Proyecto de Ley N°.....5673/2023-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
Fecha: ____ Hora: 5:27 p.

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 N° 046-2023-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 111-2023-GDU/MDSJL, de la Gerencia de Desarrollo Urbano, de fecha 18 de julio de 2023; el Informe N° 227-2023-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° 111-2023-GDU/MDSJL, la Gerencia de Desarrollo Urbano de fecha 18 de julio de 2023, propone como iniciativa legislativa el proyecto de Ley Marco de reactivación económica del sector inmobiliario que modifica el Decreto Legislativo Nº 1280, Ley Marco de la Gestión y Prestación de los Servicios de Saneamiento; asimismo la Gerencia de Asesoría Jurídica mediante el Informe N° 227-2023-GAJ/MDSJL recomienda la aprobación de la fórmula legislativa del proyecto mencionado;

Estando a lo expuesto, y en uso de las facultades contenidas en el numeral 13 del artículo 9 y el artículo 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° 001-2023-MDSJL denominada "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", 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 Secretaría General la publicación del presente Acuerdo, en el diario oficial El Peruano y a la Secretaría de Comunicación e Imagen Institucional en coordinación con la Subgerencia de Tecnologías de la Información su publicación con el respectivo anexo en el portal institucional.

Regístrese, comuníquese y cúmplase.

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

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

INICIATIVA LEGISLATIVA N° 001-2023-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 DE REACTIVACIÓN ECONÓMICA INMOBILIARIA QUE MODIFICA EL DECRETO LEGISLATIVO Nº 1280, LEY MARCO DE LA GESTIÒN Y PRESTACIÒN DE LOS SERVICIOS DE SANEAMIENTO

Artículo único. - Modificación del Decreto Legislativo N° 1280

Modifíquense los artículos 19, 21, 22 y 75 del Decreto Legislativo N° 1280, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de la Gestión y Prestación de los Servicios de Saneamiento, en los términos siguientes:

"Artículo 19.- Acceso de los servicios de saneamiento
(...)
19.4. Las empresas prestadoras deberán mantener la información impresa y digital actualizada sobre la infraestructura de saneamiento de su titularidad y la proyección de la expansión oficial aprobada por SUNASS. Esta información es de acceso público y será proporcionada a los interesados que la soliciten.
19.5. Las empresas prestadoras están obligadas a realizar audiencias públicas, con anterioridad a solicitar a SUNASS la aprobación del proyecto de expansión de redes de saneamiento, en la cual se sustenten y expongan los criterios, estudios, informes o0. metodología que sustentan su propuesta."

"Artículo 21.- Factibilidad de los servicios de saneamiento
(...)
21.3. Las características técnicas, exigidas para el otorgamiento de la factibilidad, serán señaladas por la empresa prestadora y deben involucrar únicamente a la infraestructura que sirve para el servicio de manera directa y puntual al predio indicado por interesado, se deben especificar detalladamente y no pueden ser variadas unilateralmente. Las solicitudes de factibilidad que cumplan dichos requerimientos deberán calificarse de manera positiva. El incumplimiento de estas condiciones constituye infracción administrativa que es tipificada por los organismos reguladores competentes en el marco de sus competencias.
21.4. Una vez otorgada la factibilidad de los servicios, ésta resulta exigible y no puede ser modificada, bajo responsabilidad."

"Artículo 22.- Habilitaciones Urbanas
22.1. Corresponde a los usuarios de los servicios de saneamiento ejecutar las obras e instalaciones de los servicios de saneamiento necesarias para las habilitaciones urbanas, de conformidad con el proyecto aprobado previamente y bajo la supervisión del prestador de servicios que opera en esa localidad, el que recibe dicha infraestructura con carácter de Contribución Reembolsable o Aporte No Reembolsable, según sea el caso, y conforme a lo regulado en el Reglamento y en las normas sectoriales.
22.2. Al término de las obras e instalaciones de los servicios de saneamiento, necesarias para la habilitación urbana y que además se encuentren debidamente

culminados en su ejecución, estas deberán pasar a titularidad de la empresa prestadora, no pudiendo ella negar la recepción de la misma.

22.3. La devolución del monto de una Contribución Reembolsable se dará en un periodo de hasta <u>dieciocho (18) meses</u>.

22.4. Los Aportes No Reembolsables son excepcionales y se aplican únicamente para las obras o proyectos de saneamiento no previstos en los planes de expansión reconocidos por SUNASS.

22.5. Si las obras o proyectos de saneamiento se encuentran incluidos en los planes de expansión de la empresa prestadora, el interesado tendrá derecho al reembolso correspondiente siguiendo el procedimiento previsto para devolución de contribuciones reembolsables, en lo que resulta aplicable.

22.6. Los Aportes No Reembolsables no constituyen actos de liberalidad y deberán ser reconocidos al interesado mediante recaudación tarifaria dentro de las áreas de influencia beneficiadas con la inversión ejecutada. El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, conforme a sus competencias, reglamentará el referido mecanismo de reconocimiento del aporte no reembolsable.

22.7 El Reglamento de la Ley establece las demás disposiciones aplicables para la implementación de lo normado en el presente artículo 22."

"Artículo 75.- Modificación excepcional de tarifas

75.1. Excepcionalmente, de oficio o a pedido de parte, pueden modificarse las tarifas antes del término de su vigencia cuando existan razones fundadas sobre cambios sustanciales en los supuestos efectuados para su formulación.

75.2. En el caso de proyectos inmobiliarios, procederá el cambio automático de la tarifa cuando el desarrollador y/o constructor comunique a la EPS la conclusión de la obra, adjuntando copia de la anotación en el cuaderno de obra y los contratos de compraventa. La verificación de la empresa de saneamiento no podrá revertir el cambio tarifario, salvo el supuesto previsto en el numeral siguiente, que resultará aplicable únicamente para los adquirentes de los bienes inmuebles del proyecto inmobiliario.

75.3 La Sunass en el marco de sus competencias y funciones establece los criterios y el procedimiento para la modificación de las tarifas, de acuerdo a lo establecido en el presente artículo 75"

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 del Decreto Legislativo N° 1280, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de la Gestión y Prestación de los Servicios de Saneamiento, aprobado por Decreto Supremo N° 005-2020-VIVIENDA.

SEGUNDA. – Adecuación del reglamento

El Poder Ejecutivo en un plazo no mayor de sesenta (60) días calendario, contados a partir de la vigencia de la presente Ley, adecúa el Reglamento del Decreto Legislativo N° 1280, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de la Gestión y Prestación de los Servicios de Saneamiento, aprobado por Decreto Supremo N° 019-2017-VIVIENDA, a las modificaciones contempladas en la presente Ley.

II.- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1. Antecedentes

La Constitución Política del Perú, establece en el artículo 7-A, que el Estado reconoce el derecho a toda persona a acceder de forma progresiva y universal al agua potable, priorizando el consumo humano sobre otros usos, así como promueve el manejo sostenible del agua, el cual se reconoce como un recurso natural esencial y como tal, constituye un bien público y patrimonio de la Nación.

El servicio de agua y saneamiento constituye un servicio público según la Ley Marco de la Gestión y Prestación de los Servicios de Saneamiento (en adelante, "Ley de Saneamiento"), el cual puede ser brindado tanto por municipalidades, empresas prestadoras y asociaciones público-privadas, en condiciones de continuidad, calidad y universalidad.

Mediante la Ley de Saneamiento, se establece las medidas orientadas a la gestión eficiente y sostenible de la prestación de los servicios de saneamiento, teniendo como principios, entre otros, el acceso universal, la inclusión social, la autonomía y responsabilidad en la gestión empresarial, el buen gobierno corporativo y rendición de cuentas de los prestadores y la protección del ambiente y uso eficiente del agua.

El Plan Nacional de Saneamiento 2022-2026 (PNS), que se encuentra estructurado sobre la base de los siguientes objetivos específicos: i) Acceso de la población a los servicios de saneamiento; ii) Sostenibilidad financiera; iii) Fortalecimiento de los prestadores; iv) Optimización de las soluciones técnicas; v) Articulación de los actores; y, vi) Valoración de los servicios de saneamiento.

La Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones (en adelante, "Ley de Habilitaciones Urbanas") establece en su artículo 38 que 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.

El aumento del riesgo país, los insumos de construcción y la crisis económica internacional han impactado en el sector inmobiliario de modo que este ha sufrido un incremento en los precios de venta en los últimos dos (2) años de alrededor del 15%[1], por lo que, dependiendo de la zona geográfica, el metro cuadrado de un inmueble puede llegar a costar hasta S/ 6,772[2]. Este impacto se refleja directamente en la dificultad de acceso a vivienda de las personas o en su encarecimiento y puede ser abordado con un enfoque de reducción de los costos que se pueden identificar en la regulación de la actividad de construcción y desarrollo de proyectos inmobiliarios.

2. Problemática

De acuerdo con la ENAPRES 2020, 2.9 millones de peruanos (8.8%) carecían de acceso al servicio de agua potable; 7.5 millones (23.2%), al servicio de alcantarillado sanitario o de otras formas de disposición sanitaria de excretas; y, únicamente el 41.6% de la población tenía acceso a agua segura.

---

[1] Ver: https://rpp.pe/economia/economia/precios-de-los-inmuebles-en-lima-subieron-15-en-los-ultimos-12-meses-noticia-1396611?ref=rpp

[2] Ver: https://gestion.pe/economia/precio-de-viviendas-subio-10-en-ultimo-ano-y-tendencia-al-alza-seguira-en-proximos-meses-noticia/

Según la Encuesta Nacional de Hogares – ENAHO, del año 2019, el déficit habitacional es de1.5 millones de viviendas, de las cuales el 33% es de déficit cuantitativo y el 67% de déficit cualitativo, a esto hay que agregarle que el 52.5% de familias urbanas de los niveles socioeconómicos C, D y E, no acceden a servicios de Infraestructura y equipamiento urbano.

ENAHO, también señala que 3 millones de peruanos no tienen acceso al agua por red pública, esto representa el 9% de la población y 7.4 millones, que representa el 23% de peruanos, no acceden a alcantarillado o eliminación sanitaria de excretas.

Con este panorama en mente, es claro que las entidades prestadoras deben facilitar tanto administrativa como técnicamente la conexión de las personas naturales y/o jurídicas a las redes de agua y desagüe en su zona de influencia.

No obstante, en la experiencia inmobiliaria se ve que las entidades prestadoras adoptan conductas que dificultan agilizar la conexión a las redes de agua y desagüe, entre otras:

(i) Negar el acceso a la información respecto de los lugares en los que se encuentra desplegada o se tiene proyectado desplegar las redes de saneamiento y alcantarillado.

(ii) Exigir a los solicitantes la ejecución de obras a fin de otorgar la conexión, calificándolas como contribuciones reembolsables pese a nunca efectuar el reembolso.

(iii) Una vez terminada la construcción de la obra, las entidades prestadoras demora en realizar la verificación de la habitabilidad del edificio para realizar el cambio de tarifa a doméstica, extendiendo así por un periodo significativo la tarifa industrial, la cual es más onerosa que la primera.

3. Análisis y contenido de la propuesta normativa

3.1. Transparencia y acceso a la información sobre el despliegue de infraestructura

Contar con acceso a un trazado de rutas identificables entre las redes operativas y aquellas proyectadas, permitiría tener certeza respecto a las obras complementarias que se han de realizar eventualmente si el proyecto inmobiliario se encuentra fuera de la red desplegada.

Al respecto, el documento relativo a las inversiones que una Empresa de Prestación de Servicios (en adelante, "EPS") se encuentra obligado a elaborar es el Plan Maestro Optimizado (en adelante, "PMO"), que de acuerdo al Reglamento de la Ley de Saneamiento, aprobado por Decreto Supremo 019-2017-VIVIENDA (en adelante, "Reglamento"), es el "documento de planeamiento de largo plazo, con un horizonte de treinta (30) años, elaborado por las empresas prestadoras, que contiene la programación en condiciones de eficiencia de las inversiones, cualquiera que sea su fuente de financiamiento, costos operativos e ingresos relativos a la prestación de los servicios, así como sus proyecciones económicas y financieras."

En el caso de Sedapal, este documento es el Plan Maestro Optimizado 2015-2044, en el que figura el programa de inversiones proyectado en quinquenios y la relación de estas identificadas en base a las zonas donde serán realizadas[3].

---

[3] Consultado en el siguiente enlace: https://www.sedapal.com.pe/plan-maestro-2015-2044

Conforme a lo expuesto, la información pública que Sedapal proporciona a los usuarios a través del PMO se limita a una relación de proyectos en inversión identificados a través de zonas geográficas, lo cual es útil a nivel referencial para que se pueda determinar posibles incrementos tarifarios, pero no permite conocer las zonas de la ciudad que cuentan con la red de agua potable y alcantarillado.

En ese sentido, dificulta ubicar proyectos inmobiliarios en posiciones estratégicas que puedan conectarse a la red de agua potable y alcantarillado de forma inmediata, en este caso de Sedapal, para poner a disposición de la población hogares dignos mediante los cuales puedan acceder a servicios básicos.

Al respecto, esta información califica como pública de acuerdo a los alcances de la Ley de Transparencia y Acceso a Información Pública, por lo que Sedapal se encuentra en la obligación de proporcionarla en caso así sea solicitado.

Sin embargo, es posible que la propia EPS tenga dificultad de obtener esta información o cuente con ella de forma imprecisa. Por ello es necesario imponer a esta una obligación específica que exija a toda EPS la actualización y disponibilidad de la información de toda infraestructura que se encuentra disponible, con mucha mayor razón si se trata de proyectos inmobiliarios que requieren contar con ese insumo para la ejecución de obras que complementen el trazado de las redes de distribución.

Del mismo modo, es importante que los planes de proyección de las redes de agua y alcantarillado se sustenten en criterios objetivos como, por ejemplo, técnicos y económicos, respondiendo así a las necesidades de expansión de la ciudad.

Por lo que, a fin de establecer mecanismos que garanticen efectivamente la mayor transparencia en la elaboración de los planes de expansión sanitaria y que estos respondan a criterios objetivos, se necesita imponer en las EPS la obligación de sustentar y exponer dichos proyectos de planes de expansión ante la población antes de que estos sean presentados ante SUNASS para la aprobación correspondiente.

3.2. Obras complementarias como condición para la factibilidad

En el sector de saneamiento, la Ley de Saneamiento y su Reglamento recogen disposiciones específicas que regulan el régimen de factibilidad de este tipo de servicios.

> *Artículo 21.- Factibilidad de los servicios de saneamiento*
> *21.1. El acceso a la prestación de los servicios de saneamiento está condicionado al otorgamiento de la factibilidad de los servicios por los prestadores o por las municipalidades, de ser el caso, dentro de su ámbito de responsabilidad.*
> *21.2. La factibilidad de los servicios debe ser otorgada a solicitud de los terceros interesados. Excepcionalmente, pueden establecerse las condiciones técnicas y administrativas que los terceros interesados deben implementar para el acceso.*
> *21.3. Una vez otorgada la factibilidad de los servicios, ésta resulta exigible y no puede ser modificada, bajo responsabilidad.*

El Reglamento desarrolla el régimen de factibilidad de servicios en los siguientes términos:

> *Artículo 34.- Factibilidad de servicios*
> *34.1. En casos que el predio del tercero interesado, sea persona natural o jurídica, se encuentre ubicado dentro del sistema de distribución de agua y/o de recolección de aguas residuales, el prestador de servicios o la municipalidad competente debe:*

1. Otorgar la factibilidad de servicios de manera obligatoria y sin condición alguna a los terceros interesados, cuya edificación, presente o futura, constituya una vivienda unifamiliar.

2. Otorgar la factibilidad de servicios sin condición o condicionarla al cumplimiento de las características técnicas y/o administrativas por parte del tercero interesado, cuando la edificación, presente o futura, sea distinta a una vivienda unifamiliar.

34.2. En caso que el predio del tercero interesado se encuentre ubicado fuera del sistema de distribución de agua y de recolección de aguas residuales, el prestador de servicios o la municipalidad competente otorga la factibilidad de servicios condicionada al cumplimiento de las características técnicas por parte del tercero interesado.

34.3. En los casos que la factibilidad sea condicionada, el prestador de servicios o la municipalidad competente está facultado a ejecutar las obras a fin de cumplir con las condiciones técnicas exigidas, previo pago por parte del tercero interesado.

Como se puede advertir, la regla establecida es que las empresas prestadoras deben acceder a las solicitudes de factibilidad presentadas por los interesados; sin embargo, se reconoce que excepcionalmente se pueden establecer <u>condiciones técnicas y administrativos</u> que los interesados deben implementar para el acceso.

Estas condiciones técnicas y administrativas son particularmente exigibles cuando (i) se trata de solicitudes de factibilidad vinculada al desarrollo de proyectos inmobiliarios distintos a vivienda unifamiliar y (ii) cuando el predio sobre el que se pretende desarrollar el proyecto inmobiliario se encuentra fuera del sistema de distribución de agua. En tales casos, la empresa prestadora está facultada a cubrir las condiciones técnicas necesarias que permitiría al interesado obtener la factibilidad, siempre que este realice el pago previo.

La fórmula normativa prevista abre un escenario amplio para que las empresas prestadoras requieran a los interesados el cumplimiento de exigencias técnicas o administrativas que no se encuentran debidamente definidas en la norma. En el marco de estas exigencias pueden encontrarse los requerimientos de la empresa prestadora para desarrollar obras complementarias que pueden ser necesarias para que el inmueble a construirse por el titular del proyecto inmobiliario acceda al servicio, **<u>pero también es posible que se exijan obras que no tienen relación con ello.</u>**

La indefinición de estos términos en la normativa especial del sector de saneamiento y también en la Ley de Habilitaciones Urbanas genera un gran margen de discrecionalidad o arbitrariedad por parte de la EPS e incertidumbre en los desarrolladores de proyectos inmobiliarios sobre las reglas de juego para invertir en un actividad que la propia Ley de Habilitaciones Urbanas busca incentivar como parte de una política pública de promoción edificatoria, resaltando que las entidades públicas a nivel nacional deben propiciar estímulos e incentivos para la inversión inmobiliaria.

Teniendo en mente lo anterior, resulta necesario efectuar precisiones normativas para definir los alcances de las condiciones técnicas y de las condiciones administrativas y evitar así que se produzcan supuestos en que se pueda impedir la obtención del certificado de factibilidad.

Dada la dificultad de definir los alcances de cada condición técnica que puede ser exigible para obtener la factibilidad, entendemos que se justificaría tener en cuenta ciertos criterios que deben definir en la norma.

Para ello, únicamente pueden ser exigidas como condición para el otorgamiento de la factibilidad del servicio la ejecución de obras complementarias a la red de distribución que se encuentren directamente relacionadas con el proyecto inmobiliario que se pretende desarrollar, entendiendo esto como aquellas obras públicas dentro del área de influencia de la empresa prestadora y que formen parte del plan de expansión de la misma.

La finalidad de esta exigencia se orienta a permitir que las factibilidades otorgadas por la empresa prestadora sean en su mayoría de naturaleza positiva, permitiendo así el despliegue de infraestructura de saneamiento a la par del avance de los proyectos inmobiliarios.

3.3. Plazo de devolución de las contribuciones reembolsables

La Ley de Saneamiento reconoce en su artículo 45.1 numeral 7. la posibilidad de ejecutar obras e instalaciones de los servicios de saneamiento con carácter reembolsable para las habilitaciones urbanas, para la ampliación de la capacidad instalada de la infraestructura existente y/o para la extensión del servicio hasta el lugar en el que se encuentre el predio del interesado.

El Reglamento de la mencionada ley contempla un procedimiento que se debe seguir para obtener la aprobación del proyecto de ejecución de obras en calidad de contribución reembolsable. El trámite inicia con la propuesta formulada por el interesado, que se encuentra sujeto a evaluación de la empresa prestadora por un plazo de 45 días hábiles.

En este trámite, la empresa prestadora evalúa el cumplimiento de condiciones técnicas y administrativas y su concordancia con el contenido del PMO y en su programa de inversiones. En caso de ser favorable, el interesado y la EPS deben suscribir un contrato de contribución reembolsable, en el que se debe establecer el plazo para la devolución de la contribución.

La Directiva sobre Contribuciones Reembolsables efectuadas por Terceros para Inversiones en los Servicios de Saneamiento, aprobada por SUNASS mediante Resolución 46-2010-SUNASS-CD, establecía que el plazo de devolución podía extenderse por el periodo de la vida útil referencial de la infraestructura, con lo cual el reembolso podría efectuarse en un periodo de 40 e incluso 60 años de vida útil en el caso de tuberías.

Actualmente, de acuerdo a los alcances definidos en el artículo 94 del Reglamento (vigente desde el 2017), el plazo de la contribución podría efectuarse hasta en 15 años desde la recepción de la obra por la empresa prestadora. Este plazo de devolución es claramente excesivo y contrario a su propia naturaleza. Es excesivo si se compara con el plazo máximo de 18 meses que se establece para una figura similar en el sector eléctrico[4].

---

[4] **RESOLUCIÓN MINISTERIAL N° 231-2012-MEM-DM, NORMA SOBRE CONTRIBUCIONES REEMBOLSABLES**
11. Fecha y Plazo de Devolución
Para la modalidad de Devolución en Efectivo, la fecha de devolución deberá estar dentro de los plazos máximos establecidos en el presente numeral. El plazo máximo para la devolución, según la modalidad de Contribución, se cuenta a partir de la fecha de determinación del Importe de Contribución conforme a lo establecido en los numerales 5.1, 6.1 y 7.1.
11.1 Seis (06) meses cuando el importe unitario de Contribución por Suministro o Conexión fuera inferior a una (01) UIT.
11.2 Doce (12) meses cuando el importe unitario de Contribución por Suministro o Conexión sea mayor a una (01) UIT y menor o igual a dos (02) UIT.
11.3 Dieciocho (18) meses cuando el importe unitario de Contribución por Suministro o Conexión fuera mayor a dos (02) UIT. El indicador denominado importe unitario de Contribución por Suministro o

Dada la misma condición de servicios públicos, no se justifica que en un sector la contribución sea reembolsada en un periodo de 18 meses (menos de 2 años) y en otro se faculte a la empresa a realizar este reembolso hasta en un periodo de 15 años.

Asimismo, contraviene su propia naturaleza en la medida que la ejecución de inversiones por parte de los interesados no tiene el propósito de sustituir de manera permanente una actividad que corresponde ser desplegada, en realidad, directamente por la empresa prestadora. La responsabilidad para desarrollar infraestructura o redes de distribución en un determinado ámbito geográfico se encuentra asignada a una determinada EPS, por lo que es parte de su obligación atender los requerimientos de acceso al servicio que formulen los interesados.

Extender el plazo de reembolso hasta un periodo de 15 años implica asumir que el compromiso de inversión en el despliegue de redes de saneamiento también corresponde a los interesados en ampliar la frontera de cobertura de la EPS, lo que claramente es un error.

Los interesados en desarrollar proyectos inmobiliarios o cualquier otro proyecto que requiere contar con los servicios de saneamiento <u>no tienen la obligación de financiar la extensión de la infraestructura de saneamiento</u>, sino que participan en la ejecución de estas obras dada la necesidad inmediata de contar con redes de agua y desagüe y debido a la demora de cobertura atribuible a la empresa prestadora.

Por lo que es necesario establecer un <u>tratamiento uniforme del plazo para que el reembolso de la contribución de las empresas inmobiliarias en el sector eléctrico y de saneamiento sea efectuada en un plazo máximo de 18 meses,</u> teniendo en cuenta que la inversión desarrollada en un proyecto inmobiliario no puede sustituir la obligación de las empresas prestadoras de proveer el servicio a los interesados que se encuentren dentro del ámbito de su atención.

3.4. Aportes no reembolsables

Es importante resaltar que la Ley de Saneamiento reconoce en su artículo 45 que los prestadores de servicios de saneamiento pueden recibir obras de saneamiento ejecutadas por personas naturales o jurídicas, sin reembolso alguno.

Los alcances de lo dispuesto en la Ley de Saneamiento han sido desarrollados por el Reglamento estableciendo los siguientes supuestos:

> *Artículo 96.- Aporte No Reembolsable*
> *Son supuestos de ANR, las obras o proyectos de saneamiento ejecutados en zonas urbanas dentro del ámbito de responsabilidad de la empresa prestadora que:*
> *1. No cuentan con servicios de saneamiento.*
> *2. Requieran de mayores inversiones a las previstas por la empresa prestadora, adelantando o modificando las inversiones previstas en el PMO.*
> *3. Tengan por objeto, exclusivamente, la ampliación de la capacidad instalada de las redes de distribución y/o de recolección existentes.*
> *4. Tengan por objeto el autoabastecimiento de los servicios de forma temporal, solo en los casos donde la prestación del servicio no sea técnica ni económicamente viable para la empresa prestadora. En este supuesto, la*

Conexión resulta de dividir el importe determinado de Contribución entre el número de Conexiones o Suministros.

empresa prestadora no asume los gastos de operación y mantenimiento de la misma.

De la revisión de las disposiciones anteriores al Reglamento, advertimos que el motivo de incluir supuestos de aportes no reembolsables obedecería a lo siguiente:

> *"Sin embargo, el sector privado viene efectuando inversiones en el sector saneamiento con un carácter no reembolsable, no existiendo marco normativo idóneo que canalice dichas iniciativas ni la forma de su incorporación en las Entidades Prestadoras de Servicios de Saneamiento, resultando necesario establecer un marco normativo idóneo que articule las propuestas de aportes no rembolsables a cargo del sector privado en el sector saneamiento, así como también, velar por una correcta ejecución de las obras y adecuada prestación de los servicios de saneamiento"*
> (Considerando del Reglamento de la Ley de Saneamiento derogado)

La inclusión de estos supuestos obliga a las empresas inmobiliarias a realizar, en determinados casos prescritos por la normativa, inversiones sin reconocimiento alguno, ni siquiera en los casos en que estas sirvan finalmente como medio para prestar el servicio de saneamiento a otros interesados distintos a los compradores de los inmuebles de los proyectos inmobiliarios.

Es decir, se carga en los ejecutores de los proyectos inmobiliarios toda la responsabilidad de ejecutar obras que corresponde realizar a la EPS a por su propia condición, sin que se reconozca importe alguno por ello.

El amplio listado de los aportes no reembolsables (en adelante, "ANR") excluye la posibilidad de reconocer ciertas inversiones realizadas por empresas inmobiliarias y permiten acotar los supuestos en los que se puede reconocer contribuciones reembolsables.

En efecto, la definición de ANR que ofrece el Reglamento comprende a las "obras o proyectos ejecutados en zonas urbanas, dentro del ámbito de la empresa prestadora", con lo que puede interpretarse que solo las obras ejecutadas en áreas distintas a las urbanas (rurales) podrían ser reconocidas como contribuciones reembolsables. Lo mismo ocurre en los casos en los que la inversión supera las previstas por la empresa prestadora, pese a que pueden resultar necesarias para completar el acceso a la red de saneamiento.

En resumen, el Reglamento ha incluido un listado de obras e instalaciones como ANR trasladando el costo de la inversión exclusivamente a los interesados, como los titulares de los proyectos inmobiliarios, lo que encarece el costo de los proyectos inmobiliarios en clara contravención del propósito recogido en la Ley de Habilitaciones Urbanas con la que se busca promover el desarrollo de proyectos inmobiliarios y limitar la actuación que impida su consolidación por parte de las entidades del Estado y las empresas prestadoras de servicio.

Un hecho de esta naturaleza podría configurar incluso un supuesto de expropiación si se logra verificar que la infraestructura costeada por las empresas inmobiliarias es usada por la empresa prestadora para la atención de requerimientos de servicio de otros interesados (hecho que se sospecha, se produce en múltiples ocasiones).

En tal sentido, es necesario ajustar la norma al propósito por el cual los interesados pueden realizar obras o proyectos de saneamiento. El desarrollo de estas obras debe recaer en la empresa prestadora y no en los particulares, en tanto su objeto es

precisamente cubrir las necesidades de servicios de saneamiento en el ámbito geográfico sobre el cual tiene esta responsabilidad. En tal sentido, se debe precisar que los ANR deben quedar acotados a supuestos excepcionales previstos de manera expresa por la Ley de Saneamiento, que actualmente no contempla la lista consolidada en el Reglamento.

La regla debe ser que las empresas inmobiliarias obtengan siempre la retribución por la inversión que ejecutan en infraestructura de saneamiento y la excepción puede configurarse cuando estos proyectos no se ajustan a los planes o proyectos previstos por las empresas prestadoras y reconocidas por SUNASS.

Cabe resaltar que este esquema que prioriza las contribuciones reembolsables se encuentra vigente en el sector eléctrico, de modo que su extensión a la actividad de saneamiento es plenamente factible. La dificultad de su reconocimiento obedece principalmente a la disponibilidad presupuestal para su cobertura, lo que, empero, no justifica sustituir la labor de ejecución de las obras o proyectos necesarios para la ampliación de la red de distribución de agua y saneamiento, que corresponde a las EPS, por la actividad que pueden desarrollar agentes del sector inmobiliario.

Atendiendo la dificultad presupuestal que pueden enfrentar las empresas de saneamiento, la propuesta contenida en este rubro aspira a permitir que las empresas inmobiliarias no encarezcan el precio de los inmuebles que ponen a disposición de los consumidores considerando un costo que no es atribuible a su actividad, que consiste en contar con disponibilidad de la red de saneamiento para la viabilidad de la adquisición de predios, terrenos o departamentos por parte de los consumidores.

Una propuesta de este tipo permitiría reducir el impacto del sobrecosto que representa asumir íntegramente la ejecución de ampliaciones de la red por cuenta de la empresa inmobiliaria, pese a que esta es una responsabilidad de las EPS.

3.5. Retrasos en el cambio tarifario al concluir la ejecución del proyecto

Una vez terminada la construcción de la obra correspondería cambiar el tipo de tarifa aplicada a la edificación; sin embargo, la EPS indica que la construcción debe estar habitada para acceder a realizar esta modificación.

Asimismo, esta empresa requiere previamente verificar la habitabilidad del edificio, lo cual genera perjuicio para los titulares de proyectos inmobiliarios, pues el periodo que transcurre entre la conclusión de la obra hasta que el edificio se encuentra habitado puede extenderse por un período significativo (años) y ello se traduce en mantener durante todo ese tiempo el tipo de tarifa industrial, mucho más onerosa que la tarifa doméstica que es la que corresponderá pagar en cada una de las unidades inmobiliarias construidas en los nuevos edificios.

Para determinar a partir de qué momento se puede acreditar la conclusión de la obra debemos hacer referencia al artículo 3.12 de la Ley de Habilitaciones Urbanas que define a la Recepción de Obra como el *"procedimiento por el cual se determina que las obras de habilitación urbana se han concluido conforme a los planos y a la licencia aprobada"*.

Usualmente se tiene la visión de que estos procedimientos ante las municipalidades pueden tomar mucho tiempo, y en la práctica llega a ser así. Sin embargo, de acuerdo con el artículo 36 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación se indica que dentro de un plazo de diez (10) días hábiles la Municipalidad debe realizar inspecciones, verificaciones a las obras y, en caso de estar conforme las

obras, emitir la Recepción de Obras, siendo prorrogable por 15 días más en caso formule observaciones. Sin embargo, transcurrido el plazo del procedimiento administrativo sin que la Municipalidad notifique el pronunciamiento correspondiente, se aplica el silencio administrativo positivo, correspondiendo a la Municipalidad otorgar la Recepción de Obras de Habilitación Urbana, dentro de un plazo de tres (03) días hábiles[5].

Una vez que se cuente con la Recepción de Obra es posible que el administrado acredite ante la EPS que las condiciones de uso han cambiado, es decir, que el suministro dejó de tener un uso industrial.

Sobre el particular, el artículo 93.1 del Reglamento de Calidad de la Prestación de Servicios de Saneamiento establece que es obligación del Titular de la Conexión y del usuario comunicar a la Empresa Prestadora de Servicio (EPS) cualquier variación en el tipo, número de unidades de uso o condiciones que afecten o puedan afectar la facturación, del predio atendido por la conexión, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes de producidos. Dicha comunicación deberá ser verificada por la EPS en un plazo máximo de cinco (5) días hábiles mediante la correspondiente inspección interna, procediendo al cambio en la aplicación de la categoría tarifaria correspondiente.

En este supuesto, el cambio se aplica a partir del ciclo de facturación (mes) siguiente a la comunicación del usuario. Si la EPS no realiza la verificación o no lo hace dentro del plazo fijado por causas atribuibles a ella, entonces le corresponde incorporar el cambio según la información proporcionada por el Titular de la Conexión Domiciliaria o Usuario, a partir de la facturación siguiente a dicha comunicación.

En esa misma línea, el Tribunal Administrativo de Solución de Reclamos de los Usuarios de los Servicios de Saneamiento (TRASS) de la SUNASS aprobó años atrás lineamientos resolutivos en los que resalta lo siguiente:

> *Resolución N° 001-2005-SUNASS-TRASS-LINEAMIENTOS*
> *a. Predios para vivienda recién construidos pero desocupados*
> *(...)*
> *"Si un usuario solicita el cambio de la tarifa industrial a la tarifa doméstica en un predio recién construido para vivienda pero que se encuentra desocupado, EL TRIBUNAL considera que si bien a los predios en construcción les corresponde la tarifa industrial, una vez concluida la construcción de la*

---

[5] **DECRETO SUPREMO N° 029-2019-VIVIENDA, REGLAMENTO DE LICENCIAS DE HABILITACIÓN URBANA Y LICENCIAS DE EDIFICACIÓN**
Artículo 36.- Requisitos y procedimiento para la Recepción de Obras de Habilitación Urbana
(...)
36.2 El funcionario municipal que recibió los documentos, con o sin variaciones respecto del proyecto aprobado, para la Recepción de Obras, remite en el día el expediente al órgano competente para que, bajo responsabilidad, realice los siguientes actos:
36.2.1 Recepción de Obras sin variaciones:
Dentro de un plazo de diez (10) días hábiles la Municipalidad debe:
a) Efectuar la inspección de las obras ejecutadas emitiendo el informe respectivo.
b) Verificar que las obras ejecutadas correspondan al plano de trazado y lotización de la Licencia de Habilitación Urbana otorgada.
c) En caso de estar conforme las obras recepcionadas, emitir la Recepción de Obras, consignando el número de la misma en el FUHU, el cual suscribe y sella. Este acto constituye la recepción de obras de habilitación urbana y autoriza la inscripción registral, para lo cual entrega al administrado dos (02) originales de la documentación correspondiente debidamente suscritos y sellados.
(...)
36.4 Transcurrido el plazo del procedimiento administrativo sin que la Municipalidad notifique el pronunciamiento correspondiente, se aplica el silencio administrativo positivo, correspondiendo a la Municipalidad otorgar la Recepción de Obras de Habilitación Urbana, dentro de un plazo de tres (03) días hábiles, entregar al administrado el FUHU con el número de la recepción de obras asignado, así como la documentación técnica del expediente, debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad.

vivienda, se ha variado el uso del agua y la naturaleza de la unidad de uso que abastece al suministro, por lo que se debe dejar de lado la tarifa industrial y proceder a aplicar la tarifa doméstica, a pesar que la vivienda pueda estar desocupada. Para que se produzca la modificación a la tarifa doméstica, se requiere de una verificación de la conclusión de la obra, por parte de la Empresa Prestadora, previa comunicación correspondiente por parte del usuario."

Estos mismos lineamientos se han mantenido en una versión posterior del año 2008, en los que se precisa que el desarrollo de proyectos inmobiliarios califica dentro de la categoría de uso industrial pues supone la transformación física de materiales, convirtiéndolo en algo distinto al bien original. Sin embargo, se precisa que esta categoría tarifaria se aplicada únicamente mientras dure el proceso de construcción[6].

En consecuencia, una vez que la obra ha concluido, se debe solicitar a la municipalidad correspondiente la Recepción de Obra pues con dicho documento podrá acreditarse frente a la EPS que la obra ha finalizado y ya no puede calificarse más, en adelante, en la categoría industrial.

Este procedimiento se encuentra sujeto a la aplicación del silencio administrativo positivo, que es una técnica administrativa que garantiza a los interesados la obtención del permiso, autorización o título habilitante cuando transcurre el plazo previsto por la ley para que la autoridad emita una respuesta y no lo hace[7]. Pese a ello, el marco normativo considera que, si los interesados lo requieren, pueden presentar una Declaración Jurada ante la propia entidad que no emitió respuesta dentro del plazo previsto, con la finalidad de hacer valer el derecho conferido ante la misma o terceras entidades de la administración. En estos casos, el cargo de recepción de dicho documento es prueba suficiente de la resolución aprobatoria de la solicitud o trámite iniciado"[8].

---

6 **RESOLUCIÓN N° 001-2008-SUNASS-TRASS-LINEAMIENTOS**
2. AGUA POTABLE: TARIFA
2.1 Reclamos por tipo de unidad de uso en que se pide el cambio de tarifa en predios recién construidos pero desocupados.
(...)
Según el literal b.2.2 del artículo 86.2 del Reglamento de Calidad, se considera dentro de la categoría industrial a aquellas unidades de uso en cuyo interior se desarrollan actividades de extracción, fabricación y transformación física de materiales, y que estén comprendidas en las Secciones A, B, C, D, E y F de la CIIU.
Teniendo como base la disposición mencionada, podemos sostener que en tanto la construcción como actividad económica implica la transformación física de diversos materiales e incluso de la estructura inicial de un predio, convirtiéndolo en algo distinto a su estado original, es decir, en un edificio, vivienda, oficina u otro inmueble. En consecuencia, es factible atribuir a los predios en construcción para vivienda u otros fines, la categoría industrial mientras dure la construcción.
Sin embargo, una vez terminada la construcción, si el destino de la misma fue convertirla en un predio para vivienda u otro uso, corresponde, conforme a literal b.1.2 del citado artículo 86.2 del Reglamento de Calidad, aplicar la tarifa doméstica, la tarifa comercial o la que corresponda al uso final del predio. Por supuesto, la terminación de la obra que permita la aplicación de la tarifa doméstica o la que corresponda finalmente al predio deberá ser previamente verificada por la EPS previa comunicación del usuario, sin perjuicio de las facultades de verificación de la Empresa Prestadora.

7 En otros términos, en aquellos *procedimientos administrativos sujetos a silencio positivo, la petición del administrado se considera aprobada si, vencido el plazo establecido o máximo para pronunciarse, la entidad no hubiera notificado el pronunciamiento correspondiente, no siendo necesario expedirse pronunciamiento o documento alguno para que el administrado pueda hacer efectivo su derecho, bajo responsabilidad del funcionario o servidor público que lo requiera.*

8 **DECRETO SUPREMO N° 004-2019-JUS, TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY N° 27444 – LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL**
Artículo 36.- Aprobación de petición mediante el silencio positivo
36.1 En los procedimientos administrativos sujetos a silencio positivo, la petición del administrado se considera aprobada si, vencido el plazo establecido o máximo para pronunciarse, la entidad no hubiera notificado el pronunciamiento correspondiente, no siendo necesario expedirse pronunciamiento o documento alguno para que el administrado pueda hacer efectivo su derecho, bajo responsabilidad del funcionario o servidor público que lo requiera.

Una vez que se cuente con la Recepción de Obra, corresponde informar a la EPS la variación en el uso del agua y solicitar la variación de la categoría industrial a la doméstica y/o residencial. De igual manera, siendo probable que la EPS no realice la verificación del cambio o no lo realice dentro del plazo establecido por la norma, entonces el usuario debe establecer comunicación con esta a fin de informar dicho retraso y que la consecuencia de esta es el deber de incorporar el cambio que se alega tomando como fundamento solo la información proporcionada por el solicitante.

No obstante, a la fecha el cambio de tarifa se encuentra sujeto a la discreción de la empresa prestadora de verificar la conclusión de la obra pese a la existencia de criterios resolutivos que enmarcan el comportamiento que la EPS debe desempeñar en estos casos.

Debido a ello, un mecanismo eficaz para garantizar que este cambio se produzca consiste en permitir que el cambio se produzca de manera automática, una vez concluida la ejecución de la obra, lo que podría ser acreditado con la información consignada en el cuaderno de obra.

III.- ANÁLISIS COSTO BENEFICIO

Análisis de costo – beneficio de las alternativas propuestas

1. Transparencia y acceso a la información sobre el despliegue de infraestructura

Actualmente, la falta de transparencia o conocimiento de la red de distribución genera incertidumbre sobre el desarrollo de proyectos en el sector inmobiliario. Ello incrementa los costos para las empresas constructoras, desarrolladores de proyectos e inmobiliarias y ese mayor costo se termina trasladando al precio final de los inmuebles que pagan los consumidores.

Tener acceso a la información de la infraestructura desplegada y por desplegar de parte de las EPS tendría como efecto en el corto y mediano plazo la reducción de la ejecución de obras complementarias, que actualmente deben desarrollar las empresas inmobiliarias para hacer viables muchos proyectos, debido a que permite identificar las zonas geográficas con suficiente capacidad de red de saneamiento para que los agentes del sector inmobiliario concentren en esos espacios el desarrollo de futuros proyectos. Con ello se reduce un costo que permite formular un precio de venta menor de los inmuebles a los consumidores.

Ciertamente, al planificar futuros proyectos inmobiliarios las empresas inmobiliarias contemplan como uno de los primeros pasos la determinación de la ubicación del predio

---

36.2 Lo dispuesto en el presente artículo no enerva la obligación de la entidad de realizar la fiscalización posterior de los documentos, declaraciones e información presentados por el administrado, conforme a lo dispuesto en el artículo 34.

Artículo 37.- Aprobación del procedimiento.

37.1 No obstante lo señalado en el artículo 36, vencido el plazo para que opere el silencio positivo en los procedimientos de evaluación previa, regulados en el artículo 35, sin que la entidad hubiera emitido pronunciamiento sobre lo solicitado, los administrados, si lo consideran pertinente y de manera complementaria, pueden presentar una Declaración Jurada ante la propia entidad que configuró dicha aprobación ficta, con la finalidad de hacer valer el derecho conferido ante la misma o terceras entidades de la administración, constituyendo el cargo de recepción de dicho documento, prueba suficiente de la resolución aprobatoria ficta de la solicitud o trámite iniciado.

37.2 Lo dispuesto en el párrafo anterior es aplicable también al procedimiento de aprobación automática, reemplazando la aprobación ficta, contenida en la Declaración Jurada, al documento a que hace referencia el numeral 33.2 del artículo 33.

37.3 En el caso que la autoridad administrativa se niegue a recibir la Declaración Jurada a que se refiere el párrafo anterior, el administrado puede remitirla por conducto notarial, surtiendo los mismos efectos.

sobre el cual de edificará el proyecto y un factor relevante para tomar esta decisión es la inmediatez de su conexión con la red pública de agua y alcantarillado, pues en caso no cuente con ella serán necesarias las obras complementarias que usualmente son ejecutadas precisamente por las empresas inmobiliarias y no por las EPS.

En ese sentido, conocer esa información con anticipación permite tener un balance positivo, ya que contando con ella se puede tomar la decisión de inversión en función a la necesidad o no de contar con la ejecución de obras complementarias, evitando incurrir en los costos que involucra desarrollar este tipo de inversión, con el consecuente beneficio para los consumidores a través de la reducción de los precios de las unidades inmobiliarias que se ofertan en el mercado.

2. Obras complementarias como condición para la factibilidad

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.

Como consecuencia del desconocimiento del despliegue existente de la red pública de agua y alcantarillado, es común ubicar los proyectos inmobiliarios en zonas que usualmente requieren elaborar obras fuera del predio afectado, pero que servirá para conectar dicha red con la edificación.

No obstante, un costo no previsto se presenta cuando a pesar de existir una conexión directa entre el predio donde se proyecta construir el edificio y la red pública de agua y alcantarillado, la EPS solicita realizar obras complementarias como condición para otorgar la factibilidad de la obra y ordenar la conexión a esta red.

Debido a la exigencia de ejecución de este tipo de obras, que no guardan relación con los requerimientos técnicos de un determinado proyecto inmobiliario, y teniendo en cuenta que su realización es una condición para el otorgamiento de la factibilidad del suministro, los agentes inmobiliarios se ven en la necesidad de efectuar inversiones, incrementando los costos de sus proyectos y, consecuentemente, los precios finales de las unidades inmobiliarias que podrán en venta ante los consumidores finales.

Frente a este escenario, la propuesta del proyecto consiste en eliminar esta exigencia que práctica usual en la industria y, como se ha advertido, tiene un efecto perjudicial, debido a que incrementa los costos de los proyectos inmobiliarios y, por extensión, también el precio final de las unidades inmobiliarias, que terminan pagando los consumidores que las demandan. La revisión del impacto de la eliminación de esta exigencia o condicionamiento para la factibilidad no expone costo alguno para la EPS, por lo que estimamos que es una propuesta plenamente viable y beneficiosa para el mercado inmobiliario con beneficio directo en los consumidores.

3. Contribuciones reembolsables y no reembolsables

Con relación a la contribución reembolsable, debemos indicar que esta se concreta mediante la suscripción de un contrato con la EPS si la obra forma parte del plan de desarrollo previsto por la EPS. La propuesta de reducir el periodo de devolución del importe invertido por una empresa inmobiliaria no genera un costo adicional, pues el mismo tienen que haber sido contemplado como un pasivo en la contabilidad de la EPS.

La implementación de la reducción del plazo de devolución de la contribución reembolsable podría efectuarse de modo progresivo, mediante adendas a los contratos

de las contribuciones reembolsables, sin que genere un impacto relevante en el flujo de caja de las EPS. Pese a ello, debe tenerse presente que la industria eléctrica contempla plazos mucho más cortos para la devolución de la contribución que los 15 años actualmente previstos.

La propuesta de reducción del plazo de devolución de la contribución reembolsable trae consigo costos vinculados a la eventual liquidez de una EPS para ello, pero no es una medida que imponga una nueva carga económica sobre las EPS, porque actualmente se encuentra contemplada en la legislación. Sin embargo, la carga de mantener este importe bajo la administración de las EPS implica, al mismo tiempo, una reducción del flujo de caja de las empresas inmobiliarias, que han venido asumiendo, pese a que la ejecución de obras de ampliación de la red de saneamiento no es parte de la responsabilidad que le corresponde.

Bajo esta comparación, parece razonable reducir el plazo de devolución a un periodo similar al que se mantiene en otras legislaciones, como la del sector eléctrico, a fin de permitir que quien ejecuta las inversiones pueda contar oportunamente con la devolución de dicho importe, debiendo este ser asumido por el titular de la red de agua potable y saneamiento.

En la misma línea de lo expuesto, con relación a los Aportes No Reembolsables, debemos indicar que la inversión que las empresas inmobiliarias ejecutan bajo este concepto se integra como un costo del proyecto que es trasladado a los propietarios de los inmuebles, incrementando así el precio de compra. El Aporte No Reembolsable constituye uno de los principales conceptos de costos en la ejecución de proyectos en cuanto al capital invertido se refiere, debido a la magnitud de las obras que puede ser necesario desplegar para garantizar la provisión del servicio de saneamiento a los compradores de las unidades inmobiliarias.

En conclusión, en un escenario de alza de precios como consecuencia del incremento de costos en los materiales de construcción, el tipo de cambio en la moneda internacional y la crisis económica generalizada que proyecta el aumento en los porcentajes de inflación, el proyecto de ley propone esquemas de reducción de costos que se encuentran directamente relacionados, en cuanto a su impacto, con el bienestar de los consumidores.

4. Retrasos en el cambio tarifario al concluir la ejecución del proyecto

Durante la construcción de la obra, a esta se le aplica una tarifa industrial debido a la finalidad del uso del agua y por ello el monto a pagar es mayor a la tarifa residencial que corresponde pagar. Cuando la construcción concluye y las familias comienzan a habitar estos los inmuebles adquiridos, corresponde que la tarifa cambie de industrial a residencial por la finalidad de la misma.

Actualmente, este cambio depende de que la EPS verifique la habitabilidad del edificio, lo cual genera perjuicio para los titulares de proyectos inmobiliarios, tanto para las familias que compraron su inmueble como para la empresa inmobiliaria que está por vender estos, pues el periodo que transcurre entre la conclusión de la obra hasta que el edificio se encuentra habitado, a satisfacción de la EPS, puede extenderse incluso por varios años.

Ello se traduce en un innecesario costo de mantenimiento durante todo ese tiempo, debido a que se debe continuar pagando la tarifa industrial, que mucho más onerosa que la tarifa doméstica, que propiamente corresponde pagar en cada una de las unidades inmobiliarias construidas en los nuevos edificios. Por ello, los propietarios

pagan durante años una tarifa industrial que no les corresponde, asumiendo indebidamente costos atribuibles a la demora de la EPS en proceder a realizar el cambio de la tarifa que corresponde aplicara proyecto inmobiliario ejecutado.

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

La presente iniciativa legislativa pretende modificar el Decreto Legislativo 1280, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de la Gestión y Prestación de los Servicios de Saneamiento, a fin de incorporar mecanismos que garanticen efectivamente la mayor transparencia en la elaboración de los planes de expansión sanitaria y que estos respondan a criterios objetivos, así como la obligatoriedad de las EPS de sustentar y exponer dichos proyectos de planes de expansión ante la población antes de que estos sean presentados ante SUNASS.

Asimismo, se busca tener precisiones normativas para definir los alcances de las condiciones técnicas y de las condiciones administrativas. Para ello, únicamente pueden ser exigidas como condición para el otorgamiento de la factibilidad del servicio la ejecución de obras complementarias a la red de distribución que se encuentren directamente relacionadas con el proyecto inmobiliario que se pretende desarrollar, entendiendo esto como aquellas obras públicas dentro del área de influencia de la empresa prestadora y que formen parte del plan de expansión de la misma.

En igual sentido, se busca un <u>tratamiento uniforme del plazo para que el reembolso de la contribución de las empresas inmobiliarias en el sector eléctrico y de saneamiento sea efectuada en un plazo máximo de 18 meses,</u> teniendo en cuenta que la inversión desarrollada en un proyecto inmobiliario no puede sustituir la obligación de las empresas prestadoras de proveer el servicio a los interesados que se encuentren dentro del ámbito de su atención.

La propuesta también aspira a permitir que las empresas inmobiliarias no encarezcan el precio de los inmuebles que ponen a disposición de los consumidores considerando un costo que no es atribuible a su actividad, que consiste en contar con disponibilidad de la red de saneamiento para la viabilidad de la adquisición de predios, terrenos o departamentos por parte de los consumidores.

Finalmente, dado que el suministro dejó de tener un uso industrial se propone permitir que el cambio tarifario se produzca de manera automática, una vez concluida la ejecución de la obra, lo que podría ser acreditado con la información consignada en el cuaderno de obra.

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.