables por emergencia o desastres; a la población ubicada en fajas marginales, quebradas y bordes costeros, determinados por la autoridad competente, así como la población ubicada en zonas declaradas de riesgo no mitigable; y a la población ubicada en inmuebles declarados inhabitables, a fin de salvaguardar su seguridad.

Finalmente, cabe señalar que se anexa el respectivo cuadro comparativo de la propuesta normativa.

VI. ANÁLISIS DE IMPACTO REGULATORIO EX ANTE

En el marco del proceso del Análisis de Impacto Regulatorio Ex Ante, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento a través del Oficial de Mejora de Calidad Regulatoria del MVCS remitió a la Comisión Multisectorial de Calidad Regulatoria, con fecha 20 de agosto de 2024, vía correo electrónico, el Anexo 7 que sustenta la excepción del alcance del Análisis de Impacto Regulatorio Ex Ante del Proyecto de Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, así como la versión actualizada del Proyecto de Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, su Exposición de Motivos y la matriz de comentarios en la que se precisan los ajustes efectuados a la propuesta normativa.

En respuesta a la citada solicitud, la Secretaría Técnica de la Comisión Multisectorial de Calidad Regulatoria con fecha 23 de agosto de 2024, notificó lo siguiente:

“Mediante el presente se notifica el resultado de la revisión de la Comisión Multisectorial de Calidad Regulatoria (CMCR) respecto al Anexo 7 “Formato de aplicación de excepción al AIR Ex Ante” (nueva versión) remitido junto al proyecto normativo:

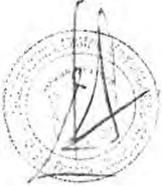
En respuesta a la citada solicitud, la Secretaría Técnica de la Comisión Multisectorial de Calidad Regulatoria notificó lo siguiente:

- **Proyecto normativo:** Proyecto de Decreto Legislativo que modifica la Ley N°31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.
- **Excepción sustentada:** numeral 18 del inciso 28.1 del artículo 28 del Reglamento del AIR Ex Ante.
- **Respuesta de la CMCR:** Declara improcedencia del AIR Ex Ante del proyecto normativo, en virtud a la excepción establecida en el numeral 18 del inciso 28.1 del artículo 28 del Reglamento del AIR Ex Ante, por lo tanto, no se requiere presentar expediente AIR Ex Ante por parte de la entidad.

De otro lado, en la medida que el proyecto normativo no regula el desarrollo de procedimientos administrativos bajo el alcance del Análisis de Calidad Regulatoria (ACR), precisamos que no se requiere realizar un ACR Ex Ante previo a su aprobación.



Finalmente, se debe precisar que el siguiente pronunciamiento de la CMCR es exclusivamente en el marco del AIR Ex Ante, sin perjuicio de la opinión de otras instancias o entidades en el marco de sus competencias”.



166-A.2 Dicha medida es aplicable para los casos de aquellos que tienen la condición de no habido o de fugado del centro juvenil.”

“Artículo 166 - B.- Absorción de la medida socioeducativa de internación en una pena privativa de libertad

Cuando el interno mayor de 18 años, es sentenciado a pena privativa de libertad efectiva, dicha pena subsume la medida socioeducativa que se le haya impuesto, debiéndose cumplir la pena privativa de libertad en establecimiento penitenciario designado por el Instituto Nacional Penitenciario.

Ante el supuesto señalado en el párrafo anterior, corresponde al juez competente dar por concluida la medida socioeducativa impuesta primigeniamente y notificar al Centro Juvenil de Diagnóstico y Rehabilitación de manera inmediata.

El director del centro juvenil y/o el fiscal que tomo conocimiento del caso, es responsable de comunicar a las autoridades jurisdiccionales competentes respecto de la situación del interno mayor de 18 años que se encuentra cumpliendo una medida socioeducativa de internación para efecto del traslado correspondiente al establecimiento penitenciario establecido por el Instituto Nacional Penitenciario.”

“Artículo 172-A.- Talleres productivos

Los adolescentes tienen acceso a programas de reinserción socio laboral de acuerdo a su formación o aptitudes personales, a través de talleres productivos a cargo del Centro Juvenil.

En el desarrollo de los talleres productivos, se consideran las siguientes disposiciones:

1. Los talleres productivos son administrados por los Centros Juveniles.
2. El encargado del Programa de Asistencia Post Internación promueve el acceso a los talleres productivos con las redes aliadas para los adolescentes que participan voluntariamente del citado Programa.
3. La autoridad a cargo de los Centros Juveniles promueve la comercialización de los productos elaborados en los talleres productivos.
4. La autoridad a cargo de los Centros Juveniles podrá establecer alianzas estratégicas con el sector público y/o privado para la implementación y/o desarrollo de los talleres productivos, previa suscripción de convenios y/o acuerdos de cooperación interinstitucional, según corresponda.”

“Sexta.- Competencias en materia de Responsabilidad Penal de Adolescentes

La Sala Plena del Poder Judicial establece la competencia de la Sala Suprema, que asume la materia de la Subespecialidad en Responsabilidad Penal de Adolescentes.

El Consejo Ejecutivo del Poder Judicial establece la competencia de las Salas Superiores que sumen la materia de la Subespecialidad en Responsabilidad Penal de Adolescentes.

El Consejo Ejecutivo del Poder Judicial, a propuesta del Equipo Técnico de Implementación Institucional del Código de Responsabilidad Penal de Adolescentes (ETII CRPA) del Poder Judicial, puede ampliar la competencia de la ejecución de las medidas socioeducativas a otros juzgados de familia competentes en el proceso de responsabilidad penal de adolescentes, por razones de carga procesal u otras circunstancias, con el fin de garantizar el acceso a la justicia y la celeridad judicial.”

Artículo 5.- Publicación

El presente Decreto Legislativo es publicado en la Plataforma Digital Única del Estado Peruano para Orientación al Ciudadano (www.gob.pe), y en la sede digital del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, el mismo día de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

Artículo 6.- Refrendo

El presente Decreto Legislativo es refrendado por el Presidente del Consejo de Ministros y por el Ministro de Justicia y Derechos Humanos.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL

Única.- Actualización del Reglamento del Código de Responsabilidad Penal de Adolescentes, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2018-JUS

El Poder Ejecutivo, a propuesta del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, dentro de los sesenta (60) días calendario de publicada la presente norma, aprueba el decreto Supremo que actualiza el Reglamento del Código de Responsabilidad Penal de Adolescentes, aprobado mediante Decreto Legislativo N° 1348, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2018-JUS.

POR TANTO:

Mando se publique y cumpla, dando cuenta al Congreso de la República.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los veinticinco días del mes de setiembre del año dos mil veinticuatro.

DINA ERCILIA BOLUARTE ZEGARRA
Presidenta de la República

GUSTAVO LINO ADRIANZÉN OLAYA
Presidente del Consejo de Ministros

FABRICIO ALFREDO VALENCIA GIBAJA
Ministro de Cultura
Encargado del despacho del
Ministerio de Justicia y Derechos Humanos

2329855-9

**DECRETO LEGISLATIVO
N° 1674**

LA PRESIDENTA DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO:

Que, mediante la Ley N° 32089, Ley que delega en el Poder Ejecutivo la facultad de legislar en materias de reactivación económica, simplificación y calidad regulatoria, actividad empresarial del Estado, seguridad ciudadana y defensa nacional, por el plazo de noventa días calendario;

Que, el subnumeral 2.9.1. del numeral 2.9 del artículo 2 de la Ley N° 32089 establece que el Poder Ejecutivo está facultado para modificar la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, para impulsar la planificación de las ciudades y los centros poblados implementando, en el ámbito urbano, el fortalecimiento, la armonización de los instrumentos de gestión del suelo y de los instrumentos de financiamiento urbano como ejes del desarrollo sostenible de las ciudades, reduciendo y simplificando las cargas urbanísticas; y en el ámbito rural, el marco normativo y los instrumentos de planificación que aborden el desarrollo sostenible y eficiente de los centros rurales del país, así como el equipamiento, los servicios básicos y una accesibilidad eficiente;

Que, en el marco de la citada delegación de facultades legislativas, resulta oportuno y necesario modificar la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible; por cuanto se pretende revertir los efectos perniciosos de la planificación de las ciudades disociada de las áreas rurales, originando el decrecimiento poblacional, el incremento de los niveles de pobreza y pobreza extrema en los ámbitos rurales del país;

Que, la presente propuesta normativa se encuentra exceptuada de la aplicación del AIR Ex Ante, toda vez que la misma se encuentra comprendida en el supuesto del subnumeral 18 del numeral 28.1 del artículo 28 del Reglamento que desarrolla el Marco Institucional que rige el Proceso de Mejora de la Calidad Regulatoria y establece los Lineamientos Generales para la aplicación del Análisis de Impacto Regulatorio Ex Ante, aprobado mediante Decreto Supremo N° 063-2021-PCM, debido a que las disposiciones contenidas no establecen, incorporan o modifican reglas, prohibiciones, limitaciones,

obligaciones, condiciones, requisitos, responsabilidades o exigencias que generen o impliquen variación de costos en su cumplimiento por parte de las empresas, ciudadanos o sociedad civil que limite el otorgamiento o reconocimiento de derechos; asimismo, en la medida que el presente Decreto Legislativo no desarrolla procedimientos administrativos bajo el alcance del Análisis de Calidad Regulatoria, no se requiere realizar el referido análisis previo a su aprobación;

De conformidad con lo establecido en el artículo 104 de la Constitución Política del Perú y en ejercicio de las facultades delegadas por el subnumeral del 2.9.1 de numeral 2.9 del artículo 2 de la Ley N° 32089, Ley que delega en el Poder Ejecutivo la facultad de legislar en materias de en materias de reactivación económica, simplificación y calidad regulatoria, actividad empresarial del Estado, seguridad ciudadana y defensa nacional;

Con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros; y,

Con cargo de dar cuenta al Congreso de la República;

Ha dado el Decreto Legislativo siguiente:

DECRETO LEGISLATIVO QUE MODIFICA LA LEY N° 31313, LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

Artículo 1.- Objeto y Finalidad

El presente Decreto Legislativo tiene por objeto modificar la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, con el fin de impulsar la planificación de las ciudades y los centros poblados, en el ámbito urbano y rural, así como la implementación de los instrumentos de gestión del suelo y financiamiento urbano, impulsando el cierre de brechas en vivienda e infraestructura.

Artículo 2.- Modificación de diversos artículos de la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible

Modificar el artículo 1, los literales a), c), d), h), k), n) y ñ) del numeral 4.1, los literales a), e) y f) del numeral 4.2, los literales b), d) y g) del numeral 4.3 del artículo 4, los literales a), b), c) y d) del numeral 1, los literales a), e) y f) del numeral 2, y los literales a), b) y d) del numeral 3 del artículo 5, los numerales 1, 2, 3, 5 y 6 del artículo 7, los numerales 9.1 y 9.2 del artículo 9, los numerales 10.2 y 10.3 del artículo 10, los numerales 11.1, 11.4, 11.5, 11.6 y 11.7 del artículo 11, el numeral 13.1, el literal d) del numeral 13.2, y los numerales 13.5, 13.6 y 13.7 del artículo 13, el artículo 14, el artículo 16, el artículo 18, los numerales 20.1 y 20.2 del artículo 20, el artículo 21, el artículo 22, el artículo 23, el artículo 25, el artículo 26, el artículo 27, el numeral 28.1 del artículo 28, el numeral 30.4 del artículo 30, el artículo 31, el artículo 33, el artículo 34, el artículo 35, el artículo 36, el artículo 37, el artículo 38, el artículo 39, el artículo 40, el artículo 41, el artículo 42, el artículo 45, el artículo 46, los numerales 48.1 y 48.2 del artículo 48, el artículo 49, el artículo 50, el artículo 51, el artículo 52, el artículo 53, el artículo 54, el artículo 55, el artículo 56, el artículo 57, el numeral 59.1 y 59.3 del artículo 59, el artículo 60, el artículo 61, el artículo 62, el artículo 64, el artículo 65, el artículo 66, el artículo 67, el artículo 68, el artículo 72, los numerales 73.1, 73.3 y 73.3 del artículo 73, el artículo 74, el numeral 80.1 del artículo 80, los numerales 81.2 y 81.3 del artículo 81, el artículo 82, el artículo 83, el artículo 85, el artículo 88, los numerales 89.2 y 89.3 del artículo 89, el artículo 91, el artículo 92, el artículo 93, el artículo 94, el artículo 95, el artículo 96, el artículo 98, el artículo 99, el artículo 100, el artículo 101, el artículo 102, la Sexta y Décima Disposiciones Complementarias Finales de la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, en los siguientes términos:

“Artículo 1.- Objeto de la Ley

La Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, en adelante la Ley, tiene por objeto establecer los principios, lineamientos, instrumentos y normas que regulan el acondicionamiento territorial, **la planificación urbana y rural de las ciudades y centros poblados del país; así como el uso y la gestión del suelo, a efectos de lograr su desarrollo sostenible**, entendido como la optimización del aprovechamiento del suelo en armonía

con el bien común y el interés general, la implementación de mecanismos que impulsen la gestión del riesgo de desastres, **la gestión integral del cambio climático, y la reducción de la vulnerabilidad, la ocupación racional del suelo y la habilitación**; así como el desarrollo equitativo y accesible y la reducción de la desigualdad urbana y territorial; y la conservación de los patrones culturales, conocimientos y estilos de vida de las comunidades tradicionales y los pueblos indígenas u originarios.”

“Artículo 4.- Principios y Enfoques Orientadores del Acondicionamiento Territorial, la Planificación Urbana y Rural y su Desarrollo Sostenible

4.1. El acondicionamiento territorial, **la planificación urbana y rural y su desarrollo sostenible** se sustentan en los siguientes principios:

a. Igualdad: El **desarrollo urbano y rural sostenible** y el acceso a la **vivienda de interés social** tienen en cuenta el principio de igualdad y no discriminación **entendido** como valoración de las diferencias.

(...)

c. Equidad espacial y territorial: Igualdad de oportunidades, acceso a servicios y a condiciones para una vida digna. **Consolida** el reparto equitativo de los beneficios y cargas urbanísticas derivados de la planificación urbana y **su desarrollo sostenible**.

d. Participación ciudadana efectiva: La intervención **inclusiva, igualitaria y sin discriminación**, concertación y cooperación activa de la sociedad civil en la toma de decisiones **de los procesos de elaboración y actualización de los Planes para el Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural**, gestión urbana, monitoreo y rendición de cuentas conforme a los alcances de planificación comprendidos en la presente Ley.

(...)

h. Gestión del riesgo de desastres: La observancia rigurosa de la estimación, prevención y control de riesgos, así como la reducción de vulnerabilidad ante peligros, **en la planificación de las ciudades y centros poblados**. Además, comprende la preparación, respuesta, rehabilitación y reconstrucción ante **situaciones de emergencia o desastres**.

(...)

k. Productividad y competitividad: La promoción del **desarrollo urbano y rural sostenible** orientado a impulsar el desarrollo de ciudades y centros poblados competitivos con adecuada dotación de servicios, que se constituyan como **centros dinamizadores y generadores de actividades económicas, basado en la vocación del suelo donde se asienta** y el aprovechamiento responsable de sus recursos naturales.

(...)

m. **Accesibilidad Universal**: Consiste en planear, proyectar, construir, rehabilitar y conservar el entorno de modo que tenga en cuenta las necesidades y los requerimientos de cualquier persona sea cual sea su edad, condición o capacidad. Busca facilitar el desenvolvimiento y uso de productos, servicios, entornos y aplicaciones, siendo fácilmente adaptable a todas las personas desde características como la comodidad, seguridad y autonomía personal; y abarca los ámbitos de la edificación, las vías y los espacios públicos, parques y jardines, entorno natural, transporte, señalización, comunicación y prestación de servicios. Se logra a través del diseño universal y el ajuste razonable.

n. Potencialidades y limitaciones: La ocupación del territorio **y su desarrollo sostenible consideran** importante establecer las potencialidades que tiene el territorio para la **realización** de diferentes actividades económicas. Asimismo, las limitaciones del territorio **requieren** de estrategias para superarlas.

ñ. Economía circular: **Las ciudades y centros poblados integran ciclos productivos adaptados a sus necesidades diferenciadas y particularidades para el manejo de materiales, residuos y energía producidos y consumidos por estos; es por ello que, los modelos**

de desarrollo deben considerar los flujos circulares de materiales, agua, energía y biomasa y las sinergias entre las actividades productivas y los ciclos ecológicos para lograr la eficiencia y competitividad económica de las ciudades y centros poblados.

(...)

4.2. El acondicionamiento territorial, la **planificación urbana y rural** y su desarrollo sostenible deben seguirse por un sistema de gobernanza, sustentado en los siguientes principios:

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

(...)

e. Descentralización: **Garantiza la gobernanza en materia de planificación y gestión territorial, así como la adecuada distribución de competencias entre los niveles de gobierno, de tal manera que las decisiones de los Gobiernos Locales se alinean a las políticas nacionales aprobadas por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y a otras políticas afines al urbanismo y desarrollo urbano.**

f. Principio de predictibilidad: Las autoridades brindan seguridad jurídica en sus actuaciones urbanísticas y edificatorias mediante la protección y **respeto** de los derechos adquiridos en las inversiones públicas y privadas, de modo tal que el administrado pueda tener un nivel de **certeza** del resultado final que se obtendrá en los procedimientos que inicie, a efectos de que se garantice el adecuado desarrollo **urbano y rural sostenible** de las ciudades y centros poblados.

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

(...)

b. Enfoque territorial: **Manejo integral del territorio** que parte de un entendimiento ecológico, social, productivo, económico, lingüístico y cultural del mismo, permitiendo escalas de planificación urbana y rural e **incentivando** la apropiación de la ciudadanía de su hábitat.

(...)

d. Enfoque intergeneracional: **Las ciudades deben estar planificadas para promover los servicios urbanos en toda la comunidad atendiendo a las necesidades e intereses de cada grupo generacional a efectos de optimizar sus oportunidades, su salud y su calidad de vida, teniendo como base el desarrollo de la convivencia social y como objetivo la promoción del cuidado del hábitat y de sus ecosistemas para las siguientes generaciones.**

(...)

g. Mitigación y adaptación al cambio climático basada en la planificación urbana, **rural** y territorial: Incorpora la mitigación y adaptación en la planificación urbana, **rural** y territorial a escala regional y local. Asimismo, diseña y adapta la infraestructura y edificaciones según su nivel de exposición y vulnerabilidad ante **peligros asociados al cambio climático**, promoviendo procesos constructivos sostenibles, **reducción de emisiones de gases de efecto invernadero**, desarrollo de capacidades técnicas y profesionales, innovación tecnológica y la incorporación de tecnologías locales, para la construcción de **ciudades y centros poblados sostenibles, resilientes y ambientalmente seguros.**

(...)"

"Artículo 5. Directrices

Para lograr los objetivos previstos en la presente ley, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento,

los gobiernos regionales y locales y demás entidades públicas y privadas relacionadas con el acondicionamiento territorial, la planificación y la gestión urbana y rural, **así como la ciudadanía en general**, se guían por las siguientes directrices:

1. El acondicionamiento territorial, la planificación y la **gestión de las ciudades y centros poblados** deben estar orientadas a través de un sistema articulado que considere los diferentes planes y parámetros sectoriales de infraestructura y edificación, encaminado a un pacto social **entre la autoridad y la ciudadanía** en las distintas escalas del territorio nacional. Ello comprende:

a. Consolidar instrumentos de planificación y **gestión urbana y rural** adecuados, que brinden las herramientas necesarias a las autoridades locales para lograr un **desarrollo sostenible**, en armonía con el ambiente y los ecosistemas.

b. Fortalecer las capacidades de los Gobiernos Regionales y Locales para la planificación y **gestión urbana y rural efectiva del suelo**, estableciendo, a su vez, la responsabilidad de mantener actualizados, **alineados y articulados los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano y Rural, entre otros, instrumentos para la gestión del suelo.**

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

d. Propiciar mecanismos que involucren y empoderen a la ciudadanía en la toma de decisiones vinculadas a la planificación y gestión del territorio, las ciudades y centros poblados, **así como su participación en los beneficios y cargas que genera el desarrollo, desde sus necesidades e intereses diferenciados.**

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

a. Impulsar el urbanismo sostenible, **que tome en consideración los impactos ambientales y la huella ecológica, controlando la explotación del suelo, protegiendo o regenerando las áreas urbanizadas, incentivando el uso sostenible y eficiente del suelo; y protegiendo los ecosistemas y la diversidad biológica.**

(...)

e. Promover el acceso al **suelo urbano habilitado, impidiendo la especulación en todas sus modalidades y su ocupación informal**, así como el crecimiento no planificado de las ciudades y sus impactos negativos; resguardando su calidad urbanística y la calidad paisajística de sus entornos naturales.

f. Impulsar en los **Gobiernos Locales** la gestión integral de los **residuos sólidos municipales**, priorizando su minimización o valorización frente a cualquier otra alternativa, **a través de la implementación** de programas de segregación en la fuente y recolección selectiva de los residuos sólidos, así como, el desarrollo de proyectos que permitan fomentar el uso de materiales reciclables en mobiliario e infraestructura urbana.

(...)

3. La función urbanística, entendida como la función de elaborar, aprobar e implementar los instrumentos de planificación territorial y urbana debe asegurar la calidad y promoción de Vivienda de Interés Social, equipamiento, movilidad, **servicios públicos esenciales** y espacios públicos, en las ciudades y centros poblados del territorio nacional, atendiendo a las particularidades geográficas y culturales existentes en el territorio donde se desarrollen. Para ello se debe:

a. Impulsar el desarrollo de dinámicas que aseguren el acceso universal, equitativo, seguro, asequible y con



condiciones de accesibilidad a la infraestructura urbana, **movilidad sostenible**, equipamiento, espacios públicos de calidad que permitan conectar a las personas con sus centros de trabajo o actividades económicas.

b. Asumir una participación activa en la promoción de Vivienda de Interés Social y en la reducción del déficit habitacional, **incentivando** proactivamente a través de los instrumentos previstos en la normativa urbanística la inversión privada en la creación de Vivienda de Interés Social.

(...)

d. Promover soluciones habitacionales que respondan a una estrategia para la equidad espacial y territorial; que busquen producir Vivienda de Interés Social en una escala que responda a las condiciones, características, y necesidades de personas y familias, atendiendo a las particularidades geográficas y culturales existentes en el territorio. **Pueden incluir diversos tipos de soluciones: mejoramientos de vivienda, viviendas nuevas, reutilización de inmuebles abandonados, renovación urbana, densificación, obras de urbanización, infraestructura, servicios; y diferentes opciones de tenencia de la vivienda, como vivienda en alquiler, cooperativas, asociaciones, condominios, propiedad individual, colectiva, en fideicomiso, entre otros**".

"Artículo 7.- Atribuciones y obligaciones de los Gobiernos Locales en desarrollo urbano y rural

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

1. Expedir ordenanzas, decretos de alcaldía y actos administrativos para el uso y la gestión del suelo, de conformidad y en concordancia con la presente Ley, los Planes para el Acondicionamiento Territorial, **Desarrollo Urbano y Rural y la normativa vigente que fuera aplicable; considerando los proyectos de infraestructura sectoriales, tales como en salud, educación, entre otros.**

2. Formular, aprobar, implementar y mantener actualizados los **Planes para el Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural**, respecto de los cuales sean competentes y responsables. Estos planes guardan armonía y están articulados a las políticas nacionales aprobadas por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, la Política Nacional de Ordenamiento Territorial que **aprueba la Presidencia del Consejo de Ministros**; así como otras políticas y planes de desarrollo establecidas por el Gobierno Nacional. Los planes aprobados por las Municipalidades Distritales guardan armonía y están sujetos a los planes y normativas emitidas por las Municipalidades Provinciales en los alcances que la presente Ley y su Reglamento establecen.

3. Establecer en los **Planes para el Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural, lineamientos** para el aprovechamiento del suelo que consideren la interrelación de las áreas urbanas, periurbanas y rurales del territorio sobre el cual ejerzan jurisdicción; resguardando la preservación, protección y conservación del patrimonio cultural y natural, así como la protección de los ecosistemas.

(...)

5. **Promover** la participación equitativa de la ciudad en los beneficios producidos por la planificación urbana y el desarrollo urbano en general, conforme con lo definido en la presente Ley. Asimismo, garantizar la participación ciudadana efectiva, **inclusiva, igualitaria y sin discriminación** en los procesos de elaboración y actualización de los Planes para el Acondicionamiento Territorial, **Desarrollo Urbano y Rural**.

6. Poner a disposición del público en general la información actualizada sobre los Planes para el Acondicionamiento Territorial, **Desarrollo Urbano y Rural**, así como la normativa urbanística vigente, en el área de su jurisdicción.

(...)"

"Artículo 9.- Coordinación de actividades interinstitucionales y compatibilidad en los Instrumentos de Planificación Urbana y rural

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

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

"Artículo 10.- Ente rector

(...)

10.2 El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, **en el marco de sus competencias, es la entidad responsable para la correcta interpretación de la presente Ley y sus Reglamentos, en caso se produzcan colisiones normativas entre las mismas, emitiendo la opinión vinculante correspondiente.**

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

"Artículo 11.- Participación ciudadana efectiva en materia de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano y rural

11.1. La participación ciudadana efectiva, **en materia de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano y rural sostenible, es una condición en la toma de decisiones de los procesos de elaboración y actualización de los Planes para el Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural**, a través de la cual la ciudadanía, sin exclusión alguna, de manera individual o agrupada, interviene en las propuestas referidas a las actuaciones e intervenciones relacionadas con los componentes físicos, socioeconómicos y **ambientales de las ciudades y centros poblados que les afecten a ellos o a su entorno, con pertinencia cultural y lingüística e implementando estrategias efectivas para garantizar la participación inclusiva, igualitaria y sin discriminación**, de manera articulada con los principios y directrices establecidos en la presente Ley y la normativa aplicable.

(...)

11.4. **La participación ciudadana efectiva es institucionalizada, financiada, responsable e informada**, por lo que **los Gobiernos Locales a cargo de la planificación urbana y rural se encuentran obligadas a implementar los procesos e instrumentos que garanticen la accesibilidad** durante todo el proceso de **elaboración y actualización** de los Planes para el Acondicionamiento Territorial, **Desarrollo Urbano y Rural**, tomando en consideración las características territoriales, sociales, económicas y culturales de la ciudadanía involucrada en dichos instrumentos. **El respectivo Reglamento de la presente Ley establece los parámetros mínimos que son cumplidos por los Gobiernos Locales para garantizar la participación ciudadana efectiva con pertinencia cultural y lingüística, garantizando la accesibilidad y el otorgamiento de ajustes razonables.**

11.5. Toda persona interesada puede realizar propuestas, con la debida fundamentación, a los efectos de su consideración por las Entidades Públicas competentes en los Planes para el Acondicionamiento Territorial, **Desarrollo Urbano y Rural, a través de los canales que los procesos establezcan, los cuales deben asegurar las condiciones de accesibilidad física y de comunicación**, en concordancia con la presente Ley y su respectivo Reglamento.

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

11.7. Cuando la participación ciudadana se realice en ámbitos con presencia de pueblos indígenas u originarios, los mecanismos de participación deben tomar en cuenta en su **diseño** criterios culturales, geográficos y la diversidad lingüística de estos pueblos, asegurando la participación de intérpretes y traductores inscritos en el Registro Nacional de Intérpretes y Traductores de Lenguas Indígenas u Originarias del Ministerio de Cultura, creado por Decreto Supremo N° 002-2015-MC y asegurando el respeto a lo establecido en el Convenio 169 de la Organización Internacional del Trabajo, la Ley N° 29785, Ley del derecho a la consulta previa a los pueblos indígenas u originarios, reconocido en el Convenio 169 de la Organización Internacional del Trabajo, y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 001-2012-MC. Asimismo, **todos los procesos deben considerar la participación de las personas con discapacidad y garantizar las condiciones de accesibilidad; para tal fin la entidad brinda y asegura el uso de lenguaje sencillo, uso de materiales o aplicativos adecuados, en instalaciones con espacios accesibles y/o adaptables.**

(...)"

"Artículo 13.- Observatorio urbano nacional

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

13.2. En materia de vivienda, cumple las siguientes funciones:

(...)

d) Diseña las herramientas digitales que permitan la gestión de datos abiertos y de información en red **entre las entidades relevantes a su gestión en el territorio nacional**, su difusión de manera oficial, constante y actualizada. **Promueve la participación ciudadana efectiva, creando mecanismos de comunicación accesibles y adecuados que permitan a la ciudadanía informarse y retroalimentar su actividad.**

(...)

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

13.6. A través del Observatorio Urbano Nacional se promueve y fomenta, directamente o a través de Entidades Públicas o Privadas, la investigación en **desarrollo urbano y rural**, para lo cual puede suscribir los convenios con las entidades que sean necesarios,

particularmente, con universidades o instituciones de la sociedad civil.

13.7. Las Entidades Públicas del Gobierno Nacional, Gobiernos Regionales y Gobiernos Locales, en coordinación con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, deben remitir y actualizar la información relativa a la formulación, aprobación, implementación, monitoreo y seguimiento de los **Planes para el Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural aprobados por los Gobiernos Locales**, así como cualquier otra información relevante en materia de **urbanismo, desarrollo urbano y rural**, en el ámbito de su competencia".

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

14.1. El Sistema de Ciudades y Centros Poblados (SICCEP) es el sistema de organización y clasificación de ciudades y centros poblados, y sus ámbitos de influencia, el cual se constituye para fines de **desarrollo macro regional y regional, priorizando la integración transversal** del territorio nacional.

14.2. Tiene como objetivo fortalecer la integración espacial, social, económica y **político administrativo** del territorio nacional, mediante la identificación de las **ciudades y centros poblados dinamizadores** y sus unidades de planificación territorial, orientando la inversión pública y privada. **Así también, se emplea para el Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural del territorio nacional.**

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

14.4. En los Planes de Acondicionamiento Territorial se actualiza el Sistema Provincial de Ciudades y Centros Poblados, a fin de clasificar, categorizar y caracterizar las ciudades y centros poblados, así también se identifica los centros urbanos y rurales que dinamizan su entorno con el propósito de mantener actualizado el Sistema de Ciudades y Centros Poblados (SICCEP) a nivel nacional.

14.5. El proceso de actualización del Sistema de Ciudades y Centros Poblados (SICCEP) tiene carácter permanente, publicándose la base actualizada de datos tabulares y geoespaciales en la Plataforma del Observatorio Urbano Nacional".

"Artículo 16.- Derecho a edificar

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

"Artículo 18.- Deberes de las personas en la producción de un hábitat seguro y saludable

Toda persona tiene el deber de:

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

2. Colaborar con las Entidades Públicas en la defensa de la **integridad, continuidad y difusión del hábitat seguro y saludable.**

3. Proteger el ambiente, los recursos naturales, el **patrimonio cultural y natural.**

4. Conservar y usar racionalmente los espacios y bienes públicos.

5. Ejecutar las habilitaciones urbanas y edificaciones conforme con la normativa de la materia y respetando las disposiciones establecidas en los **Planes para el Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural**".

“Artículo 20.- Planificación urbana sostenible

20.1. Comprende el proceso a través del cual los **Gobiernos Locales planifican** la organización espacial de las **ciudades** con participación de la ciudadanía, en armonía con el **medio ambiente**, su cultura e historia, a través del conjunto de propuestas, proyectos, programas y acciones político administrativas que definen el manejo, ocupación, protección o transformación de las áreas de **suelo urbano, urbanizable, protección y rural** de las ciudades, que promueva la adopción del principio de economía circular.

20.2. El objeto de la organización espacial de las **ciudades** es lograr el desarrollo urbano en armonía con su territorio y **medio ambiente**, articulado a las expectativas económicas, productivas y sociales del conjunto de agentes de una sociedad, a través de los procesos de planificación urbana y gestión urbana definidos en esta norma, en armonía con el enfoque intergeneracional e intercultural y de **accesibilidad universal**, debiendo sujetarse a las políticas nacionales aprobadas por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento que se encuentren vigentes, **así como a la Política Nacional de Ordenamiento Territorial que aprueba la Presidencia del Consejo de Ministros.**

(...)

“Artículo 21.- Definición

21.1. Los Planes para el Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural son instrumentos técnicos normativos, producto de los procesos dirigidos por los Gobiernos Locales, con la participación ciudadana efectiva.

21.2. Permiten la previsión, orientación y promoción del acondicionamiento del territorio y el desarrollo sostenible, inclusivo, competitivo y resiliente de las ciudades y centros poblados y de sus áreas de influencia, de conformidad con los principios en la presente Ley.

21.3. Su aprobación corresponde a los Gobiernos Locales en el marco de la presente Ley, su reglamento y la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

21.4. Una vez aprobados los Planes para el Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural, pasan a formar parte de la normativa local aplicable a la jurisdicción que corresponda”.

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

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

- a. Instrumento de Acondicionamiento Territorial:
 - El Plan de Acondicionamiento Territorial- PAT
- b. Instrumentos de Planificación Urbana:
 - El Plan de Desarrollo Metropolitano - PDM
 - El Plan de Desarrollo Urbano- PDU
 - El Esquema de Acondicionamiento Urbano - EU
- c. Instrumentos de Planificación Urbana Complementarios:
 - El Plan Específico - PE
 - El Planeamiento Integral - PI
 - Planes Temáticos.
- d. Instrumento de Planificación Rural:
 - El Esquema de Acondicionamiento Rural - ER

22.2. El Instrumento de Acondicionamiento Territorial identifica las potencialidades y limitaciones del territorio en su ámbito de intervención, teniendo en consideración la información de los diferentes Sectores competentes.

22.3. El contenido de los Planes para el Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y

Rural debe ajustarse a lo previsto en el respectivo Reglamento de la presente Ley.

22.4. Los Planes de Acondicionamiento Territorial son aprobados por las municipalidades provinciales mediante ordenanza municipal provincial.

22.5. Los Planes de Desarrollo Metropolitano son aprobados mediante ordenanza municipal provincial por las municipalidades provinciales que conforman áreas metropolitanas, y se sujetan a lo dispuesto en el Plan de Acondicionamiento Territorial vigente.

22.6. Los Planes de Desarrollo Urbano, los Esquemas de Acondicionamiento Urbano y los Esquemas de Acondicionamiento Rural son aprobados mediante ordenanza municipal provincial por las Municipalidades Provinciales y se sujetan a lo establecido en el Plan de Acondicionamiento Territorial y, de ser aplicable, en el Plan de Desarrollo Metropolitano vigentes.

22.7. El Plan Específico, el Planeamiento Integral y los Planes Temáticos son aprobados mediante ordenanza municipal provincial por las municipalidades provinciales y se sujetan a los Planes de Acondicionamiento Territorial, los Planes de Desarrollo Metropolitano, los Planes de Desarrollo Urbano o a los Esquemas de Acondicionamiento Urbano vigentes.

22.8. No se requiere de la aprobación previa de un Plan de Acondicionamiento Territorial para la aprobación de los demás planes incluidos en el numeral 22.1 del presente artículo.

22.9. Para la formulación de Planes Temáticos no se requiere de la aprobación del Plan de Desarrollo Metropolitano o Plan de Desarrollo Urbano, según corresponda.

22.10. Los Planes para el Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural prevén la dimensión ambiental en su contenido”.

“Artículo 23. Componentes de la Planificación Urbana y Rural

De acuerdo a la escala de intervención de los Planes, estos pueden desarrollar en su elaboración los siguientes componentes:

1. Instrumentos de Planificación Urbana

- a. Desarrollo económico.
- b. Social.
- c. Físico - Espacial.
- d. Vivienda.
- e. Ambiental.
- f. Gestión del riesgo de desastres y adaptación y mitigación al cambio climático.
- g. Sistemas Urbanísticos: Equipamiento Urbano, Espacios Públicos, Infraestructura de Servicios y Movilidad Urbana.
- h. Patrimonio cultural.
- i. Otros pertinentes a la ciudad.

2. Instrumento de Planificación Rural

- a. Económico productivo y social
- b. Físico - Espacial
- c. Vivienda
- d. Infraestructura y servicios esenciales
- e. Infraestructura vial y accesibilidad
- f. Equipamientos y espacios público
- g. Ambiental
- h. Gestión del riesgo de desastres y adaptación y mitigación al cambio climático.
- i. Patrimonio e identidad cultural.
- j. Otros pertinentes al centro poblado”.

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

La formulación y aprobación de los Planes para el Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural son de carácter obligatorio para los Gobiernos Locales. Los Gobiernos Locales tienen la obligación

de actualizar los citados planes de acuerdo a la normativa urbanística nacional y sólo pueden otorgar licencias de habilitación urbana y edificación acordes con y en el marco de lo establecido en los Planes para el Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural aprobado y vigente”.

“Artículo 26.- Actualización de los Planes para el Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural

Los Planes para el Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural se actualizan de acuerdo a la periodicidad establecida en el respectivo Reglamento de la presente Ley, mediante la recopilación y evaluación de las propuestas de actualización remitidas por la ciudadanía, así como, de la evaluación realizada como parte de la etapa de seguimiento y evaluación de los Planes, para lo cual los Gobiernos Locales deben mantener los mecanismos institucionales que permitan llevar a cabo esta actualización periódica”.

“Artículo 27. Coherencia Técnica

27.1. Los Planes para el Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural deben contemplar el territorio en su integridad, como un todo inescindible. A tal efecto, los Gobiernos Locales en la etapa de formulación de estos instrumentos, consideran todos los valores y usos presentes del ámbito territorial que ordenan y su vinculación con los ámbitos territoriales que lo circundan; además de las disposiciones previstas en los proyectos y planes de carácter nacional o regional o instrumentos de gestión territorial al que se sujeta bajo criterios técnicos.

27.2. Los Planes para el Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural; deben estar articulados con la normativa sectorial correspondiente, con las políticas nacionales aprobadas por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, con la Política Nacional de Ordenamiento Territorial aprobada por el Consejo de Ministros; así como con otras políticas y planes de desarrollo establecidos por el Gobierno Nacional por coherencia técnica.

27.3 La aprobación de Planes de Desarrollo Urbano, Esquemas de Acondicionamiento Urbano o Esquemas de Acondicionamiento Rural puede realizarse a través de una delegación de facultades de las municipalidades provinciales a favor de las municipalidades distritales previa opinión del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

27.4. El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento en su calidad de ente rector, puede brindar asistencia técnica en la elaboración de los Planes para el Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural; y, excepcionalmente y con la debida fundamentación, puede suscribir convenios con los Gobiernos Locales para la elaboración de sus planes.

27.5. El respectivo Reglamento de la Ley establece los mecanismos que aseguren la participación de las Municipalidades Provinciales y de la ciudadanía en el proceso de elaboración de los Planes para el Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural que se sujeten a tales convenios”.

“Artículo 28.- Mecanismos de coordinación y cooperación

28.1. En los casos en que la formulación de los Instrumentos de Planificación Urbana y Rural involucra a más de una jurisdicción municipal, estas pueden adoptar el mecanismo asociativo de Mancomunidad Municipal, suscribir un Convenio de Cooperación Institucional o establecer el mecanismo de coordinación más apropiado, para la formulación, aprobación, gestión, seguimiento y evaluación de dichos instrumentos; de forma tal que se mantenga un modelo de desarrollo unitario del territorio.

(...)

“Artículo 30.- Áreas Metropolitanas

(...)

30.4. Los Planes de Desarrollo Metropolitano delimitan el ámbito de intervención de su territorio y señalan, de ser el caso, las áreas que deben contar con su respectivo Plan de Desarrollo Urbano, atendiendo a los principios establecidos en la presente Ley. Las Municipalidades Provinciales establecen los canales a través de los cuales las Municipalidades Distritales pueden formular sus aportes durante la elaboración de los Planes de Desarrollo Urbano”.

(...)

“Artículo 31.- Planes urbanos distritales

Las Municipalidades Distritales, integren o no un área metropolitana, pueden elaborar y aprobar Planes Urbanos Distritales mediante ordenanza municipal distrital con arreglo a los Instrumentos de Planificación Urbana. Su contenido mínimo es establecido en el respectivo Reglamento de la presente Ley”.

“Artículo 33.- Clasificación

33.1. Las Municipalidades Provinciales tienen competencia para establecer la clasificación del suelo en los Instrumentos de Planificación Urbana:

1. Suelo urbano:

a. Suelo urbano consolidado: Áreas urbanas que cuentan con una adecuada dotación de servicios públicos esenciales, equipamientos, infraestructuras y espacios públicos, sobre las que se requieren acciones de mantenimiento y gestión.

b. Suelo urbano de transformación: Áreas urbanas que por distintas causas presentan usos, infraestructuras y edificaciones obsoletas que no responden a las actuales necesidades de la ciudad o sufren un sustancial deterioro físico, social, económico o ambiental que dificulta alcanzar adecuadas condiciones de habitabilidad para sus residentes o requieren acciones de transformación que pueden incluir renovación o regeneración urbana a través de procesos de reajuste de suelo, integración inmobiliaria, entre otros.

c. Suelo urbano en consolidación: Áreas urbanas que presentan carencias en la dotación de servicios públicos esenciales, equipamientos, infraestructura y espacios públicos, y que deben ser objeto de procesos que le permitan alcanzar adecuadas condiciones de habitabilidad.

d. Suelo periurbano: Áreas de transición entre lo urbano y lo rural localizadas en la periferia de la ciudad, donde coexisten actividades rurales y urbanas, con una heterogeneidad en los usos del suelo.

2. Suelo Urbanizable: Áreas previstas como áreas de expansión urbana de la ciudad. Su potencial inclusión dentro de alguna de las otras clasificaciones del suelo urbano depende del análisis que se formule en la actualización del Instrumento de Planificación Urbana, siendo requerido que dicha área cuente con una adecuada provisión de servicios públicos esenciales, equipamiento e infraestructura pública.

3. Suelo de protección:

a. Suelo de Conservación: Áreas que, por sus características ecológicas, paisajísticas, históricas o por tratarse de espacios de valor cultural y/o ambiental o por su valor hídrico deben ser protegidas y/o conservadas, restringiendo su ocupación según la legislación aplicable.

b. Suelo Expuesto a Peligro: Áreas no ocupadas que se encuentran expuestas a peligros muy altos o altos. Su ocupación con fines urbanos puede generar riesgos para la población y sus medios de vida.

c. Suelo de Riesgo No Mitigable: Áreas declaradas como zonas de riesgo no mitigable, conforme a la normativa de la materia.

4. Suelo de Rural: Áreas destinadas, principalmente, a actividades agropecuarias, forestales, extractivas o agro-productivas.

El Suelo Rural prioriza su conservación. La inclusión del suelo de rural como suelo urbanizable se realiza mediante una actualización del Instrumento de Planificación Urbana debidamente fundamentado en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico dentro del ámbito de intervención del Plan, sin que ello afecte las características ambientales ni las condiciones para su adaptación al cambio climático. Se ajusta a la viabilidad en la dotación de la provisión de servicios públicos esenciales, equipamiento e infraestructura definido en los Instrumentos de Planificación Urbana correspondientes.

33.2. Las Municipalidades Provinciales tienen competencia para establecer la siguiente clasificación del suelo en el Instrumento de Planificación Rural:

1. Suelo de Ocupación Concentrada: Áreas que presentan concentración de viviendas y que predominantemente cuentan con servicios públicos esenciales, equipamientos y/o espacios públicos; y mantienen las características propias de la zona. Adicionalmente, se presentan usos complementarios a las actividades económicas propias del área rural.

2. Suelo de Ocupación Dispersa: Áreas que presentan viviendas rurales dispersas, y/o con usos complementarios a las actividades económicas propias de la zona. Este tipo de suelo puede estar destinado al crecimiento del centro poblado rural.

3. Suelo de Producción: Áreas aptas para el desarrollo de las actividades agrícolas, pecuarias, forestales y/o extractivas propias de la zona, y que contribuyen al desarrollo económico local y regional.

4. Suelo de Protección: Suelos calificados como áreas naturales que, por sus características ecológicas, paisajísticas, históricas o por tratarse de espacios de valor cultural y/o ambiental o por su valor hídrico deben ser protegidas y/o conservadas, restringiendo su ocupación según la legislación correspondiente. Dentro de esta calificación se encuentran también las zonas no ocupadas expuestas a peligros muy altos, altos y recurrentes, así como, las zonas declaradas como de riesgo no mitigable".

"Artículo 34.- Acceso al suelo

Los Instrumentos de Planificación Urbana identifican el suelo urbano y urbanizable, público o privado necesario para el desarrollo de actuaciones e intervenciones urbanísticas de interés público o privado, para la dotación de servicios públicos esenciales, infraestructura, equipamientos y espacios públicos; pudiendo, para dicho fin, incluir los instrumentos previstos en la presente Ley, los mecanismos de obtención de predios previstos en 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, sus modificatorias, y/o la que haga sus veces; o los mecanismos de cesión de aportes previstos en la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones o la que haga sus veces, sus normas vinculadas; y demás normativa de la materia".

"Artículo 35.- Restricciones

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

1. Las áreas naturales protegidas, áreas de reserva nacional, sitios Ramsar, ecosistemas frágiles, tales como: lomas costeras y humedales, entre otros; así como, hábitats críticos, zonas de reserva y sus zonas de amortiguamiento, según la legislación de la materia.

2. Áreas ubicadas en zonas arqueológicas, zonas monumentales o los que constituyan Patrimonio Cultural

de la Nación en los que la autoridad competente ha determinado restricciones de uso.

3. Las áreas destinadas o reservadas para la defensa y seguridad nacional.

4. Áreas ubicadas en zonas declaradas como de riesgo no mitigable por la autoridad competente, así como, las zonas identificadas como de riesgo muy alto.

5. Zonas de riesgo alto, que podrían generar daños a la vida, bienes o actividades humanas.

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

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

8. Las fajas de terreno que conforman el derecho de vía de la red vial del Sistema Nacional de Carreteras, así como la zona del ferrocarril en el Sistema Ferroviario Nacional.

9. Las áreas destinadas por el Instrumento de Planificación Urbana correspondiente, para el ejercicio de actividades agrícolas, ganaderas, forestales y análogas.

10. Otras determinadas por normativa especial.

35.2. Será nula la actuación del Gobierno Local que conceda u otorgue derechos sobre las áreas antes mencionadas. En el caso de las áreas indicadas en los numerales 1, 2, 5, 6, 7 y 9 del numeral 35.1, se puede permitir excepcionalmente la ocupación, uso o disfrute siempre que no se afecte la integridad o se ponga en riesgo dichas áreas y se cuente con la autorización sectorial o local correspondiente.

35.3. Los funcionarios públicos que otorguen cualquier derecho, o promuevan la ocupación de las áreas antes mencionadas, incurren en responsabilidad funcional y son pasibles de ser denunciados penalmente ante el Ministerio Público, a efectos de que se investigue la comisión del delito previsto en el artículo 376-B del Código Penal".

"Artículo 36.- Zonificación

36.1. La zonificación de las ciudades es un componente de los procesos de planificación urbana que contiene el conjunto de normas y parámetros urbanísticos y edificatorios para la regulación del uso y ocupación del suelo en el ámbito de intervención del instrumento de planificación urbana o instrumento de planificación urbana complementario, según corresponda, de la jurisdicción.

36.2. La zonificación de los centros poblados es un componente de los procesos de planificación rural que contiene los criterios técnicos para la regulación del uso y ocupación del suelo en el ámbito de intervención del Instrumento de Planificación Rural.

36.3. La zonificación se elabora en función a los objetivos de desarrollo, la capacidad de soporte del suelo, los niveles de riesgos identificados y las normas establecidas en el propio plan. Ordena y regula la localización de actividades con fines sociales, económicos y productivos, según el ámbito de planificación correspondiente.

36.4. Tiene por objeto regular el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación que se le puede asignar al suelo. Se concreta en planos de zonificación, reglamento de zonificación que incluye los parámetros urbanísticos y edificatorios para las ciudades y los criterios técnicos para los centros poblados, y en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas o Actividades Rurales, según corresponda".

"Artículo 37.- Modificación de la zonificación

37.1. La zonificación se modifica con el debido sustento técnico y en base a la periodicidad y procesos establecidos en el respectivo Reglamento de la Ley.

37.2. La modificación de la zonificación se realiza mediante una actualización del Instrumento de Planificación Urbana en caso el análisis integral determine que se producen cambios sustanciales al Instrumento de Planificación.

37.3. En caso la modificación de zonificación no produzca cambios sustanciales el respectivo Reglamento de la Ley determina la periodicidad de su evaluación, salvo en el caso de cambios de zonificación específicos.

37.4. Las Municipalidades Provinciales pueden aprobar de manera excepcional cambios de zonificación específicos o asignar zonificación con el objetivo de promover el desarrollo concreto y formal de proyectos de interés nacional, social y comunitario en el ámbito de su jurisdicción, siempre que cumplan con el criterio de análisis integral que aprueba el respectivo Reglamento de la presente ley”.

“Artículo 38.- Uso

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

“Artículo 39.- Edificabilidad

La edificabilidad es el volumen de aprovechamiento constructivo atribuido al predio mediante la planificación urbana, para la creación de obras de carácter permanente cuyo destino es albergar al ser humano en el desarrollo de sus actividades. Para el aprovechamiento de la edificabilidad se requiere la emisión de una licencia de edificación; la misma que se debe sujetar a lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Edificaciones, el reglamento de zonificación del Instrumento de Planificación Urbana o Instrumento de Planificación Urbana Complementaria, y demás normativa aplicable de la materia”.

“Artículo 40.- Parámetros

40.1. Los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios son disposiciones técnicas y legales resultantes de los Instrumentos de Planificación Urbana o Instrumentos de Planificación Urbana complementarios que regulan el diseño y las condiciones técnicas de los proyectos de habilitaciones urbanas y/o las edificaciones.

40.2. En las ciudades, para la gestión de la edificabilidad, las Municipalidades Provinciales deben usar obligatoriamente el coeficiente de edificabilidad, densidad y la altura de edificación. Las municipalidades provinciales pueden utilizar complementariamente otros parámetros urbanísticos y edificatorios determinados en el respectivo Reglamento de la presente ley. Todos los parámetros que se utilicen deben guardar estricta coherencia técnica entre sí y ser compatibles con la zonificación.

40.3. En el caso de áreas residenciales, los Instrumentos de Planificación Urbana o Instrumentos de Planificación Urbana Complementarios no pueden definir parámetros urbanísticos y edificatorios que restringen el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social, a partir de áreas mínimas por departamento, alturas, coeficientes de edificación, densidades u otros requisitos.

40.4. En los centros poblados las municipalidades provinciales determinan los criterios técnicos correspondientes de acuerdo a las condiciones y particularidades de cada centro poblado, preservando el entorno natural y construido, así como sus expresiones culturales”.

“Artículo 41.- Gestión del suelo

Es el conjunto de actuaciones urbanísticas que permiten gestionar, regular e implementar la adecuada

ocupación y uso del suelo, para su aprovechamiento y optimización en el marco de lo dispuesto en los Instrumentos de Planificación Urbana.

Los Instrumentos de Planificación Urbana definen los instrumentos de gestión del suelo que son necesarios dentro del ámbito de intervención del Plan”.

“Artículo 42.- Instrumentos para la gestión del suelo

Los Instrumentos de Gestión del Suelo se clasifican en:

1. Instrumentos de Reajuste Predial
2. Instrumentos de Regulación Urbana
3. Instrumentos Complementarios de Gestión”.

“Artículo 45.- Reajuste de Suelo

45.1. Consiste en la modificación de la estructura urbana existente a través de la recomposición de predios que pertenecen a distintos propietarios ubicados en suelo urbano o urbanizable para su desarrollo urbanístico, mediante la acumulación y nueva subdivisión de predios o independización. Puede incluir demolición de edificaciones, construcción o cambios en los equipamientos y la infraestructura de servicios; así como, la construcción, reubicación o redimensionamiento de las vías o espacios públicos.

45.2. Tiene por finalidad asegurar el reparto equitativo de cargas y beneficios urbanísticos optimizando la estructura urbana a fin de generar espacios públicos, equipamiento e infraestructura urbana, promoviendo el desarrollo urbano de manera integral. El reajuste de suelo se ejecuta con fines de habilitación urbana, renovación urbana, regeneración urbana, entre otros.

45.3. El Reajuste de Suelo se puede ejecutar por iniciativa pública o privada mediante acuerdo o acuerdos entre los titulares de los predios involucrados, pudiendo establecer una o varias Unidades de Gestión Urbanística para la planificación y gestión urbana del área comprendida dentro de este proceso. El Reajuste de Suelo se realiza mediante un Plan Específico aprobado por la Municipalidad Provincial en concordancia con lo dispuesto en el Instrumento de Planificación Urbana correspondiente.

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

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

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

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

“Artículo 46.- Integración Inmobiliaria

46.1. Consiste en la reconfiguración física y espacial de predios ubicados en suelo urbano que correspondan a distintos propietarios, mediante la acumulación y nueva subdivisión de predios o independización, sin modificar la estructura urbana, a efectos de lograr un reordenamiento y optimización del suelo, mejorando la calidad de vida, social y económica del ámbito de intervención y su entorno inmediato.

46.2. La Integración Inmobiliaria puede incluir demolición de edificaciones, construcción o

cambios en los equipamientos y la infraestructura de servicios; así como, la construcción, reubicación o redimensionamiento de las vías o espacios públicos.

46.3. Se ejecuta con fines de renovación urbana, regeneración urbana y/o densificación urbana. Puede contemplar el reparto de cargas urbanísticas y beneficios.

46.4. La Integración Inmobiliaria se puede ejecutar por iniciativa pública o privada mediante acuerdo previo de los propietarios involucrados en el proyecto, bastando la aprobación de los propietarios o de los titulares de derechos que representen, por lo menos, el 60% (sesenta por ciento) de la superficie total involucrada en la integración inmobiliaria.

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

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

46.7. En caso la Integración Inmobiliaria incluya inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, requiere, adicionalmente, la autorización sectorial correspondiente".

"Artículo 48.- Declaración de Zonas Especiales de Interés Social

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

48.2. En las Zonas Especiales de Interés Social, un porcentaje del área neta del suelo, se destina al fomento de proyectos de viviendas de interés social. Del porcentaje establecido para el fomento de proyecto de viviendas de interés social, un porcentaje de las unidades inmobiliarias deben ser destinadas a Vivienda de Interés Social de Tipo Prioritario. Los porcentajes se definen en el respectivo Reglamento de la presente Ley. Los planes específicos establecen las cargas y beneficios urbanísticos necesarios para hacer viable la implementación de los referidos porcentajes de Vivienda de Interés Social.

(...)"

"Artículo 49.- Zonificación Inclusiva

49.1. La zonificación inclusiva es un instrumento de regulación urbana que promueve la incorporación de viviendas de interés social en habilitaciones urbanas residenciales que se ejecuten en áreas que cuenten con zonificación de densidad media o alta hasta un máximo del 10% del área útil del proyecto; la misma que puede ser materia de permuta o redención en dinero a valor comercial en favor del Operador Público del Suelo Nacional.

49.2. En el caso de los proyectos de edificación que se ejecuten en áreas que cuenten con zonificación de zona urbana de densidad media o alta se puede considerar hasta un máximo del 10% de las unidades inmobiliarias para la ejecución de viviendas de interés social.

49.3. La zonificación inclusiva es aplicable siempre que las habilitaciones urbanas residenciales se encuentren dentro del sistema de distribución de agua potable y de recolección de aguas residuales de las EPS. Los servicios deben estar operativos y especificados en las factibilidades de servicios otorgadas por las entidades prestadoras de servicios correspondientes.

49.4. El respectivo Reglamento de la Ley establece los incentivos en parámetros urbanísticos y edificatorios para el desarrollo de Viviendas de Interés Social que se desarrollen en las ciudades del país.

49.5. Los Instrumentos de Planificación Urbana deben incluir los incentivos para proyectos de Vivienda de Interés Social que se ejecuten bajo los lineamientos establecidos en el respectivo Reglamento de la Ley y que sean acordes a su realidad urbanística".

"Artículo 50.- Valor al Anuncio de Proyectos Públicos

50.1. Es el instrumento de regulación urbana que permite a las entidades públicas ejecutoras o concedentes de programas, proyectos u obras de infraestructura de utilidad pública o interés social, debidamente declarados mediante norma con rango de Ley, determinar, de manera referencial, el valor comercial del predio o los predios ubicados en el área donde se ejecutarán los programas, proyectos u obras de infraestructura y su área de influencia, para evitar la especulación en su valorización.

50.2. El valor comercial referencial es determinado a la fecha del anuncio público del programa, proyecto u obra de infraestructura y sirve como criterio referencial para calcular el incremento en el valor de los predios generado como consecuencia del anuncio del programa, proyecto u obra de infraestructura, a efectos de ser tomado en cuenta en el cálculo del valor de tasación a que se refiere 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, su modificatoria, y/o la que haga sus veces.

50.3. El valor comercial referencial determinado se publica en el Diario Oficial El Peruano y en un diario de amplia circulación en la jurisdicción donde se ejecuta el programa, proyecto u obra de infraestructura, así como en el Portal Institucional de la entidad pública ejecutora o concedente.

50.4. El valor comercial referencial determinado es notificado a los propietarios de los predios ubicados en el área de influencia y a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, pudiendo anotarse preventivamente en las partidas registrales de los referidos predios, incluyendo la fecha de inicio de las obras, siendo que el título habilitante que da mérito a la inscripción, el mismo que se determina en el respectivo Reglamento de la presente Ley. Ello sin perjuicio de la inscripción de la anotación preventiva a la que hace referencia el artículo 5.5 del Decreto Legislativo N° 1192, que se realiza sobre el predio o predios comprendidos en el área del programa, proyecto u obra de infraestructura.

50.5. En caso de no iniciarse el programa, proyecto u obra de infraestructura en el plazo de tres (3) años contados a partir de la fecha en que se publicó el valor comercial referencial determinado, este queda de oficio sin efecto, debiendo notificarse a los propietarios y a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos para que proceda a la cancelación de la anotación preventiva correspondiente.

50.6. El valor comercial referencial determinado es empleado como criterio de referencia para el cálculo que realice la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, para determinar el valor de la tasación del predio o predios objeto de procedimiento expropiatorio, a efectos de calcular y descontar el mayor valor que se hubiera generado en ellos, como consecuencia del anuncio del proyecto público, con la finalidad de que el pago del justiprecio, en caso se requiera realizar expropiaciones inmediatas o futuras, no considere el sobreprecio resultante de la especulación por el incremento del valor del suelo generado por la ejecución del programa, proyecto u obra de infraestructura".

“Artículo 51.- Carga de Conservación

51.1. Autorízase a los Gobiernos Locales a realizar obras de conservación con cargo a los propietarios de predios declarados como inhabitables y/o integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, cuando dichos propietarios no hayan efectuado obras de conservación o cuando su omisión ponga en riesgo inminente a la ciudadanía o al inmueble. Las obras vinculadas al Patrimonio Cultural de la Nación son ejecutadas con la autorización del Ministerio de Cultura a través de su autoridad competente u opinión favorable de su delegado Ah Hoc según corresponda con lo dispuesto en los numerales 22.1 y 22.2 del artículo 22 de la Ley 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación.

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

51.3. Las obras de conservación y el plazo son establecidos por la municipalidad correspondiente mediante resolución.

51.4. El Gobierno Local puede llevar a cabo las obras de conservación, previa autorización sectorial correspondiente, estableciendo la carga de conservación que debe ser asumida por el propietario del predio, la misma que se hace constar en el rubro de cargas y gravámenes del Registro de Predios de la jurisdicción, en caso el inmueble se encuentre inscrito; si no estuviese inscrito, el Gobierno Local dispone la inmatriculación del predio, para fines de anotación de la carga de conservación.

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

“Artículo 52.- Definición de Instrumentos de Financiamiento Urbano

Son instrumentos destinados a financiar el desarrollo urbano sostenible de las ciudades, a través de la participación en el incremento del valor del suelo que resulte de las actuaciones e intervenciones hechas total o parcialmente por el Estado, la transferencia de derechos edificatorios, bonificaciones u otros instrumentos que permitan el financiamiento de los proyectos priorizados en los Instrumentos de Planificación Urbana”.

“Artículo 53.- Instrumentos de Financiamiento Urbano

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

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

- Contribución Especial por Obras Públicas
- Financiamiento con cargo al incremento impositivo
- Aportaciones presupuestales de los diferentes niveles de gobierno.
- Cooperación técnica internacional, de acuerdo con la normatividad vigente.

- Las demás que se establezcan por norma con rango de ley.

53.2. Los otros instrumentos de financiamiento son regulados por la legislación de la materia”.

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

54.1 Para efectos de la presente Ley, se entiende por incremento del valor del suelo al valor comercial adicional que se origina en las ciudades por externalidades positivas, directas e indirectas, que producen los hechos generadores establecidos en la presente Ley.

54.2. La participación en el incremento del valor del suelo permite a la municipalidad provincial competente obtener un porcentaje del incremento del valor del suelo para destinarlo a fines de utilidad pública establecidos en la presente Ley.

54.3. Las disposiciones complementarias para la adecuada participación en el incremento del valor del suelo, como las formas de recaudación y de pago, entre otros, se establecen en el respectivo Reglamento de la presente Ley”.

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

Los hechos generadores de la participación del incremento del valor de suelo son los siguientes:

1. Hechos generadores por la clasificación del suelo:

La incorporación mediante la actualización de un Instrumento de Planificación Urbana de suelo urbanizable como suelo urbano y la incorporación de suelo rural como suelo urbanizable, siempre que el suelo urbano o urbanizable se encuentre dentro del área de prestación de servicios de las empresas prestadoras de servicios de agua y saneamiento y energía eléctrica que aseguren su prestación.

2. Hechos generadores por la calificación del suelo:

a. La asignación de zonificación o la actualización de la zonificación a una de mayor rentabilidad o aprovechamiento en los Instrumentos de Planificación Urbana o Instrumentos de Planificación Urbana Complementarios siempre que el suelo urbano o urbanizable se encuentre dentro del área de prestación de servicios de las empresas prestadoras de servicios de agua y saneamiento y energía eléctrica correspondientes que aseguren su prestación.

b. La actualización de la zonificación por una de mayor rentabilidad es producto del cambio de alguno de sus componentes que genere mayores beneficios. En el caso del cambio de parámetros urbanísticos y edificatorios la mayor rentabilidad puede darse por un mayor aprovechamiento del suelo con mayores derechos edificatorios; por el incremento del área techada; o, mayor coeficiente de edificabilidad o altura de edificación.

3. Hechos generadores por la ejecución de obras públicas:

a. La ejecución de proyectos de inversión pública de carácter y alcance nacional conforme a Ley, o aquellos contenidos en el Instrumento de Planificación Territorial, Instrumentos de Planificación Urbana y/o Instrumentos de Planificación Urbana Complementarios, que generen un incremento en el valor de la propiedad, salvo que para financiar su ejecución se hubiera empleado la Contribución Especial por Obras Públicas prevista en la legislación de la materia.

b. Otros determinados en el respectivo Reglamento de la presente Ley, siempre que se ejecuten en el marco de la inversión pública”.

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

56.1. La participación en el incremento del valor del suelo es determinada por las Municipalidades Provinciales, quienes establecen por ordenanza el porcentaje de participación en el incremento del valor del suelo producido conforme los supuestos en el artículo 55. La metodología para el cálculo del porcentaje de participación en el incremento del valor del suelo generado, así como la determinación de los rangos para los porcentajes se regula en el respectivo Reglamento de la presente Ley.

56.2. La participación en el incremento del valor del suelo se destina prioritariamente a la generación de viviendas de interés social, en especial la vivienda de interés social tipo prioritario, así como, a la infraestructura urbana y equipamiento urbano que se requiera”.

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

57.1. La participación en el incremento del valor del suelo es exigible cuando el propietario del predio beneficiado con el incremento del valor del suelo:

1. Solicite la recepción de obras de habilitación urbana, pudiendo realizar el pago de la siguiente forma:

- a. Pago en efectivo.
- b. Transferencia de áreas adicionales a los aportes establecidos en el proceso de habilitación urbana.
- c. Ejecución de obras de infraestructura urbana o equipamiento urbano.

2. Solicite la conformidad de obra y declaratoria de edificación, pudiendo realizar el pago de la siguiente forma:

- a. Pago en efectivo.
- b. Pago a través de transferencia de terreno con igual o mayor valor comercial al incremento de valor determinado.

3. Realice actos que impliquen la transferencia del dominio del inmueble, pudiendo realizar el pago de la siguiente forma:

- a. Pago en efectivo.
- b. Pago a través de transferencia de terreno con igual o mayor valor comercial al incremento de valor determinado.

57.2. Para la emisión del certificado de recepción de obras o conformidad de obra y declaratoria de edificación, respecto de los predios sujetos a la aplicación de la participación en el incremento del valor del suelo, es necesario acreditar su pago o el cumplimiento de la obligación.

57.3. La municipalidad solo puede hacer efectivo el cobro del incremento del valor del suelo por única vez respecto de las actuaciones mencionadas en los numerales 1, 2 y 3.”

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

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

1. Elaboración de Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano y Rural
2. Financiamiento de obras públicas para la provisión de agua y saneamiento.
3. Construcción de equipamiento urbano.
4. Creación de espacios públicos y áreas verdes.
5. Desarrollo de vivienda de interés social, en especial la vivienda de interés social tipo prioritaria.

6. Protección y promoción de patrimonio cultural, natural y paisajístico.

7. Construcción de infraestructura de movilidad urbana sostenible.

8. Construcción de infraestructura para la reducción del riesgo de desastres y adaptación al cambio climático.

9. Otras finalidades urbanísticas establecidas en los Instrumentos de Planificación Urbana”.

(...)

59.3 Los recursos que recaudan los Gobiernos Locales provenientes de la participación en el incremento del valor del suelo se destinan a las finalidades indicadas en el numeral 59.1 de la presente Ley, priorizando su uso a la reducción de las desigualdades urbanas dentro de la provincia correspondiente, destinando los recursos a favor de los distritos que agrupan principalmente las personas en condición de pobreza o pobreza extrema. (...).”

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

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

“Artículo 61.- Reserva de suelo para equipamientos y aportes reglamentarios

61.1. Los Instrumentos de Planificación Urbana y Rural establecen reservas de suelo de equipamientos en el ámbito de intervención del Plan.

61.2. Los aportes son cesiones, obligatorias y gratuitas, de áreas y/o superficies de terrenos resultantes de procesos de habilitaciones urbanas destinados para recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto; así como para servicios públicos complementarios para educación, salud y otros fines, en lotes edificables.

61.3. Los aportes son bienes de dominio público y susceptibles de inscripción en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, debiendo ser independizados para su transferencia a la entidad pública beneficiaria correspondiente.

61.4. El Reglamento Nacional de Edificaciones establece las disposiciones técnicas respecto de los aportes, conforme al tipo de habilitación urbana que se ejecute. En caso que el cálculo de las áreas de los aportes resulte menor a las áreas mínimas que establezcan, el titular de la habilitación urbana puede permutar con un terreno de su propiedad que tenga igual o mayor valor comercial; y, únicamente, en caso no pueda aportar ni permutar, puede redimir en dinero a valor comercial.

61.5. De existir un déficit de áreas destinadas para la recreación pública determinado en el Instrumento de Planificación Urbana correspondiente, los aportes reglamentarios con fines de recreación pública no pueden ser redimidos en dinero, pudiendo el Instrumento de Planificación Urbana exigir mayores áreas a las establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones, con el debido sustento”.

“Artículo 62.- Definición

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

los Derechos Adicionales de Edificación Transferibles - DAET. En los Instrumentos de Planificación Urbana se determinan las zonas receptoras y generadoras de los DAET.

62.2. El Gobierno Local correspondiente puede emitir Certificados de Derechos Adicionales de Edificación Transferibles - CDAET, mediante los cuales se reconoce el derecho del propietario a una mayor edificabilidad. Este certificado es transferible entre personas naturales o jurídicas, a título oneroso o gratuito. La transferencia efectuada debe constar en el dorso.

62.3. Los objetivos para el establecimiento de los DAET, las características y contenido de los CDAET, entre otros, están previstos en el respectivo Reglamento de la presente Ley”.

“Artículo 64.- Definición

Las municipalidades provinciales, mediante Ordenanzas, pueden establecer bonificaciones en edificabilidad, áreas techadas o densidad en proyectos de habilitación urbana y/o edificación para:

1. Promover viviendas de interés social.
2. Incrementar espacios públicos, pudiendo otorgarse mayor edificabilidad en caso el promotor inmobiliario destine mayor área para retiro o lo aporte como espacio público.
3. Construcción de infraestructura que fomente el uso de movilidad sostenible.
4. Acumulación de lotes urbanos como parte de un proceso de densificación.
5. Promover la construcción de edificaciones sostenibles.
6. Otras finalidades de interés social establecidos en los Instrumentos de Planificación Urbana”.

“Artículo 65.- Definición

La compensación de potencial edificatorio es el instrumento que permite a las municipalidades provinciales compensar con mayor edificabilidad a los promotores inmobiliarios de proyectos de edificación que, de manera voluntaria, destinen un porcentaje de área libre de su predio para uso y acceso público, mediante los Espacios Privados de Acceso Público (EPAP), con las condiciones y características detalladas en el artículo 66 de la presente Ley”.

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

66.1. Los Espacios Privados de Acceso Público (EPAP) son áreas de propiedad privada que se ponen a disposición de la ciudad para uso, acceso y/o tránsito público, que genera compensación con mayor edificabilidad y en cuyo caso la propiedad, posesión y administración de dichas áreas permanece bajo dominio del propietario del predio. Las municipalidades distritales establecen beneficios en arbitrios en favor de los propietarios o copropietarios de EPAP.

66.2. Los Espacios Privados de Acceso Público una vez aprobados no pueden eliminarse, reducir su área, modificarse o cambiar su uso, en tanto no se produzca la demolición total de la edificación que fue materia de aprobación”.

“Artículo 67.- Contribución especial por obra pública

67.1. Los proyectos de inversión que se encuentren incluidos en el Programa de Inversiones de los Planes de Acondicionamiento Territorial, Instrumentos de Planificación Urbana e Instrumentos de Planificación Urbana Complementarios, pueden ser financiados a través de una Contribución Especial de Obra Pública, la cual se rige por el Decreto Legislativo N° 776, Ley de Tributación Municipal o la que haga sus veces.

67.2. La aplicación de la Contribución Especial de Obras Públicas exime del pago por el incremento del valor del suelo”.

“Artículo 68. Desarrollo Obligatorio y Prioritario
Los Instrumentos de Planificación Urbana establecen Zonas de Desarrollo Prioritario a lo largo de todo el territorio, en las que se promueve la habilitación urbana para el desarrollo de proyectos urbanos o de renovación o regeneración urbana sobre terrenos públicos o privados, mediante la concurrencia de inversiones estatales y privadas. Las inversiones del Estado en las Zonas de Desarrollo Prioritario deben estar destinadas principalmente a asegurar la provisión de servicios públicos de agua y saneamiento en los proyectos”.

“Artículo 72.- Unidades de Gestión Urbanística

72.1. 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 identificado en el Plan Específico.

72.2. Tiene como objetivo garantizar el desarrollo integral del sector para su ejecución urbanística, mediante reajuste de suelo o integraciones inmobiliarias de predios que pertenecen a distintos propietarios, tratando de asegurar la preservación del interés público”.

“Artículo 73.- Iniciativa de las Unidades de Gestión Urbanística

73.1. La conformación de una o más Unidades de Gestión Urbanística - UGU puede darse a iniciativa de:

1. Los propietarios del suelo.
2. Los Gobiernos Locales a través de los Instrumentos de Planificación Urbana o Complementarios aprobados.
3. Personas naturales o jurídicas, previo acuerdo con los propietarios del suelo.

(...)

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

73.4. Una vez delimitada la Unidad de Gestión Urbanística en un Plan Específico, los predios afectados no pueden ser objeto de licencias de edificación de manera individual”.

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

74.1. Los propietarios de predios que se encuentran en la Unidad de Gestión Urbanística tienen los siguientes derechos de acuerdo con un reparto equitativo de cargas y beneficios:

- a. Participar de los beneficios del aprovechamiento urbanístico derivados de la planificación urbana, en proporción del valor del suelo aportado.
- b. Ser compensado, de ser el caso, por la distribución desigual de las cargas urbanísticas de la Unidad de Gestión Urbanística de la que su predio forma parte.

74.2. Las Unidades de Gestión Urbanística pueden recibir bonificaciones en parámetros urbanísticos y edificatorios determinados en el Plan Específico”.

“Artículo 80.- Banco de Tierras

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

“Artículo 81.- Vivienda de Interés Social

(...)



81.2. La Vivienda de Interés Social es aquella vivienda promovida por el Estado, cuya finalidad se encuentra dirigida a reducir la brecha del déficit habitacional cualitativo y cuantitativo. Incluye a la Vivienda de Interés Social de tipo Prioritaria, la cual se encuentra dirigida a favor de las personas en condición de pobreza o pobreza extrema y en especial a favor de aquellas que se encuentran asentadas en zonas declaradas de riesgo no mitigable o en situación de vulnerabilidad social.

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

(...)"

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

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en su condición de ente rector en materia de vivienda, es competente para diseñar, normar y promover disposiciones sobre la Vivienda de Interés Social a fin de garantizar el derecho a una vivienda digna, adecuada y segura que tiene toda persona, así como coadyuvar en la reducción del déficit habitacional cualitativo y cuantitativo a nivel nacional.

El Estado, en sus tres niveles de gobierno, prioriza la provisión de Vivienda de Interés Social en todo el territorio nacional. Para el cumplimiento progresivo de dotar de una vivienda digna, adecuada y segura a toda la ciudadanía, se emplean los incentivos en parámetros urbanísticos y edificatorios, instrumentos de gestión del suelo, los programas sociales existentes o que sean creados y otros mecanismos que sean diseñados para tal fin por la normativa correspondiente".

"Artículo 83.- Obligación de incluir una estrategia para la provisión y el acceso a la Vivienda de Interés Social en los Planes de Desarrollo Urbano y Planes de Desarrollo Metropolitano

Los Planes de Desarrollo Urbano y los Planes de Desarrollo Metropolitano contienen, obligatoriamente, una sección específica en la cual se describe la estrategia de los Gobiernos Locales para fomentar la provisión y acceso a la Vivienda de Interés Social de sus respectivas jurisdicciones.

Las Municipalidades Provinciales y Distritales están prohibidas de excluir directa o indirectamente la ejecución de Vivienda de Interés Social en sus jurisdicciones".

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

En los procesos de renovación y regeneración urbana en los que participen los Gobiernos Locales se destina obligatoriamente un porcentaje, que es definido en el respectivo Reglamento de la presente Ley, para la creación de Vivienda de Interés Social, salvo que dicha intervención no implique la creación de áreas para uso residencial".

"Artículo 88.- Equipamiento

88.1. Los Instrumentos de Planificación Urbana y Rural deben incluir como uno de sus sistemas urbanísticos el sistema de equipamiento, de ser el caso, el cual consta de instalaciones o edificaciones que prestan servicios públicos o privados de carácter colectivo a las personas, permitiéndoles desarrollar actividades indispensables para su desarrollo humano y social.

88.2. El Equipamiento comprende los establecimientos educativos de todos los niveles, las

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

88.3. Los Instrumentos de Planificación Urbana y Rural identifican las áreas de reserva para equipamiento.

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

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

"Artículo 89.- Condiciones del Equipamiento Urbano

(...)

89.2. Las edificaciones e instalaciones correspondientes al equipamiento urbano se ajustan a los parámetros urbanísticos y edificatorios establecidos en los Instrumentos de Planificación Urbana.

89.3. En la ejecución de obras de infraestructura de equipamiento urbano, los distintos sectores involucrados, en todo nivel de gobierno, deben respetar la localización, distribución y parámetros establecidos en los Instrumentos de Planificación Urbana aprobados por los Gobiernos Locales y la normativa sectorial respectiva.

(...)"

"Artículo 91.- Gestión del Riesgo de Desastres y Adaptación al Cambio Climático

91.1. La Gestión del Riesgo de Desastres aplicada a la planificación de las ciudades y centros poblados, es el proceso que tiene por finalidad la prevención, reducción y control permanente de los factores de riesgo de desastre de acuerdo a la clasificación del suelo en sus distintas categorías, plasmados en los Planes para el Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural. Comprende los componentes prospectivo y correctivo frente al riesgo de desastres.

91.2. La Adaptación al Cambio Climático aplicada a la planificación de las ciudades y centros poblados, pretende reducir la vulnerabilidad frente al cambio climático, así como aprovechar sus aspectos beneficiosos a través de la construcción de ciudades y centros poblados sostenibles, seguras, resilientes y ambientalmente saludables.

91.3. Se basan en la investigación científica y en el registro de informaciones de las entidades técnico científicas.

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

"Artículo 92. Incorporación del análisis de riesgos y la adaptación al cambio climático en la planificación

92.1. En los procesos de formulación de los Planes para el Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural de las ciudades y centros poblados, es obligatoria la incorporación del análisis de riesgo de desastre y adaptación al cambio climático para identificar y caracterizar los peligros, analizar las vulnerabilidades, calcular, controlar, manejar y comunicar los riesgos, con el objetivo de mejorar las condiciones de ocupación y uso sostenible del territorio y su adaptación al cambio climático.

92.2. El análisis del Riesgo de Desastres y la Adaptación al Cambio Climático es de carácter obligatorio, con enfoque territorial y debe ser incorporado en los Planes para el Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural conforme a la normativa vigente.

92.3. El análisis del Riesgo de Desastres y la Adaptación al Cambio Climático tiene en consideración la visión y el modelo de desarrollo territorial y/o urbano planteados en los instrumentos de planificación territorial, urbana y rural”.

“Artículo 93. Zonas de riesgo no mitigable e intangibles

93.1. Las fajas marginales, quebradas y borde costero determinados por la autoridad competente, son consideradas zonas de riesgo no mitigable, las mismas que deben ser declaradas por Acuerdo de Concejo Provincial.

93.2. Las zonas declaradas de riesgo no mitigable o declaradas intangibles se incorporan de manera automática como Suelo de Protección en los Instrumentos de Planificación Urbana y Rural.

93.3. La declaratoria de zonas de riesgo no mitigable o de intangibilidad impide la realización de proyectos de habilitación urbana o proyectos edificatorios, así como la instalación de servicios públicos esenciales en dichas zonas y la formalización de ocupaciones informales si las hubiese.

93.4. El Gobierno Local o en su defecto el Gobierno Regional de acuerdo a la normativa aplicable, debe iniciar el proceso de reasentamiento poblacional o de reubicación definitiva.

93.5. El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento brinda asistencia técnica en ambos procesos de acuerdo a su competencia y facilita la asignación de bonos para la reubicación definitiva”.

“Artículo 94.- Obligación de recabar información

94.1. Los Gobiernos Locales, en el marco de sus competencias, tienen la obligación de realizar el levantamiento de información física, social, económica y legal de todos los asentamientos ubicados en las zonas calificadas como Zonas de Riesgo No Mitigable, así como recabar la información de las entidades técnico científicas competentes.

94.2. La información recabada es remitida de forma obligatoria al Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres - CENEPRED a efectos de integrar sus datos en el Sistema de Información para la Gestión de Riesgo de Desastres o la que haga sus veces, conforme a la normativa de la materia, al Ministerio del Ambiente, así como al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para su incorporación en el Observatorio Urbano Nacional a fin de generar la base de datos correspondientes, para una adecuada toma de decisiones en vivienda y urbanismo, en el marco de sus competencias”.

“Artículo 95. Declaración de zonas de riesgo no mitigable a cargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

95.1. Los Gobiernos Locales son responsables de identificar y declarar las zonas de riesgo no mitigable en su circunscripción, que puede conllevar una reubicación definitiva o reasentamiento poblacional, según sea el caso.

95.2. Excepcionalmente, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, declara zonas de riesgo no mitigable mediante Resolución Ministerial, debidamente sustentada, siempre y cuando los Gobiernos Locales no hubieran efectuado la declaración de zonas de riesgo no mitigable previamente identificadas y/o cuenten con el estudio que sustente su declaratoria, a fin de realizar la reubicación definitiva. Bajo ese supuesto, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento prioriza las

áreas a ser declaradas como riesgo no mitigable en coordinación con el Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres - CENEPRED, siendo dicha declaración vinculante para los Gobiernos Locales respectivos.

95.3. Las autoridades municipales que hubiesen omitido su deber de declarar las zonas de riesgo no mitigable que han sido debidamente identificadas y/o cuentan con el estudio que sustente su declaratoria; son pasibles de ser denunciados penalmente conforme el numeral 100.3 del artículo 100 de la presente Ley”.

“Artículo 96. Acciones de reubicación definitiva a cargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

96.1. Facúltase al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento a realizar la reubicación definitiva, producto de una declaratoria de riesgo no mitigable en el marco de lo señalado en el artículo 95.

96.2. Las excepciones sobre facultades otorgadas al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento no limitan a los Gobiernos Locales a ejercer sus competencias en el proceso de elaboración de los planes de reasentamiento poblacional, conforme a lo establecido en la Ley N° 29869, Ley de reasentamiento poblacional para zonas de muy alto riesgo no mitigable y su reglamento o norma que haga sus veces”.

“Artículo 98.- Competencias

98.1 El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento norma sobre las sanciones por infracciones previstas en la presente Ley.

98.2 Las Municipalidades Provinciales fiscalizan el debido control urbano de las Municipalidades Distritales”.

“Artículo 99.- Control Urbano

Es la función ejercida por los Gobiernos Locales de supervigilancia del cumplimiento de la normativa urbanística de su jurisdicción por parte de los ciudadanos, personas jurídicas públicas o privadas”.

“Artículo 100.- Obligación de formular denuncia penal

100.1 Las Entidades Públicas, en todo sector y nivel, deben formular denuncia penal ante el Ministerio Público, a efectos de que se inicien las investigaciones correspondientes, al amparo del artículo 376-B del Código Penal, contra los funcionarios públicos que de manera dolosa:

(...)

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

(...)

“Artículo 101.- Sanciones Pecuniarias

101.1. El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento impone sanciones pecuniarias a los Gobiernos Locales que incurran en la infracción contenida en el sub numeral 1 del numeral 102.1 del artículo 102 de la presente Ley.

101.2. Las sanciones pecuniarias aplicadas a los Gobiernos Locales a que se refiere el numeral 101.1 de la presente Ley se aplican sin perjuicio de la responsabilidad funcional a que hubiera lugar.

101.3. La sanción pecuniaria impuesta a la entidad le otorga el derecho de repetición en contra de los funcionarios públicos que, por su omisión, hayan causado o permitido que ocurra la infracción.

101.4. Las sanciones podrán alcanzar las veinte (20) Unidades Impositivas Tributarias. El Reglamento



regula el monto y asignación de las sanciones, su graduación y los beneficios por pronto pago que puedan resultar aplicables”.

“Artículo 102. Infracciones

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

1. Aprobar Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano y Rural contraviniendo lo dispuesto en la presente Ley.

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

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

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

5. Ejecutar proyectos de infraestructura, edificación u otros que de manera manifiesta incumplan con la normativa nacional de edificaciones.

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

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

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

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

102.2. Las infracciones descritas en el numeral 102.1 serán desarrolladas en el respectivo Reglamento de la presente Ley”.

“SEXTA. Articulación con el Sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones

Los Planes para el Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural, en la medida que se encuentren vigentes, se toman en cuenta, según corresponda, en las fases de Programación Multianual de Inversiones y de Formulación y Evaluación”.

“DÉCIMA. Uso prioritario de los predios o inmuebles estatales

Los predios o inmuebles del Estado ubicados en suelo urbano pueden ser destinados de manera prioritaria a la generación de Vivienda de Interés Social, de espacios públicos o para la dotación de equipamiento que determine el Instrumento de Planificación Urbana, en caso de que:

a. No cumplan una finalidad pública, debidamente demostrada.

b. Se encuentren cumpliendo un destino distinto a la finalidad asignada por ley, acto administrativo u otro título.

c. Sin tener finalidad expresa, se encuentran en situación de abandono por las entidades a las que fueron asignadas, y siempre que cumpla lo dispuesto por el Código Civil.

Esta disposición no aplica para los predios o inmuebles de carácter estratégico de propiedad o a cargo de las Instituciones Armadas, así como tampoco para aquellos destinados al cumplimiento de sus fines institucionales.

De igual forma, no aplica para los predios o inmuebles que las entidades públicas tienen asignados para la defensa nacional o la seguridad nacional”.

Artículo 3.- Incorporación de artículos en la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible

Incorporar el literal i) del numeral 4.3 del artículo 4, el numeral 8 en el artículo 7, el numeral 13.8 del artículo 13, el artículo 20A, el artículo 22A, el artículo 22B, y el artículo 44A de la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, en los siguientes términos:

“Artículo 4.- Principios y Enfoques Orientadores del Acondicionamiento Territorial, la Planificación Urbana y Rural y su Desarrollo Sostenible

(...)

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

(...)

i. Enfoque Desarrollo Orientado al Transporte: Busca generar centralidades en las ciudades en torno a las estaciones del sistema de transporte público multimodal que promuevan el desarrollo y la concentración de los usos mixtos con altas densidades”.

“Artículo 7. Atribuciones y obligaciones de los Gobiernos Locales en desarrollo urbano y rural

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

(...)

8. Remitir los Planes para el Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural aprobados, al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para su incorporación en el Observatorio Urbano Nacional”.

“Artículo 13. Observatorio urbano nacional

(...)

13.8 La Plataforma del Observatorio Urbano Nacional incluye la visualización de capas interoperables que muestren información geoespacial generada por las instituciones públicas relacionadas al análisis territorial”.

“Artículo 20A. Planificación rural de los centros poblados

20A.1. Comprende el proceso a través del cual los Gobiernos Locales planifican de manera sostenible los centros poblados: pueblos y caseríos.

20A.2. Tiene por objeto lograr el desarrollo de los centros poblados en armonía con su territorio y la concepción integral del mismo, preservando el entorno natural y construido, así como sus expresiones culturales, fortaleciendo la integración y complementariedad entre lo urbano y lo rural, a través de las actividades económicas y sociales que se generen.

20A.3. El proceso de planificación rural constituye un componente del ordenamiento territorial”.

“Artículo 22A. Actuación Urbanística

Son las decisiones técnicas, legales y/o administrativas establecidas por los Gobiernos Locales en el marco de sus competencias respecto a la organización del espacio físico y uso del suelo”.

“Artículo 22B. Intervención Urbanística

Es el diseño y ejecución de proyectos y obras de habilitación y/o edificaciones públicas y/o privadas en el ámbito de intervención y con arreglo a los Planes para el Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural, salvo las excepciones previstas en leyes especiales”.

“Artículo 44A. Reparto de Cargas y Beneficios

Es el mecanismo que permite el reparto equitativo de las obligaciones urbanísticas en proporción con los beneficios derivados de las diferentes actuaciones urbanísticas definidas en la planificación urbana”.

Artículo 4.- Modificación del epígrafe de la Sección IV

Modificar el epígrafe de los Capítulos II y IV, del Título I, de la Sección IV, y del Subcapítulo V del capítulo IV del Título II de la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, en los siguientes términos:

“SECCIÓN IV

DESARROLLO TERRITORIAL, URBANO Y RURAL SOSTENIBLE

TÍTULO I

Acondicionamiento Territorial, Planificación Urbana y Planificación Rural

(...)

Capítulo II

Planes para el Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural

(...)

Capítulo IV

Zonificación y Regulación del Suelo

(...)

TÍTULO II

Gestión del Suelo y Financiamiento Urbano

(...)

Subcapítulo V

Otros mecanismos de financiamiento

Artículo 5.- Refrendo

El presente Decreto Legislativo es refrendado por el Presidente del Consejo de Ministros y el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL**ÚNICA.- Reglamentación**

El Poder Ejecutivo, en un plazo no mayor a doscientos setenta (270) días calendario, adecua y aprueba los Reglamentos necesarios para la implementación de la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA MODIFICATORIA**Única.- Modificación de la Ley N° 27829, Ley que crea el Bono Familiar Habitacional**

Modificar el artículo 3 de la Ley N° 27829, Ley que crea el Bono Familiar Habitacional, en los términos siguientes:

“Artículo 3.- Beneficiarios

(...)

3.2 Son Beneficiarios de atención extraordinaria del BFH, los que se encuentren comprendidos en los supuestos siguientes:

3.2.1 La población damnificada con viviendas colapsadas o inhabitables, por emergencias o desastres.

(...)

3.2.3 La población ubicada en fajas marginales, quebradas y bordes costeros, determinados por la autoridad competente, que son consideradas zonas de riesgo no mitigables, conforme al artículo 93 de la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, así como la población ubicada en zonas declaradas de riesgo no mitigable.

En caso la población se encuentre ubicada en zona declarada o identificada como zona de riesgo no mitigable, procede su reubicación definitiva; en dicho caso, la citada zona se incorpora de manera automática como Suelo de Protección en los Instrumentos de Planificación Urbana y Rural, siendo responsabilidad del titular de la entidad realizar las acciones necesarias para evitar su repoblamiento. La SBN incorpora la zona de riesgo no mitigable al dominio público para evitar su posterior ocupación o facilitar su desocupación. Los criterios de focalización para el otorgamiento del BFH se establecen mediante Decreto Supremo refrendado por el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento y el Ministro de Economía y Finanzas.

La resolución de la SBN constituye título suficiente para la inscripción registral del dominio público conforme a lo dispuesto en el párrafo precedente.

3.2.4. La población ubicada en inmuebles declarados inhabitables y/o declarados tugurios por la Municipalidad correspondiente, procede su reubicación definitiva.

3.2.5. La población ubicada en inmuebles declarados inhabitables y/o declarados tugurios que se encuentren comprendidos en proyectos de renovación o regeneración urbana, pueden optar por una reubicación definitiva en una vivienda de interés social (VIS) dentro del mismo proyecto.

En los supuestos de los numerales 3.2.3, 3.2.4 y 3.2.5, el valor del Bono Familiar Habitacional se establece en el Reglamento Operativo correspondiente mediante Resolución Ministerial del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

La población señalada en los numerales 3.2.3, 3.2.4 y 3.2.5, está exonerada de cumplir con los criterios mínimos de selección establecidos en los literales a) y b) del artículo 4 de la Ley N° 27829, y se reconoce como potencial beneficiario del BFH a la persona de dieciocho o más años, que no cuente con carga familiar siempre que no se trate de un caso de desdoblamiento familiar, lo cual se acredita con declaración jurada. Dicha población renuncia a su derecho de propiedad o posesión para su reubicación definitiva.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA DEROGATORIA**ÚNICA.- Derogación**

Derogar los artículos 29, 58, 63, el numeral 1 y 11 del párrafo 102.1 del artículo 102 y la Duodécima Disposición Complementaria Final de la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.

POR TANTO:

Mando se publique y cumpla, dando cuenta al Congreso de la República.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los veinticinco días del mes de setiembre del año dos mil veinticuatro.

DINA ERCILIA BOLUARTE ZEGARRA
Presidenta de la República

GUSTAVO LINO ADRIANZÉN OLAYA
Presidente del Consejo de Ministros

DURICH FRANCISCO WHITTEMBURY TALLEDO
Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento

2329855-10