

Congreso de la República aprueba Ley de Desarrollo Urbano Sostenible

Lima, martes 27 de julio de 2021

Alerta Legal Regulación Municipal y Autorizaciones

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA APRUEBA LA LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

Comunicamos a nuestros clientes que, el día 25 de julio de 2021, ha sido publicado en el diario oficial El Peruano, la Ley N° 31313 norma que aprueba la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.

A continuación, señalamos las disposiciones más importantes de la norma:

¿Cuál es la finalidad de la norma?

La norma bajo comentario, tiene por finalidad orientar el desarrollo de ciudades y centros poblados para ser sostenibles, accesibles, inclusivos 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.

¿A quiénes afecta?

Afecta a todas las aquellas personas, jurídicas o naturales, que realicen actuaciones en materia urbanística y de desarrollo urbano, obras de habilitación y/o edificaciones sobre zonas contenidas dentro de los instrumentos de planeamiento urbano.

¿De qué manera los afecta?

La Ley del Desarrollo Urbano Sostenible dispone que ésta goza de prelación normativa en relación a otras normas de carácter nacional con rango de ley, así como que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento es el ente responsable de la resolución de discrepancias entre los gobiernos locales o las entidades sectoriales cuya actuación influye en el urbanismo y desarrollo urbano de un área específica.

De la misma manera, promueve la actualización y mantenimiento del catastro urbano a nivel de los gobiernos locales, así como la creación del observatorio urbano nacional. Asimismo, resaltamos las principales innovaciones realizadas en función a:

• Planes de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

La norma dispone que 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.

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 los que dependerán de la definición de los Planes de Acondicionamiento Territorial, los Planes de Desarrollo Metropolitano y los Planes de Desarrollo Urbano.

Asimismo, los Gobiernos locales tienen la obligación de actualizar los citados planes de acuerdo a la normativa urbanística nacional y sólo podrán otorgar licencias de habilitación urbana y edificación acordes a lo establecido en los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano

aprobado y vigente, debiendo éstos último ser renovados de acuerdo a la periodicidad que será establecida en el Reglamento.

En el caso que se realice la delegación de la facultad para la aprobación de los Planes de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano de parte de las Municipalidades Provinciales a favor de las Municipales Distritales, éstas primeras deberán contar con la opinión previa favorable del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Cabe indicar que, éste último podrá prestar asistencia a dichas entidades para la elaboración de los planes urbanos, previa suscripción de convenio.

Así las cosas, la norma también dispone de mecanismos de coordinación y cooperación en el caso que, los Planes para el Acondicionamiento Territorial y desarrollo urbano involucre más de una jurisdicción, pudiendo los gobiernos locales adoptar el mecanismo asociativo de una 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. En caso se produzca una controversia, ésta será resuelta por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Los Planes de Desarrollo Metropolitano pueden establecer la división de su jurisdicción en macrozonas tales como Áreas de Tratamiento Normativo, Macro zonificación, 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.

• **Clasificación del suelo:**

La norma dispone la nueva clasificación del suelo, siendo éstos los siguientes: suelo urbano, compuesta del suelo urbano consolidado, suelo urbano de transformación, suelo urbano en consolidación, suelo periurbano, suelo urbanizable; suelo de protección, el cual consta del suelo de conservación y el suelo de riesgo; y finalmente, el suelo rural.

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 norma, así como los mecanismos de obtención de predios previstos en nuestro ordenamiento jurídico vigente.

De la misma manera, se establecen restricciones de la ocupación, uso o disfrute urbano no autorizado del suelo, el cual comprende a los siguientes:

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 N^o 26856, que declara que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establecen zona de dominio restringido, y su reglamento.

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.

Será declarada 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 párrafo anterior, 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. Los funcionarios 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.

• **Zonificación y Regulación del Suelo Urbano**

En lo referido a la zonificación, la norma dispone que ésta 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 dicha ley, siendo que 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 norma.

En relación a los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, se ha dispuesto que para las actuaciones relacionadas a las edificaciones, deberán utilizarse de manera obligatoria los coeficientes de edificabilidad, densidad y altura, siendo que, podrán utilizarse de manera complementaria otros parámetros urbanísticos y edificatorios determinados en el reglamento de esta norma, debiendo guardar concordancia entre sí.

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.

• **Gestión del suelo**

La norma lo define como aquellas 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. Se clasifican en:

1. Instrumentos de Reajuste Predial: 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. Los instrumentos

propuestos por la norma son el reajuste de suelos e integración inmobiliaria.

2. Instrumentos de Regulación Urbana: 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.

Conformado por:

Declaración de Zonas Especiales de Interés Social

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.

En dichas zonas, 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.

Valor al Anuncio de Proyectos Públicos

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.

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 lo relacionado al 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.

Carga de Conservación

La norma faculta a los Gobiernos locales a realizar obras de conservación con cargo a los propietarios de un predio ubicado en un área urbana de regeneración, declarado inhabitable o declarado integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, siempre que éste no realice dichas obras de conservación y, siempre que la situación ponga en riesgo inminente a la ciudadanía o al inmueble declarado integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, debiendo obtener la autorización sectorial de manera previa al inicio de las obras.

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.

3. 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, siendo éstos los siguientes:

a. Instrumentos para el aprovechamiento del incremento del valor del suelo.

Participación en el incremento del valor del suelo

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 y, siempre que se produzca alguno de los siguientes hechos:

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, 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.

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.

En caso de que los predios que se beneficien 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.

La exigibilidad del pago indicado en los párrafos precedentes se realizará cuando el propietario:

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.

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.

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. Dicho valor será utilizado en 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.

La participación del incremento de valor del suelo será distribuido en un 50% entre la Municipalidad Provincial y, en otro 50% a favor de la Municipalidad Distrital en donde se ubiquen los predios beneficiados con este incremento de valor por la actuación pública.

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

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.

b. Derechos Adicionales de Edificación Transferibles.

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, el cual será materializado a través de Certificados de Derechos Adicionales de Edificación Transferibles - CDAET, el cual es transferible a personas naturales o jurídicas a título oneroso o gratuito.

Tiene por objetivo:

1. Proteger y conservar las zonas monumentales y centros históricos.
2. Preservar áreas agrícolas y ecosistemas vulnerables.
3. 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.
4. Promover el desarrollo urbanístico y la infraestructura de movilidad urbana priorizando las zonas deterioradas o subutilizadas identificadas en los Planes de Desarrollo Urbano.
5. Promover la renovación o regeneración urbana.
6. Promover el desarrollo de Vivienda de Interés Social.

c. Bonificaciones por Finalidades de Interés Público.

Los gobiernos locales, mediante ordenanza municipal, 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:

1. Creación de viviendas de interés social.
2. Incremento de espacios públicos, pudiendo otorgarse una mayor edificabilidad en caso el desarrollador inmobiliario destine una mayor área como retiro o lo aporte como espacio público.
3. Construcción de infraestructura que fomente el uso de movilidad sostenible.
4. Acumulación de lotes urbanos para proyectos de densificación.
5. Construcción de infraestructura que constituya o proporcione servicios de cuidado.
6. Otras finalidades de interés social establecidos por los Gobiernos locales en los Planes de Desarrollo Metropolitano o Planes de Desarrollo Urbano.

d. 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. Los actores podrán recuperar como compensación una mayor edificabilidad, siempre y cuando destinen dichas áreas libres como Espacios Privados de Acceso Público (EPAP) con las siguientes condiciones y características:

1. Se habiliten un área libre 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 del propietario del predio.
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 del propietario, sujeto a las normas técnicas establecidas.
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.
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.

e. Tributos

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 los propietarios de predios dentro de la jurisdicción en que se llevaron a cabo las mencionadas obras o actividades.

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.

3. Instrumentos Complementarios de Gestión.

La norma contempla a los programas de renovación o regeneración urbana, según corresponda, serán de aplicación prioritaria en las áreas clasificadas como Suelo Urbano de Transformación, siendo ejecutadas por las Unidades de Gestión Urbanística, con la finalidad de generar una mayor eficiencia en el uso del suelo y reducir la tugurización, 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.

• **Vivienda de Interés Social**

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. La norma busca fomentar la densificación.

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. Asimismo, se podrán adjudicar terrenos en propiedad estatal o aquellos administrados por el Operador Público del Suelo.

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.

• **Equipamiento Urbano y Espacios Públicos**

Las edificaciones e instalaciones correspondientes al equipamiento urbano deben responder a los requisitos y exigencias técnicas establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones y demás normas que forman parte del ordenamiento jurídico, debiendo respetar la localización, distribución y parámetros asignados por los Gobiernos locales para dicho equipamiento en los Planes de Desarrollo Urbano.

En lo que respecta a Espacios Públicos, se dispone como marco normativo para la gestión, protección, manejo y sostenibilidad, la Ley 31199, Ley de gestión y protección de los espacios públicos.

• **Gestión del Riesgo de Desastres**

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.

La norma permite la declaración de zonas de riesgo no mitigable por parte del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, mediante Resolución Ministerial, 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.

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento ha sido facultado para 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.

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.

Por otro lado, el Poder Ejecutivo, en un plazo no mayor a sesenta (60) días calendario, debe aprobar los Reglamentos necesarios para la implementación de la presente Ley.

Finalmente, se debe adecuar el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible aprobado por Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA a la presente Ley, igualmente como los demás documentos normativos vinculados a esta.

¿Cuándo entra en vigencia?

La norma bajo comentario entra en vigencia a partir del día 26 de julio de 2021.

Finalmente, para mayor información sobre el contenido de la norma materia del presente Alerta Legal, puede contactarse con Elard Dianderas Wong (edianderas@munizlaw.com) y/o Alfredo Otoya Cabrera (aotoya@munizlaw.com).