

Congreso aprueba Ley de Desarrollo Urbano Sostenible

El 25 de julio de 2021, se publicó en el Diario Oficial El Peruano, la Ley No. 31313 "Ley de Desarrollo Urbano Sostenible" (en adelante, la "Ley").

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.

Las principales disposiciones de la Ley son las siguientes:

Ámbito de aplicación (art. 3)	La Ley, 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.
Modificación de la zonificación (art. 37)	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 establecerán en el Reglamento de la Ley. 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.
Zonas Especiales de Interés Social (Art. 48)	Los Planes de Desarrollo Urbano pueden establecer Zonas Especiales de Interés Social. En estas zonas, un porcentaje no menor al 60% del suelo, que será determinado en el Plan de Desarrollo Urbano o Plan Específico correspondiente, se destinará al fomento de proyecto de Vivienda de Interés Social – VIS. En los proyectos residenciales que se desarrollen en estas zonas, un porcentaje no menos del 30% de las unidades generadas deberán ser destinadas a VIS de tipo Prioritario (dirigida a personas ubicadas en los sectores I, II y III de la población y en especial a favor de aquellas que se encuentran asentadas en zonas de riesgo no mitigable o en situación de vulnerabilidad social).
Zonificación Inclusiva (Art. 49)	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 VIS o VIS de tipo Prioritaria. El porcentaje será establecido en el Plan de Desarrollo Urbano, siendo como mínimo el 10% del área total que se habilite.

<p>Carga de Conservación (Art. 51)</p>	<p>Los Gobiernos locales podrán realizar obras de conservación con cargo al propietario, en los casos que el propietario 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 a la ciudadanía o al inmueble declarado integrante del Patrimonio Cultural de la Nación. Cuando el Gobierno Local lleve a cabo las obras se establecerá una carga de conservación que se inscribirá en la partida registral del inmueble y que deberá ser asumida por el propietario del mismo. Los criterios para el levantamiento de la carga se regularán en el Reglamento de la Ley.</p>
<p>Participación en el incremento del valor del suelo (Art. 54)</p>	<p>Se entiende por incremento del valor del suelo al valor comercial adicional que se origina por las externalidades positivas directas o indirectas que generan los 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.</p> <p>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. El procedimiento, incluyendo las formas de recaudación y de pago se establecen en el Reglamento de la Ley.</p>
<p>Hechos generadores de la participación del incremento del valor de suelo urbano (Art. 55)</p>	<ol style="list-style-type: none"> La incorporación de suelo urbanizable (área prevista como área de expansión) como suelo urbano y la incorporación de suelo rural como suelo urbanizable, siempre que se encuentren dentro del área del área de concesión de las empresas prestadoras de servicios públicos (agua, desagüe, energía). La asignación de zonificación y la actualización de la zonificación a una de mayor rentabilidad o aprovechamiento, siempre que se encuentren dentro del área del área de concesión de las empresas prestadoras de servicios públicos. La aprobación de Planes de Desarrollo Urbano que otorguen mayores derechos edificatorios, tales como incremento de altura, área techada, etc. 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 su ejecución se hubiera empleado la Contribución Especial por Obras Públicas. Otros determinados por los Gobiernos Locales.
<p>Porcentaje de participación en el incremento del valor del suelo (Art. 56)</p>	<p>Será determinado por la Municipalidad Provincial mediante Ordenanza, el cual no será menor al 30% ni mayor al 50% del incremento del valor comercial por metro cuadrado.</p> <p>En caso de que los predios que se beneficien de un incremento de valor del suelo fueran destinados a la generación de VIS, la participación en el incremento del valor del suelo será menor sujetándose a reglas específicas.</p>
<p>Exigibilidad del pago de la participación en el incremento del valor del suelo (Art. 57)</p>	<p>Será exigible cuando el propietario del inmueble que se haya visto beneficiado del incremento del valor del suelo por los siguientes motivos:</p> <ul style="list-style-type: none"> Solicite la recepción de obras de habilitación urbana, debiendo de realizar el pago en efectivo, transferencia de áreas adicionales a los aportes, a través de obras de infraestructura vial, de servicios públicos, equipamiento urbano o espacios públicos; u otra forma de pago establecida por el Gobierno Local. Solicite la conformidad de obra de la edificación correspondiente, debiendo realizar el pago en efectivo o mediante aportes. Realice actos que impliquen la transferencia del dominio del inmueble, debiendo realizar el pago en efectivo.

<p>Participación en el incremento del valor del suelo por ejecución de obras públicas (Art. 58)</p>	<p>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, 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.</p>
<p>Redención de aportes de habilitación urbana (Art. 61)</p>	<p>Se establece que la única excepción para redimir los aportes en dinero son los casos en los que las áreas de aporte no alcancen el lote mínimo normativo. En este último caso la redención de aporte se realizará a valor comercial y ya no a valor arancelario.</p>
<p>Otros Instrumentos de Financiamiento Urbano (Arts. 62, 64 y 65)</p>	<p>a. <u>Derechos adicionales de edificación transferibles</u>: El Gobierno Local correspondiente podrá emitir Certificados de Derechos Adicionales de Edificación Transferibles, mediante los cuales se reconoce el derecho del propietario a una mayor edificabilidad, para esto será necesario que determine las zonas generadoras y las zonas receptoras.</p> <p>b. <u>Bonificación por finalidades de Interés Público</u>: 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, creaciones de vivienda de interés social, construcción de infraestructura que fomente el uso de movilidad sostenible, entre otros.</p> <p>c. <u>Compensación de Potencial Edificatorio</u>: Instrumento que permite compensar a los desarrolladores de aquellos proyectos de edificación que, de manera voluntaria, destinen un porcentaje de área libre en el predio. Los desarrolladores podrán recuperar como compensación una mayor edificabilidad, siempre y cuando destinen dichas áreas libres como Espacios Privados de Acceso Público.</p>
<p>Contribución Especial de Obra Pública (Art.67)</p>	<p>La Contribución Especial de Obras Públicas grava los beneficios derivados de la ejecución de obras públicas. La Ley reitera que esta contribución se rige de acuerdo con la legislación de la materia (TUO del Decreto Legislativo 776, aprobado mediante Decreto Supremo 156-2004-MEF).</p>
<p>Desarrollo Obligatorio y Prioritario (Art. 68)</p>	<p>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.</p>
<p>Operador Público del Suelo (Art. 76 y Séptima Disposición Complementaria Final)</p>	<p>Se crea el Operador Público del Suelo y se faculta al Fondo MIVIVIENDA S.A. a ejercer esta función. El Operador Público del Suelo 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.</p>
<p>Adjudicación de terrenos con fines de vivienda (Art. 86)</p>	<p>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 Ley.</p>

<p>Modificación del Art. 11 del DL 776 – Ley de Tributación Municipal (Primera Disposición Complementaria Modificatoria)</p>	<p>Para el cálculo y actualización periódica de los valores arancelarios de terrenos, utilizados para la determinación del valor del predio, que a su vez sirve para la determinación del impuesto predial, 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.</p>
<p>Incorporación del Art. 13-A al DL 776 – Ley de Tributación Municipal (Segunda Disposición Complementaria Modificatoria)</p>	<p>Aquellos predios que, dentro de los Planes de Desarrollo Urbano, 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.</p> <p>No se aplicará la tasa diferenciada a aquellos inmuebles cuyo valor de autovalúo sea menor a 17 UIT.</p> <p>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.</p>

En un plazo máximo de 60 días calendario, el Poder Ejecutivo aprobará los reglamentos necesarios para la implementación de la Ley.

Alfredo Chan

Socio
aca@prcp.com.pe

Vanessa Watanabe

Socia
vws@prcp.com.pe

Roberto Gutiérrez

Asociado
rgm@prcp.com.pe

ESCUCHA NUESTROS
PODCASTS



VISITA NUESTRO
BLOG