

## LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

### SECCIÓN I DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 1. Objeto

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, el uso y la gestión del suelo urbano, a efectos de lograr un desarrollo urbano 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 y la reducción de vulnerabilidad, la habilitación y la ocupación racional del suelo; 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 2. Finalidad

La presente Ley 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.

#### Artículo 3. Ámbito de aplicación

Las normas contenidas en la presente Ley, así como sus normas complementarias y reglamentarias, son de observancia y cumplimiento obligatorio para todas las personas naturales y jurídicas, públicas y privadas, en todo el territorio nacional.

#### 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 sustenta en los siguientes principios:

- a. **Igualdad:** El desarrollo urbano sostenible y el acceso a la vivienda social se tienen en cuenta el principio de igualdad y no discriminación entendida como valoración de las diferencias.
- b. **Habitabilidad:** Contar con un hábitat seguro y saludable, con respeto a la dignidad y el bienestar colectivo de los y las habitantes de las ciudades y centros poblados.
- 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.
- d. **Participación ciudadana efectiva:** La intervención, concertación y cooperación activa de la sociedad civil en la toma de decisiones y la coproducción de los planes urbanos, gestión urbana, monitoreo y rendición de cuentas, en las diferentes escalas de planificación urbana que define la presente Ley.
- e. **Diversidad:** El reconocimiento y respeto de las diferencias o diversidades geográficas, económicas, institucionales, intergeneracionales, sociales, étnicas,

lingüísticas, de género y culturales del país en las actuaciones urbanísticas y en los instrumentos que se adopten en planes y propuestas, buscando eliminar cualquier forma de discriminación.

f. **Sostenibilidad:** El manejo racional de los recursos naturales y la calidad de vida de la ciudadanía, sin comprometer la satisfacción de necesidades, salud y seguridad de las generaciones futuras en un entorno de no menor calidad al de la generación actual.

g. **Resiliencia:** El fortalecimiento de la capacidad de las ciudades o centros poblados para resistir, absorber, adaptarse y recuperarse, oportuna y eficientemente, de los efectos de las amenazas que pudieran afectarla, de forma tal que se preserve y restaure sus estructuras y funciones básicas.

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 las ciudades y centros poblados; así como de la preparación, respuesta, rehabilitación y reconstrucción ante la ocurrencia de desastres con la participación de las entidades de primera respuesta que tienen asignadas funciones de ejecución y coordinación en labores de prevención de riesgos y reducción de vulnerabilidades.

i. **Salvaguarda del patrimonio:** La promoción, revaloración y disfrute social del patrimonio cultural, natural y paisajístico, en todos los ámbitos del territorio.

j. **Movilidad sostenible:** La garantía de acceso a las oportunidades que ofrece la ciudad, a través de sistemas de transporte público, intermodal, accesible y asequible, con estrategias y medidas planificadas, infraestructura adecuada, que genere menores costos ambientales y que atienda las necesidades de edad, género y condición física de la ciudadanía.

k. **Productividad y competitividad:** La promoción del desarrollo urbano orientada a impulsar el desarrollo de ciudades y centros poblados competitivos con adecuada dotación de servicios, que se constituyan como centros atractores de población y generación de actividades económicas, basado en las vocaciones productivas del área de territorio sobre el que se asientan y en el aprovechamiento responsable de sus recursos naturales.

l. **Cohesión social:** La creación de un sentido de pertenencia que promueva la confianza y el vínculo entre la ciudadanía, a efectos de propiciar el desarrollo de capacidades locales y la organización de las comunidades, a través de la búsqueda del bienestar de toda la sociedad, y evitando toda forma de discriminación, exclusión o marginación.

m. **Accesibilidad:** La condición de acceso que presta la infraestructura urbanística y edificatoria para facilitar la movilidad y el desplazamiento autónomo de las personas, en condiciones de seguridad.

n. **Potencialidades y limitaciones:** La ocupación del territorio y el desarrollo urbano considera importante establecer las potencialidades que tiene un territorio para el desarrollo de diferentes actividades económicas que permitirán hacer sostenible un determinado espacio urbano. Asimismo, la identificación de las limitaciones de territorio requerirá estrategias que permitan superar esas limitaciones.

o. **Economía Circular:** La creación de valor no se limita al consumo definitivo de recursos, considera todo el ciclo de vida de los bienes. Debe procurarse eficientemente la regeneración y recuperación de los recursos dentro del ciclo biológico o técnico, según sea el caso. Las ciudades ocupan un rol fundamental en la economía circular al concentrar la mayoría de la población mundial en estos centros urbanos. Esto significa que existen grandes cantidades de materiales, residuos y energía producidos y consumidos en las urbes que pueden ser aprovechados aplicando los principios de la economía circular, por ello resulta importante promover una transición a la circularidad en las ciudades.

p. **Asequibilidad de la Vivienda:** Los programas y proyectos del Estado deberán asegurar el otorgamiento de los subsidios y diseño de otras estrategias para el acceso a la vivienda de las familias de menores recursos que permita el disfrute de otros derechos humanos de sus ocupantes.

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

a. **Función pública de la planificación urbana:** El rol del Estado como promotor del acondicionamiento y planificación urbana de las ciudades y centros poblados, buscando lograr un desarrollo urbano 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, y la garantía de sus derechos.

b. **Coherencia y concordancia:** La garantía de la emisión de instrumentos normativos y el establecimiento de procedimientos administrativos coherentes y concordantes entre sí, así como la aplicación de políticas públicas multisectoriales articuladas y eficientes, sobre la base de acuerdos entre agentes políticos, económicos y sociales involucrados.

c. **Integridad:** La reducción progresiva de todo orden paralelo de ocupación, explotación y construcción de suelo que vaya contra la equidad y el respeto a la autoridad o se sustenten en la ilegalidad o en la especulación.

d. **Sistematización:** El desempeño de una gestión integral y multisectorial, articulada institucionalmente sobre la base de competencias claras, responsabilidades y recursos de las Entidades Públicas, respetando principios de transparencia, eficiencia, cooperación, cobertura, consistencia y continuidad en las relaciones con los demás sectores y niveles de gobierno.

e. **Descentralización:** Una política descentralizadora, nacional y transversal en la gestión pública, que articule y distribuya las competencias entre los niveles de gobierno, para promover una mayor capacidad de planificación urbana y gestión urbana, que se encuentre alineada con las políticas nacionales aprobadas por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

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 una conciencia bastante certera de cuál será el resultado final que se obtendrá en los procedimientos que inicie, a efectos de que se garantice el adecuado desarrollo de la ciudad y de la vivienda.

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

a. **Enfoque ecosistémico:** La gestión integrada de tierras, aguas y recursos vivos promueve la conservación y utilización sostenible de manera equitativa, participativa y descentralizada. Integra aspectos sociales, económicos, ecológicos y culturales en un área geográfica definida por límites ecológicos.

b. **Enfoque territorial:** Un enfoque de manejo del territorio que parte de un entendimiento ecológico, social, productivo, económico, lingüístico y cultural del mismo, permitiendo escalas de planificación urbana y propiciando la apropiación de la ciudadanía de su hábitat natural y urbano.

c. **Enfoque de derechos humanos:** Comprende el conjunto de normas jurídicas nacionales e internacionales, principios éticos ejercidos individual e institucionalmente, así como políticas públicas aplicadas por el Estado que involucran a actores públicos y

privados, empoderando a los titulares de los derechos en la capacidad de ejercerlos y exigirlos. Se concreta en actitudes que llevan a la práctica el ideal de la igual dignidad de todas las personas, promoviendo cambios en las condiciones de vida de las poblaciones más vulnerables. El enfoque basado en derechos humanos incluye los principios rectores sobre empresas y derechos humanos: proteger, respetar y remediar.

Este enfoque asume que los derechos son inherentes a todos los seres humanos, se fundan en el respeto de la dignidad de la persona humana y son interrelacionados, interdependientes e indivisibles. El enfoque se basa en las normas internacionales, desde las cuales se establecen estándares que permiten hacer operativa su protección y promoción. El enfoque basado en derechos humanos pone énfasis en identificar las variables o contenidos de los derechos, su titular y garante y la ruta de acceso que lo hace efectivo.

**d. Enfoque intergeneracional:** Este enfoque es la relación que se da entre personas de diferentes generaciones o grupos etarios. Cada generación tiene experiencias, conocimientos, valores y patrones culturales en común y que los diferencian de otros grupos. De ese modo, el enfoque intergeneracional propone el respeto mutuo y la colaboración entre generaciones, fortaleciendo lazos afectivos, superando mitos y estereotipos atribuidos a la edad, propiciando espacios de intercambio, diálogo, valoración y aprendizaje entre las generaciones de adultos, personas adultas mayores, los y las adolescentes, los niños y niñas. En ese sentido, la finalidad de este enfoque es construir una sociedad para todas las edades, luchando contra las desigualdades por motivos de edad y mejorando las condiciones de vida de los grupos etarios vulnerables.

**e. Perspectiva de discapacidad:** Esta perspectiva evalúa las relaciones sociales considerando las necesidades e intereses de las personas con discapacidad; y considera la discapacidad como el producto de la interacción entre las deficiencias sensoriales, físicas, intelectuales o mentales de las personas y las distintas barreras que le impone la sociedad, abordando la multidimensionalidad de la problemática de exclusión y discriminación que las afecta y comprometiendo al Estado y la sociedad a tomar medidas para eliminarlas, con el fin de asegurar su participación en la sociedad de forma plena, efectiva, sin discriminación y en igualdad de condiciones.

**f. Enfoque intercultural:** Establece el reconocimiento de las diferencias culturales como uno de los pilares de la construcción de una sociedad democrática, fundamentada en el establecimiento de relaciones de equidad e igualdad de oportunidades y derechos. El enfoque intercultural en la gestión pública es el proceso de adaptación de las diferentes Entidades Públicas, a nivel normativo, administrativo y del servicio civil del Estado para atender de manera pertinente las necesidades culturales y sociales de los diferentes grupos étnico-culturales del país.

**g. Mitigación y adaptación al cambio climático basada en la planificación urbana y territorial:** Incorpora la mitigación y adaptación en la planificación urbana y territorial a escala regional y local. Asimismo, diseña y adapta la infraestructura y edificaciones según su nivel de exposición y vulnerabilidad ante eventos climáticos extremos, promoviendo procesos constructivos sostenibles, desarrollo de capacidades técnicas y profesionales, innovación tecnológica y la incorporación de tecnologías locales, para la construcción de ciudades sostenibles, resilientes y ambientalmente seguras.

**h. Enfoque de género:** Herramienta de análisis que permite identificar los roles y tareas que realizan los hombres y las mujeres en una sociedad, así como las asimetrías, relaciones de poder e inequidades que se producen entre ellos. Observa de manera crítica las relaciones de poder y subordinación que las culturas y sociedades construyen entre hombres y mujeres y explica las causas que producen las asimetrías y

desigualdades, el enfoque de género aporta elementos centrales para la formulación de medidas (políticas, mecanismos, acciones afirmativas, normas, etc.) que contribuyen a superar la desigualdad de género, modificar las relaciones asimétricas entre mujeres y hombres, erradicar toda forma de violencia de género, origen étnico, situación socioeconómica, edad, la orientación sexual e identidad de género, entre otros factores, asegurando el acceso de mujeres y hombres a recursos y servicios públicos y fortaleciendo su participación política y ciudadana en condiciones de igualdad.

### **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:

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

- a. Consolidar instrumentos de planificación urbana y gestión urbana adecuados, que brinden las herramientas necesarias a las autoridades locales para lograr un desarrollo sustentable, en armonía con el ambiente y los ecosistemas, y una redistribución equitativa de los recursos urbanos.
- b. Fortalecer las capacidades de los Gobiernos Regionales y Locales para la planificación urbana y gestión efectiva del suelo urbano, estableciendo, a su vez, la responsabilidad de mantener actualizados los instrumentos de ordenamiento territorial, planificación urbana y gestión urbana, según las necesidades locales.
- c. Propiciar el diseño de herramientas 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 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.

5.2. Las actuaciones urbanísticas deben impulsar una ocupación del suelo 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 producida por los asentamientos humanos y sus actividades, controlando la explotación del suelo, protegiendo o regenerando las áreas urbanizadas, incentivando el uso sostenible y eficiente de la tierra y de los recursos en el desarrollo urbano, protegiendo ecosistemas y la diversidad biológica. Las políticas, planes, programas o proyectos que puedan generar implicancias ambientales significativas en los espacios urbanos están sujetas a las disposiciones establecidas en la Ley N° 27446, Ley del Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental - SEIA, su Reglamento y las normas ambientales complementarias vigentes.

- b. Impulsar una adecuada Gestión del Riesgo de Desastres y adaptación al cambio climático, a fin de prevenir y reducir sus efectos, a través de procesos de estimación, prevención y reducción del riesgo de desastres, y de preparación, respuesta, rehabilitación y reconstrucción ante la ocurrencia de desastres, así como mediante la implementación de medidas de adaptación.
- c. Priorizar la actuación urbanística en favor de la ciudadanía que vive en situación de vulnerabilidad ante desastres, buscando reducir las situaciones de riesgo y la desigualdad urbana y generar espacios con condiciones de accesibilidad.
- d. Promover la inversión privada, otorgando los beneficios establecidos en la normativa urbanística correspondiente a aquellos proyectos que cumplan ciertas finalidades de interés público; así como estableciendo las cargas a los desarrollos inmobiliarios que supongan un incremento en la demanda e intensidad del uso de la infraestructura y dotaciones públicas.
- e. Promover el acceso ordenado al suelo urbano habilitado, eliminando la ilegalidad y la especulación en todas sus modalidades, así como el crecimiento no planificado de ciudades y centros poblados y sus impactos negativos; resguardando la calidad urbanística de las ciudades y centros poblados, y la calidad paisajística de sus entornos naturales.
- f. Impulsar la gestión integral de los residuos sólidos, priorizando su minimización o valorización frente a cualquier otra alternativa. Impulsar en los Gobiernos locales 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 (dispositivos de almacenamiento hechos con material reciclable, uso de neumáticos fuera de uso como insumo en mezcla asfáltica, entre otros).
- g. Impulsar el desarrollo de la agricultura urbana en los gobiernos regionales y locales a fin de promover la producción y consumo local de alimentos nutritivos, saludables. El desarrollo de esta actividad fomenta a su vez la valorización de residuos sólidos orgánicos mediante la producción de compost y la lombricultura tanto domiciliaria como comunitaria.

5.3. La función urbanística, entendida como la función de elaborar, aprobar e implementar los instrumentos de planificación urbana y territorial debe garantizar condiciones territoriales y urbanas que aseguren la calidad y promoción de Vivienda de Interés Social, equipamiento, movilidad, servicios básicos y espacios públicos, en los barrios de 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 urbana, equipamiento urbano, espacios públicos de calidad y a los medios que permitan conectar a las personas con sus centros de trabajos o actividades económicas.
- b. Asumir una participación activa en la promoción de Vivienda de Interés Social y en la reducción del déficit habitacional. Incentivar proactivamente a través de los instrumentos previstos en la normativa urbanística la inversión privada en la creación de Vivienda de Interés Social.
- c. Considerar los diferentes contextos ambientales, geográficos y las diversas necesidades determinadas por los tipos de hogares y personas, los factores socio-económicos y culturales y las formas de convivencia, en el desarrollo de las soluciones habitacionales.

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. El conocimiento de las condiciones y particularidades informan el diseño de las soluciones habitacionales. 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.

## **SECCIÓN II DISPOSICIONES ORGANIZATIVAS**

### **TÍTULO I Organización del Desarrollo Urbano**

#### **Artículo 6. Competencias en materia de Urbanismo y Desarrollo Urbano**

6.1. El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento ejerce las competencias asignadas en materia de Urbanismo y Desarrollo Urbano por su Ley de Organización y Funciones - Ley N° 30156. Dirige, promueve y coordina con los Gobiernos Regionales y Locales las materias de su competencia, en concordancia con lo establecido en el artículo 58 de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, el artículo 79 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades; y, la Ley N° 27783, Ley de Bases de la Descentralización.

6.2. En el ejercicio de sus competencias en materia de Desarrollo Urbano, los Gobiernos locales se sujetan a lo dispuesto en la presente Ley, las políticas nacionales aprobadas por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento que se encuentren vigentes y a los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

#### **Artículo 7. Atribuciones y obligaciones de los gobiernos locales en materia de desarrollo urbano**

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 los principios y mecanismos previstos en la presente Ley, los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y la normativa vigente que fuera aplicable y considerando los proyectos de infraestructura sectoriales, tales como en salud o educación.

2. Formular, aprobar, aplicar y mantener actualizados los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, 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 que se encuentren vigentes, la Política Nacional de Ordenamiento

Territorial que apruebe el 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 y Desarrollo Urbano, parámetros 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 y a la protección de los ecosistemas.

4. Implementar los Programas de Segregación en la Fuente y Recolección Selectiva de los residuos sólidos, de acuerdo con sus competencias, y considerando lo establecido en el Decreto Legislativo 1278, Ley De Gestión Integral de Residuos Sólidos, y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 014-2017-MINAM, a fin de garantizar el desarrollo urbano sostenible.

5. Garantizar 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 en los procedimientos de diseño, elaboración, coproducción y aprobación de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

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

7. Implementar mecanismos de control, seguimiento y fiscalización del cumplimiento de la normativa vigente, en el ámbito de sus competencias.

#### **Artículo 8. Prelación normativa**

8.1. En caso de existir discrepancias entre la presente Ley y alguna otra norma que se expida sobre procedimientos técnicos y administrativos regulados en esta, dicha discrepancia se resuelve considerando las siguientes normas:

1. La presente Ley y otras normas de carácter nacional con rango de ley.
2. Los reglamentos de la presente Ley.
3. Otras normas de carácter nacional emitidas por las Entidades Públicas de los diferentes sectores del Gobierno Nacional.
4. Las normas emitidas por las Municipalidades Provinciales, aun cuando tengan régimen especial.
5. Las normas emitidas por las Municipalidades Distritales.

8.2. En la interpretación de las normas antes mencionadas se utilizan los principios de especialidad, de jerarquía, de temporalidad, de unidad y los demás que resulten aplicables.

#### **Artículo 9. Coordinación de actividades interinstitucionales y compatibilidad en los instrumentos de planificación urbana**

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 y Desarrollo Urbano 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 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 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**

10.1. El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento es el ente rector responsable de la conducción, establecimiento y evaluación de la política y estrategias nacionales en materia de urbanismo y desarrollo urbano, de la regulación y supervisión del cumplimiento de las mismas; así como, de la articulación y asistencia de los y las agentes involucrados/as.

10.2. El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento es el ente responsable de la resolución de discrepancias entre los Gobiernos locales o entre éstos y las entidades sectoriales cuya actuación influye en el urbanismo y el desarrollo urbano de un área específica.

10.3. Las controversias que versan sobre conflictos de competencia que surjan entre Gobiernos locales, sean Municipalidades Distritales o Provinciales, 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**

11.1. La participación ciudadana efectiva, en materia de desarrollo urbano sostenible, es una condición de los procesos de toma de decisión de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, 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, ambientales y perceptuales de los centros poblados urbanos y rurales que les afecten a ellos o a su entorno, con pertinencia cultural y lingüística, de manera articulada con los principios y directrices establecidos en la presente Ley.

11.2. Tiene como finalidad la generación de oportunidades, que le permitan a la ciudadanía urbana y rural gozar de los beneficios derivados del desarrollo urbano y del progreso social de las ciudades y los centros poblados.

11.3. La participación ciudadana efectiva se desarrolla mediante el ejercicio de los mecanismos dispuestos en la Ley N°27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales; la Ley N°27972, Ley Orgánica de Municipalidades; la Ley N°28056, Ley Marco del Presupuesto Participativo; la Ley N°26300, Ley de los Derechos de Participación y Control Ciudadano, o las que hagan sus veces o sus modificatorias, además de la presente Ley, su Reglamento y otras normas y herramientas vinculadas a la

participación de la ciudadanía, tales como el derecho de petición, el ejercicio de la acción de cumplimiento y las establecidas por normativa especial.

11.4. Sin perjuicio de lo anterior, la participación ciudadana efectiva es institucionalizada, financiada, responsable e informada, por lo que las Entidades Públicas a cargo de la planificación urbana se encuentran obligadas a implementar los procesos e instrumentos que la garanticen durante todo el proceso de elaboración, aprobación e implementación de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, tomando en consideración las características territoriales, sociales, económicas y culturales de la ciudadanía involucrada en dichos instrumentos. El Reglamento establece los parámetros mínimos que son cumplidos por los Gobiernos Regionales y Locales para garantizar la participación ciudadana efectiva con pertinencia cultural y lingüística. La omisión de la observancia de los parámetros de participación ciudadana efectiva establecidos en la presente Ley y el Reglamento acarrea, previa opinión del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, la nulidad de los actos del proceso de planificación urbana que requieran dichas instancias.

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 y Desarrollo Urbano, a través de los canales que los procesos establezcan, en acuerdo con esta Ley y su Reglamento.

11.6. El proceso de elaboración, aprobación e implementación de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano 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 o educación.

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 implementación, criterios culturales, geográficos y la diversidad lingüística de estos pueblos, asegurando la participación de intérpretes y traductores/as inscritos/as 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 OIT, la Ley N° 29785, Ley de derecho a la consulta previa a los pueblos indígenas u originarios, reconocidos en el Convenio 169 de la OIT, y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 001-2012-MC.

11.8. Las Entidades Públicas que van a convocar y realizar procesos de participación con pueblos indígenas u originarios, pueden solicitar al Ministerio de Cultura capacitación y asistencia técnica para desarrollar actividades o procesos de participación con pertinencia cultural y lingüística”.

## **TÍTULO II**

### **Catastro Urbano, Observatorio Urbano Nacional y Sistema de Ciudades y Centros Poblados (SICCEP)**

#### **Artículo 12. Catastro Urbano**

12.1. Es el inventario físico de los predios, infraestructura pública, espacios y mobiliario urbano de una ciudad o centro poblado, orientado a un uso multipropósito, clasificados en sus aspectos, físicos, legales, fiscales y económicos. Constituye fuente de información para la planificación urbana y la gestión urbana, así como para la tributación local por su carácter de servicio público. Se interconecta con el Registro de Predios, a efectos de proporcionar a los usuarios información actualizada de todos los derechos registrados sobre un predio.

12.2. Su actualización y mantenimiento es competencia de los Gobiernos locales, conforme a la legislación y competencias establecidas en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades y bajo responsabilidad. Los Gobiernos locales podrán suscribir convenios o solicitar el apoyo al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, o al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI, conforme a lo establecido en la Ley N° 30711, Ley que establece medidas complementarias para la promoción del acceso a la propiedad formal, para tales efectos.

12.3. Es aplicable al Catastro Urbano las normas contenidas en la Ley N° 28294, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios, y su reglamento.

### **Artículo 13. Observatorio urbano nacional**

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

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

- a) Genera, recolecta, selecciona, analizar y aplica la información sobre vivienda y beneficiarios de manera geo espacial y referenciada, cuantitativa, cualitativa, y transparente; en seguimiento del cumplimiento de sus objetivos, en particular su inversión, el avance en la reducción del déficit habitacional, la focalización y priorización, el impacto social, económico, ambiental.
- b) Planifica acciones de desarrollo de capacidades en materia de vivienda a favor de los gobiernos locales y, de ser el caso, de las Operadoras Públicas del Suelo Municipales.
- c) Desarrolla estudios y da seguimiento a las condiciones de vivienda, y la focalización de los beneficiarios, para lo cual puede desarrollar convenios con terceros.
- d) Diseña las herramientas digitales que permitan la gestión de datos abiertos y de información en red entre todas las partes que conforman la Comisión Nacional para la Vivienda Social y las entidades relevantes a su gestión en el territorio nacional, su difusión de manera oficial, constante, y actualizada. Promueve la participación ciudadana, creando mecanismos de comunicación y rendición de cuentas accesibles y adecuados que permitan a la ciudadanía informarse, y retroalimentar su actividad.

13.3. A través del uso de la información generada por este instrumento se coadyuva a las acciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento en materia de asistencia técnica, de desarrollo de capacidades, de identificar temas prioritarios a través de la investigación y procesos consultivos, y de permitir el monitoreo de los planes y propuestas llevados a cabo por los Gobiernos locales. Además, permite elaborar y

analizar periódicamente la información cualitativa y cuantitativa general, socio - económica, de vivienda, servicios urbanos, ambiental, de gestión local y movilidad que corresponda a las necesidades y requerimientos que exige la dinámica de las ciudades y centros poblados.

13.4. Se encuentra a cargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, con la participación de los Gobiernos locales y Regionales, y en coordinación con otros sectores del Gobierno Nacional.

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, incluyendo lo relativo a los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como los Instrumentos para la Gestión del Suelo 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 a la materia urbana o al desarrollo urbano.

13.6. A través del Observatorio Urbano Nacional se promueve y fomenta, directamente o a través de Entidades Públicas o Privadas, la investigación en materia urbana y de desarrollo urbano, 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 y Desarrollo Urbano aprobados por estos, así como cualquier otra información relevante en materia de urbanismo y desarrollo urbano, en el ámbito de su competencia. El Reglamento establece la metodología y procedimiento para la recopilación de dicha información.

#### **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 acondicionamiento y planificación sostenible del territorio nacional.

14.2. Tiene como objetivo fortalecer la integración espacial, social, económica y administrativa del territorio nacional, mediante la identificación de los centros poblados dinamizadores y sus unidades de planificación urbana y territorial, orientando la inversión pública y privada para el desarrollo de las ciudades y centros poblados, y de sus áreas de influencia.

14.3. El SICCEP puede incluir la identificación de los corredores, cuencas u otras características del territorio que requieran la coordinación entre más de una jurisdicción municipal para la elaboración y aprobación de Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

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

### **SECCIÓN III**

## **DERECHOS Y DEBERES EN EL APROVECHAMIENTO DE LA PROPIEDAD PREDIAL**

#### **Artículo 15. Propiedad predial**

15.1. La propiedad del predio se extiende al suelo, subsuelo y al sobresuelo, dentro de los planos verticales del perímetro superficial y hasta donde lo permitan las limitaciones urbanísticas. No comprende los recursos naturales, los yacimientos y restos arqueológicos, ni otros bienes regidos por leyes especiales.

15.2. El subsuelo o el sobresuelo pueden pertenecer, total o parcialmente, a un propietario distinto al dueño del suelo.

15.3. Salvo indicación en contrario, la referencia en la presente Ley al suelo incluye el subsuelo y sobresuelo correspondiente.

#### **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 Planes de Desarrollo Urbano y sus instrumentos de planificación urbana derivados. Se ejerce conforme a la autorización otorgada por los Gobiernos locales.

#### **Artículo 17. Derecho a la ciudad**

Las competencias y facultades a las que se refiere esta Ley procuran la efectividad del ejercicio del derecho a la ciudad, definido como el derecho de los ciudadanos a habitar, utilizar, ocupar, producir, transformar, gobernar y disfrutar ciudades o centros poblados justos, inclusivos, seguros, sostenibles y democráticos, garantizando el acceso a los servicios que se aglomeran en la ciudad, y estando sujeto a las limitaciones establecidas por la normativa de la materia, el bien común y el interés general.

El derecho a la ciudad comprende, a título enunciativo mas no limitativo: el derecho a un hábitat seguro y saludable, el derecho a una vivienda adecuada y digna, el derecho a la participación ciudadana efectiva y al acceso a la información; el derecho a la propiedad predial en todas sus modalidades; el derecho al acceso y uso, en condiciones no discriminatorias, de los espacios, equipamientos y servicios públicos; garantizando el acceso a personas con discapacidad y a las minorías; el derecho a recurrir al órgano jurisdiccional para exigir la observancia de la normativa en acondicionamiento territorial, planificación, uso y gestión del suelo y desarrollo urbano en las actuaciones de instituciones públicas o privadas.

#### **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 sostenible, el acondicionamiento territorial y la planificación urbana establecidas en la normativa de la materia.
2. Colaborar con las Entidades Públicas en la defensa de su integridad, continuidad y difusión.
3. Proteger el ambiente, los recursos naturales, el patrimonio cultural.
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 y Desarrollo Urbano.

## **SECCIÓN IV DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE**

### **TÍTULO I Acondicionamiento Territorial y Planificación Urbana del Desarrollo Urbano Sostenible**

#### **Capítulo I Definiciones**

##### **Artículo 19. Acondicionamiento territorial**

19.1. Comprende el proceso de organizar el espacio, las actividades, recursos naturales e intervenciones en el territorio, en armonía con las actividades económicas de la ciudadanía, el ambiente, cultura e historia; a través del conjunto de políticas, planes y acciones político-administrativas llevadas a cabo por los Gobiernos Regionales y Locales, que definen el manejo, ocupación y transformación del territorio de su jurisdicción.

19.2. Su objeto es regular y articular las expectativas del desarrollo económico y social, a las posibilidades y capacidades ambientales y geográficas del territorio, protegiendo el patrimonio natural, cultural y paisajístico, debiendo sujetarse a las políticas nacionales aprobadas por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento que se encuentren vigentes.

19.3 El proceso de Acondicionamiento Territorial constituye un componente del ordenamiento territorial.

##### **Artículo 20. Planificación urbana sostenible**

20.1. Comprende el proceso a través del cual los Gobiernos locales y la ciudadanía deciden la organización espacial de la ciudad o centro poblado, en armonía con el 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 y no urbano de una ciudad, que promueva la adopción del principio de economía circular.

20.2. El objeto de la organización espacial de las ciudades y centros poblados es lograr el desarrollo urbano en armonía con su territorio y 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 debiendo sujetarse a las políticas nacionales aprobadas por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento que se encuentren vigentes.

20.3. En el marco de la planificación urbana sostenible, las autoridades competentes pueden establecer modalidades de conservación de la diversidad biológica que permitan garantizar una habitabilidad saludable y sostenible en armonía con el entorno natural y la biodiversidad asociada.

20.4. El proceso de planificación urbana sostenible constituye un componente del ordenamiento territorial.

## **Capítulo II**

### **Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano**

#### **Artículo 21. Definición**

Los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano son el producto de los procesos dirigidos por los Gobiernos locales, coproducidos con la ciudadanía, que permiten la previsión, orientación y promoción del acondicionamiento físico-territorial para 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. Una vez aprobados pasan a formar parte del cuerpo normativo aplicable a la jurisdicción que corresponde. En su elaboración se consideran los proyectos de infraestructura sectoriales, tales como en salud o educación.

#### **Artículo 22. Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano**

22.1. Los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano 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

d. Otros planes maestros o temáticos que los Planes de Acondicionamiento Territorial y los Planes de Desarrollo Urbano definan.

22.2. El contenido de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano es desarrollado en el reglamento de esta Ley, evitando la duplicación en el contenido de los mismos y procurando la delimitación de los contenidos que son estratégicos en función al tamaño y otras características particulares de las ciudades y centros poblados a los que se aplican y atendiendo a las normas sectoriales que resulten aplicables.

22.3. Los Planes de Acondicionamiento Territorial son aprobados por las Municipalidades Provinciales. Los Planes de Desarrollo Metropolitano son aprobados por las Municipalidades Provinciales que conforman áreas metropolitanas, y se sujetan a lo dispuesto en el Plan de Acondicionamiento Territorial en caso éste haya sido previamente aprobado. Los Planes de Desarrollo Urbano y los Esquemas de Acondicionamiento Urbano son aprobados 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, en caso estos últimos hayan sido previamente aprobados. El Plan Específico y el Planeamiento Integral son aprobados 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.

22.4. 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. No se requiere de la aprobación de un Plan de Desarrollo Urbano para la formulación de planes maestros de centros históricos o planes temáticos.

### **Artículo 23. Ámbitos de la Planificación Urbana**

Los Planes de Desarrollo Urbano pueden tomar en su elaboración las siguientes dimensiones o sistemas, de manera integral y multiescalar:

1. Ambiente.
2. Adaptación y mitigación al cambio climático.
3. Riesgo y resiliencia urbana.
4. Desarrollo económico y laboral.
5. Vivienda y barrios.
6. Sistema de equipamiento urbano.
7. Sistema de espacios públicos.
8. Sistema de infraestructura de servicios.
9. Sistema de movilidad urbana.
10. Patrimonio cultural.
11. Otros pertinentes a la ciudad o centro poblado.

### **Artículo 24. Carácter vinculante de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano**

24.1 Los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano son vinculantes a las actuaciones de los gobiernos locales, personas naturales y jurídicas, siendo nulos los actos administrativos que contravengan lo estipulado en los referidos instrumentos.

24.2 Los citados Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano se formulan en concordancia con las políticas y regulaciones nacionales y regionales, y se alinean a la estrategia territorial determinada en los Planes de Desarrollo Concertado.

### **Artículo 25. Obligatoriedad de la formulación, actualización y aprobación de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano**

La formulación y aprobación de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano son de carácter obligatorio para los Gobiernos locales, con la única excepción de los planes maestros o temáticos los que dependerán de la definición de los Planes de Acondicionamiento Territorial, los Planes de Desarrollo Metropolitano y los Planes de Desarrollo Urbano. 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 y Desarrollo Urbano aprobado y vigente.

### **Artículo 26. Actualización de los Planes de Desarrollo Urbano**

Los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano se actualizan de manera constante, de acuerdo a la periodicidad establecida en el Reglamento, mediante la recopilación y evaluación de las propuestas de actualización propuestas por la ciudadanía, para lo cual los Gobiernos locales deben mantener los mecanismos institucionales que permitan llevar a cabo esta actualización periódica.

### **Artículo 27. Concordancia**

27.1 Los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano contemplan el territorio en su integridad, como un todo inescindible. Los Gobiernos locales, en la formulación de estos planes, consideran todos los valores y usos presentes en el territorio que ordenan, su vinculación con los territorios que lo circundan; así como las disposiciones previstas en cualquier otro proyecto, plan o instrumento de gestión territorial al que se sujete, bajo un criterio jerárquico, aunque sea de la competencia de otro nivel de gobierno. Los planes 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 otras políticas y planes de desarrollo establecidos por el Gobierno Nacional.

27.2 Se requiere la opinión previa del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para la delegación de facultades de las Municipalidades Provinciales a favor de las Municipalidades Distritales, para la aprobación de Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en cualquier forma o modalidad.

27.3 En su calidad de ente rector, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento puede prestar asistencia en la elaboración de Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, excepcionalmente y con la debida fundamentación, suscribir con las Municipalidades Provinciales convenios para la elaboración de la totalidad de dichos planes o para la delegación de la competencia de su aprobación. El reglamento de la Ley establece los mecanismos que aseguren la participación activa de las Municipalidades Provinciales y de la ciudadanía en el proceso de elaboración de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano que se sujeten a dichos convenios.

### **Artículo 28. Mecanismos de coordinación y cooperación**

28.1. En los casos en que la formulación de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano 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 en el territorio conurbado.

28.2. El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en su calidad de ente rector, establece las áreas conurbadas que requerirán la articulación de instrumentos por parte de más de una Municipalidad Provincial, y establece los lineamientos para la coordinación interprovincial. En el caso de áreas conurbadas correspondiente a jurisdicciones distritales, son las Municipalidades Provinciales las que realizan dicha articulación.

### **Artículo 29. Solución de controversias**

Las controversias que pudieran surgir entre los diferentes sectores y niveles de gobierno en la articulación entre los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano y las actuaciones que se realicen en virtud de ellas, son resueltas por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento conforme a lo establecido en el artículo 10 de la presente Ley.

### **Artículo 30. Áreas Metropolitanas**

30.1. Cada una de las Áreas Metropolitanas, según la caracterización que establece el Sistema de Ciudades y Centros Poblados (SICCEP) en el Reglamento de la presente Ley, se sujeta a un único Plan de Desarrollo Metropolitano.

30.2. En caso el Área Metropolitana abarque la jurisdicción de más de una Municipalidad Provincial, estas deben establecer un único Plan de Desarrollo Metropolitano al cual se le denominará Plan de Desarrollo Metropolitano Interprovincial, para lo cual pueden recurrir a mecanismos asociativos como la Mancomunidad Municipal, suscribir un Convenio de Cooperación Institucional o establecer el mecanismo de coordinación más apropiado para la elaboración, aprobación, gestión, seguimiento y evaluación de dicho plan.

30.3. El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento apoya, coordina o fiscaliza el cumplimiento de lo indicado en el presente artículo.

30.4. Los Planes de Desarrollo Metropolitano delimitan el territorio de su aplicación y señalan el(las) área(s) que deben contar con su correspondiente Plan de Desarrollo Urbano, atendiendo a los principios establecidos en la Ley y, de manera enunciativa más no limitativa, a factores socio - económicos, productivos, culturales, de trabajo, capital e innovación; buscando la inclusión y cohesión social de la ciudadanía. La elaboración y aprobación de los Planes de Desarrollo Urbano corresponde a las Municipalidades Provinciales. 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.

30.5. Los Planes de Desarrollo Metropolitano pueden establecer la división de su jurisdicción en macrozonas tales como Áreas de Tratamiento Normativo, Macrozonificación, Unidades de Gestión Territorial u otras que resulten convenientes, a

efectos de poder llevar a cabo un adecuado acondicionamiento, planificación urbana y gestión del territorio bajo su jurisdicción.

### **Artículo 31. Planes Urbanos Distritales**

Las Municipalidades Distritales, ya sea que integren o no un área metropolitana, en el ámbito de su jurisdicción mediante ordenanza municipal pueden aprobar Planes Urbanos Distritales en los cuales se establezca los instrumentos y mecanismos para la gestión e implementación de los componentes previamente establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano elaborado por la Municipalidad Provincial correspondiente, al cual se encuentran sometidos.

## **Capítulo III Clasificación del suelo**

### **Artículo 32. Definición del suelo**

32.1. El suelo es el espacio físico en donde se producen las actividades que la ciudadanía lleva a cabo, en búsqueda de su desarrollo integral sostenible y en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales, de acuerdo con las dimensiones social, económica, cultural y ambiental.

32.2. El aprovechamiento urbanístico del suelo se determina de acuerdo a la clasificación del mismo y en términos del uso, ocupación y edificabilidad que se le pueda otorgar, conforme con los principios rectores definidos en esta Ley y en la normativa que resulte aplicable.

### **Artículo 33. Clasificación**

Las Municipalidades Provinciales tienen competencia para establecer la clasificación del suelo en el Plan de Desarrollo Urbano o, en los casos de metrópolis nacionales o regionales, en el Plan de Desarrollo Metropolitano, dentro de las siguientes categorías:

#### **1. Suelo urbano:**

- a. **Suelo urbano consolidado:** son las áreas urbanas que predominantemente poseen adecuada dotación de servicios, equipamientos, infraestructuras y espacio público, necesarios para un nivel de vida de calidad y sobre las que se requieren acciones de mantenimiento y gestión.
- b. **Suelo urbano de transformación:** son las áreas urbanas que por distintas causas presentan usos, infraestructura y edificaciones obsoletas que no responden a las actuales necesidades de la ciudad o centro poblado 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.
- c. **Suelo urbano en consolidación:** son las áreas urbanas que predominantemente presentan carencias en la dotación de servicios, equipamiento, infraestructura y espacio público, y que deben ser sujetas de procesos de mejoramiento.
- d. **Suelo periurbano:** son áreas geográficas situadas entre lo urbano y lo rural de las aglomeraciones, que no cumplen las características de ninguna de dichas categorías y que deben recibir una atención prioritaria en los procesos de planificación territorial y urbana por su rol en la expansión de las ciudades y centros poblados.

e. **Suelo urbanizable:** son las áreas previstas como área de expansión de la influencia de una ciudad o centro poblado. Su potencial inclusión dentro de alguna de las otras categorías depende de la elaboración y aprobación de un programa de actuación del Gobierno Local que corresponda conforme a sus Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, siendo requerido que dicha área cuente con una adecuada provisión de servicios, equipamiento e infraestructura pública según se defina en los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano correspondientes, así como a las establecidas por la autoridad competente.

## 2. Suelo de protección

a. **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.

b. **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.

2. **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.

## Artículo 34. Acceso al suelo

Los Planes de Desarrollo Urbano identifican el suelo urbano, público o privado necesario para el desarrollo de actuaciones urbanísticas de interés público, incluyendo el desarrollo de infraestructuras para la dotación de servicios básicos, vías, equipamientos urbanos y de servicios y espacios públicos; pudiendo, para dicho fin, incluir los instrumentos previstos en la presente Ley, los mecanismos de obtención de predios previstos en el Texto Único Ordenado del 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, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA, o la que haga sus veces; o de cesión de aportes previsto en la Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, 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, 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 en las que el asentamiento, por factores intrínsecos o extrínsecos, podrían generar daños a la vida, bienes o actividades humanas, incluyendo las áreas ubicadas en zonas de riesgo no mitigable, los ubicados en zonas de muy alto riesgo, alto riesgo y riesgo recurrente, y en zonas intangibles conforme a las disposiciones de la materia, a los lineamientos y directrices establecidas por el Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres (CENEPRED) y demás Entidades Públicas vinculadas a la Gestión del Riesgo de Desastres.

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

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

7. Las fajas de terreno que conforman el derecho de vía de la red vial del Sistema Nacional de Carreteras.

8. Las áreas destinadas por el Plan de Desarrollo Urbano o Plan de Desarrollo Metropolitano, según corresponda, para el ejercicio de actividades agrícolas, ganaderas, forestales y análogas.

9. 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 y 8 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 correspondiente.

35.3. Las y los funcionarias/os públicas/os que otorguen cualquier derecho, o promuevan la ocupación de las áreas antes mencionadas, incurrirán en responsabilidad funcional y podrán ser denunciados ante el Ministerio Público, a efectos de que se investigue la comisión del delito previsto en el artículo 376-B del Código Penal.

## **Capítulo IV Zonificación y Regulación del Suelo Urbano**

### **Artículo 36. Zonificación**

36.1. La zonificación 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 actuación o intervención del instrumento de planificación urbana de la jurisdicción. Estos se elaboran en función a los objetivos de desarrollo, de la capacidad de soporte del suelo y las normas establecidas en el propio plan. Ordena y regula la localización de actividades con fines sociales y económicos, como vivienda, recreación, actividades culturales, protección y equipamiento; así como, la producción industrial, comercio, transportes y comunicaciones.

36.2. Tiene por objeto regular el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación que se le puede dar al suelo. Se concreta en planos de zonificación u otros medios de representación gráfica, en los parámetros urbanísticos y edificatorios para cada sector y en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas.

### **Artículo 37. Modificación de la zonificación**

La zonificación no puede modificarse salvo en el marco de la actualización de los Planes de Desarrollo Urbano conforme a la periodicidad y procedimientos que se establecen en el Reglamento de esta Ley. La periodicidad de actualización deberá ser como mínimo de una vez al año, siempre considerando el análisis integral del ámbito de los Planes de Desarrollo Urbano.

***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 social y comunitario en el ámbito de su jurisdicción, siempre que cumplan con el criterio de análisis integral que aprueba el reglamento de la presente ley.***

### **Artículo 38. Uso**

El uso es el destino asignado al suelo, conforme a su clasificación y la zonificación que la regula. Los usos serán precisados en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, aprobado por las Municipalidades Provinciales en los Instrumentos de Planificación Urbana 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 adecuada a lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Edificaciones, la zonificación asignada a un predio, a sus parámetros urbanísticos y edificatorios, así como al contenido de los Planes de Desarrollo Urbano y sus instrumentos, y demás normativa de la materia.

### **Artículo 40. Parámetros Urbanísticos y Edificatorios**

40.1 Para la gestión de la edificabilidad, las Municipalidades Provinciales deben usar obligatoriamente el coeficiente de edificabilidad, densidad y la altura. Podrán utilizar complementariamente otros parámetros urbanísticos y edificatorios determinados en el reglamento de esta ley. Todos los parámetros que se utilicen deberán guardar estricta concordancia entre sí.

40.2. En el caso de áreas residenciales, los Planes de Desarrollo Urbano no podrán definir parámetros que restringen el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social, incluyendo Vivienda de Interés Social de tipo Prioritaria, a partir de áreas

mínimas por departamento, alturas, coeficientes de edificación, densidades u otros requisitos.

## **TÍTULO II Gestión del Suelo**

### **Capítulo I Definiciones**

#### **Artículo 41. Gestión del suelo**

Son las actuaciones que se llevan a cabo en relación al suelo para el cumplimiento de los Instrumentos de Planificación Urbana y los objetivos del desarrollo urbano, orientando el mejor aprovechamiento y optimización de la rentabilidad del suelo urbano a través de instrumentos técnicos y jurídicos que permiten fomentar un acceso equitativo y eficiente a este, contribuyendo a los principios establecidos en la presente Ley.

#### **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 de Financiamiento Urbano
4. Instrumentos Complementarios de Gestión

#### **Artículo 43. Instrumentos de ejecución**

La Licencia de Habilitación Urbana y la Licencia de Edificación son instrumentos de ejecución del desarrollo urbano. Su regulación se encuentra en la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones y sus reglamentos, o las normas que hagan sus veces, sus modificatorias y sus normas vinculadas.

### **Capítulo II Instrumentos de Reajuste Predial**

#### **Artículo 44. Definición**

Son aquellos instrumentos que permiten intervenir sobre diferentes predios en conjunto mediante mecanismos asociativos entre las y los propietarias/os, estableciendo una nueva composición en la configuración y distribución de lotes prediales y respetando el suelo necesario para las vías, equipamiento, espacios públicos y las demás que establezcan los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano correspondientes.

#### **Artículo 45. Reajuste de Suelo**

45.1. Consiste en la recomposición de predios urbanos o rústicos de distintos propietarios, modificando la estructura predial para fines urbanísticos, mediante la acumulación y nueva subdivisión de lotes o independización de parcelas, la demolición de edificaciones, construcción o cambios en los equipamientos y la infraestructura de servicios, y la construcción, reubicación o redimensionamiento de las vías o espacios públicos.

45.2. Tiene por finalidad optimizar la rentabilidad del suelo y la distribución de las cargas y beneficios urbanísticos, estableciendo una nueva estructura urbana acorde con

la planificación urbana; siendo aplicable en los procesos 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 Unidad de Gestión Urbanística para la planificación urbana y gestión urbana del área comprendida dentro de este proceso. El Reajuste de Suelo podrá originarse también en 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.

45.4. Se realiza previo acuerdo de las y los propietarias/os involucradas/os en el proyecto, bastando la aprobación de las y los propietarios/os o de las y 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 propietarias/os materia de intervención.
- b) Adjudicación de los lotes edificables resultantes de la nueva división del suelo a las y los propietarias/os 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 se requerirá, adicionalmente, la autorización sectorial correspondiente.

#### **Artículo 46. Integración Inmobiliaria**

46.1. Es la actuación por iniciativa pública o privada que tiene como finalidad lograr una nueva configuración física y espacial de predios que cuentan con edificaciones, a efectos de mejorar su calidad social y económica, redistribuyendo las cargas y beneficios urbanísticos. Puede ejecutarse conjuntamente con un Reajuste de Suelo en caso resulte necesaria una recomposición de predios.

46.2. Requiere el acuerdo previo de las y los propietarios involucradas/os en el proyecto, bastando la aprobación de las y los propietarios o de las y los titulares de derechos que representen, por lo menos, el 60% (sesenta por ciento) de la superficie total involucrada en la integración inmobiliaria.

46.3. Puede gestionarse a través del establecimiento de una Unidad de Gestión Urbanística. Podrá originarse también en 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.

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

46.5. La integración inmobiliaria se regula bajo lo dispuesto para el Reajuste de Suelo, en lo que resulte aplicable.

### **Capítulo III Instrumentos de Regulación Urbana**

#### **Artículo 47. Definición**

Son aquellos que permiten evitar prácticas especulativas que distorsionan el valor del suelo, facilitan la adquisición de suelo público y privado a efectos de lograr el desarrollo urbanístico de las ciudades y los centros poblados.

#### **Artículo 48. Declaración de Zonas Especiales de Interés Social**

48.1. Los Planes de Desarrollo Urbano pueden establecer Zonas Especiales de Interés Social a ser reguladas mediante Planes Específicos. Estas zonas serán objeto de urbanización, renovación o regeneración urbana, y serán destinadas al fomento y promoción de proyectos de Vivienda de Interés Social 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 no menor al 60% (sesenta por ciento) del suelo que será determinado en el Plan de Desarrollo Urbano o el Plan Específico correspondiente, se destina al fomento de proyecto de Viviendas de Interés Social. En los proyectos residenciales que se desarrollen en estas zonas, un porcentaje no menor del 30% (treinta por ciento) de las unidades generadas deberán ser destinadas a Vivienda de Interés Social de tipo Prioritario. Los Planes de Desarrollo Urbano o los Planes Específicos establecen las cargas y beneficios necesarios para hacer viable la implementación de los referidos porcentajes de Vivienda de Interés Social.

48.3. En caso se requiera adquirir los predios que integran la Zonas Especiales de Interés Social o suscribir acuerdos con las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas que sean requeridos para poner los predios identificados a disposición de la finalidad establecida en el presente artículo, esto podrá llevarse a cabo a través del Operador Público del Suelo.

48.4. En caso las Zonas Especiales de Interés Social incluyan inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, se requerirá la autorización sectorial correspondiente de manera previa al inicio de los procesos de urbanización, renovación o regeneración urbana a los que se refiere el artículo 48.1. de la presente Ley.

#### **Artículo 49. Zonificación Inclusiva**

49.1. La zonificación inclusiva consiste en la exigencia a toda habilitación urbana residencial ubicada en áreas con zonificación de densidad media o alta, que se ejecuten a lo largo del territorio nacional, de prever, necesariamente, un porcentaje mínimo de Vivienda de Interés Social o Vivienda de Interés Social de tipo Prioritaria. Dicho porcentaje mínimo será establecido en el Plan de Desarrollo Urbano correspondiente y considerará un mínimo del 10% (diez por ciento) del área total que se habilite, atendiendo a las necesidades de viviendas de interés social y a las características del territorio de la jurisdicción correspondiente.

49.2. Para cumplir la disposición del inciso anterior, los terrenos deben encontrarse dentro del área de concesión de las EPS. Los servicios deberán estar operativos y especificados en las factibilidades de servicios otorgadas por las entidades prestadoras de servicios correspondientes.

49.3. El Reglamento establece los incentivos en parámetros urbanísticos y edificatorios para el desarrollo de Viviendas de Interés Social, incluyendo la Vivienda de Interés Social de tipo Prioritaria, en los nuevos proyectos de habilitación urbana residenciales o proyectos edificatorios de vivienda multifamiliares o conjuntos residenciales que se desarrollen en suelo habilitado a lo largo del territorio nacional. Los Planes de Desarrollo Urbano deben incluir los incentivos establecidos en el Reglamento para los proyectos de viviendas que se ejecuten en todo tipo de zonificación, siendo aplicable dentro de toda la jurisdicción incluida en el ámbito del Plan de Desarrollo Urbano correspondiente.

### **Artículo 50. Valor al Anuncio de Proyectos Públicos**

50.1. Es el instrumento que permite a la entidad ejecutora o concedente determinar, de manera referencial, el valor comercial, a criterio de mercado, de los predios ubicados en el área de la futura ejecución de un programa, de un proyecto o de una obra de utilidad pública o interés social, o su área de influencia.

50.2. Este valor es determinado a la fecha del anuncio público del respectivo programa, proyecto u obra, y sirve como criterio referencial para calcular el incremento en el valor de los predios, generado como consecuencia del anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública o interés social, a efectos de ser tomado en cuenta en el cálculo del valor de tasación a que se refiere el Texto Único Ordenado del 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, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA o norma que lo sustituya.

50.3. Este valor referencial (Valor al Anuncio del Proyecto Público) es determinado por la entidad ejecutora o concedente y se publica en el Diario Oficial El Peruano y en un diario de amplia circulación en la localidad donde se realizará el programa, proyecto u obra; así como en el Portal Institucional de la entidad ejecutora o concedente.

50.4. Es notificado a las y los propietarias/os de los predios ubicados en el área de influencia y a los Registros Públicos, pudiendo anotarse preventivamente en las partidas registrales de los predios que se encuentran en el área de influencia del programa, proyecto u obra, incluyendo la indicación de la fecha de inicio de las obras, siendo que el título habilitante que dará mérito a la inscripción será determinado en el 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 Texto Único Ordenado del 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, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA o norma que lo sustituya, que se realiza sobre el predio o predios comprendidos en el área del proyecto de infraestructura.

50.5. En caso de no iniciarse el programa, proyecto u obra en el plazo de tres (3) años contados a partir de la fecha en que se hizo público el Valor al Anuncio del Proyecto Público, este quedará de oficio sin efecto, debiendo notificarse a las y los propietarias/os y a el/la registrador/a para que proceda a la cancelación de la anotación preventiva correspondiente.

50.6. El Valor al Anuncio del Proyecto Público será 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 al momento de determinar el valor de tasación del predio objeto del procedimiento expropiatorio, a efectos de calcular y descontar el mayor valor que se hubiera generado en dicho predio como consecuencia del anuncio del proyecto público o por las obras de dicho proyecto que se hubieran ejecutado hasta la fecha de inicio del procedimiento expropiatorio. El objeto de ello es que, en el pago del justiprecio, en caso se requiera realizar expropiaciones inmediatas o futuras, no se considere el sobreprecio resultante de la especulación por el incremento del valor del suelo generado por la ejecución del propio programa, proyecto u obra de utilidad pública o interés social.

#### **Artículo 51. Carga de Conservación**

51.1 Autorízase a los Gobiernos locales a realizar obras de conservación con cargo a el/la propietario/a, en los casos en que el/la propietario/a de un predio ubicado en un área urbana de regeneración, declarado inhabitable o declarado integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, no realice dichas obras de conservación. Esto se aplica siempre que la situación ponga en riesgo inminente a la ciudadanía o al inmueble declarado integrante del Patrimonio Cultural de la Nación. Los Gobiernos locales deben obtener la autorización sectorial de manera previa al inicio de las obras.

51.2 Para tal efecto, los Gobiernos locales inician un procedimiento por medio del cual se exige a el/la propietario/a 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 Transcurrido dicho plazo sin que se estén tomando razonables medidas para llevar a cabo las obras, o las mismas no sean acordes al detalle establecido en la resolución correspondiente, el Gobierno Local podrá llevar a cabo las obras correspondientes, estableciendo la carga de conservación que deberá ser asumida por el/la propietario/a del predio correspondiente, la misma que se hará constar en el rubro de cargas y gravámenes del Registro de Predios, en caso el inmueble se encuentre inscrito. En caso el inmueble no se encuentre inscrito, el Gobierno Local dispone la inmatriculación del predio, para fines de anotación de la carga de conservación.

51.4 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 Reglamento de la presente Ley.

### **Capítulo IV Instrumentos de Financiamiento Urbano**

### **Artículo 52. Definición de Instrumentos de Financiamiento Urbano**

Son instrumentos destinados a financiar el desarrollo urbano sostenible de las ciudades y centros poblados, con parte o la totalidad del mayor valor comercial del suelo que resulte de las actuaciones e intervenciones hechas total o parcialmente por el Estado.

### **Artículo 53. Instrumentos de Financiamiento Urbano**

Los Instrumentos de Financiamiento Urbano incluyen los siguientes y otros establecidos en la normativa especial o definido 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. Tributos.

#### **Subcapítulo I**

#### **Instrumentos para el aprovechamiento del incremento del valor del suelo**

### **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 por las externalidades positivas directas o indirectas que generan proyectos, obras de habilitación urbana, renovación o regeneración urbana, inversión pública en infraestructura, ampliación de **redes de servicios públicos y vías ejecutadas por el Estado**.

***La participación en el incremento del valor del suelo se producirá cuando se verifique alguno de los hechos generadores establecidos en el artículo 55 de la presente Ley.***

54.2. La participación en el incremento del valor del suelo urbano permite a la Municipalidad Provincial obtener, luego de una evaluación técnica, un porcentaje del incremento de este valor a efectos de ser aplicado a los fines de utilidad pública que se establecen en la presente Ley.

54.3. La participación en el incremento del valor del suelo se sustenta en la obligación derivada del principio de exclusión del enriquecimiento sin causa producidos por los hechos generadores indicados en el artículo 55 de la presente Ley.

54.4. El procedimiento, incluyendo las formas de recaudación y de pago se establecen en el 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 incluyen:

1. Hechos generadores por la clasificación del suelo:

La incorporación mediante una actualización del Plan de Desarrollo Metropolitano o Plan de Desarrollo Urbano 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 concesión de las empresas prestadoras de servicios de agua, desagüe y energía eléctrica correspondientes, que efectivamente puedan brindarle los servicios públicos del caso.**

2. Hechos generadores por la calificación del suelo:

a. La asignación de zonificación y la actualización de la zonificación de los usos del suelo a uno de mayor rentabilidad o aprovechamiento en los Planes de Desarrollo Urbano, **siempre que el suelo urbano o urbanizable se encuentre dentro del área de concesión de las empresas prestadoras de servicios de agua, desagüe y energía eléctrica correspondientes, que efectivamente puedan brindarle los servicios públicos del caso.**

b. La aprobación en Planes de Desarrollo Urbano y sus actualizaciones de un mayor aprovechamiento del suelo con mayores derechos edificatorios, por el incremento del área techada o mayor coeficiente de edificabilidad o altura de edificación.

c. La ejecución de proyectos de inversión pública de equipamiento urbano, creación o mejoramiento de espacios públicos, obras vinculadas a la mejora del Patrimonio Cultural de la Nación y obras de infraestructura de servicios básicos, por parte de la autoridad correspondiente, 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.

d. Otros determinados por los Gobiernos locales, mediante el Plan de Desarrollo Metropolitano o Plan de Desarrollo Urbano, debiendo encontrarse **los mismos ejecutados con intervención del Estado** y debidamente sustentado en estudios técnicos correspondientes.

## **Artículo 56. Porcentajes de participación en el incremento del valor del suelo**

56.1. La participación en el incremento del valor del suelo correspondiente será determinada por las Municipalidades Provinciales, quienes establecen, por ordenanza, el porcentaje de participación que se imputará al incremento de valor comercial generado, la cual no será menor al treinta por ciento (30%) ni mayor al cincuenta por ciento (50%) del incremento del valor comercial por metro cuadrado. A efectos de fijar la tasa de participación se tomará en consideración las calidades urbanísticas del área sujeta al incremento del valor del suelo, según las previsiones establecidas en el Reglamento. El Gobierno Local puede emitir los actos administrativos que resulten necesarios para efectos del cobro de este concepto.

56.2. En caso de que los predios que se benefician de un incremento de valor del suelo fueran destinados a la generación de Vivienda de Interés Social, la participación en el incremento del valor del suelo se sujeta a los siguientes porcentajes:

1. Por hechos generadores por la clasificación del suelo:

a) Veinte por ciento (20%) para proyectos donde más del cincuenta por ciento (50%) del área techada se destine a Vivienda de Interés Social.

b) Doce por ciento (12%) para proyectos donde más del cincuenta por ciento (50%) del área techada se destine a Vivienda de Interés Social de tipo Prioritaria.

2. Por hechos generadores por la calificación del suelo:

a) Veinte por ciento (20%) para proyectos donde más del cincuenta por ciento (50%) del área techada se destine a Vivienda de Interés Social.

b) Diez por ciento (10%) para proyectos donde más del cincuenta por ciento (50%) del área techada se destine a Vivienda de Interés Social de tipo Prioritaria.

## **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 será exigible al momento en que el/la propietario/a del inmueble que se haya visto beneficiado del incremento del valor del suelo:

1. Solicite la **recepción de obras de** habilitación urbana, debiendo realizar el pago en efectivo, mediante transferencia de áreas adicionales a los aportes establecidos en el proceso de habilitación urbana, a través de la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos, equipamiento urbano o espacios públicos; u otra forma de pago a ser establecido con el Gobierno Local correspondiente. **El procedimiento de cumplimiento de la participación en el incremento del valor será regulado en el reglamento de esta Ley.**
2. Solicite la **conformidad de obra de la** edificación **correspondiente**, debiendo realizar el pago en efectivo o mediante aportes.
3. Realice actos que impliquen la transferencia del dominio del inmueble, debiendo realizar el pago en efectivo.

57.2. Para la expedición de **la recepción o conformidad de obra correspondiente** en relación con inmuebles sujetos a la aplicación de la participación en el incremento del valor del suelo, será necesario acreditar su pago.

## **Artículo 58. Participación en el incremento del valor del suelo por ejecución de obras públicas**

58.1. En caso se ejecuten obras públicas previstas en los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano que no hayan utilizado para su financiamiento la Contribución Especial por Obra Pública, en alguna de sus modalidades, regida por la legislación de la materia, los Gobiernos locales podrán determinar el incremento del valor del suelo y liquidar el cálculo de dichos incrementos mediante ordenanza que deberá emitirse dentro de los seis (6) meses de concluidas las obras, en donde se determinará el valor promedio del incremento de valor producido por metro cuadrado y definirá las exclusiones a que haya lugar. La forma en que se determina el incremento de valor, así como la determinación del área de influencia, se establece en el Reglamento de la Ley.

58.2. El pago de la participación en el incremento del valor del suelo por este hecho generador será exigible conforme a lo indicado en el artículo 57 de la presente Ley.

## **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 a los siguientes conceptos:

1. **Financiamiento de obras para la provisión de agua y saneamiento.**
2. Construcción y mantenimiento de equipamiento urbano y comunitario.
3. Creación y mantenimiento de espacios públicos y áreas verdes.
4. Fomento de programas y proyectos de vivienda de interés social.
5. Protección y promoción de patrimonio cultural, natural y paisajístico.

59.2. Los recursos obtenidos podrán ser también utilizados para adquirir los terrenos que sean necesarios para destinarlos a los conceptos antes señalados.

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 a las personas ubicadas en los sectores I, II y III de la población agrupada según quintiles de ingreso.

**59.4 *Las municipalidades provinciales deben crear fideicomisos en los cuales se recaude, directamente, o a través de las municipalidades distritales, los flujos provenientes de la participación en el incremento del valor del suelo.***

#### **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 pública. 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. Aportes**

61.1. Los aportes son cesiones de terrenos habilitados, gratuitos y obligatorios, requeridos en el proceso de Habilitación Urbana con fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto; así como para servicios públicos complementarios, para educación, salud y otros fines establecidos mediante el Plan de Desarrollo Urbano, en lotes regulares edificables, que no deberán encontrarse ubicados en zonas de riesgo no mitigable, y que constituyen bienes de dominio público del Estado, susceptibles de inscripción en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos, pudiendo ser independizados conforme se determine en el Reglamento.

61.2. A efectos de realizar el cálculo de los aportes exigibles, se descuenta del área bruta de los predios materia de Habilitación Urbana las áreas que deben cederse para vías, así como, la reserva para obras de carácter regional o provincial.

61.3. Las cesiones obligatorias de aportes se pueden cumplir mediante permuta con un terreno que tenga igual o mejor valor comercial que pertenezca a el/la gestor/a de la intervención urbanística o que se encuentre en áreas designadas para servir como aportes en el Plan de Desarrollo Urbano.

61.4. Las cesiones obligatorias de aportes no pueden ser redimidas en dinero con la única excepción de los casos en que las áreas de aporte no alcancen el lote mínimo normativo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones o el Plan de Desarrollo Urbano. En este último caso, la redención en dinero se dará considerando el valor comercial del área.

### **Subcapítulo II**

## **Derechos Adicionales de Edificación Transferibles**

### **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.

62.2. El Gobierno Local correspondiente podrá emitir Certificados de Derechos Adicionales de Edificación Transferibles - CDAETs, mediante los cuales se reconoce el derecho de la/el propietaria/o 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.

### **Artículo 63. Objetivos para el establecimiento de Derechos Adicionales de Edificación Transferibles**

Los objetivos de los Derechos Adicionales de Edificación Transferibles son los siguientes:

- a. Proteger y conservar las zonas monumentales y centros históricos.
- b. Preservar áreas agrícolas y ecosistemas vulnerables.
- c. Preservar o implementar áreas para la creación o ampliación de equipamiento urbano o espacios públicos o para la construcción o ampliación de vías en el área urbana de las ciudades y centros poblados.
- d. Promover el desarrollo urbanístico y la infraestructura de movilidad urbana priorizando las zonas deterioradas o subutilizadas identificadas en los Planes de Desarrollo Urbano.
- e. Promover la renovación o regeneración urbana.
- f. Promover el desarrollo de Vivienda de Interés Social.

## **Subcapítulo III Bonificación por Finalidades de Interés Público**

### **Artículo 64. Definición**

Los Gobiernos locales, a través de ordenanzas, podrán establecer bonificaciones en edificabilidad o áreas techadas o densidad en los proyectos de habilitaciones urbanas y edificaciones que promuevan el desarrollo urbano sostenible, tales como:

- a. Creación de viviendas de interés social.
- b. Incremento de espacios públicos, pudiendo otorgarse una mayor edificabilidad en caso el/la desarrollador/a inmobiliario destine una mayor área como retiro o lo aporte como espacio público.
- c. Construcción de infraestructura que fomente el uso de movilidad sostenible.
- d. Acumulación de lotes urbanos para proyectos de densificación.
- e. Construcción de infraestructura que constituya o proporcione servicios de cuidado.
- f. Otras finalidades de interés social establecidos por los Gobiernos locales en los Planes de Desarrollo Metropolitano o Planes de Desarrollo Urbano.

## **Subcapítulo IV Compensación de Potencial Edificatorio**

### **Artículo 65. Definición**

La Compensación de Potencial Edificatorio es el instrumento que permite compensar a las y los desarrolladores de aquellos proyectos de edificación que, de manera voluntaria, destinen un porcentaje de área libre en el predio. Las y los desarrolladores podrán recuperar como compensación una mayor edificabilidad, siempre y cuando destinen dichas áreas libres como 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 Para acogerse a la mayor edificabilidad señalada en el artículo 65 de la presente Ley, los y las propietarios/as de los predios deben habilitar un área libre a fin de constituirlos como Espacios Privados de Acceso Público (EPAP). Estos se definen como áreas libres de acceso y tránsito público en terrenos de propiedad privada, en donde la propiedad, posesión y administración de dichos espacios permanece en el dominio privado de el/la propietario/a del predio.

66.2. El área del terreno destinada a los Espacios Privados de Acceso Público se limita a la superficie del nivel del Espacio Privado de Acceso Público, siendo que los otros niveles de la edificación quedan de libre disposición de el/la propietario/a, sujeto a las normas técnicas establecidas.

66.3. En la licencia de edificación se consigna el porcentaje de área libre de la superficie del terreno que debe habilitarse como Espacio Privado de Acceso Público, estableciendo la prohibición de disminuir el área o cambiar el uso de dicha área libre en tanto no se produzca la demolición total de la edificación que fue materia de aprobación mediante la referida licencia.

66.4. El Plan Distrital establece las condiciones de diseño para la implementación de los Espacios Privados de Acceso Público dentro de los parámetros establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano.

## **Subcapítulo V Tributos**

### **Artículo 67. Mecanismos tributarios para el financiamiento urbano**

67.1. La contribución es el tributo cuya obligación tiene como hecho generador beneficios derivados de la realización de obras públicas o de actividades estatales, cuyo costo es cubierto total o parcialmente con el cobro de este tributo por los Gobiernos locales a las y los propietarias/os de predios dentro de la jurisdicción en que se llevaron a cabo las mencionadas obras o actividades.

67.2. Los proyectos de inversión que se encuentren incluidos en el Programa de Inversiones de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano pueden ser financiados a través de una Contribución Especial de Obra Pública, la cual se rige por la legislación de la materia.

## **Artículo 68. Desarrollo Obligatorio y Prioritario**

Los Planes de Desarrollo Urbano establecen Zonas de Desarrollo Prioritario a lo largo de todo el territorio, en las que se promoverá la habilitación urbana de suelo para el desarrollo de proyectos urbanos integrales o de regeneración urbana que tengan un componente significativo de VIS sobre terrenos públicos o privados, mediante la concurrencia de inversiones estatales y privadas. Las inversiones del Estado deben estar destinadas a asegurar la provisión de servicios públicos de agua y desagüe en los proyectos.

## **Artículo 69. Financiamiento con cargo al incremento impositivo**

69.1. A efectos de llevar a cabo obras de infraestructura pública, los Gobiernos locales podrán emitir instrumentos de deuda, sujeto a las disposiciones establecidas en el Decreto Legislativo N° 1276, Decreto Legislativo que aprueba el Marco de la Responsabilidad y Transparencia Fiscal del Sector Público No Financiero, el Decreto Legislativo N° 1437, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Endeudamiento Público y las leyes anuales de endeudamiento del sector público correspondientes, con cargo a, o garantizados por, el incremento en la recaudación impositiva que se genere en el área de influencia de las obras públicas correspondientes, como consecuencia de dichas obras públicas.

69.2. El Gobierno Local elabora un Plan Específico estableciendo el área de influencia de la obra de infraestructura pública a ser ejecutada, realizando la proyección de los impactos en los valores de los predios que se encuentren en su área de influencia; así como el incremento del impuesto predial y de las contribuciones que fueran aplicables o vayan a crearse, las cuales podrán ser recaudadas luego de ejecutada la obra.

69.3. En base a dicha proyección, el Gobierno Local podrá diseñar programas de emisión de bonos para el financiamiento de la obra de infraestructura pública, garantizado con los flujos del incremento de la recaudación tributaria, sujeto a las disposiciones establecidas en el Decreto Legislativo N° 1276, Decreto Legislativo que aprueba el Marco de la Responsabilidad y Transparencia Fiscal del Sector Público No Financiero, el Decreto Legislativo N° 1437, Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Endeudamiento Público y las leyes anuales de endeudamiento del sector público correspondientes.

## **Capítulo V Instrumentos Complementarios de Gestión**

### **Artículo 70. Renovación o regeneración urbana**

70.1. Es el proceso permanente y coordinado de acciones preventivas y correctivas, de mejoramiento urbano, en términos de transformación de usos, seguridad física, Gestión del Riesgo de Desastres y compatibilidad ambiental, destinadas a contrarrestar la obsolescencia de usos, el deterioro físico de las edificaciones e infraestructura, la degradación en áreas urbanas identificadas en una determinada localidad, favoreciendo la recomposición del tejido económico y mejoramiento de las condiciones sociales para sus residentes; actuando dentro del marco general de Planes de Desarrollo Urbano o Planes de Desarrollo Metropolitano, según corresponda.

70.2. Se ejecuta a través de programas de renovación o regeneración urbana, según corresponda, que comprenden el desarrollo y ejecución de 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 turgurización, hacinamiento y demás situaciones de inhabitabilidad, así como preservar el ornato de la ciudad o centro poblado, su monumentalidad y el ambiente y otras finalidades determinadas por la normativa especial de la materia.

70.3. A efectos de llevar a cabo los programas de renovación o regeneración urbana, se puede establecer Unidades de Gestión Urbanística.

#### **Artículo 71. Ámbito de aplicación**

La renovación y la regeneración urbana serán de aplicación prioritaria en las áreas clasificadas como Suelo Urbano de Transformación, según la clasificación que estará contenida en el Plan de Desarrollo Urbano o, cuando se trate de áreas metropolitanas, en el Plan de Desarrollo Metropolitano.

#### **Artículo 72. Unidades de Gestión Urbanística**

72.1. La Unidad de Gestión Urbanística consiste en la identificación de un sector o la totalidad del área de un Plan Específico con el objeto de garantizar la planificación urbana, gestión, urbanización y desarrollo urbano de los predios que comprende.

72.2. El Plan Específico puede delimitar una o varias Unidades de Gestión Urbanística con la finalidad de obtener una planificación urbana conjunta del área objeto de regulación, de forma que cada Unidad de Gestión Urbanística delimitada corresponda con una fase de ejecución distinta.

#### **Artículo 73. Iniciativa de las Unidades de Gestión Urbanística**

73.1. La agrupación de las y los propietarias/os de predios que se encuentran en Unidades de Gestión Urbanística - UGU puede darse a iniciativa de:

- a. Las y los propietarias/os del suelo.
- b. Los Gobiernos locales a través de los Instrumentos de Planificación Urbana o Complementarios aprobados.
- c. Personas naturales o jurídicas, previo acuerdo con las y los propietarias/os del suelo.

73.2. Para las Unidades de Gestión Urbanística se pueden constituir Fideicomiso de Desarrollo Urbano de conformidad con la normatividad vigente sobre la materia o cualquiera de las modalidades societarias o asociativas normadas en la Ley General de Sociedades.

73.3. Las decisiones que se adopten por parte de la agrupación de las y los propietarias/os 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 una Unidad de Gestión Urbanística en un Plan Específico, los predios afectados no podrán ser objeto de licencias de edificación para su desarrollo individual sino dentro de lo establecido en el Plan Específico correspondiente.

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

74.1. Las y los propietarias/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:

- 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 podrán recibir bonificaciones en edificabilidad o áreas techadas o densidad u otros parámetros urbanísticos y edificatorios establecidos en el artículo 64 de la presente Ley, pudiendo demostrar el cumplimiento de los requisitos para acceder a dichas bonificaciones considerando de manera conjunta todo o parte de los predios que conforman la Unidad de Gestión Urbanística.

## **Artículo 75. Fideicomiso de Desarrollo Urbano**

Los Gobiernos locales o las y los propietarias/os, a efectos de llevar a cabo un proyecto urbanístico mediando una Unidad de Gestión Urbanística o no, pueden constituir Fideicomisos de Desarrollo Urbano que consideren dentro de los bienes fideicometidos la propiedad del suelo, los derechos derivados del desarrollo urbano o la renta que genere su explotación.

## **Artículo 76. Operador Público del Suelo**

76.1 El Operador Público del Suelo es un ente, constituido como empresa pública de derecho privado, encargado de la incorporación, acumulación, gestión, adquisición, habilitación urbana y transferencia de predios de propiedad del Gobierno Nacional, los gobiernos regionales o locales o adquiridos por dicha entidad; para destinarlos a fines de interés o utilidad pública, dándose prioridad a la utilización de los predios para la generación de Vivienda de Interés Social, fines de renovación o regeneración urbana o para el reasentamiento poblacional. El Operador Público del Suelo deberá contar con autonomía administrativa, técnica, económica y financiera. Previa opinión del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, las municipalidades provinciales pueden establecer Operadores Públicos de Suelo Municipales, con las funciones que se asignan en la presente ley, para lo cual recurren a la normativa que regula la actividad empresarial municipal conforme a la Ley Orgánica de Municipalidades.

76.2. Para cumplir sus funciones, el Operador Público del Suelo podrá obtener recursos de:

- a. La venta de terrenos eriazos o macro-lotes habilitados por el Operador Público del Suelo o financiados por este, en virtud de las facultades establecidas en la presente Ley, que se efectúe a favor de promotores privados, a través de subastas públicas, para que diseñen, promuevan, construyan o ejecuten las obras que cumplan los fines de utilidad pública previstos en el presente artículo.
- b. La recuperación de los recursos aportados y los excedentes que se deriven de los proyectos desarrollados sobre predios deteriorados, subutilizados y/u ocupados por posesiones informales, sobre los cuales el Operador Público del Suelo hubiese realizado

el saneamiento físico legal o inversiones de habilitación o regeneración urbana y hubiera convocado a los promotores privados para que diseñen, promuevan, construyan o ejecuten las obras que cumplan los fines de utilidad pública previstos en el presente artículo.

- c. Las comisiones o excedentes por la administración o gestión financiera de terrenos de su propiedad o de terceros.
- d. La valorización de los terrenos de su propiedad.
- e. Donaciones y aportes de la cooperación técnica internacional.
- f. Otros aportes, donaciones o inversiones.

76.3. Los proyectos financiados con recursos del Operador Público del Suelo y las inversiones que éste efectúe, al amparo del presente artículo, no están sujetos a los procedimientos de evaluación del Sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones, correspondiendo al Directorio del Operador Público del Suelo la aprobación y el seguimiento de tales inversiones y proyectos.

76.4. El Operador Público del Suelo puede ejecutar Operaciones Urbanísticas de Vivienda Social, entendidas como aquellas estrategias e instrumentos para la equidad espacial y territorial, que responden a las condiciones, características y necesidades de personas y familias, atendiendo a las particularidades geográficas y culturales existentes en el territorio. Estas operaciones pueden incluir proyectos estratégicos de Vivienda de Interés Social de alto impacto, en función de consideraciones como el cierre de brechas, su capacidad de innovación, su diversidad territorial o su impacto social.

#### **Artículo 77. Reserva de predios de propiedad del Estado**

77.1. La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, con la aceptación de la entidad pública titular del predio, efectúa la reserva de los predios de propiedad del Estado de libre disponibilidad que le sea solicitada **por el Operador Público del Suelo**, a través del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, con excepción de los predios de propiedad de los Gobiernos locales, en cuyo caso la reserva debe ser aprobada por el Concejo Municipal.

77.2. La reserva se anota en el rubro de cargas y gravámenes de la partida correspondiente del Registro de Predios, conforme al procedimiento establecido en el reglamento de la presente Ley. En el caso de predios no inscritos, la entidad correspondiente efectúa previamente el saneamiento físico legal.

77.3. La transferencia de los predios de propiedad del Estado, de cualquier nivel de gobierno, que requiera el Operador Público del Suelo para aquellos proyectos declarados de necesidad pública se realiza conforme a lo dispuesto en el artículo 41 del Texto Único Ordenado del 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, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA o norma que lo sustituya.

77.4. La declaración de necesidad pública de un proyecto, para la transferencia de predios de propiedad del Estado conforme a lo indicado en el numeral 77.3 anterior, incluye, sin limitarse a, la ejecución de obras públicas municipales, la instalación y funcionamiento de servicios públicos locales, la salvaguarda, restauración y

conservación de inmuebles integrantes del patrimonio cultural de la Nación, la construcción de vivienda de interés social así como el mejoramiento, renovación y regeneración de la calidad habitacional y la reubicación de poblaciones afectadas por catástrofes o peligros inminentes.

#### **Artículo 78. Transferencia de bienes inmuebles de propiedad del Estado**

78.1. La transferencia de bienes inmuebles de propiedad del Estado, de libre disponibilidad, **al Operador Público del Suelo**, que sean requeridos para ser destinados a los fines de interés o utilidad pública a los que se refiere el artículo 76 de la presente Ley, se realiza en coordinación con la Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas - DGA.

78.2. La transferencia de los bienes inmuebles de propiedad del Estado, de cualquier nivel de gobierno, que requiera el Operador Público del Suelo para aquellos proyectos declarados de necesidad pública se realiza conforme a lo dispuesto en el artículo 41 del Texto Único Ordenado del 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, aprobado por Decreto Supremo N° 015-2020-VIVIENDA o norma que lo sustituya.

78.3. El **Operador Público del Suelo** puede adquirir predios o inmuebles de propiedad privada, para destinarlos a los fines de interés o utilidad pública a los que se refiere el artículo 76 de la presente Ley. La adquisición de terrenos de comunidades campesinas de la costa se sujeta a la regulación establecida en la Ley N° 26505, Ley de la inversión privada en el desarrollo de las actividades económicas en las tierras del territorio nacional y de las comunidades campesinas y nativas. La compra de predios o inmuebles financiados con recursos del Operador Público del Suelo se sujeta a lo establecido en el literal j) del artículo 27 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 30225, Ley de Contrataciones del Estado, aprobado mediante Decreto Supremo N° 082-2019-EF, y su Reglamento, aprobado mediante Decreto Supremo N° 344-2018-EF.

78.4. El Operador Público de Suelo también promoverá la incorporación de terrenos de propiedad privada o de comunidades campesinas de la costa aportados voluntariamente por sus propietarios al mercado del suelo, sin necesidad de transferirlos al Estado, efectuando inversiones en obras de habilitación o regeneración urbana con recursos propios o transferidos por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, para destinarlos a la generación de oferta de vivienda, prioritariamente de interés social, y equipamientos urbanos.

78.5 La declaración de necesidad pública de un proyecto, para el caso de expropiaciones de inmuebles privados o para la transferencia de inmuebles de propiedad del Estado conforme a lo indicado en el numeral 78.2 anterior, incluye, sin limitarse a, la ejecución de obras públicas municipales, la instalación y funcionamiento de servicios públicos locales, la salvaguarda, restauración y conservación de inmuebles incorporados al patrimonio cultural de la Nación, así como el mejoramiento, renovación y regeneración de la calidad habitacional y la reubicación de poblaciones afectadas por catástrofes o peligros inminentes.

#### **Artículo 79. Inventario de suelos con fines de desarrollo urbano**

79.1 El **Operador Público del Suelo**, de manera conjunta con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y con la colaboración de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN y de la Dirección General de Abastecimiento del Ministerio de Economía y Finanzas - DGA, según corresponda, se encarga de la creación y actualización del inventario de suelo con fines de desarrollo urbano con el propósito de:

1. Identificar, cuantificar y caracterizar el suelo urbano posible de ser utilizado con fines de producción de nuevo suelo urbano y recuperación de suelo urbano existente.
2. Contar con un registro permanente del crecimiento de las ciudades y centros poblados.
3. Establecer estrategias para apoyar la toma de decisiones en materia de manejo del suelo urbano.

79.2 Dicho inventario se integra al Banco de Tierras señalado en el artículo 80 de la presente Ley.

#### **Artículo 80. Banco de Tierras**

80.1. El Fondo MIVIVIENDA S.A., en su calidad de 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.

80.2. Los Gobiernos Regionales y Locales podrán seleccionar, para su incorporación en el Banco de Tierras, terrenos eriazos de su propiedad.

### **TÍTULO III**

#### **Vivienda De Interés Social, Equipamiento Urbano Y Espacios Públicos**

##### **Capítulo I**

#### **Vivienda de Interés Social**

#### **Artículo 81. Vivienda de Interés Social**

**81.1. Toda persona tiene derecho a una vivienda digna y adecuada. El Estado reconoce y garantiza este derecho.**

81.2. La Vivienda de Interés Social **es la 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 ubicadas en los sectores I, II y III de la población agrupada según quintiles de ingreso y en especial a favor de aquellas que se encuentran asentadas en zonas de riesgo no mitigable o en situación de vulnerabilidad social.

81.3. La política nacional aprobada o actualizada por 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.

81.4. Los programas de Vivienda de Interés Social se implementan preferentemente en suelo urbano consolidado, dotado de infraestructura y servicios necesarios para servir a la edificación, primordialmente el equipamiento urbano necesario, con acceso a transporte público.

81.5. En los criterios de priorización para el diseño de programas de Vivienda de Interés Social, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento considera los distintos tipos de hogares existentes, generando alternativas adecuadas según sus características. Entre ellos se consideran: hogares compuestos por familias nucleares, hogares formados por familias extendidas, hogares formados por familias compuestas, hogares unipersonales, entre otros.

#### **Artículo 82. Obligación del Estado de promover la provisión de Vivienda de Interés Social**

El Estado prioriza la provisión de Vivienda de Interés Social en todo el territorio nacional. Para el cumplimiento progresivo de dotar de una vivienda adecuada a toda la ciudadanía, las Entidades Públicas competentes emplearán los incentivos, 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 estrategia para provisión de Vivienda de Interés Social en Planes de Desarrollo Urbano**

Los Planes de Desarrollo Urbano y 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, priorizando su desarrollo en áreas consolidadas de sus respectivas jurisdicciones, a través de programas municipales de vivienda o el empleo de otros programas o instrumentos para cumplir dicha finalidad. Las Municipalidades Distritales están prohibidas de excluir directa o indirectamente la ejecución de programas o proyectos de Vivienda de Interés Social en sus jurisdicciones.

#### **Artículo 84. *Densificación***

Los Gobiernos locales fomentan la ***densificación*** de áreas clasificadas como Suelo Urbano Consolidado para el incremento de la provisión de Vivienda de Interés Social. En tal sentido, en los Planes de Desarrollo Urbano y Planes de Desarrollo Metropolitano se podrán establecer áreas específicas de ***densificación***, en las cuales se establecerán incentivos para la construcción de vivienda y se podrán crear programas de ***densificación*** que permitan la coordinación entre el Gobierno Local, residentes y empresas privadas a efectos de poder llevar a cabo programas de ***densificación*** en dichas áreas.

#### **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 destinará obligatoriamente un porcentaje del área intervenida, que no será menor a un veinte por ciento (20%), para la creación de Vivienda de Interés Social, salvo que dicha intervención no implique la creación de áreas para uso residencial.

#### **Artículo 86. Adjudicación de terrenos con fines de vivienda**

En terrenos de propiedad estatal o aquellos administrados por **el Operador Público del Suelo**, la adjudicación de los predios destinados a proyectos de Vivienda de Interés Social será realizada por dicho Operador Público del Suelo en el marco de concursos públicos que definan cargas urbanísticas y adecuados factores de competencia, de acuerdo con los criterios establecidos en el Reglamento de la presente Ley.

#### **Artículo 87. Fideicomiso comunitario de tierras**

A efectos de promover la creación, desarrollo y administración de proyectos de vivienda, los Gobiernos locales pueden constituir o promover la constitución de Fideicomisos Comunitarios de Tierras, los cuales administran el suelo donde se lleva a cabo el proyecto que incluye total o parcialmente Vivienda de Interés Social, otorgando la titularidad de las viviendas que formen parte del proyecto por medio de la constitución de derechos reales de superficie.

### **Capítulo II Equipamiento Urbano y Espacios Públicos**

#### **Artículo 88. Equipamiento Urbano**

88.1. Los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano deben incluir como uno de sus sistemas urbanísticos el sistema 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 Urbano 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. 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.

88.4. 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**

89.1. Las edificaciones e instalaciones correspondientes al equipamiento urbano deben responder a los requisitos y exigencias técnicas establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones o la que haga sus veces, y en las normas o documentos técnicos específicos formuladas por los sectores correspondientes.

89.2. Las edificaciones e instalaciones correspondientes al equipamiento urbano se ajustan a los parámetros urbanísticos y edificatorios establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano.

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 asignados por los Gobiernos locales para dicho equipamiento en los Planes de Desarrollo Urbano.

89.4. Los sectores correspondientes coordinan la elaboración y difusión de manuales y directivas técnicas u otros elementos análogos con el propósito de orientar a los Gobiernos Regionales y Locales, según su competencia, en el manejo de las edificaciones e instalaciones que conforman el equipamiento urbano, sus principios, niveles de servicio, compatibilidad entre elementos del equipamiento urbano y demás componentes físicos, entre otros aspectos.

#### **Artículo 90. Espacios públicos**

El marco normativo para la gestión, protección, manejo y sostenibilidad de los espacios públicos se rige por la Ley 31199, Ley de gestión y protección de los espacios públicos.

#### **TÍTULO IV**

#### **Gestión del Riesgo de Desastres**

#### **Artículo 91. Gestión del Riesgo de Desastres y Adaptación al Cambio Climático**

91.1. La Gestión del Riesgo de Desastres aplicada a la planificación urbana, es el proceso que tiene por finalidad la prevención, reducción y control permanente de los factores de riesgo de desastre en suelo clasificado como urbano en sus distintas categorías, plasmados en los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Comprende la gestión prospectiva, la gestión prospectiva y la gestión correctiva frente al riesgo de desastres. La Adaptación al Cambio Climático aplicada a la planificación urbana pretende reducir, moderar o evitar los daños o aprovechar los aspectos beneficiosos del cambio climático a través de la construcción de ciudades sostenibles, resilientes y ambientalmente seguras con medidas de adaptación.

91.2. Está basada en la investigación científica y en el registro de informaciones, y orienta las políticas, estrategias y acciones en todos los niveles de gobierno y de la sociedad civil con la finalidad de proteger la vida de la ciudadanía y el patrimonio de las personas y del Estado.

91.3. Para el diseño y la definición de medidas de Adaptación al Cambio Climático, se identifican y analizan previamente el riesgo 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 en la planificación urbana**

En los procesos de formulación de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en forma complementaria a las normas aplicables en materia de Gestión del Riesgo de Desastres y Adaptación al Cambio Climático, es obligatoria la incorporación del análisis de riesgos con el objetivo de su mitigación, siguiendo las directrices establecidas por el Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres – CENEPRED y por el ente rector respecto a la Adaptación al Cambio Climático.

### **Artículo 93. Zonas de riesgo no mitigable e intangibles**

93.1. La declaración de zonas de riesgo no mitigable y la declaración de intangibilidad obliga a su incorporación en los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano como Suelo Urbano de Protección. La declaratoria impide la realización de proyectos de habilitación urbana o proyectos edificatorios, la instalación de servicios públicos esenciales en dichas zonas y la formalización de ocupaciones informales si las hubiese.

93.2. El Gobierno Local correspondiente, o el Gobierno Regional, en caso el Gobierno Local hubiese solicitado su actuación, debe iniciar el proceso de reasentamiento de acuerdo con lo establecido en la Ley N° 29869 y su Reglamento. El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento fiscaliza dicho proceso y establece un sistema de puntaje preferencial de asignación de bonos o proyectos de vivienda, en el marco de los procesos de reasentamiento.

### **Artículo 94. Obligación de recabar información**

Los Gobiernos locales, siguiendo las directrices establecidas por el Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres - CENEPRED, tienen la obligación de realizar un levantamiento periódico de información física, social, económica y legal de todos los asentamientos ubicados en zonas de riesgo no mitigable. Dicha información será remitida de forma obligatoria a efectos de integrar sus datos en el Sistema Nacional de Información para la Gestión del Riesgo de Desastres, conforme a la normativa de la materia.

### **Artículo 95. Declaración de riesgo a cargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento**

Atendiendo a criterios de necesidad y relevancia, en caso los Gobiernos locales no hubieran cumplido con la declaración de zonas de riesgo no mitigable; el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, mediante Resolución Ministerial, queda facultado a declarar zonas de riesgo no mitigable (muy alto riesgo, alto riesgo o riesgo recurrente) en determinados ámbitos priorizados y en coordinación con el Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres - CENEPRED, siendo dicha declaración vinculante para los Gobiernos locales correspondientes.

### **Artículo 96. Acciones de reasentamiento a cargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento**

Facúltase al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento a desarrollar y aprobar planes de reasentamiento poblacional o ejecutar el reasentamiento, con el apoyo del Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres - CENEPRED, respecto de aquellas zonas de muy alto riesgo no mitigable, debidamente

identificadas bajo criterios de priorización y necesidad y conforme a los lineamientos establecidos en el Plan Nacional del Ambiente, en los cuales los Gobiernos locales no hayan elaborado un plan de reasentamiento poblacional o, teniéndolo, no hayan iniciado las acciones para ejecutar el mismo luego de seis (6) meses de aprobado.

#### **Artículo 97. Predios en abandono**

97.1. Los predios en situación de abandono que reviertan al Estado conforme a la normativa de la materia, y que tengan potencialidad de ser incorporados al entramado urbano, serán destinados prioritariamente al reasentamiento de la ciudadanía ubicada en zonas de riesgo no mitigable. Estos predios se integran al listado de inmuebles administrados por el Operador Público del Suelo para dicha finalidad.

97.2. Los predios que no puedan ser destinados a la finalidad antes indicada podrán ser dedicados a otros fines de utilidad pública, para lo cual se podrá suscribir convenios con los sectores pertinentes.

### **SECCIÓN V FISCALIZACIÓN Y SANCIONES**

#### **Artículo 98. Responsabilidad**

98.1 El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento norma sobre las sanciones e infracciones urbanísticas derivadas de la no aplicación de la presente Ley, conforme a su potestad sancionadora, reconocida en la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

98.2 El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento establece la responsabilidad administrativa de las y los funcionarias/os de los Gobiernos Regionales y los Gobiernos locales que incurran en infracciones a las disposiciones establecidas en esta Ley. Las Municipalidades Provinciales fiscalizan el cumplimiento por parte de las Municipalidades Distritales conforme a lo dispuesto en la normativa de la materia.

#### **Artículo 99. Control Urbano**

Los Gobiernos locales establecen la responsabilidad de las personas naturales y jurídicas públicas o privadas que incurran en infracciones a la presente Ley y a los Planes para el Acondicionamiento Territorial y la Planificación Urbana, en el marco de sus competencias y jurisdicción, con respeto al debido proceso y con la garantía del derecho a la defensa.

#### **Artículo 100. Obligación de formular denuncia penal**

100.1 Las Entidades Públicas, en todo sector y nivel, deberán 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 las y los funcionarias/os públicas/os que de manera dolosa:

- a. Otorguen cualquier derecho, o promuevan la ocupación de áreas en contravención al artículo 35 de la presente Ley.
- b. Realicen actos de disposición, transferencia u otorgamiento de derechos que desnaturalizan el uso público de los espacios públicos.

- c. Autoricen actos que vulneren la intangibilidad de las áreas verdes de uso público localizadas en los ámbitos urbanos del territorio.
- d. Concedan derechos sobre predios de propiedad pública o privada, incumpliendo la normativa en materia de Gestión del Riesgo de Desastres, que implique poner en peligro la vida e integridad física de las personas.
- d. Otorguen derechos que vulneren la normativa existente en materia de protección del Patrimonio Cultural de la Nación, natural y paisajístico o que puedan generar daños o deterioro a dichos bienes protegidos.

100.2 Las Entidades Públicas, en todo sector y nivel, deberán 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 aquellos/as funcionarios/as públicos que:

- a. Omitan su obligación de identificar y declarar zonas de riesgo no mitigable (muy alto riesgo o alto riesgo) en el ámbito de su competencia territorial, conforme a la normativa de la materia.
- b. Incumplan el deber de control del acondicionamiento territorial y de uso y gestión del suelo, y ello implique poner en peligro la vida e integridad física de las personas.
- c. Omitan su obligación de realizar las acciones necesarias para proteger el patrimonio natural, cultural y paisajístico de acciones de terceros que pudieran causar daños o deterioro a los mismos.
- d. No realicen las acciones necesarias para la protección y recuperación de espacios públicos, en caso de ocupación no autorizada por parte de terceros.

#### **Artículo 101. Sanciones Pecuniarias**

101.1 El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, como ente rector, impone sanciones pecuniarias a funcionarias/os, servidoras/es públicas/os o cualquier persona que ejerza función administrativa por delegación, bajo cualquier régimen laboral o contractual, así como en las Entidades Públicas, cuando se incurra en las infracciones previstas en el artículo 104 de la presente Ley.

101.2 Estas sanciones pecuniarias se aplican sin perjuicio de la responsabilidad administrativa, civil o de la formulación de la denuncia penal correspondiente; de la declaración de nulidad de la actuación o acto administrativo que infrinja la normativa o del mandato de reponer la situación al estado anterior de la infracción, de corresponder.

101.3 Las sanciones pecuniarias son impuestas a la entidad o a el/la funcionario/a, servidor/a público/a o cualquier persona que ejerza función administrativa por delegación, bajo cualquier régimen laboral o contractual, que cometa alguna infracción de la presente Ley.

101.4 En caso de que la sanción pecuniaria fuese impuesta a la entidad, esta cuenta con el derecho de repetición en contra de las y los funcionarias/os públicas/os que, por su acción u omisión, hayan causado o permitido que ocurra la infracción, según lo determine su propio órgano de control interno y sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales del caso.

101.5 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. Las reguladas en el artículo 102 de la presente Ley, siempre que no suponga la comisión de un ilícito penal.
2. Aprobar Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano o aplicar instrumentos de uso y gestión del suelo, que contraríen de manera manifiesta lo establecido en esta Ley y demás normativa aplicable.
3. Emitir resoluciones o actos administrativos, diseñar planes 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.
4. Otorgar derechos o autorizaciones que permita la invasión de predios estatales.
5. Incumplir de manera grave el deber de control del cumplimiento de la normativa en materia de habilitaciones urbanas y edificaciones.
6. Ejecutar proyectos de infraestructura, edificación u otros que de manera manifiesta no cumplan con la normativa nacional de edificaciones.
7. 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 por los mismos, 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.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. Otras establecidas en el Reglamento de la presente Ley.

102.2 Las sanciones pecuniarias específicas que corresponden a las infracciones antes indicadas se regulan en el Reglamento de la presente Ley,

## **Artículo 103. Interés Difuso**

Considérase como interés difuso el que corresponde a la ciudadanía a tener un desarrollo urbano sostenible. Para el patrocinio de este interés difuso es aplicable, en lo que corresponda, el artículo 82 del Código Procesal Civil.

Además de las personas e instituciones legitimadas de conformidad con el artículo 82 del Código Procesal Civil, pueden promover o intervenir en procesos para la defensa del desarrollo urbano sostenible el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

En los procesos en defensa del desarrollo urbano sostenible se puede solicitar la paralización de las acciones de actores públicos o privados mediante mandato judicial o la indemnización de los daños que se hubieran ocasionado.

## **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES**

### **PRIMERA. Reglamentación**

El Poder Ejecutivo, en un plazo no mayor a sesenta (60) días calendario, aprueba los Reglamentos necesarios para la implementación de la presente Ley.

### **SEGUNDA. Adecuación de documentos normativos**

Adecúanse a la presente ley los documentos normativos vinculados a esta, incluyendo el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible aprobado por Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA.

### **TERCERA. Adecuación de planes de los gobiernos locales**

Las municipalidades provinciales adecúan los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano a las disposiciones contenidas en la Ley en un plazo máximo de dieciocho (18) meses desde la entrada en vigencia de la presente Ley, para lo cual el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento proporciona el apoyo técnico necesario.

### **CUARTA. Financiamiento**

La implementación de lo dispuesto en la presente ley se financia con cargo al presupuesto institucional de las entidades públicas involucradas en la presente ley, sin demandar recursos adicionales al tesoro público.

### **QUINTA. Normas Urbanísticas**

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento es el ente rector en materia de urbanismo y desarrollo urbano, responsable de emitir la normativa urbanística de carácter nacional. Emite opinión sobre las consultas y aclaraciones en la aplicación de la normativa nacional en materia de urbanismo y desarrollo urbano de su sector.

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

La programación multianual de inversiones debe considerar la efectiva prestación de servicios y la provisión de la infraestructura necesaria aplicando en todos los casos que corresponda un enfoque territorial, para lo cual obligatoriamente toma en cuenta el diagnóstico y las propuestas de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano de su jurisdicción siempre que se encuentren vigentes y actualizados.

### **SÉTIMA. Otorgamiento de facultades y adecuación del estatuto social del Fondo MIVIVIENDA S.A.**

Facúltase al Fondo Mivivienda S.A. a ejercer la función de Operador Público del Suelo, en adición a las funciones que le corresponde según la Ley N° 26912, Ley de Promoción del acceso de la población a la propiedad privada de vivienda y fomento del ahorro, mediante mecanismos de financiamiento con participación del sector privado, Ley N° 28579, Ley de conversión del Fondo Hipotecario de la Vivienda - Fondo MIVIVIENDA a Fondo MIVIVIENDA S.A., las respectivas normas reglamentarias y a su Estatuto Social.

En un plazo máximo de treinta (30) días calendario contados a partir de la entrada en vigencia de la Ley, el Fondo MIVIVIENDA S.A. adecúa su estatuto social a efectos de incluir las funciones de Operador Público del Suelo y demás disposiciones previstas en la presente ley; así como, para adecuar su directorio, a efectos de añadir a los integrantes existentes, dos directores independientes adicionales, que cuenten con experiencia en evaluación de proyectos inmobiliarios o en diseño de proyectos de vivienda de interés social.

#### **OCTAVA. Derechos de los pueblos indígenas u originarios**

Cuando en el marco de lo establecido en la presente ley corresponda implementar planes u otras medidas en ámbitos con presencia de pueblos indígenas u originarios, se garantiza los derechos colectivos de los pueblos indígenas u originarios involucrados, de acuerdo con la normativa vigente sobre la materia.

Corresponde a las entidades públicas competentes analizar y difundir de manera pública si los planes u otras medidas que se implementen en el marco de lo establecido en la presente ley podrían afectar directa o indirectamente derechos colectivos de pueblos indígenas u originarios, conforme a lo dispuesto en el Convenio 169 de la OIT, la Ley N° 29785, Ley de derecho a la consulta previa a los pueblos indígenas u originarios, reconocidos en el Convenio 169 de la OIT, y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 001-2012-MC, en caso corresponda.

#### **NOVENA. Elaboración o actualización de planes**

Los gobiernos locales podrán formular y ejecutar inversiones de optimización, de ampliación marginal, de rehabilitación y de reposición (IOARR) para la elaboración o actualización de Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

#### **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 Plan de Desarrollo Urbano, 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 que las entidades públicas tienen asignadas para la defensa nacional o la seguridad nacional.

#### **DÉCIMA PRIMERA. Optimización de los sistemas de subsidios**

Encárgase al Fondo MIVIVIENDA y al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, la optimización y diversificación del sistema de subsidios existente para la adquisición, mejoramiento o alquiler de Vivienda de Interés Social, que responda a las necesidades, posibilidades y características de los distintos tipos de hogares peruanos que demandan acceso a una vivienda. Este sistema deberá incluir un criterio de focalización que priorice las necesidades de la población en situación de pobreza o vulnerabilidad social. El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento supervisa

y fiscaliza que se establezcan los criterios de priorización adecuados que respondan a la política nacional de vivienda que se encuentre vigente.

**DÉCIMA SEGUNDA. Creación de comisión de seguimiento, fiscalización y emisión de informes técnicos en materia de Vivienda de Interés Social**

Encárgase al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento la creación de una comisión con la función de seguimiento, fiscalización y emisión de informes técnicos en materia de vivienda de interés social. Dicha comisión deberá estar constituida como mínimo por representantes del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, de gremios profesionales y empresariales, de organizaciones de la sociedad civil, de universidades públicas y privadas y de los gobiernos locales.

**DÉCIMA TERCERA. Fortalecimiento de capacidades**

Encárgase al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento el registro y fortalecimiento de capacidades de las entidades técnicas, empresas y entidades que participan de la construcción de Vivienda de Interés Social, fomentando que estas cubran el total de territorio nacional y las diferentes modalidades de Vivienda de Interés Social. Estas entidades realizan sus actividades en el marco del respeto de las normas de derechos humanos relativas al derecho a una vivienda digna y adecuada y contribuyen a que la sociedad alcance los Objetivos de Desarrollo Sostenible en materia de vivienda social.

***DÉCIMA CUARTA. Comunidades Nativas, Campesinas y Pueblos Originarios Para las Comunidades Nativas, Campesinas y Pueblos Originarios, todos los casos en procesos de titulación o demarcación pendientes, podrán ser implementados para vivienda social una vez que se culminen los procesos en el marco de la normativa vigente.***

**DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS**

**PRIMERA. Cambios específicos de zonificación**

Durante los primeros dos (2) años de vigencia de la presente norma, se podrán iniciar procedimientos de cambio específicos de zonificación en los casos en que la municipalidad provincial no cuente con plan de desarrollo urbano, este se encuentre desactualizado o en proceso de actualización. Estos procedimientos están a cargo de los gobiernos locales.

**DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS MODIFICATORIAS**

**PRIMERA. Modificación del Decreto Legislativo N° 776, Ley de Tributación Municipal**

Modifícase el artículo 11 del Decreto Legislativo N° 776, Ley de Tributación Municipal, en los siguientes términos:

**“Artículo 11.** La base imponible para la determinación del impuesto está constituida por el valor total de los predios del contribuyente ubicados en cada jurisdicción distrital.

A efectos de determinar el valor total de los predios, aplicarán los valores arancelarios de terrenos y valores unitarios oficiales de edificación vigentes al 31 de octubre del año anterior y las tablas de depreciación por antigüedad y estado de conservación, que formula y aprueba anualmente el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento mediante Resolución Ministerial.

Para el cálculo y actualización periódica de los valores arancelarios de terrenos se deberá considerar, en cuanto resulte aplicable, el mayor valor del suelo generado por las acciones en las que haya participado total o parcialmente el Estado.

Las instalaciones fijas y permanentes serán valorizadas por el contribuyente de acuerdo a la metodología aprobada en el Reglamento Nacional de Tasaciones y de acuerdo a lo que establezca el reglamento, y considerando una depreciación de acuerdo a su antigüedad y estado de conservación. Dicha valorización está sujeta a fiscalización posterior por parte del gobierno local respectivo.

En el caso de terrenos que no hayan sido considerados en los planos básicos arancelarios oficiales, el valor de los mismos será estimado por la municipalidad distrital respectiva o, en defecto de ella, por el contribuyente, tomando en cuenta el valor arancelario más próximo a un terreno de iguales características.”

## **SEGUNDA. Incorporación del artículo 13-A al Decreto Legislativo N° 776, Ley de Tributación Municipal**

Incorpórase el artículo 13-A al Decreto Legislativo N° 776, Ley de Tributación Municipal, en los siguientes términos:

“**Artículo 13-A.** Aquellos predios que, dentro de los Planes de Desarrollo Urbano de la jurisdicción a la que pertenecen, se encuentren ubicados en suelo urbano, que cuenten con acceso a servicios públicos, y no cuenten con habilitación urbana con recepción de obras o que teniendo habilitación urbana con recepción de obras no cuenten con edificación, se encontrarán sujetos al pago de una tasa adicional del 100% respecto de la tasa que le corresponda del Impuesto Predial que será aplicable al valor del suelo.

No se aplicará la tasa diferenciada a aquellos inmuebles cuyo valor de autoavalúo sea menor a 17 UIT.

La tasa diferenciada se aplicará a partir del 1 de enero de 2024, incluso respecto de aquellos predios que no hubieran culminado las obras de habilitación urbana o edificación correspondientes.

El cobro sobre la base de dicha tasa diferenciada se realiza hasta que se hubiera cumplido con la habilitación y edificación sobre el predio afectado, lo cual se verifica una vez que el propietario del predio hubiera obtenido la recepción de obras de habilitación urbana y la conformidad de obra, conforme a la normativa de la materia y según fuera el caso.

La actualización de las tasas se efectúa a partir del 1 de enero del año siguiente al año en el que se haya finalizado las obras de habilitación urbana o edificación, según corresponda.”

### **TERCERA. Incorporación del artículo 65-A al Decreto Legislativo N° 776, Ley de Tributación Municipal**

Incorpórase el artículo 65-A al Decreto Legislativo N° 776, Ley de Tributación Municipal, en los siguientes términos:

“**Artículo 65-A.** Los gobiernos locales podrán establecer una Contribución Especial de Obras Públicas para gravar los beneficios derivados de la ejecución de proyectos de inversión que se encuentren incluidos en el Programa de Inversiones Urbanas de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, sobre la base del incremento del valor de los predios que se ubiquen en las zonas de influencia de dichos proyectos.

En este caso, en la descripción del proyecto de inversión en los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, se debe establecer la zona de influencia, el costo total del proyecto y el monto aproximado de la contribución. Esta inclusión en los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano reemplaza la comunicación previa a la que se refiere el artículo 65 de la presente ley.

En ningún caso, el monto total de la contribución podrá exceder el valor total del proyecto correspondiente.

La municipalidad provincial podrá establecer esta contribución hasta dentro de los tres (3) años posteriores a la fecha de culminación del proyecto de inversión. El carácter de sujeto pasivo se atribuye con arreglo a la situación jurídica configurada en la fecha de la culminación del proyecto de inversión”.

### **CUARTA. Modificación de la Ley N° 28579, Ley de conversión del Fondo Hipotecario de la Vivienda - Fondo MIVIVIENDA a Fondo MIVIVIENDA S.A.**

Modifícanse los artículos 1, 3 y 5 de la Ley N° 28579, Ley de conversión del Fondo Hipotecario de la Vivienda - Fondo MIVIVIENDA a Fondo MIVIVIENDA S.A., en los siguientes términos:

#### **“Artículo 1. Conversión y objeto**

Dispónese la conversión del Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda - Fondo MIVIVIENDA en una sociedad anónima denominada Fondo MIVIVIENDA S.A., al amparo de lo dispuesto en el artículo 60 de la Constitución Política del Perú, por ser de necesidad pública y de conveniencia nacional.

El Fondo MIVIVIENDA S.A. tendrá por objeto dedicarse a la promoción y financiamiento de la adquisición, mejoramiento y construcción de viviendas, especialmente las de interés social, a la realización de actividades relacionadas con el fomento del flujo de capitales hacia el mercado de financiamiento para vivienda, a la participación en el mercado primario y secundario de créditos hipotecarios, así como a contribuir con el desarrollo del mercado de capitales.

El Fondo MIVIVIENDA S.A. se constituye como el ente encargado de la incorporación, acumulación, gestión, adquisición y distribución de predios que serán transferidos por el gobierno nacional o los gobiernos locales, o adquiridos por dicha entidad.”

### **“Artículo 3. Actividades y funciones**

El Fondo Mivivienda S.A. estará facultado a realizar todas las operaciones y ofrecer productos y servicios dentro del marco establecido en su objeto social. Entre sus actividades y funciones principales se encuentran las siguientes:

(...)

e) Implementar productos y servicios que tengan por objeto incentivar el pago oportuno de los créditos que se otorguen para el financiamiento de la Vivienda de Interés Social y priorizando la Vivienda de Interés Social de tipo Prioritaria.

(...)

k) Optimizar los mecanismos para que las familias de menores recursos puedan obtener un crédito complementario para tener acceso a una Vivienda de Interés Social de tipo Prioritaria, mejoramiento, reforzamiento o remodelación de estas viviendas, sean nuevas o de segundo uso.”

### **“Artículo 5. Capitalización de utilidades**

Las utilidades del Fondo MIVIVIENDA S.A. que se generen por las actividades señaladas en los artículos 3 y 3-A de la presente Ley, o por cualquier otra fuente, se capitalizan automáticamente.”

### **QUINTA. Incorporación del artículo 3-A a la Ley N° 28579, Ley de conversión del Fondo Hipotecario de la Vivienda - Fondo MIVIVIENDA a Fondo MIVIVIENDA S.A.**

Incorpórase el artículo 3-A a la Ley N° 28579, Ley de conversión del Fondo Hipotecario de la Vivienda - Fondo MIVIVIENDA a Fondo MIVIVIENDA S.A., en los siguientes términos:

### **“Artículo 3-A. Actividades, funciones y recursos como Operador Público del Suelo**

El Fondo MIVIVIENDA S.A. destina los predios que administre a fines de interés o utilidad pública, dándose prioridad a la utilización de los predios para la generación de Vivienda de Interés Social, fines de renovación o regeneración urbana o para el reasentamiento poblacional. La asignación de predios para estos fines se realiza en concordancia con los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano que formulan los gobiernos locales, atendiendo a las prioridades establecidas en los mismos.

El Fondo MIVIVIENDA S.A. crea y actualiza el inventario de suelos con fines de desarrollo urbano y administra y gestiona el Banco de Tierras, conforme se establece en la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible y su reglamento.

Para cumplir sus funciones como Operador Público del Suelo, el Fondo MIVIVIENDA S.A. podrá obtener recursos de:

a. La venta de terrenos eriazos o macro-lotes habilitados por el Fondo MIVIVIENDA S.A. o financiados por este, en virtud de las facultades establecidas en la presente Ley

o conforme el Decreto Legislativo N° 1037, Decreto Legislativo que promueve la inversión privada en proyectos de construcción de viviendas de interés social a fin de mejorar la competitividad económica de las ciudades, a favor de promotores privados, a través de subastas públicas, para que diseñen, promuevan, construyan o ejecuten las obras que cumplan los fines de utilidad pública previstos en el presente artículo.

b. La recuperación de los recursos aportados y los excedentes que se deriven de los proyectos desarrollados sobre predios deteriorados, subutilizados u ocupados por posesiones informales, sobre los cuales el Operador Público del Suelo hubiese realizado el saneamiento físico legal y hubiera convocado a los promotores privados para que diseñen, promuevan, construyan o ejecuten las obras que cumplan los fines de utilidad pública previstos en el presente artículo.

c. Las comisiones o excedentes por la administración o gestión financiera de terrenos de su propiedad o de terceros.

d. La valorización de los terrenos de su propiedad.

e. Donaciones y aportes de la cooperación técnica internacional.

f. Otros aportes, donaciones o inversiones.

Los proyectos financiados con recursos del Fondo MIVIVIENDA S.A. y las inversiones que éste efectúe, al amparo del presente artículo, no están sujetos a los procedimientos de evaluación del Sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones, correspondiendo al Directorio del Fondo MIVIVIENDA S.A. la aprobación y el seguimiento de tales inversiones y proyectos.”