

Poder Ejecutivo modifica la Ley de desarrollo urbano sostenible

Lima, miércoles 9 de octubre de 2024

Alerta Legal Regulación Municipal y Autorizaciones

Ponemos en conocimiento de nuestros clientes que el día 28 de agosto de 2024, ha sido publicado en el diario oficial El Peruano, el Decreto Legislativo N°1674, mediante el cual se modifica la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.

¿Cuál es la finalidad de la norma?

Modificar la Ley N° 31313, a fin de impulsar la planificación de las ciudades y los centros poblados, en el ámbito urbano y rural, así como la implementación de los instrumentos de gestión del suelo y financiamiento urbano, impulsando el cierre de brechas en vivienda e infraestructura.

¿Cuál es el ámbito de aplicación de la norma?

Su aplicación será a nivel nacional.

¿A quiénes afecta?

La norma impacta a todos los actores del mercado que gestionen proyectos en el sector inmobiliario, tales como desarrolladores, empresas inmobiliarias, fondos de inversión, entre otros.

¿Cuáles son sus principales novedades y modificaciones?

Al respecto, destacamos las siguientes incorporaciones.

Disposición	Modificaciones
Artículo 11.4- Participación ciudadana efectiva en materia de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano y rural	Se establece que la participación ciudadana es clave en las decisiones de planificación territorial. Por ello, los Gobiernos Locales deben asegurar que se tenga en cuenta la diversidad cultural y lingüística, garantizando la accesibilidad y proporcionando ajustes razonables.
Artículo 21.- Definición	Se sustituye el término "coproducción" por "participación ciudadana", lo que señala un cambio significativo en la percepción de la implicación comunitaria en el proceso. Este ajuste puede interpretarse como un enfoque más flexible hacia la participación.
Artículo 22.-	Se integra el componente rural en los instrumentos de planificación mediante la

<p>Planes para el Acondicionamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Rural</p>	<p>introducción del Esquema de Acondicionamiento Rural (ER). Esta inclusión representa un enfoque renovado y más integral hacia la planificación del ámbito rural, un aspecto que anteriormente no había sido abordado adecuadamente.</p>
<p>Artículo 23.- Componentes de la Planificación Urbana y Rural</p>	<p>Se reconoce que, según la escala de intervención de los Planes, es posible desarrollar los siguientes componentes en su elaboración, lo que permite la inclusión de elementos específicos en el Esquema de Acondicionamiento Rural (ER):</p> <p>1. Instrumentos de Planificación Urbana</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Desarrollo económico. b. Social. c. Físico - Espacial. d. Vivienda. e. Ambiental. f. Gestión del riesgo de desastres y adaptación y mitigación al cambio climático. g. Sistemas Urbanísticos: Equipamiento Urbano, Espacios Públicos, Infraestructura de Servicios y Movilidad Urbana. h. Patrimonio cultural. i. Otros pertinentes a la ciudad. <p>2. Instrumento de Planificación Rural</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Económico productivo y social b. Físico - Espacial c. Vivienda d. Infraestructura y servicios esenciales e. Infraestructura vial y accesibilidad f. Equipamientos y espacios público g. Ambiental h. Gestión del riesgo de desastres y adaptación y mitigación al cambio climático. i. Patrimonio e identidad cultural. j. Otros pertinentes al centro poblado

<p>Artículo 33.- Clasificación</p>	<p>Se establece una clara distinción entre el Suelo Expuesto a Peligro y el Suelo de Riesgo No Mitigable. El primero comprende áreas desocupadas clasificadas con un riesgo muy alto o alto, donde la ocupación urbana puede acarrear peligros significativos para la población y sus medios de vida. En cambio, el Suelo de Riesgo No Mitigable se refiere a áreas que han sido oficialmente designadas como tales de acuerdo con la normativa aplicable. Antes solo existía Suelo de Protección.</p> <p>Asimismo, se añade la siguiente clasificación del Suelo Rural:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Suelo de Ocupación Concentrada: Áreas que presentan concentración de viviendas y que predominantemente cuentan con servicios públicos esenciales, equipamientos y/o espacios públicos; y mantienen las características propias de la zona. Adicionalmente, se presentan usos complementarios a las actividades económicas propias del área rural. 2. Suelo de Ocupación Dispersa: Áreas que presentan viviendas rurales dispersas, y/o con usos complementarios a las actividades económicas propias de la zona. Este tipo de suelo puede estar destinado al crecimiento del centro poblado rural. 3. Suelo de Producción: Áreas aptas para el desarrollo de las actividades agrícolas, pecuarias, forestales y/o extractivas propias de la zona, y que contribuyen al desarrollo económico local y regional. 4. Suelo de Protección: Suelos calificados como áreas naturales que, por sus características ecológicas, paisajísticas, históricas o por tratarse de espacios de valor cultural y/o ambiental o por su valor hídrico deben ser protegidas y/o conservadas, restringiendo su ocupación según la legislación correspondiente. Dentro de esta calificación se encuentran también las zonas no ocupadas expuestas a peligros muy altos, altos y recurrentes, así como, las zonas declaradas como de riesgo no mitigable
<p>Artículo 37.- Modificación de la Zonificación</p>	<p>Se incorpora que los cambios de zonificación deberán realizarse con el debido sustento técnico, conforme a la periodicidad y los procesos establecidos en el respectivo Reglamento de la Ley, eliminando la obligación de que se realicen, como mínimo, una vez al año.</p> <p>Se establece que la modificación de la zonificación deberá basarse en el criterio de "cambios sustanciales", el cual será determinado mediante un análisis integral, y se llevará a cabo a través de una actualización del Instrumento de Planificación Urbana.</p>

	<p>Además, se especifica que, en aquellos casos en que la modificación no genere cambios sustanciales, el respectivo Reglamento de la Ley definirá la periodicidad para su evaluación, a excepción de cambios de zonificación específicos.</p> <p>Por último, se contempla la posibilidad de que las Municipalidades Provinciales aprueben, de manera excepcional, cambios de zonificación específicos o asignen zonificación con el objetivo de fomentar el desarrollo concreto y formal de proyectos de interés nacional, social y comunitario.</p>
Artículo 40.- Parámetros	Se incorpora que, en los centros poblados, las municipalidades provinciales son responsables de establecer criterios técnicos apropiados, teniendo en cuenta las condiciones y particularidades de cada comunidad, con el fin de salvaguardar el entorno natural y construido, así como sus expresiones culturales.
Artículo 45.3 – Reajuste de suelo	Se señaló que el Reajuste de Suelo puede establecer varias Unidades de Gestión Urbanística para la planificación y gestión urbana del área comprendida dentro de este proceso. Antes decía que se establecía en solo una Unidad de Gestión Urbanística.
Artículo 46.4- Integración Inmobiliaria	Se determinó que se necesita por lo menos 60% de la superficie total involucrada en la integración inmobiliaria para que se ejecute por iniciativa privada.
Artículo 56.- Porcentajes de participación en el incremento del valor del suelo	Se estableció que el Reglamento de la presente Ley determina los rangos de porcentajes y la metodología para el cálculo en el incremento del valor del suelo generado. Antes se había establecido un rango no menos al 30% ni mayor a 50% del incremento de valor de suelo
Artículo 57. Exigibilidad del pago de la participación en el incremento del valor del suelo	<p>Se determinó que el pago por recepción de obras de habilitación urbana se puede realizar vía ejecución de obras de infraestructura o equipamiento urbanos.</p> <p>Se añade que se pueden hacer el pago de la participación de incremento de valor cuando se realicen actos que impliquen la transferencia del dominio del inmueble a través de transferencia de terreno con igual o mayor valor comercial al incremento de valor determinado.</p> <p>Igualmente, se precisa que se puede hacer el pago de la participación de incremento de valor cuando se solicite la conformidad de obra y declaratoria de fábrica a través de transferencia de terreno con igual o mayor valor comercial al incremento de valor determinado.</p>

Artículo 59.- Recursos obtenidos por la participación en el incremento del valor del suelo	<p>Se introdujeron nuevos fines en la aplicación de los recursos obtenidos por la participación en el incremento del valor del suelo:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Elaboración de Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano y Rural - Construcción de infraestructura de movilidad urbana sostenible - Construcción de infraestructura para la reducción del riesgo de desastres y adaptación al cambio climático - Otras finalidades urbanísticas establecidas en los Instrumentos de Planificación Urbana.
Artículo 61.- Reserva de suelo para equipamientos y aportes reglamentarios	<p>Se estableció que el titular de la habilitación urbana puede permutar con un terreno de su propiedad que tenga igual o mayor valor comercial; y, únicamente, en caso no pueda aportar ni permutar, puede redimir en dinero a valor comercial.</p> <p>Asimismo, se permite que los gobiernos locales que tengan déficit de áreas destinadas para la recreación pública determinadas en sus planes puedan prohibir que los aportes se hagan en dinero, pudiendo exigir mayores áreas de aportes de las establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones.</p>
Artículo 81.- Vivienda de Interés Social	<p>Se determinó la Vivienda de Interés Social de tipo Prioritaria, la cual se encuentra dirigida a favor de las personas en condición de pobreza o pobreza extrema (ya no según quintiles de ingreso)</p>
Artículo 82.- Obligación del Estado de promover la provisión de Vivienda de Interés Social	<p>Se estableció que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento es competente para diseñar, normar y promover disposiciones sobre la Vivienda de Interés Social a fin de garantizar el derecho a una vivienda digna, adecuada y segura que tiene toda persona, así como coadyuvar en la reducción del déficit habitacional cualitativo y cuantitativo a nivel nacional. Estas disposiciones no pueden ser Parámetros Urbanísticos y Edificatorios de acuerdo con la jurisprudencia del Tribunal Constitucional.</p>
Artículo 93. Zonas de riesgo no mitigable e intangibles	<p>Se precisa que las fajas marginales, quebradas y borde costero son consideradas zonas de riesgo no mitigable, las cuales impiden la realización de proyectos de habilitación urbana o proyectos edificatorios y deben ser declaradas por Acuerdo de Concejo Provincial.</p>
Artículo 101.- Sanciones Pecuniarias	<p>Se estableció que El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento impone sanciones pecuniarias a los Gobiernos Locales que incurran en las infracciones, alcanzando las veinte (20) Unidades Impositivas Tributarias. Asimismo, es posible el derecho de repetición en contra de funcionarios públicos infractores.</p>

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL

ÚNICA. -Reglamentación

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

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA DEROGATORIA

ÚNICA. - Derogación

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

Las derogaciones son las siguientes:

- Se elimina al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento como entre para resolver controversias que puedan surgir entre sectores y niveles de gobierno en la articulación de instrumentos de planificación urbana.
- Se elimino la participación en el incremento de valor del suelo por ejecución de obras públicas
- Se elimina los objetivos para el establecimiento de Derechos Adicionales de Edificación Transferible, los regulará el Reglamento.
- Se elimina infracciones generales que pueden vulnerar principio de legalidad o tipicidad
- Se elimina la Comisión de seguimiento, fiscalización y emisión de informes técnicos en materia de Vivienda de Interés Social

¿A partir de cuándo es aplicable?

El presente Decreto Legislativo entra en vigencia a partir del 29 de setiembre de 2024.

La presente alerta señala los lineamientos generales de la norma comentada y no debe ser considerada como una opinión legal ante una consulta específica.