Proyecto de Ley N°.....5675/2023-GL

SAN JUAN DE LURIGANCHO
es momento de crecer

San Juan de Lurigancho, 04 de agosto de 2023.

OFICIO N° 115 -2023-MDSJL/A

Señor:
ALEJANDRO SOTO REYES
Presidente del Congreso de la República
Plaza Bolívar s/n, Cercado de Lima

Lima. -

CONGRESO DE LA REPÚBLICA
ÁREA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO
08 AGO. 2023
RECIBIDO
Hora: 5:31 pm

Asunto: Remito tres (3) iniciativas legislativas aprobadas con los Acuerdos de Concejo N° 046-2023-MDSJL, N° 047-2023-MDSJL, N° 048-2023-MDSJL

De mi consideración:

Sirva la presente para saludarlo cordialmente y, a su vez, hacer de su conocimiento que, con fecha 31 de julio de 2023, el Concejo Municipal de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho, aprobó mediante Acuerdos de Concejo N° 046-2023-MDSJL, N° 047-2023-MDSJL y N° 048-2023-MDSJL, tres iniciativas legislativas que a continuación se detalla:

- INICIATIVA LEGISLATIVA N° 001-2023-MDSJL: "PROYECTO DE LEY DE REACTIVACIÓN ECONÓMICA INMOBILIARIA QUE MODIFICA EL DECRETO LEGISLATIVO N° 1280, LEY MARCO DE LA GESTIÓN Y PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS DE SANEAMIENTO".

- INICIATIVA LEGISLATIVA N° 002-2023-MDSJL: "PROYECTO DE LEY QUE FORTALECE LA PRESTACION DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE ENERGÍA A FIN DE IMPULSAR EL DESARROLLO INMOBILIARIO PARA VIVIENDA".

- INICIATIVA LEGISLATIVA N° 003-2023-MDSJL: "PROYECTO DE LEY MARCO DE REACTIVACIÓN ECONÓMICA DEL SECTOR INMOBILIARIO".

Por lo que, en virtud de ello, cumplo con adjuntar los citados Acuerdos de Concejo que aprueban las iniciativas legislativas indicadas en los párrafos que anteceden, cuyo proyecto de ley y exposición de motivos, forman parte integrante de los mismos, de conformidad con las atribuciones prescritas en el inciso 13 del artículo 9 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

Sin otro particular, hago propicia la oportunidad para expresarle las muestras de mi consideración y estima personal.

Atentamente,

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JUAN DE LURIGANCHO
Lic. JESÚS MALDONADO AMAO
ALCALDE

SAN JUAN DE LURIGANCHO
es momento de crecer

ACUERDO DE CONCEJO Nº 048-2023-MDSJL

San Juan de Lurigancho, 31 de julio de 2023.

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL SAN JUAN DE LURIGANCHO

POR CUANTO:

EL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN JUAN DE LURIGANCHO

VISTOS; en Sesión Ordinaria de Concejo de la fecha, el Informe Nº 107-2023-GDU/MDSJL, de la Gerencia de Desarrollo Urbano, de fecha 18 de julio de 2023; el Informe N° 225-2023-GAJ/MDSJL, de la Gerencia de Asesoría Jurídica, de fecha 19 de julio de 2023; el Memorándum N° 669-2023-MDSJL-GM, de la Gerencia Municipal, de fecha 19 de julio de 2023; y,

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 194 de la Constitución Política del Perú en concordancia con el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, señala que los gobiernos locales tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, el artículo 107 de la Constitución Política del Perú establece que el Presidente de la República y los Congresistas tienen derecho a iniciativa en la formulación de leyes. También tienen el mismo derecho en las materias que les son propias los otros poderes del Estado, las instituciones públicas autónomas, los Gobiernos Regionales, los Gobiernos Locales y los colegios profesionales. Asimismo, lo tienen los ciudadanos que ejercen el derecho de iniciativa conforme a ley;

Que, el numeral 13 del artículo 9 de la Ley N° 27972 establece como atribución del Concejo Municipal, aprobar los proyectos de ley que en materia de su competencia sean propuestos al Congreso de la República;

Que, el artículo 123 de la Ley N° 27972 establece que las relaciones que mantienen las municipalidades con el Gobierno Nacional, los gobiernos regionales y los poderes del Estado tienen por finalidad garantizar el ejercicio del derecho de iniciativa legislativa, la coordinación de las acciones de competencia de cada uno, así como el derecho de propuesta o petición de normas reglamentarias de alcance nacional. Estas relaciones implican respeto mutuo y atención a las solicitudes que se formulen recíprocamente;

Que, con el Informe N° 107-2023-GDU/MDSJL, de la Gerencia de Desarrollo Urbano de fecha 18 de julio de 2023, propone como iniciativa legislativa un proyecto de ley Marco de Reactivación Económica del Sector Inmobiliario,

Que, la Gerencia de Asesoría Jurídica mediante el Informe N° 225-2023-GAJ/MDSJL señala que el proyecto propone la modificación del artículo 14 de la Ley de Habilitaciones Urbanas y el artículo 59 del Reglamento; también una ventanilla especializada para el sector inmobiliario para los procedimientos vinculados a servicios públicos y obligatoriedad de atención de suministros;

Estando a lo expuesto, y en uso de las facultades contenidas en el artículo numeral 13 del artículo 9 y 41 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, con el voto unánime del Pleno del Concejo y con la dispensa del trámite de lectura y aprobación del Acta;

ACUERDA:

Artículo 1.- APROBAR la propuesta de Iniciativa Legislativa N° 003-2023-MDSJL denominada "Proyecto de Ley Marco de Reactivación Económica del Sector Inmobiliario", el mismo que en anexo forma parte integrante del presente Acuerdo.

Artículo 2.- PROPONER al Congreso de la República del Perú, de conformidad con el numeral 13 del artículo 9 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, la iniciativa legislativa descrita en el Artículo 1.

Artículo 3.- ENCARGAR a la Secretaría General remita el presente Acuerdo de Concejo al Presidente del Congreso de la República del Perú, con la respectiva iniciativa legislativa que contiene la fórmula legal y la exposición de motivos para efectos del trámite parlamentario correspondiente.

Artículo 4.- ENCARGAR a la Secretaria General la publicación del presente Acuerdo, en el diario oficial El Peruano, y a la Secretaría de Comunicación e Imagen Institucional en coordinación con Subgerencia de Tecnologías de la Información la publicación del presente Acuerdo de Concejo en el portal institucional.

Regístrese, comuníquese y cúmplase.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JUAN DE LURIGANCHO
Abog. LIVIA FLOREZ FERNANDEZ

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JUAN DE LURIGANCHO
Lic. JESÚS MALDONADO AMAO
ALCALDE

SAN JUAN DE LURIGANCHO
es momento de crecer

INICIATIVA LEGISLATIVA N° 003-2023-MDSJL

El Concejo Municipal de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho, en uso de las facultades conferidas en el artículo 107 de la Constitución Política del Perú y el inciso 13 del artículo 9 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades que facultan al Presidente de la República, los Congresistas de la República, las Instituciones Públicas, los gobiernos Regionales, los Gobiernos Locales y los Colegios profesionales a formular iniciativas legislativas, propone el siguiente:

PROYECTO DE LEY MARCO DE REACTIVACIÓN ECONÓMICA DEL SECTOR INMOBILIARIO

Artículo 1. - Modificación de la LHU

Modifíquese del artículo 14 de la Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por Decreto Supremo 006-2017-VIVIENDA, en los términos siguientes:

"Artículo 14.- Información o documentos previos
(...)
3. <u>Certificado de Factibilidad de Servicios</u>
El Certificado de Factibilidad de Servicios es el documento emitido por las entidades prestadoras de servicios y contendrá:
a. Las condiciones técnicas bajo las cuales se otorgará el servicio, precisando las obras e instalaciones de infraestructura pública que deberán efectuar las empresas prestadoras.
b. El plazo en que podrá accederse al servicio.
c. Fecha de emisión.
d. Fecha de vigencia.

El Certificado de Factibilidad de Servicios **<u>no puede ser modificado bajo ninguna circunstancia, en tanto garantiza la viabilidad de la ejecución del proyecto de habilitación urbana.</u>**

Las empresas prestadoras deberán reembolsar al propietario, al Habilitador Urbano o al promotor inmobiliario las inversiones que estos efectúen para ejecutar las obras o instalaciones de infraestructura pública que correspondan a tales empresas prestadoras, de acuerdo a lo establecido en el Certificado de Factibilidad de Servicios.

<u>Las condiciones técnicas se justifican solo si involucra a la infraestructura que sirve para prestar de manera directa y puntual al predio indicado por el solicitante, sin perjuicio del derecho a reembolso que corresponda conforme a lo dispuesto al respecto. Las condiciones técnicas que no cumplan con este requisito serán consideradas ineficaces y no serán oponibles ni exigibles al administrado.</u>

El Certificado de Factibilidad de Servicios deberá emitirse en un plazo máximo de quince (15) días útiles y tendrá una vigencia de treinta y seis (36) meses, **<u>prorrogable, bajo las mismas condiciones, por única vez por doce (12) meses calendario. Este plazo estará sujeto al inicio de las obras de construcción, de modo que, una vez iniciada su ejecución, el Certificado de</u>**

Factibilidad de Servicios mantendrá su vigencia hasta la conclusión de las obras.

Una vez obtenida la licencia de habilitación urbana o de edificación, según corresponda, no será exigible, en ningún caso, la renovación de ninguno de estos Documentos Previos, siempre que se haya comunicado a la EPS el inicio de las obras

Las empresas prestadoras de servicios de saneamiento y las concesionarias de energía eléctrica no pueden emitir el Certificado de Factibilidad de Servicios con plazos de vigencia menores a los antes señalados, salvo indicación expresa del solicitante. La ampliación del plazo se otorga en las mismas condiciones técnicas otorgadas inicialmente, salvo requerimiento distinto del solicitante.

En caso de la factibilidad del servicio eléctrico, la falta de respuesta de la concesionaria eléctrica dentro del plazo de quince (15) días hábiles, tiene los efectos de una aprobación ficta de la solicitud de factibilidad. En este caso, el cargo de presentación de solicitud constituye un equivalente al Certificado de Factibilidad de Servicios, manteniendo la concesionaria eléctrica la obligación de precisar la información económica y técnica que el solicitante debe cumplir para obtener la conexión al servicio, que se deberá realizar en el plazo máximo de quince (15) días hábiles. En caso la concesionaria eléctrica no precise la información económica y técnica referida dentro del plazo de cinco (05) días hábiles, ésta podrá ser suministrada por el administrado, la cual será de obligatorio cumplimiento por la referida concesionaria.

En caso las empresas prestadoras o concesionarias de cualquier servicio público incumplan con emitir el certificado en el plazo establecido o con alguna de las disposiciones anteriormente señaladas, estarán sujetas a responsabilidad administrativa de acuerdo con las infracciones que deberán ser incorporadas al cuadro de infracciones por parte del OSINERGMIN y SUNASS en el marco de sus competencias, sin perjuicio de su obligación de responder por los daños y perjuicios generados al solicitante.

Para el caso de los proyectos integrales de edificación aprobados, no se requiere la actualización del Certificado de Factibilidad de Servicios durante la ejecución de las etapas, en tanto el proyecto no contenga modificaciones. En estos casos se mantienen las condiciones técnicas otorgadas inicialmente, salvo requerimiento distinto del solicitante.

Son requisitos para la obtención del Certificado de Factibilidad de Servicio:

(i) **Solicitud de factibilidad, detallando la información que permita evaluar el requerimiento de provisión del servicio.**
(ii) **Documento de representación legal.**
(iii) **Memoria descriptiva o documento técnico equivalente.**
(iv) **Plano de trazado y lotización, plano de ubicación, plano topográfico y plano eléctrico, de acuerdo al tipo de servicio requerido.**
(v) **Certificado de zonificación y/o certificado de parámetros urbanísticos, de acuerdo al tipo de servicio requerido.**

En los casos de solicitudes de factibilidad de servicios de saneamiento, cuando la memoria descriptiva o documento técnico equivalente este referido a proyectos de Habilitación Urbana deberá ser elaborada y firmada por el Ingeniero Sanitario Proyectista, según Reglamento de Elaboración de Proyectos de Agua Potable y Alcantarillado para Habilitaciones Urbanas de Lima Metropolitana y Callao, que precise como mínimo lo siguiente:

a. **la finalidad de la habilitación.**
b. **áreas brutas y útiles.**
c. **zonificación, número de Lotes y usos de áreas.**
d. **descripción de la topografía.**
e. **cálculos de diseño para requerimientos de agua potable y alcantarillado, indicando tipo y calidad de los desagües a evacuar.**

Asimismo, en los casos de solicitudes de factibilidad de servicios de saneamiento, si la memoria descriptiva o documento técnico equivalente este referido a proyectos de edificación, deberá ser elaborada y firmada por el Ingeniero Sanitario Proyectista, en la que se indique lo siguiente:

a. **La finalidad de la edificación (residencial multifamiliar, comercial, empresarial, industrial), área del terreno, zonificación, número de departamentos u oficinas, cálculo de caudales de diseño de agua potable y desagüe, indicando tipo y calidad de desagües a evacuar.**
b. **Cálculo hidráulico para determinar el diámetro de la(s) conexión(es) con los datos básicos de diseño y planteamiento general para los sistemas de agua potable y alcantarillado, determinando el área de la cisterna proyectada y considerando tiempo de llenado no menor a doce (12) horas.**
c. **Número de suministro(s) (NIS) de la(s) conexión(es) existente(s) de agua potable y cantidad de conexiones de desagüe existentes.**

La evaluación del cumplimiento de estos requisitos se efectuará considerando el principio de simplicidad y priorizando la atención del requerimiento del servicio, evitando la exigencia de documentos innecesarios o con rigor formal prescindible.

Artículo 2. – Incorporación del artículo 14-A de la Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por Decreto Supremo 006-2017-VIVIENDA

Incorpórase el artículo 14-A de la Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por Decreto Supremo 006-2017-VIVIENDA, en los términos siguientes:

"Artículo 14-A.- Plazos de provisión de servicios públicos para la ejecución de proyectos inmobiliarios

Para la ejecución de proyectos inmobiliarios, las empresas prestadoras y las concesionarias de servicios públicos atienden el requerimiento de conexión efectiva del suministro de agua, electricidad y gas natural en los siguientes plazos máximos:

a) Para la provisión del suministro de agua, la empresa prestadora debe contemplar las siguientes etapas del trámite:

(i) Otorgamiento de la factibilidad de suministro de agua, en un plazo de 15 días hábiles desde la solicitud por el interesado.
(ii) Aprobación del proyecto de redes complementarias en un plazo de 7 días hábiles.
(iii) Una vez obtenidos los permisos municipales para la ejecución de las redes complementarias que sean necesarias y la conformidad respectiva de la municipalidad, la entidad prestadora deberá aprobar la recepción de obras en un plazo de 5 días hábiles.
(iv) El empalme de las conexiones, el retiro de la conexión existente y el cambio de la tarifa deben ser ejecutadas en un plazo de 10 días hábiles.

El permiso municipal que sea requerido para el empalme es de aprobación automática, debiendo entenderse aprobado con la sola presentación de los requisitos contemplados en el TUPA de la entidad municipal competente, bajo responsabilidad del funcionario que incumpla esta disposición.

b) Para la provisión del suministro eléctrico, la empresa concesionaria debe contemplar las siguientes etapas del trámite:

(i) Otorgamiento de la factibilidad de suministro eléctrico, en un plazo de 15 días hábiles desde la solicitud por el interesado.
(ii) Aprobación del área de subestación, en un plazo de 5 días hábiles.
(iii) Aprobación del área de servidumbre y suscripción de contrato respectivo, en un plazo de 7 días hábiles. Corresponde a la empresa concesionaria efectuar el trámite para elevar a escritura pública el contrato de servidumbre y proceder con la inscripción registral ante la oficina registral competente.
(iv) Aprobación del plazo de banco de medidores, en un plazo de 5 días hábiles.
(v) Aprobación del presupuesto de las conexiones requeridas, en un plazo de 2 días hábiles, el cual deberá ser pagado por el titular del proyecto inmobiliario en un plazo máximo de 2 días hábiles.
(vi) Preparación de los planos de la subestación eléctrica requerida, en un plazo de 10 días hábiles. Los trabajos de ejecución de la subestación estarán a cargo del titular del proyecto inmobiliario y deberá ser efectuada en un plazo de 30 días hábiles.
(vii) La emisión de la conformidad de la construcción de la subestación eléctrica, en un plazo de 5 días hábiles.
(viii) La canalización externa, la solicitud de maniobras, la confirmación que pueda requerirse del regulador, así como la maniobra para la energización de las instalaciones eléctricas, deberá efectuarse en un plazo de 10 días hábiles en total.
(ix) La instalación de maxímetros y de medidores de los departamentos deberá efectuarse en un plazo de 10 días hábiles.
(x) El retiro de las conexiones anteriores que pudieran existir, en un plazo máximo de 10 días hábiles.

Los permisos municipales requeridos para la construcción de la subestación eléctrica de un proyecto inmobiliario son de aprobación automática, debiendo entenderse aprobados con la sola presentación de los requisitos contemplados en el TUPA de la entidad municipal competente, bajo responsabilidad del funcionario que incumpla esta disposición.

c) Para la provisión del suministro de gas natural por red de ductos, la empresa concesionaria debe contemplar las siguientes etapas del trámite:

(i) Otorgamiento de la factibilidad de suministro, en un plazo de 3 días hábiles.
(ii) Aprobación del proyecto de instalación del suministro, en un plazo de 7 días hábiles.
(iii) Construcción de las redes externas requeridas, en un plazo de 10 días hábiles.
(iv) Aprobación de contratos de suministro, en un plazo de 5 días hábiles.
(v) Emisión de facturas, en un plazo de 3 días hábiles.
(vi) Gestión de gabinete para obra y ejecución de empalme de acometida, en un plazo de 5 días hábiles.
(vii) Cambio de titularidad a nombre de los propietarios, en un plazo de 2 días hábiles después de efectuado el requerimiento por parte del titular del proyecto que transfiere la titularidad de las unidades inmobiliarias.

La habilitación de instalaciones del suministro de gas natural se efectuará de acuerdo al requerimiento de cada propietario que adquiere una unidad en el proyecto inmobiliario.

El incumplimiento de los plazos contemplados en este artículo constituye infracción grave imputable a la empresa prestadora o a la empresa concesionaria de servicios públicos y se sanciona conforme al cuadro de infracciones aprobado por SUNASS y OSINERGMIN."

Artículo 3. Ventanilla de Atención Especializada del Sector Inmobiliario

Dispóngase que todas las empresas prestadoras de servicios públicos deberán implementar una ventanilla o área de atención especializada para los agentes inmobiliarios, a través de la que se realizarán todas las gestiones inherentes a la solicitud, instalación, puesta en operación de dichos servicios y trámites afines en las nuevas edificaciones que promuevan y/o construyan.

Ningunos de los procedimientos o trámites a cargos de las empresas prestadoras de servicios públicos deberá tener una duración mayor a treinta (30) días hábiles, salvo que por ley o decreto legislativo se establezcan procedimientos cuyo cumplimiento requiera una duración mayor, acorde al Texto Único Ordenado de la Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo Nº 004-2019-JUS.

En los casos de los procedimientos cuyo plazo excede los treinta (30) días hábiles, vía disposición reglamentaria las autoridades sectoriales correspondientes establecerán plazos máximos y perentorios para el desarrollo de las distintas actividades conducentes a la conclusión del mismo.

Sin perjuicio de ello, las empresas prestadoras de servicios públicos deberán responder en un plazo no mayor de tres (3) días hábiles toda solicitud planteada por los constructores y promotores inmobiliarios referidos a instalación y/o puesta en operación de los servicios en las nuevas edificaciones, indicando las especificaciones para la atención del pedido, y el respectivo cronograma de trabajo a aplicarse. La inobservancia del citado plazo de respuesta y/o del cronograma de trabajo, genera responsabilidad

administrativa en la empresa prestadora de servicio y solidariamente en su gerente general.

Artículo 4. – Atención de suministros

Las empresas prestadoras y concesionarias de servicios públicos son responsables de mantener inventarios adecuados y disponibles de equipos y materiales para atender oportunamente las necesidades de instalación de nuevos suministros o reemplazo de equipos a raíz de obsolescencia y/o avería. El incumplimiento de dicha obligación da lugar a la imposición de sanciones por parte del respectivo organismo supervisor sectorial, salvo que la empresa prestadora demuestre que las causas del desabastecimiento no le son imputables.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

PRIMERA. - Modificación del Texto Único Ordenado

En un plazo no mayor de cuarenta y cinco (45) días calendario, contados desde la vigencia de la presente Ley, se modificará el Texto Único Ordenado de la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado por Decreto Supremo 006-2017-VIVIENDA, incorporando las disposiciones de la presente norma.

SEGUNDA. - Reglamentación

El MVCS en un plazo no mayor de sesenta (60) días calendario, contados a partir de la vigencia de la presente Ley, se encargará de la reglamentación correspondiente a la Ventanilla Única y el CONAGI.

CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Lima, **14** de **agosto** de **2023**

Según la consulta realizada, de conformidad con el Artículo 77° del Reglamento del Congreso de la República: pase la Proposición N° **5675/2023-GL** para su estudio y dictamen, a la (s) Comisión (es) de:

1. **VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN.**

JAVIER ÁNGELES ILLMANN
Oficial Mayor
CONGRESO DE LA REPUBLICA

II.- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1. Problemática

Las economías de los países se encuentran basadas en el desarrollo de sus actividades productivas, conocidas como: primarias, secundarias y terciarias. Dentro de esta última se encuentra el sector inmobiliario, cuyo rol en la economía es central. Su relevancia reside en la generación de cientos de miles de empleos y su fuerte vinculación con el resto de sectores y con los consumidores finales, que tendrán la posibilidad de acceder a la adquisición de unidades inmobiliarias para vivienda de acuerdo a la oferta existente en el mercado.

El sector de construcción se vio afectado en el segundo trimestre de 2020 debido al brote del COVID-19. Perdió dinamismo y disminuyó su contribución a la economía nacional. No obstante, a partir del cuarto trimestre de 2020, este sector ha ido incrementando gradualmente su contribución hasta alcanzar un 7.41% del PBI en el último trimestre de 2021, en comparación con el 2.71% del segundo trimestre del mismo año[1].

La industria de la vivienda genera un excedente social y económico, con beneficio concreto incluso para las arcas públicas, a través del pago de impuestos desde el momento en que se compra la unidad inmobiliaria (terreno o vivienda). La inversión en la adquisición de vivienda ha demostrado su alta capacidad para reactivar el mercado interno e influir en la recuperación económica de las actividades que se encuentran directa e indirectamente vinculadas a este sector. Desde este punto de vista, se justifica promover el impulso del desarrollo de mayores proyectos inmobiliarios, en la medida que permitiría sostener el crecimiento económico del sector, asegurando el dinamismo de la cadena de comercialización, con beneficio concreto en puestos de trabajo y, principalmente, en mantener la oferta de unidades inmobiliarias para atender la demanda de vivienda.

La atención del sector inmobiliario y su impacto directo en la cobertura de necesidades de viviendas ha sido incluida en la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo al 2030, aprobada mediante Decreto Supremo Nº 012-2021-VIVIENDA. Específicamente, se indica que tiene el propósito de definir las prioridades y estrategias principales que orienten y articulen las acciones, esfuerzos y recursos en los tres niveles de gobierno, el sector privado y la sociedad civil en materia de vivienda y urbanismo. Asimismo, se menciona que se busca responder a los retos del desarrollo urbano en el Perú, transitando de un modelo de desarrollo urbano basado en la continua expansión y regularización de las ciudades, a una de consolidación y democratización de las ciudades.

Como corolario de estas propuestas, se señala que el objetivo de la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo al 2030 tienen como ejes principales el derecho a la vivienda y el derecho a la ciudad, lo que confirma la necesidad de incentivar el desarrollo de proyectos inmobiliarios que permitan cautelar el derecho de las personas a contar con vivienda y, al mismo tiempo, asegurar que la expansión de los referidos proyectos permita contar con oferta inmobiliaria suficiente en el mercado.

En línea similar a la definición de la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo, la Ley Nº 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, fue aprobada con el propósito de orientar el desarrollo de ciudades y centros poblados para ser sostenibles, accesibles,

---

[1] Ver: https://www.comexperu.org.pe/en/articulo/desarrollo-del-sector-inmobiliario-en-2021-y-expectativas-para-2022#:~:text=Perdi%C3%B3%20dinamismo%20y%20disminuy%C3%B3%20su,segundo%20trimestre%20del%20mismo%20a%C3%B1o.

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.

Pese a la importancia declarada en los documentos que fueron aprobados en plena Pandemia, se advierten retos que deben ser superados a fin de dinamizar la participación del sector inmobiliario para contribuir al logro de los objetivos de la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo, así como para orientarse al cumplimiento de la finalidad de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible. Entre otros aspectos, la interacción entre los agentes del sector inmobiliario y las empresas que proveen servicios públicos evidencian dificultades que no permiten asegurar la inversión en la ejecución de proyectos de viviendas o generan dificultades que impiden la conclusión de los procesos de entrega de las unidades inmobiliarias a sus usuarios finales.

Entre estas dificultades podemos mencionar principalmente las siguientes:

(i) El desconocimiento de la vigencia de los certificados de factibilidad de servicios o el establecimiento de condiciones no previstas en la normativa, que no brindan seguridad jurídica a los agentes inmobiliarios para ejecutar los proyectos de vivienda ni permiten garantizar la oportunidad efectiva de entrega a sus beneficiarios finales, con lo que se termina afectando el derecho a la vivienda, que es un objetivo claro que se reconoce en la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo;

(ii) La dificultad de interacción entre los titulares de proyectos inmobiliarios y las empresas proveedor de servicios públicos, que retrasan excesivamente la concreción de los trámites más comunes del sector, dándosele un tratamiento similar al de un pedido individual, pese a que detrás de la ejecución de un proyecto inmobiliario se encuentra involucrado el interés e incluso el derechos de cientos de familias o miles de personas individuales, que tienen la expectativa legítima de acceder a una vivienda que cuenta con la provisión de los servicios públicos esenciales; y

(iii) La incertidumbre sobre la falta de parámetros para gestionar el subsuelo.

La exposición de estas dificultades tiene incidencia directa en el sector inmobiliario - que tiene un alto impacto en el crecimiento económico-, pero, sobre todo, en los destinatarios o beneficiarios finales de la construcción de viviendas, que son todas las personas y familias interesadas en adquirir unidades inmobiliarias. Desde ese enfoque, existe la necesidad de conferir un tratamiento relevante para el rubro de las actividades inmobiliarias, observando que la misma Ley de Habilitaciones Urbanas recoge el interés por el impulso de una política pública de promoción edificatoria, resaltando que las entidades públicas a nivel nacional deben propiciar estímulos e incentivos para la inversión inmobiliaria[2].

Las empresas inmobiliarias no tienen el mismo tratamiento que reciben los usuarios residenciales y tampoco se encuentra en el rubro de grandes clientes. Su situación es

---

[2] **LEY DE HABILITACIONES URBANAS**
PROMOCIÓN EDIFICATORIA
Artículo 38.- De la promoción edificatoria
Las entidades públicas, a nivel nacional, regional y local propiciarán estímulos e incentivos para la producción e inversión inmobiliaria, dando preferente atención a las edificaciones de interés social y a la conservación y recuperación del patrimonio cultural inmueble.

particular, dado que requieren a su nombre la atención de suministro de servicios públicos, pero lo hacen con un objetivo temporal por la naturaleza de su negocio, pues su fin no es el consumo o el desarrollo de algún proyecto o actividad económica productiva, sino el traslado del bien inmueble a un propietario final.

Esta situación genera que las actividades inmobiliarias se encuentren en un espacio injustificadamente desatendido por la regulación, pese a que su aporte en el crecimiento de la demanda de servicios es ampliamente reconocido.

2. Análisis y contenido de la propuesta normativa

2.1. Sobre la factibilidad para la provisión de servicios públicos

La Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por Decreto Supremo 006-2017-VIVIENDA (en adelante, LHU o Ley de Habilitaciones Urbanas) contempla tres tipos de información o documentos previos que son exigidos para el inicio del procedimiento de otorgamiento de licencia de edificación o construcción[3]: (i) certificado de zonificación y vías; (ii) certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios; y, (iii) certificado de factibilidad de servicio.

La LHU se refiere al certificado de factibilidad en los siguientes términos:

> *Artículo 14.- Información o documentos previos*
> *(...)*
> *b. <u>Certificado de Factibilidad de Servicios</u>*
> *El Certificado de Factibilidad de Servicios es el documento emitido por las <u>entidades prestadoras de servicios</u> y contendrá:*
> *a. Las condiciones técnicas bajo las cuales se otorgará el servicio, precisando las obras e instalaciones de infraestructura pública que deberán efectuar las empresas prestadoras.*
> *b. El plazo en que podrá accederse al servicio.*
> *c. Fecha de emisión.*
> *d. Fecha de vigencia.*
> *Las empresas prestadoras deberán <u>reembolsar</u> al propietario, al Habilitador Urbano o al promotor inmobiliario las inversiones que estos efectúen para <u>ejecutar las obras o instalaciones de infraestructura pública que correspondan a tales empresas prestadoras</u>, de acuerdo a lo establecido en el Certificado de Factibilidad de Servicios.*
> *El Certificado de Factibilidad de servicios deberá emitirse en un plazo máximo de quince (15) días útiles y <u>tendrá una vigencia de treinta y seis (36) meses</u>.*
> *Una vez obtenida la licencia de habilitación urbana o de edificación, según corresponda, no será exigible, en ningún caso, la renovación de ninguno de estos Documentos Previos, siempre que se haya comunicado a la EPS el inicio de las obras.*

Por su parte, el vigente Reglamento de la LHU, aprobado el 2019 por Decreto Supremo N° 29-2019-VIVIENDA, señala lo siguiente:

> *Artículo 59.- Documentos previos para la Edificación*

[3] El requisito también es exigible para los procedimientos de habilitación urbana; sin embargo, atendiendo el interés trasladado durante las reuniones, nos referiremos en adelante al certificado de factibilidad como el documento previo que es requerido como requisito para la obtención de la licencia de construcción.

59.1 Son los documentos que regulan el diseño o las condiciones técnicas que afectan el proceso de edificación, por lo que se debe recabar o tramitar con anterioridad dicho proceso, de acuerdo al artículo 14 de la Ley, siendo éstos:
(...)
b) Certificado de Factibilidad de Servicios, es el documento emitido por los prestadores de servicios de saneamiento y las entidades prestadoras de energía eléctrica, en el que se indica expresamente si se brindará el servicio o, de manera excepcional, las condiciones técnicas y administrativas que se requieren para implementar su acceso; y cuya obtención es necesaria con anterioridad al procedimiento administrativo de Licencia de Edificación, conforme a lo dispuesto en la normativa sectorial correspondiente.
El Certificado de Factibilidad de Servicios debe emitirse en un plazo máximo de quince (15) días útiles y tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses, prorrogable por única vez por doce (12) meses calendario, dentro del ámbito de responsabilidad de quien emite el referido certificado. En caso las empresas prestadoras de servicios no emitan el certificado en el plazo establecido, están sujetas a responsabilidad. Para el caso de los proyectos integrales de edificación aprobados, no se requiere la actualización del Certificado de Factibilidad de Servicios durante la ejecución de las etapas, en tanto el proyecto no contenga modificaciones.
Los reembolsos a que se refiere el numeral 3 del artículo 14 de la Ley, se efectuarán en el plazo que para el efecto establezca la normativa sectorial correspondiente que rigen las concesiones o la prestación de servicios públicos.
(...)

Como se puede advertir, el marco normativo vigente reconoce que el certificado de factibilidad es el documento con el que las empresas prestadoras comunican al interesado que se garantiza la provisión del servicio público (agua, electricidad y gas natural) para la ejecución de un proyecto de construcción.

La lectura de las disposiciones normativas permite colegir que la respuesta de las empresas prestadoras puede ser positiva o condicionada. En el primer caso otorga el certificado al interesado en las condiciones requeridas o definidas; mientras que, en el segundo caso, es posible condicionar la factibilidad al cumplimiento de condiciones técnicas y administrativas requeridas para permitir la conexión o el acceso. Esta precisión resulta relevante debido a que en cualquier supuesto se reconoce la posibilidad de dar la factibilidad a la ejecución de los proyectos inmobiliarios, lo que guarda relación con la obligación de la empresa prestadora de garantizar el acceso a la provisión del servicio público[4].

La propia norma detalla los aspectos que debe contemplar el certificado de factibilidad como: (i) las condiciones técnicas bajo las cuales se otorgará el servicio, (ii) el plazo para el acceso al servicio, (iii) la fecha de emisión; y, (iv) la fecha de vigencia.

(i) Sobre las condiciones técnicas

---

[4] La Exposición de Motivos del Decreto Supremo N° 29-2019-VIVIENDA señala lo siguiente para el rubro de saneamiento: "La facultad para otorgar certificados de factibilidad condicionadas se fundamenta en lo establecido en el párrafo 21.2 del artículo 21 del Decreto Legislativo N° 1280, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de la Gestión y Prestación de los Servicios de Saneamiento, en adelante Ley Marco, el cual señala que el otorgamiento de la factibilidad de los servicios a los usuarios es obligatorio; no obstante, los prestadores de servicios de saneamiento pueden establecer, excepcionalmente, condiciones técnicas y administrativas que los usuarios deben ejecutar para contar con el acceso a los servicios de saneamiento. Es por ello que el artículo 34 del Reglamento de la Ley Marco, aprobado mediante Decreto Supremo N° 019-2017-VIVIENDA, establece que la factibilidad de servicios se puede otorgar de dos formas: i) sin condiciones; y, ii) condicionada al cumplimiento de características técnicas y administrativas por parte del usuario."

En primer lugar, con relación a las condiciones técnicas, la referencia prevista en la normativa es bastante genérica, es decir, poco específica, de modo que pueden comprenderse en este rubro la posibilidad de reembolsar al titular del proyecto inmobiliario por las inversiones que realice y que correspondan a la empresa prestadora por su condición, las condiciones de conexión o acceso a las redes de la empresa prestadora, entre otras.

Lo expuesto confirma que no existen parámetros que determinen las condiciones técnicas que pueden ser exigibles a los interesados, de modo que en este espacio existe un gran margen de discrecionalidad de las empresas prestadoras, que no garantiza predictibilidad en el tratamiento de las solicitudes que pueden formular diferentes interesados con el mismo propósito.

(ii) <u>Sobre el plazo para el acceso al servicio</u>

En segundo lugar, se precisa que el certificado debe definir el plazo con el que contará la empresa prestadora para brindar el acceso al servicio requerido; sin embargo, tampoco se ofrece parámetro alguno para delimitar el criterio que se debe observar para la respuesta sobre este aspecto. Asegurar la definición de este plazo ofrecería predictibilidad a los operadores del mercado para diseñar y planificar la ejecución de sus proyectos, lo que no se vendría produciendo por su falta de definición, con lo que se genera un escenario de incertidumbre que puede constituir una traba para la culminación de los proyectos, para el proceso de transferencia en venta e incluso puede generar una afectación a los consumidores que adquieren los inmuebles en compraventa.

(iii) <u>Sobre el plazo para la emisión del certificado</u>

En tercer lugar, se indica que se debe incluir la fecha de emisión del certificado de factibilidad, que debe tener relación con el plazo máximo de 15 días útiles con el que cuenta la empresa prestadora para dar respuesta a la solicitud de factibilidad. De igual modo, este dato resulta relevante para el cómputo de la vigencia del certificado teniendo en cuenta que la norma no señala desde qué fecha se debe computar la vigencia del certificado de factibilidad.

La definición de este plazo permite contar con una herramienta para exigir su cumplimiento, de modo que la respuesta de las empresas prestadoras frente a una solicitud de factibilidad no se extienda discrecionalmente. Aquí advertimos que el marco normativo no ha establecido incentivos para el cumplimiento de esta obligación o consecuencias por su incumplimiento, lo que puede flexibilizar el nivel de exigencia de la norma, en detrimento de los intereses de los desarrolladores inmobiliarios.

(iv) <u>El plazo de vigencia del certificado de factibilidad</u>

En cuarto lugar, la propia norma define que la fecha de vigencia del certificado de factibilidad debe ser de 36 meses, que se debe computar desde la fecha de comunicación al interesado, aunque este último aspecto tampoco se encuentra adecuadamente determinado, por lo que la empresa prestadora puede asumir que se computa desde la fecha de emisión del documento.

Lo relevante de este punto es que el marco normativo es claro en señalar que el plazo del certificado de factibilidad es fijo, de 36 meses. Esta es una condición que se encuentra determinada al más alto nivel normativo, pues se encuentra prevista en la misma LHU, con lo cual no es posible que las empresas prestadoras fijen plazos

menores de vigencia del certificado de factibilidad. El Reglamento permite que incluso este plazo se extienda por un periodo de 12 meses adicionales.

De la revisión normativa, verificamos que la LHU establece que una vez obtenida la licencia de edificación o habilitación urbana y luego de haber comunicado a la entidad prestadora el inicio de las obras, no es exigible la renovación del certificado de factibilidad de servicios[5]. Es decir, en estos casos la empresa prestadora no puede requerir la renovación del certificado de factibilidad, debiendo mantenerse las condiciones técnicas bajo las cuales fue emitido.

Aquí resulta necesario advertir que la LHU se refiere a la comunicación que debe realizarse a la empresa prestadora de servicio de saneamiento (EPS) y no a cualquier empresa que provee los servicios públicos domiciliarios[6], lo que ameritaría una precisión normativa a fin de evitar que una prestadora del servicio público de electricidad, por ejemplo, pueda desconocer la comunicación realizada por la empresa una vez que se inician las obras del proyecto inmobiliario.

Con relación a la vigencia también es necesario considerar que el Reglamento de la LHU señala que, en el caso de los proyectos integrales de habilitación urbana y de edificación aprobados, no se requerirá actualizar el certificado de factibilidad durante la ejecución por etapas, en la medida que el proyecto no tenga modificaciones[7]. Aquí es importante considerar que el 2018 se incorporó una definición de los alcances de los proyectos integrales en los siguientes términos:

> *Artículo 3.- Definiciones*
> *Para los fines de la presente Ley, entiéndase por:*
> *(...)*
> *13. Proyecto Integral*
> *Proyecto de habilitación urbana o de edificación que se desarrolla por etapas, de forma independiente en su ejecución y funcionamiento, en las modalidades C y D con evaluación previa por la Comisión Técnica, cuya acta de verificación y dictamen tiene un plazo de vigencia de diez (10) años; para la ejecución de cada etapa se solicita la licencia respectiva.*

Considerando lo anterior, podemos señalar que constituye una práctica ilegal que las entidades exijan la renovación o el inicio del trámite de una prórroga del certificado de factibilidad de servicios en las siguientes situaciones: (i) una vez obtenida la licencia de habilitación o edificación y luego de haberse comunicado el inicio de la ejecución de las obras; y, (ii) cuando nos encontremos frente al desarrollo de proyectos integrales.

---

5 **DECRETO SUPREMO 006-2017-VIVIENDA, DECRETO SUPREMO QUE APRUEBA EL TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 29090, LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES**
Artículo 14.- Información y documentos previos
(...)
3. Certificado de factibilidad de servicios (...) Una vez obtenida la licencia de habilitación urbana o de edificación, según corresponda, no será exigible, en ningún caso, la renovación de ninguno de estos Documentos Previos, siempre que se haya comunicado a la EPS el inicio de las obras.

6 **DECRETO SUPREMO 006-2017-VIVIENDA, DECRETO SUPREMO QUE APRUEBA EL TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 29090, LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES**
Artículo 3.- Definiciones
Para los fines de la presente Ley, entiéndase por:
(...)
4. Servicios públicos domiciliarios Dotación de servicios de agua, desagüe, energía eléctrica que se conectan a un predio independiente; así como comunicaciones y gas, según la normativa de la materia.

7 Véase al respecto los artículos 22 y 59 del Reglamento de la LHU para habilitación urbana y para edificación, respectivamente.

A partir de lo expuesto podemos señalar que el marco normativo establece condiciones para el tratamiento del trámite de obtención del certificado de factibilidad de servicios. En algunos casos las condiciones son bastante claras (por ejemplo, plazo de vigencia del certificado), pero no se estarían cumpliendo. En cambio, en otros casos, la falta de precisión normativa activa un escenario de discrecionalidad de las empresas prestadoras que termina perjudicado la ejecución de proyectos inmobiliarios.

Bajo ese escenario, resulta conveniente y necesario garantizar el cumplimiento de las disposiciones existentes y completar las condiciones del tratamiento de las solicitudes de factibilidad que no se encuentran adecuadamente definidas a fin de reducir el margen de discrecionalidad que actualmente ostentan los funcionarios de las empresas prestadoras de servicios públicos.

2.2. Sobre la implementación de una ventanilla especializada

Urge que los mecanismos de atención para trámites en las diversas entidades prestadoras de servicios públicos se adecúen a la realidad actual y a las nuevas circunstancias que el mercado demanda.

En ese sentido, siendo que los proyectos inmobiliarios a cargo de las empresas desarrolladoras y constructoras son el componente principal en la dinamización de la atención de la importante demanda por inmuebles para vivienda existentes en el Perú y teniendo en cuenta además que cada nueva edificación involucra el incremento de centenares de nuevos suministros de los servicios públicos domiciliarios, resulta fundamental que en las empresas prestadoras de servicios públicos se implementen ventanillas o áreas especializadas para atender las diversas gestiones y trámites que realizan los agentes inmobiliarios conducentes a dotar con prontitud y de forma ágil a las viviendas de dichos servicios básicos y esenciales.

Asimismo, se está estableciendo la exigencia de un plazo breve y perentorio para que las empresas prestadoras respondan de forma rápida (en tres días hábiles) y consistente los pedidos de instalación y puesta en funcionamiento de los servicios públicos domiciliarios, determinándose además responsabilidades y consecuencias para las empresas prestadoras que incurran en incumplimiento de ello y, solidariamente, de sus gerentes generales.

Las referidas responsabilidades recaerán en las empresas prestadoras de servicios públicos en caso no brinden respuesta a las solicitudes de las empresas inmobiliarias y constructoras en el plazo de tres (3) días recién aludido, así como también cuando el cronograma para implementar los servicios públicos (saneamiento, electricidad o gas natural), exceda los plazos máximos totales que la norma legal esta estableciendo, los cuales son: ciento ochenta (180) días calendario para el servicio de saneamiento, ciento cuarenta (140) días calendario para electricidad y setenta (70) días para gas natural.

Resulta oportuno mencionar que la fijación de los plazos máximos recién aludidos se ha establecido tomando como referencia una evaluación desarrollada por la Asociación de Empresas Inmobiliarias del Perú en la que se identificó una serie de ineficiencias en el desarrollo de las actividades conducentes a la implementación de cada servicio, lo que ha conllevado a una desproporcionada extensión de los plazos en que efectivamente se logra contar con los servicios instalados y operativos en las nuevas edificaciones, circunstancia que perjudica el buen desenvolvimiento de la actividad inmobiliaria y genera afectación a los consumidores adquirentes de unidades de vivienda, toda vez que al prolongarse los tiempos en que los inmuebles quedan expeditos para su entrega, deben incurrir en mayores costos reflejados, por ejemplo, en el pago de alquileres que

no se tenían previstos al decidir la compra de una propiedad para convertirla en su futuro domicilio.

Es así que, en el caso de la implementación del servicio de saneamiento las empresas prestadoras pueden tomar quinientos cincuenta y cinco (555) días, es decir alrededor de diecinueve (19) meses en atender la instalación de redes de agua y desagüe tal como se aprecia a continuación:

ACTIVIDAD	DIAS PARA IMPLEMENTARLA
Factibilidad de Agua	41
Elaboración de Expediente de Redes Complementarias	16
Aprobación de Proyecto de Redes Complementarias	83
Licitación de Contratista	95
Permisos Municipales para Ejecución de Redes Complementarias	30
Ejecución de Redes Complementarias	87
Conformidad de Municipalidad(*)	52
Recepción por empresa prestadora(*)	42
Compra de conexiones	23
Permiso municipal para el empalme	42
Empalme de conexiones	26
Retiro de conexión existente	30
Cambio de Tarifa	30
DURACIÓN TOTAL DEL PROCESO	**555 Días**

(*) Estas dos actividades se realizan en simultáneo

De igual forma, en el caso de la implementación del servicio público de electricidad las empresas prestadoras toman pueden tomar cerca de seiscientos (600) días, es decir alrededor de veinte (20) meses en atender la instalación de las instalaciones eléctricas, tal como se aprecia a continuación:

ACTIVIDAD	DIAS PARA IMPLEMENTARLA
Factibilidad Eléctrica	61
Aprobación de Área de Subestación	35
Aprobación de Área de Servidumbre y firma de contratos (*)	177
Escritura Pública (**)	21
Inscripción en Registros Públicos	117
Aprobación del plano de banco de medidores(*)	86
Solicitud de presupuesto de conexiones (**)	4
Pago de presupuesto de conexiones(**)	2
Planos de subestación (***)	45
Ejecución de subestación(***)	23
Conformidad de subestación(***)	31
Permiso de Municipalidad Provincial(***)	45
Permiso de Municipalidad Distrital(***)	70
Canalizaciones Externas(****)	3
Maniobras para energización(****)	23

Instalación de Maximetros(*****)	11
Instalación de Medidores en cada unidad inmobiliaria(*****)	11
Retiro de Conexión Anterior	30
DURACIÓN TOTAL DEL PROCESO	**599 Días**

(*) Estas dos actividades se realizan en simultáneo.
(**) Estas tres actividades se realizan en paralelo.
(***) Estas cinco actividades se superponen en el tiempo con la actividad de inscripción en Registros Públicos.
(****) Estas dos actividades se realizan en simultáneo.
(*****) Estas otras dos actividades también se realizan en paralelo.

Por último, en el caso del servicio de gas natural por red de ductos, las empresas prestadoras pueden tomar un plazo de trescientos diez (310) días, es decir aproximadamente diez (10) meses en atender las respectivas instalaciones, tal como se muestra a continuación:

ACTIVIDAD	DIAS PARA IMPLEMENTARLA
Factibilidad	3
Aprobación del Proyecto de Instalación de Gas	30
Construcción de Redes Externas	180
Construcción de Redes Internas	variable
Aprobación de Contratos de Suministros	65
Emisión de Facturas	20
Gestión de Gabinetes para Obras (*)	20
Empalme de Acometida	2
Habilitación de Instalaciones	Variable
Cambio de Titularidad	10
DURACIÓN TOTAL DEL PROCESO	**310 Días**

(*) Esta actividad se realiza en paralelo con la construcción de redes externas

Es considerando esos plazos excesivos constatados en la práctica que se ha planteado fijar tiempos totales adecuadamente acotados para la implementación de los servicios públicos de saneamiento, electricidad y gas natural por red de ductos.

2.3. Atención de suministros

En el sector de agua y saneamiento, el artículo 100 del Reglamento de Calidad de la Prestación de Servicios de Saneamiento, aprobado por la Resolución de Consejo Directivo 011-2007-SUNASS-CD, establece que la instalación de medidores será realizada por la entidad prestadora.

En el sector de distribución de gas natural, el artículo 71 del Texto Único Ordenado del Reglamento de distribución de gas natural por red de ductos, aprobado por Decreto Supremo 040-2008-EM, indica que el medidor y los equipos de regulación serán proporcionados, instalados y, de ser el caso, repuestos o reemplazados por el concesionario.

En el sector de distribución eléctrica, el artículo 163 del Reglamento de la Ley de Concesiones Eléctricas, aprobado por Decreto Supremo 009-93-EM, determina que, si el usuario desea obtener el suministro de energía eléctrica, entonces debe solicitarlo a

la empresa prestadora para que esta se encargue de la instalación del equipo de protección y medición.

Vemos entonces que, cada uno de los sectores regulados mediante los cuales se suministra agua, energía eléctrica y gas natural tiene a las entidades prestadoras del servicio o concesionarias como al responsable de la instalación de los medidores que posibilitan la prestación del servicio.

Sin embargo, la experiencia en el sector inmobiliario nos confirma que una situación alarmante, que afecta el desarrollo de los proyectos de vivienda desarrollados por estos, es la demora por parte de las entidades prestadoras de servicios públicos en estos sectores para instalar los medidores necesarios para iniciar la prestación del servicio o la reparación de ellos en caso de averías.

Es por ello que surge la necesidad de que estos agentes se vean comprometidos a realizar una gestión óptima de sus recursos con el objetivo de que la atención a las solicitudes de las empresas inmobiliarias sea oportuna a fin de no perjudicar a la gran cantidad de familias que confían en la seguridad de vivir en complejos habitacionales.

III.- ANÁLISIS COSTO BENEFICIO

Análisis de costo – beneficio

1. Sobre la propuesta de factibilidad de servicios públicos

El esquema de costos que diseñan las empresas inmobiliarias se encuentra sujeta a todo tipo de inversión que repercute directamente en el proyecto, como lo son los materiales de construcción, el personal de la obra, los permisos municipales, obtención de títulos habilitantes y pago de aranceles u otro tributo.

El hecho de que se desconozca el plazo de vigencia de un certificado de factibilidad de 36 meses a la tercera parte expone a las empresas inmobiliarias a situaciones como (i) la necesidad de volver a tramitar dicho certificado, (ii) detener o disminuir el ritmo de la construcción hasta obtener el mismo y (iii) ser supervisados por el municipio y multados por edificar con un certificado caduco.

Cada uno de estos riesgos se traduce en tiempo invertido que retrasa la entrega de viviendas a ciudadanos en busca de un hogar digno y en un costo económico que también repercutirá en los compradores pues será un concepto que se traslade a través del precio de venta hacia los consumidores.

Por su lado, la implementación de un marco sancionador respecto al cumplimiento de disposiciones vigentes no genera ningún gasto en la administración pública ya que según el principio de legalidad del TUO de la LPAG, es su deber actuar según lo establecido en el ordenamiento jurídico.

2. Ventanilla Única

En base a la información precedente se ha identificado como problema la excesiva cantidad de trámites que el administrado gestiona para realizar la conexión de servicios públicos a la infraestructura en construcción. Como consecuencias de este problema se tiene el aumento de costos financieros, aumento de tiempos para realizar trámites, distracción del tiempo de los administrados y la confusión que genera.

Estas entidades públicas interoperarán con el MVCS para disminuir el tiempo y el esfuerzo que los administrados deben realizar para la obtención de sus objetivos. Con la implementación de la Ventanilla Única se espera que aumente la satisfacción de los administrados y a su vez aumente el nivel de inversiones esperadas en el sector inmobiliario, generando de esta forma crecimiento económico y laboral.

Asimismo, desde el punto de vista de la administración pública, las entidades prestadoras de servicios públicas involucradas obtendrían (i) mayor eficiencia en la prestación de los mismos, (ii) una implementación progresiva de gestión por procesos, (iii) información de calidad en relación a indicadores de gestión y (iv) optimización de recursos en la resolución de solicitudes de los administrados del sector.

Mientras que las empresas inmobiliarias obtendrían finalmente (i) una reducción de costos al realizar sus trámites administrativos para acceder a los servicios públicos, (ii) predictibilidad en relación a los trámites a realizarse dependiendo sus necesidades y (iii) contar con información respecto a costos y servicios brindados por las entidades públicas involucradas en un solo espacio.

IV.- EFECTOS DE LA VIGENCIA DE LA NORMA SOBRE LA LEGISLACIÓN NACIONAL

La presente iniciativa legislativa pretende modificar la Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por Decreto Supremo 006-2017-VIVIENDA, a fin de incorporar precisiones en el contenido del Certificado de Factibilidad de Servicios para garantizar la predictibilidad administrativa de las empresas usuarias. Asimismo, se busca implementar ventanillas o áreas especializadas para atender las diversas gestiones y trámites que realizan los agentes inmobiliarios conducentes a dotar con prontitud y de forma ágil a las viviendas de dichos servicios básicos y esenciales. Finalmente, se busca reducir la demora por parte de las entidades prestadoras de servicios públicos en estos sectores para instalar los medidores necesarios para iniciar la prestación del servicio o la reparación de ellos en caso de averías, con el objetivo de que la atención a las solicitudes de las empresas inmobiliarias sea oportuna a fin de no perjudicar a la gran cantidad de familias que confían en la seguridad de vivir en complejos habitacionales.

V.- VINCULACIÓN CON EL ACUERDO NACIONAL

La presente iniciativa legislativa se encuentra vinculada a las Políticas N° 8, 17 y 21 del Acuerdo Nacional.

Política N° 8: Descentralización política, económica y administrativa para propiciar el desarrollo integral, armónico y sostenido del Perú

Nos comprometemos a desarrollar una integral descentralización política, económica y administrativa, transfiriendo progresivamente competencias y recursos del gobierno nacional a los gobiernos regionales y locales con el fin de eliminar el centralismo. Construiremos un sistema de autonomías políticas, económicas y administrativas, basado en la aplicación del principio de subsidiariedad y complementariedad entre los niveles de gobierno nacional, regional y local del Estado, con el fin de fortalecer éstos últimos y propiciar el crecimiento de sus economías.

Con ese objetivo, el Estado: (a) apoyará el fortalecimiento administrativo y financiero de los gobiernos regionales y locales (b) institucionalizará la participación ciudadana en las decisiones políticas, económicas y administrativas; (c) promoverá la eficiencia y transparencia en la regulación y provisión de servicios públicos, así como en el desarrollo de infraestructura en todos los ámbitos territoriales; (d) establecerá una clara delimitación de funciones, competencias y mecanismos de coordinación entre los tres niveles de gobierno; (e) desarrollará plataformas regionales de competitividad orientadas al crecimiento de las economías locales y regionales; (f) desarrollará una estructura de captación de recursos fiscales, presupuestales y del gasto público que incluyan mecanismos de compensación para asegurar la equitativa distribución territorial y social, en un marco de estabilidad macroeconómica y de equilibrio fiscal y monetario; (g) incorporará los mecanismos necesarios para mejorar la capacidad de gestión, la competencia y la eficiencia de los entes públicos y privados, así como la competitividad de las empresas y las cadenas productivas en los niveles nacional, regional y local; (h) favorecerá la conformación de espacios macro regionales desde una perspectiva de integración geoeconómica; (i) favorecerá el asociacionismo intermunicipal e interregional para el tratamiento de temas específicos; (j) fomentará el acceso al capital en los niveles regional y local, particularmente para la micro, pequeña y mediana empresa; y (k) fomentará mecanismos de compensación presupuestal para casos de desastre natural y de otra índole, de acuerdo al grado de pobreza de cada región.

Política N° 17: Afirmación de la economía social de mercado

Nos comprometemos a sostener la política económica del país sobre los principios de la economía social de mercado, que es de libre mercado pero conlleva el papel insustituible de un Estado responsable, promotor, regulador, transparente y subsidiario, que busca lograr el desarrollo humano y solidario del país mediante un crecimiento económico sostenido con equidad social y empleo.

Con este objetivo, el Estado: (a) garantizará la estabilidad de las instituciones y las reglas de juego; (b) promoverá la competitividad del país, el planeamiento estratégico concertado y las políticas de desarrollo sectorial en los niveles nacional, regional y local; (c) estimulará la inversión privada; (d) fomentará el desarrollo de la infraestructura; (e) evitará el abuso de posiciones dominantes y prácticas restrictivas de la libre competencia y propiciará la participación de organizaciones de consumidores en todo el territorio; (f) fomentará la igualdad de oportunidades que tiendan a la adecuada distribución del ingreso; y (g) propiciará el fortalecimiento del aparato productivo nacional a través de la inversión en las capacidades humanas y el capital fijo.

Política N° 21: Desarrollo en infraestructura y vivienda

Nos comprometemos a desarrollar la infraestructura y la vivienda con el fin de eliminar su déficit, hacer al país más competitivo, permitir su desarrollo sostenible y proporcionar a cada familia las condiciones necesarias para un desarrollo saludable en un entorno adecuado. El Estado, en sus niveles nacional, regional y local, será el facilitador y regulador de estas actividades y fomentará la transferencia de su diseño, construcción, promoción, mantenimiento u operación, según el caso, al sector privado.

Con el objetivo de desarrollar la infraestructura del país, el Estado: (a) elaborará un plan nacional de infraestructura identificando ejes nacionales de integración y crecimiento para desarrollar una red energética, vial, portuaria, aeroportuaria y de telecomunicaciones, que permita fluidez en los negocios y en la toma de decisiones; (b) otorgará un tratamiento especial a las obras de servicio social, con especial énfasis en la infraestructura de salud, educación, saneamiento, riego y drenaje, para lo cual

buscará la participación de la empresa privada en su gestión; (c) promoverá el desarrollo de corredores turísticos y de exportación, que permitan trasladar productos a costos razonables, facilitar las cadenas de producción y consolidar una integración fronteriza acorde con los planes nacionales; (d) edificará infraestructura local con participación de la población en su construcción y mantenimiento. Asimismo, con el objetivo de desarrollar la vivienda, el Estado: (e) elaborará un plan nacional de vivienda y la normatividad necesaria para simplificar la construcción y el registro de viviendas en tiempo y costo, y permitir su densificación, abaratamiento y seguridad; (f) contribuirá a consolidar un sistema habitacional integrado al sistema económico privado, con el Estado en un rol subsidiario, facilitador y regulador; (g) apoyará a las familias para facilitar el acceso a una vivienda digna; (h) fomentará la implantación de técnicas de construcción masiva e industrializada de viviendas, conjuntamente con la utilización de sistemas de gestión de la calidad; (i) fomentará la capacitación y acreditación de la mano de obra en construcción; (j) fomentará el saneamiento físico legal, así como la titulación de las viviendas para incorporar a los sectores de bajos recursos al sistema formal; y (k) buscará mejorar la calidad de las viviendas autoconstruidas.

Política N° 24: Afirmación de un Estado eficiente y transparente

Nos comprometemos a construir y mantener un Estado eficiente, eficaz, moderno y transparente al servicio de las personas y de sus derechos, y que promueva el desarrollo y buen funcionamiento del mercado y de los servicios públicos. Nos comprometemos también a que el Estado atienda las demandas de la población y asegure su participación en la gestión de políticas públicas y sociales, así como en la regulación de los servicios públicos en los tres niveles de gobierno. Garantizaremos una adecuada representación y defensa de los usuarios de estos servicios, la protección a los consumidores y la autonomía de los organismos reguladores.

Con este objetivo el Estado: (a) incrementará la cobertura, calidad y celeridad de la atención de trámites así como de la provisión y prestación de los servicios públicos, para lo que establecerá y evaluará periódicamente los estándares básicos de los servicios que el Estado garantiza a la población; (b) establecerá en la administración pública mecanismos de mejora continua en la asignación, ejecución, calidad y control del gasto fiscal; (c) dará acceso a la información sobre planes, programas, proyectos, presupuestos, operaciones financieras, adquisiciones y gastos públicos proyectados o ejecutados en cada región, departamento, provincia, distrito o instancia de gobierno; (d) pondrá en uso instrumentos de fiscalización ciudadana que garanticen la transparencia y la rendición de cuentas en todas las instancias de gobierno; (e) erradicará la utilización proselitista del Estado y la formación de clientelas; (f) mejorará la capacidad de gestión del Estado mediante la reforma integral de la administración pública en todos sus niveles; (g) reducirá los costos de acceso a los bienes y servicios públicos; y (h) revalorará y fortalecerá la carrera pública promoviendo el ingreso y la permanencia de los servidores que demuestren alta competencia y solvencia moral.