Proyecto de Ley N° 5674/2023-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: 5:30 p.m.

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 047-2023-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 108-2023-GDU/MDSJL, de la Gerencia de Desarrollo Urbano, de fecha 18 de julio de 2023; el Informe Legal N° 226-2023-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° 108-2023-GDU/MDSJL, de la Gerencia de Desarrollo Urbano propone como iniciativa legislativa un proyecto de Ley que fortalece la prestación de los servicios públicos de energía a fin de impulsar el desarrollo inmobiliario para vivienda; asimismo mediante el Informe Legal N° 226-2023-GAJ/MDSJL, de la Gerencia de Asesoría Jurídica emite opinión favorable para que el Concejo Municipal apruebe la iniciativa legislativa que busca lograr las modificaciones que generen un cambio significativo en la concepción del servicio de energía;

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° 002-2023-MDSJL denominada "Proyecto de Ley que fortalece la prestación de los servicios públicos de energía a fin de impulsar el desarrollo inmobiliario para vivienda", 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 FERNÁNDEZ
Secretaria General

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN JUAN DE LURIGANCHO

Lic. JESÚS MALDONADO AMAO
ALCALDE

SAN JUAN DE LURIGANCHO
es momento de crecer

INICIATIVA LEGISLATIVA N° 002-2023-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 QUE FORTALECE LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE ENERGÍA A FIN DE IMPULSAR EL DESARROLLO INMOBILIARIO PARA VIVIENDA

Artículo 1. – Instalación de suministros en el sector eléctrico

Modifíquese el literal a) del artículo 34, el artículo 82 y el artículo 83 del Decreto Ley 25844, Ley de Concesiones Eléctricas, en los siguientes términos:

Artículo 34.- Los Distribuidores están obligados a:
a) Suministrar electricidad a quien lo solicite dentro de su zona de concesión o a aquellos que lleguen a dicha zona con sus propias líneas, en un plazo no mayor de un (1) año y que tengan carácter de Servicio Público de Electricidad; El plazo para la atención de suministros de electricidad para habilitaciones urbanas y edificación de proyectos inmobiliarios no podrá ser mayor a seis (6) meses desde la presentación de la solicitud al concesionario. El incumplimiento de esta obligación constituye infracción administrativa sancionable por el OSINERGMIN"
(...)

Artículo 82.- Todo solicitante, ubicado dentro de una zona de concesión de distribución tendrá derecho a que el respectivo concesionario le suministre energía eléctrica, previo cumplimiento de los requisitos y pagos que al efecto fije la presente Ley y el Reglamento, conforme a las condiciones técnicas que rijan en el área.

El plazo máximo para realizar la conexión al servicio de energía eléctrica es de seis (6) meses, según lo indica el artículo 34, y el cómputo de dicho plazo inicia con la presentación de la solicitud por parte del administrado.

Corresponde al propietario del predio asumir el pago de las deudas a que se refiere el inciso a) del artículo 90 más los intereses respectivos que se devenguen hasta su total cancelación.

Las deudas por consumo que se generen ante la omisión del concesionario de efectuar el corte a que se refiere el literal a) del artículo 90 deberán ser cobradas por el concesionario al usuario que efectivamente se benefició con dicho consumo, salvo que haya sido el mismo propietario.

El propietario del predio será responsable solidario en el pago de la deuda cuando ésta haya sido generada por su inquilino o cualquier poseedor que cuente con su autorización para hacer uso del predio o cuando transfiera el predio y no comunique de este hecho al concesionario.

El concesionario no podrá suspender por falta de pago el suministro de energía a los hospitales y cárceles, sin perjuicio de las acciones de cobro que inicie a las respectivas entidades estatales.

En el caso de proyectos inmobiliarios, las empresas desarrolladoras se encuentran habilitadas a gestionar la transferencia de la titularidad del servicio público a favor del nuevo propietario. La comunicación de la empresa inmobiliaria acreditando la transferencia de propiedad de los bienes inmuebles del proyecto inmobiliario hace inoponible cualquier exigencia de deudas generadas posteriormente a la fecha de celebración de la compraventa.

Artículo 83.- Para la dotación de nuevos suministros o ampliación de una potencia contratada, el concesionario podrá exigir una contribución, con carácter reembolsable, para el financiamiento de la extensión de las instalaciones hasta el punto de entrega y/o para la ampliación de la capacidad de distribución necesaria. Estas contribuciones tendrán la siguiente modalidad, a elección del usuario:

a) Aportes por kW, previamente fijado por el concesionario para los diferentes casos;

b) Construcción de las obras de extensión por el solicitante, previa aprobación del proyecto por el concesionario, fijándose el valor nuevo de reemplazo de estas instalaciones en la oportunidad de aprobar el proyecto; y,70

c) Financiamiento por el solicitante para ejecutar las obras requeridas, al valor determinado por el concesionario, obligándose éste a ejecutarlas en un plazo determinado.

El concesionario no podrá solicitar la contribución por parte del solicitante para la ampliación o construcción de obras e infraestructura que no guarden relación con el predio edificado por el solicitante.

De necesitarse de modo indispensable un área del predio para fines de abastecerlo con energía eléctrica, inmediatamente después de otorgada la factibilidad, el concesionario deberá celebrar un acuerdo con el desarrollador inmobiliario para fijar el importe con que se retribuirá a este último por el área afectada de su predio sin que para dicho fin sea necesaria la transferencia de la propiedad del área afectada en favor del concesionario eléctrico. Si luego de quince (15) días útiles no se logra alcanzar un acuerdo, deberá acudirse al Ministerio de Energía y Minas siguiendo el mismo procedimiento previsto para el caso de las servidumbres eléctricas.

Una vez otorgada la factibilidad, el concesionario no podrá incorporar ni exigir bajo ninguna circunstancia, modificaciones al proyecto inmobiliario referidas a la utilización de un área del predio para fines de instalación de una subestación eléctrica u otra infraestructura relacionada.

Artículo 2. - Suministro eléctrico para proyectos de habilitación urbana y proyectos inmobiliarios

Incorpórense el artículo 82-A y el artículo 82-B del Decreto Ley 25844, Ley de Concesiones Eléctricas, en los siguientes términos:

Artículo 82-A. Para el desarrollo de proyectos inmobiliarios y habilitaciones urbanas, el solicitante obtiene la factibilidad del suministro eléctrico de parte del concesionario previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

(i) Solicitud dirigida al Concesionario.
(ii) Memoria descriptiva o documento técnico equivalente.
(iii) Plano de ubicación en escala 1/ 5 000 ó 1/ 10 000 con indicación de las vías de acceso al área a electrificar o referencias físicas que permitan su fácil ubicación con respecto a las instalaciones existentes.
(iv) Cálculo estimado de la demanda máxima del área a electrificar.

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.

Respecto a la exigencia de medidores, el tipo de medidor propuesto e incluido como parte del procedimiento de otorgamiento del Certificado de Factibilidad de Servicios no puede ser rechazado si cuenta con la validación correspondiente de INACAL o las empresas autorizadas para acreditar el cumplimiento de los estándares técnicos.

El Concesionario efectuará la evaluación técnica y emitirá el Certificado de Factibilidad de Servicios dentro del plazo máximo de quince (15) días útiles contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud. Si transcurrido este plazo no se obtiene respuesta de parte del concesionario, se tendrá por aprobado el pedido formulado por el interesado en los términos planteados, sin perjuicio de la infracción administrativa que su incumplimiento configura. El cargo de presentación constituye el Certificado de Factibilidad de Servicios para todos los efectos, incluidos los trámites de obtención de licencias municipales.

El Certificado de Factibilidad de Servicios otorga a su titular el derecho a iniciar la ejecución de obras del proyecto inmobiliario bajo las condiciones legales y técnicas recogidas en dicho documento, las cuales no pueden ser modificadas unilateralmente por la empresa concesionaria, ni tampoco ser materia de observación por las municipalidades u otras autoridades.

El Certificado de Factibilidad de Servicios tiene un plazo de vigencia de treinta y seis (36) meses, prorrogables, bajo las mismas condiciones, por doce (12) meses adicionales. La concesionaria no puede otorgar 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.

El titular del Certificado de Factibilidad de Servicios tendrá derecho a iniciar la ejecución de obras hasta antes del vencimiento del referido plazo, previa comunicación al concesionario. Si el inicio de la ejecución de obras es comunicado dentro del plazo de vigencia del Certificado de Factibilidad de Servicios, el concesionario debe garantizar la provisión del suministro eléctrico bajo las condiciones legales y técnicas contenidas en dicho documento.

El incumplimiento de las disposiciones contenidas en este artículo constituye infracción administrativa muy grave.

Artículo 82-B. Para efectos de la instalación del suministro de energía en proyectos inmobiliarios, una vez obtenido el Certificado de Factibilidad de Servicios, se deberán seguir las siguientes etapas:

(i) Presentación de la solicitud de emisión del presupuesto de instalación.
El interesado que cuenta con el Certificado de Factibilidad de Servicios podrá presentar ante el concesionario la solicitud de emisión del presupuesto de instalación del suministro eléctrico para el proyecto.
El presupuesto de instalación debe contemplar todas las etapas conducentes a la obtención del suministro eléctrico, incluyendo la fijación del punto de diseño, elaboración de proyectos, ejecución de obras y puesta en servicio.

(ii) Remisión del presupuesto de instalación
El concesionario deberá remitir la liquidación del presupuesto al interesado dentro de un plazo máximo de diez (10) días hábiles.

(iii) Pago del presupuesto por el solicitante
El solicitante deberá realizar el pago de la liquidación en el plazo máximo de treinta (30) días hábiles posteriores a su notificación. Este plazo podrá prorrogarse por 10 días adicionales a solicitud del interesado.

(iv) Plazo para la instalación del suministro eléctrico
Luego de realizado el pago del presupuesto, el concesionario se encuentra obligado a ejecutar la instalación del suministro eléctrico en el plazo máximo de ciento ochenta (180) días".

La ejecución de la instalación del suministro comprende la fijación del punto de diseño, la elaboración y aprobación del proyecto, así como el inicio de obras y la puesta en servicio del suministro eléctrico.

Artículo 3.- Instalación de subestaciones, medidores y equipos

Cuando el desarrollador del proyecto inmobiliario cuente con la respectiva licencia de construcción y certificado de factibilidad, y necesite instalar una subestación a solicitud de la empresa concesionaria, medidores o algún otro equipo energético, aquellos documentos serán suficientes para el desarrollo de esas actividades, no requiriéndose la emisión de documento de autorización u otra índole por parte de la autoridad edil.

El incumplimiento de lo señalado en el artículo, constituye una falta administrativa sancionable de conformidad con lo dispuesto por el TUO de la Ley Nº 27444; así como, una barrera burocrática ilegal, siendo aplicables las sanciones establecidas en el Decreto Legislativo Nº 1256, Decreto Legislativo que aprueba la Ley de Prevención y Eliminación de Barreras Burocráticas.

Artículo 4.- Instalaciones de gas natural por red de ductos en proyectos inmobiliarios

Las constructoras deberán implementar instalaciones internas que permitan el suministro domiciliario de Gas Natural en todas aquellas nuevas edificaciones multifamiliares para fines de vivienda que se encuentren ubicadas **en zonas donde exista o se encuentra prevista la existencia de infraestructura que permita brindar el Servicio de Distribución de Gas Natural.**
Para tal efecto, las empresas concesionarias de Distribución de Gas Natural por Red de Ductos deberán informar a los Gobiernos Locales, las zonas donde existe o puede existir infraestructura que permita brindar el Servicio de Distribución de Gas Natural por Red de Ductos en cada distrito, de conformidad con los planes

de expansión vigentes; con la finalidad que los Gobiernos Locales puedan informar a su vez a las constructoras de la 40 existencia o posibilidad de existencia de Redes de Distribución de Gas Natural en el distrito al momento de tramitar las licencias de edificación correspondientes.
La obligación de implementar las instalaciones internas aplica solo a los sectores calificados como C, D o E por el Instituto Nacional de Estadística e Informática - INEI, quienes reciben subsidios en el suministro de gas natural (a través del programa Bonogas del Fondo de Inclusión Social Energético – FISE).

La información a que se refiere el párrafo anterior deberá ser actualizada por las empresas concesionarias de Distribución de Gas Natural por Red de Ductos cada año.

Por otro lado, si el proyecto inmobiliario se encuentra ubicado en una zona en la que exista o se encuentre prevista la existencia de infraestructura que permita brindar el Servicio de Distribución de Gas Natural, pero la zona pertenece a un sector calificado como A o B por el INEI, o no recibe un subsidio en el suministro de gas natural (a través del programa Bonogas del Fondo de Inclusión Social Energético – FISE), entonces la implementación de instalaciones internas que permitan el suministro domiciliario de Gas Natural será facultativo.

Artículo 5. – Sobre la obligatoriedad de las instalaciones de gas natural

Deróguese el Artículo 1 de la Norma Técnica EM.040 "Instalaciones de Gas", del Numeral III.4 Instalaciones Eléctricas y Mecánicas, del Título III Edificaciones del Reglamento Nacional de Edificaciones – RNE, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA, y sustitúyase por el siguiente texto legal:

"1.1. La presente norma establece los requerimientos técnicos mínimos que se incluyen en el diseño y construcción de una edificación en la que se instale redes internas de gas natural y/o redes de media y baja presión de gas licuado de petróleo.

La exigencia de implementar redes internas de gas natural solo se producirá cuando previamente al inicio de la construcción de la edificación, exista infraestructura de redes de titularidad del concesionario en la misma zona o que se tenga previsto el despliegue de redes dentro del año calendario siguiente conforme al Plan anual de las empresas concesionarias de Distribución de Gas Natural por Red de Ductos y además la constructora o inmobiliaria tenga la intención de que la edificación cuente efectivamente con dicho servicio siempre que la zona pertenezca a un sector calificado como A o B por el INEI, o no reciba un subsidio en el suministro de gas natural (a través del programa Bonogas del Fondo de Inclusión Social Energético – FISE).

En caso no corresponda la implementación de instalaciones de gas natural, considerando lo indicado en el párrafo precedente, entonces no resulta exigible la colocación de medidores ni ello deberá ser exigido como condición para obtener la licencia de edificación"

Artículo 6. – Creación de canal de atención en empresas prestadoras de servicios públicos energéticos para dinamizar el impulso de proyectos inmobiliarios

Las empresas prestadoras de los servicios públicos energéticos de electricidad y de gas natural por red de ductos deberán implementar una ventanilla o área de atención especializada para los agentes inmobiliarios que desarrollen proyectos multifamiliares que benefician a más de un interesado o usuario, a través de la cual 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.

Artículo 7. – Energía reactiva capacitiva

En caso las empresas prestadoras de los servicios públicos energéticos prohíban la inyección de energía reactiva capacitiva a sus redes, se deberá sustentar técnicamente dicha prohibición. Del mismo modo, será necesario que OSINERGMIN establezca un procedimiento para que los usuarios sean informados previamente por las empresas prestadoras de la existencia de energía reactiva capacitiva en su inmueble y puedan adoptar medidas para corregir dicha situación.

Si la situación persiste luego de transcurridos seis (6) meses desde que el usuario fue informado conforme a lo indicado en el párrafo precedente, las empresas prestadoras de los servicios públicos energéticos podrán facturar el total del volumen de la energía reactiva capacitiva registrada a partir de ese momento, siendo la tarifa aplicable a esta la misma utilizada para la energía reactiva inductiva.

Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, la energía reactiva capacitiva que se genere por el uso de artefactos o tecnología promovida por entidades del Estado peruano, no será susceptible de cobro alguno y no resultará de aplicación lo señalado en los párrafos previos del presente artículo.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

ÚNICA. - Adecuación

En un plazo no mayor de sesenta (60) días calendario, contados desde la vigencia de la presente Ley, se adecuarán las normas legales y reglamentarias correspondientes.

II.- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1. Problemática

El artículo 58 de la Constitución Política del Perú, establece que el Estado orienta el desarrollo del país y actúa principalmente, entre otras, en las áreas de los servicios públicos e infraestructura. Adicionalmente, dicho artículo ha reconocido el derecho fundamental a la libre iniciativa privada en las actividades económicas por parte de los agentes privados.

El literal b) del artículo 2 del Decreto Ley N° 25844, Ley de Concesiones Eléctricas (en adelante, LCE), califica a la actividad de distribución de energía eléctrica como Servicio Público de Electricidad, estableciendo en su artículo 1 que la actividad de distribución puede ser desarrollada por personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras

Por otro lado, mediante Ley N° 27133, Ley de Promoción del Desarrollo de la Industria del Gas Natural, entre otras disposiciones, se declara de interés nacional y necesidad pública, el fomento y desarrollo de la industria del gas natural, que comprende la explotación de los yacimientos de gas, el desarrollo de la infraestructura de transporte de gas y condensados; la distribución de gas natural por red de ductos; y los usos industriales en el país.

Asimismo, mediante el Decreto Supremo N° 042-99-EM se aprobó el Reglamento de Distribución de Gas Natural por Red de Ductos, el cual establece las condiciones para el otorgamiento de las Concesiones de Distribución, así como para la prestación de este servicio público por parte de dichos Concesionarios, a fin de promover el consumo masivo del gas natural dentro del territorio nacional.

No obstante, desde la experiencia de los agentes económicos del sector inmobiliarios existen retos que deben ser superados a fin de dinamizar su participación en esta actividad como el cambio de suministro, la implementación de subestaciones como exigencia de conexión al sistema de distribución de energía eléctrica o la obligatoriedad de habilitar la instalación de gas natural.

Un factor que justificaría un tratamiento especial para el rubro de las actividades inmobiliarias se halla en la misma Ley de Habilitaciones Urbanas, en la que se resalta 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[1], por lo que esta actividad ameritaría un tratamiento especial.

En efecto, 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 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.

---

[1] **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.

Esta situación genera que las actividades inmobiliarias se encuentren en un espacio desatendido por la regulación, pese a que su aporte en el crecimiento de la demanda de servicios es ampliamente reconocido. Desde este punto de vista, se justificaría contar con un tratamiento especial a nivel regulatorio.

2. Análisis y contenido de la propuesta normativa

2.1. Demora excesiva en la instalación de suministros eléctricos

En términos generales, un problema latente para las empresas concesionarias se encuentra presente al indicar que podrían tomarse hasta 360 días para completar la instalación de suministros eléctricos en proyectos inmobiliarios. Un escenario de este tipo claramente afecta la sostenibilidad de la inversión en este sector pues puede retrasar la conclusión del proyecto inmobiliario e impedir la transferencia de los inmuebles a los interesados en adquirirla, debido a que la falta de conexión eléctrica impediría su compra o, en el peor de los escenarios, podría abrir espacio para reclamos antes el INDECOPI por falta de cumplimientos de las condiciones ofrecidas por las empresas inmobiliarias.

Esta problemática está vinculada con los alcances de las obligaciones que tienen los concesionarios encargados de brindar el suministro eléctrico a los usuarios. Los artículos 34 y 82 de la Ley de Concesiones Eléctricas precisan que el suministro de electricidad dentro de la zona de concesión puede ser provisto hasta en un plazo de un (1) año y sujetos al cumplimiento de requisitos y condiciones.

> *Artículo 34.- Los Distribuidores están obligados a:*
> *a) Suministrar electricidad a quien lo solicite dentro de su zona de concesión o a aquellos que lleguen a dicha zona con sus propias líneas, **<u>en un plazo no mayor de un (1) año</u>** y que tengan carácter de Servicio Público de Electricidad;*
> *Artículo 82.- Todo solicitante, ubicado dentro de una zona de concesión de distribución tendrá derecho a que el respectivo concesionario le suministre energía eléctrica, previo cumplimiento de los requisitos y pagos que al efecto fije la presente Ley y el Reglamento, conforme a las condiciones técnicas que rijan en el área.*

El artículo 163 del Reglamento de la Ley de Concesiones Eléctricas regula el proceso que debe seguir un interesado para obtener el suministro eléctrico, estableciendo que se deberá formular la solicitud y abonar el presupuesto de instalación respectivo. Esta misma disposición precisa que la factibilidad del servicio debe ser evaluada antes de la emisión del presupuesto.

> *Artículo 163.- **<u>Para la obtención de un suministro de energía eléctrica, el usuario solicitará a la EDE el servicio respectivo y abonará el presupuesto de instalación que incluya el costo de la acometida</u>**, del equipo de medición y protección y su respectiva caja. Esta inversión quedará registrada a favor del predio. El usuario deberá abonar a la EDE mensualmente, un monto que cubra su mantenimiento y que permita su reposición en un plazo de treinta (30) años. Cuando la instalación comprenda un equipo de medición estático monofásico de medición simple, se considerará únicamente para este equipo, una vida útil no menor de quince (15) años.*
> *(...)*
> ***<u>La EDE deberá evaluar la factibilidad de atención del servicio antes de la emisión del presupuesto</u>**; en base a lo cual emitirá un informe precisando las condiciones técnicas- económicas necesarias para su atención y/o acciones a*

seguir por parte del peticionario, las cuales debe ser expresada de manera comprensible.
Una vez recibido el pago del presupuesto, la EDE se encuentra obligada a la atención de la solicitud de servicio en los plazos máximos señalados en la ***Norma Técnica de Calidad*** *correspondiente.*

Como se advierte, los plazos específicos se definen en la Norma Técnica de Calidad de los Servicios Eléctricos, aprobada por Decreto Supremo 20-97-EM, como se detalla a continuación:

7. CALIDAD DE SERVICIO COMERCIAL
(...)
7.1 TRATO AL CLIENTE
7.1.3 Tolerancias:
a) Solicitudes de Nuevos Suministros o Ampliación de la Potencia Contratada Cumplidas las condiciones a que están obligados los interesados, los plazos máximos de atención a sus solicitudes son:
i. Sin modificación de redes:
Hasta los 50 kW: 7 días calendario
Más de 50 kW: 21 días calendario
ii. Con modificación de redes (incluyendo extensiones y añadidos de red primaria y/o secundaria que no necesiten la elaboración de un proyecto):
Hasta los 50 kW: 21 días calendario
Más de 50 kW: 56 días calendario
iii. Con expansión sustancial y con necesidad de proyecto de red primaria que incluya Nuevas Subestaciones y tendido de red primaria:
Cualquier potencia: 360 días calendario

La revisión normativa nos permite advertir que la atención de solicitudes de nuevos suministros y ampliación de la potencia contratada puede extenderse hasta 360 días calendario si es que es necesario contar con infraestructura sustancial, con necesidad de diseño de proyecto de red primaria e instalación de nuevas subestaciones.

En estos casos, el desarrollo de proyectos inmobiliarios se expone al riesgo de desatención de suministros eléctricos si la empresa concesionaria considera que la atención de la solicitud requiere completar estas condiciones técnicas.

Al mismo tiempo, no parece clara la definición del momento a partir del cual se computa este plazo, con lo que podría entenderse que inicia desde que la obra se encuentra concluida. Un escenario de este tipo resultaría irrazonable, debido a que retrasaría la conclusión de un proyecto inmobiliario por todo este periodo, haciendo que el predio pierda valor o se dificulte su comercialización.

Atendiendo a lo expuesto, resulta mandatorio reducir el plazo máximo previsto en la normativa del sector eléctrico, que extiende hasta 360 días el plazo de atención de suministros y que para el inicio del cómputo del plazo no sea necesario que la obra se encuentre culminada, aspectos que precisamente se propone corregir con la propuesta de modificación legal contenida en el artículo primero del presente proyecto de ley.

2.2. Tratamiento de la instalación de subestaciones eléctricas

Con relación al proceso de acceso al suministro eléctrico, las empresas concesionarias pueden requerir la construcción de subestaciones eléctricas, adicional a la cesión de áreas para dicho fin; por lo que a continuación verificaremos si tal exigencia cuenta con

sustento legal y si existe una reglamentación que limite la discrecionalidad con la que viene siendo impuesta a las inmobiliarias.

Con relación a la reserva de un área para subestaciones de distribución, el artículo 95 de la Ley de Concesiones Eléctricas establece que en la construcción de edificaciones deberá reservarse áreas suficientes para la instalación de las subestaciones[2].

A mayor abundamiento, el artículo 186 del Decreto Supremo 009-93-EM, Reglamento de la Ley de Concesiones Eléctricas, señala que, al aprobar la habilitación de tierras o la construcción de edificaciones, las municipalidades exigirán a los interesados (inmobiliarias) la ubicación y reserva de áreas para subestaciones de distribución, previo acuerdo con el concesionario.

Por otro lado, con relación a la exigencia de construir una subestación eléctrica, esta puede considerarse como una modalidad de contribución, categoría general contemplada en la normativa de concesiones eléctricas.

En efecto, de acuerdo con el artículo 59 del Decreto Ley 25844, Ley de Concesiones Eléctricas, las empresas concesionarias pueden exigir una contribución para la extensión de instalaciones y/o la ampliación de la capacidad de distribución. Asimismo, según el artículo 83 de la ley, las contribuciones podrán tener cualquiera de las siguientes modalidades, previo acuerdo entre el concesionario y el usuario (inmobiliaria):

a) Aportes por Kw, previamente fijado por el concesionario.
b) Construcción de obras de extensión por el solicitante, con aprobación del concesionario, fijándose el valor nuevo de reemplazo de estas instalaciones en la oportunidad de aprobar el proyecto.
c) Financiamiento por el solicitante para ejecutar obras requeridas por el valor determinado por el concesionario.

A partir de lo señalado, podemos señalar que la exigencia de contribuciones por las entidades prestadoras se ajusta a las disposiciones normativas vigentes; no obstante, consideramos que resulta necesario delimitar los alcances de dicha potestad a fin de evitar escenarios de arbitrariedad respecto a los interesados.

Sobre este último punto, la falta de predictibilidad y proporcionalidad con la que las empresas concesionarias vienen exigiendo contribuciones para la expansión de redes es un problema que afecta el sector inmobiliario, pese a la existencia de la infraestructura necesaria para la cobertura del servicio requerido.

Por poner un ejemplo, se ha advertido que se estaría exigiendo la instalación de una subestación eléctrica pese a que existe una infraestructura similar a escasa distancia (5 metros), lo que permitiría considerar que esta exigencia no sería necesaria y/o razonable.

De la revisión del marco normativo, verificamos que el régimen de contribuciones se encuentra regulado en la Resolución Ministerial 231-2012-MEM-DM. Esta norma regula aspectos de las contribuciones como el importe, obligaciones del distribuidor y obligaciones del interesado por cada una de las modalidades. De la misma manera han sido reglamentados los importes, modalidades, fecha y plazo, así como las condiciones de las devoluciones.

---

[2] **DECRETO LEY 25844, LEY DE CONCESIONES ELÉCTRICAS**
Artículo 95.- En todo proyecto de habilitación de tierra o en la construcción de edificaciones, deberá reservarse las áreas suficientes para instalación de las respectivas subestaciones de distribución.

En relación con el problema relacionado a la exigencia de instalación de subestaciones eléctricas de manera arbitraria y discrecional, verificamos que la normativa sí establece parámetros claros que las entidades prestadoras están obligadas a cumplir, otorgando incluso a las solicitantes un espacio de libertad para elegir el tipo de contribución.

En ese sentido, una propuesta de solución para su caso consiste en analizar si la exigencia efectuada por la empresa concesionaria para la instalación de una nueva subestación eléctrica cumple con las exigencias establecidas en la normativa de contribuciones reembolsables (Resolución Ministerial 231-2012-MEM-DM).

Por otra parte, se ha advertido que un problema frecuente en aquellos casos en que sí podría necesitarse la realización de una obra eléctrica es que, luego de iniciada la construcción de las edificaciones, sobre la marcha el concesionario de electricidad plantea la necesidad de incorporar una subestación y/o alguna otra infraestructura eléctrica, lo que impacta negativamente en el desarrollo inmobiliario ya que obliga a realizar de modo forzado un replanteo del diseño de la edificación que ya se viene levantando (ejemplo: reducir el número de estacionamientos o, peor aún, reducir el área de los departamentos) lo que coloca a las empresas desarrolladoras en un potencial riesgo de incumplimiento frente a consumidores que hayan adquirido de forma anticipada (pre venta) un inmueble o, incluso, tornar en inviable a un proyecto que está en plena ejecución.

Por ello, en el artículo segundo del proyecto de ley, se establece como regla que una vez otorgada la factibilidad, el concesionario no podrá incorporar ni exigir de ningún modo, modificaciones al proyecto inmobiliario referidas a la utilización de parte alguna del predio en el que se está construyendo la edificación por parte del desarrollador inmobiliario.

Finalmente, se está proponiendo una fórmula de solución para que se fije oportunamente y con claridad la retribución que deberá percibir la empresa inmobiliaria de parte del concesionario, cuando este de forma oportuna y necesaria (al momento de la factibilidad), requirió el uso de un espacio del predio para la colocación de una subestación eléctrica u otra infraestructura requerida para abastecer al inmueble de energía eléctrica; el objetivo de esta disposición es fijar una regla clara y predecible, para evitar potenciales discusiones entre concesionario y constructor, que puedan perturbar el adecuado avance del proceso constructivo.

2.3. Medidores inteligentes y su relación con la factibilidad del servicio

Para el caso de los medidores (contadores de energía eléctrica), las especificaciones con las que estos tienen que cumplir se encuentran actualmente establecidas en la Resolución Directoral 080-78-EM/DGE (norma cuya vigencia se restituyó en 2005, suspendiendo la vigencia de la Norma DGE "Conexiones Eléctricas en Baja Tensión en Zonas de Concesión de Distribución" del 2004).

Al respecto, la norma vigente señala que los medidores deben tener las siguientes características:

> ***Resolución Directoral N° 080-78-EM/DGE 16.03.1978***
> *9 INSTALACIÓN DEL EQUIPO DE MEDICION*
> *9.1 Colocación del Medidor*
> *El equipo de medición se colocará en un lugar accesible del local del abonado o en un murete de las siguientes dimensiones:*

a) Conexión Simple : 0.60 x 1.25 m.
b) Conexión Doble : 0.85 X 1.25 m.
(Ver Plano Nº CE-5)
El medidor estará protegido por dispositivos que impidan toda manipulación en ellos y dispuestos en forma que se puedan leer sus indicaciones con facilidad.

9.2 Construcción de un Murete
El murete será empleado sólo cuando las paredes del abonado no comiencen al ras del límite de propiedad y de modo que sea accesible al personal de la empresa de servicio público de electricidad.

9.3 Caja de Medición
La caja en la cual va instalado el medidor será de plancha de fierro de la forma de paralelepípedo rectangular con un marco frontal con asientos en la tapa y asegurada mediante una chapa. Las dimensiones serán las indicadas en el Plano Nº CE-4, El medidor irá asegurado mediante pernos a un tablero de madera instalado dentro de la caja. En la parte inferior de ésta, irá colocado el equipo de protección. La tapa irá equipada con una luna o material transparente que permita efectuar la lectura del medidor.

Respecto al procedimiento para la obtención de la factibilidad, el artículo 9.2 de la Resolución Directoral 018-2002-EM-DGE, establece que el concesionario realizará la evaluación técnica y emitirá el documento de respuesta dentro del plazo de 5 días hábiles de presentada la solicitud.

Como se aprecia en dicha norma, si bien se puede colegir que la evaluación técnica que realiza la entidad concesionaria, incluido el caso de medidores, debe realizarse de conformidad con la normativa vigente a la fecha de presentación de la solicitud, la falta de precisión en la norma puede generar una situación de incumplimiento por parte de las entidades prestadoras.

En efecto, sin existir un parámetro objetivo que determine con certeza los alcances de la evaluación técnica que corresponde realizar a la empresa concesionaria, es posible que se exija la instalación de determinados medidores pese a que estos podrían no cumplir con normas técnicas o no adecuarse a las exigencias de control admitidas en la industria.

En cuanto a la exigencia de determinadas características para el otorgamiento de la factibilidad, estas deben ser conforme a la norma vigente, esto es, a la Resolución Directoral N° 080-78-EM/DGE 16.03.1978. Por ello, la exigencia de que el medidor tenga características distintas o no contempladas en la norma puede suponer una negativa al suministro de electricidad.

El esclarecimiento de este punto, contribuirá a la toma de decisiones eficientes de parte de los constructores y desarrolladores inmobiliarios, quienes así podrán realizar inversiones con mayor seguridad en el equipamiento de medición de energía sin exponerse a cuestionamientos posteriores por parte del concesionario.

2.4. Cambio de titularidad del suministro

Sobre este punto, el problema está referido a que la falta de cambio de titularidad del suministro de electricidad genera que las deudas por consumo de los inmuebles figuren a nombre de las inmobiliarias, pese a haber transferido con anterioridad la propiedad en favor de las personas adquirientes de los mismos.

Al respecto, de acuerdo con el artículo 82 de la Ley de Concesiones Eléctricas[3], el obligado a asumir el pago de las deudas por suministro de energía eléctrica es el propietario del inmueble. Incluso, el último párrafo de dicha norma señala que el propietario será responsable solidario del pago cuando transfiera el predio y no comunique ello a la entidad prestadora.

Considerando que, una vez transferido el inmueble, la inmobiliaria deja de ser propietaria, la obligación del pago por consumo de electricidad no recae sobre aquella sino sobre el adquiriente del inmueble desde el momento mismo en que se concreta la transferencia del inmueble (contrato de compra venta). Asimismo, de una interpretación a contrario de la condición establecida para la responsabilidad solidaria, se tiene que quien transfiere la propiedad no responderá cuando comunique ello a la entidad prestadora, siendo ello únicamente obligación del nuevo propietario.

En esa línea, la Resolución Directoral 029-95-EM-DGE, Directiva sobre cobro de deudas por consumo de energía eléctrica efectuado por persona distinta al propietario, señala que efectivamente el nombre o razón social de la persona que figura como titular del suministro no libera al propietario:

> *RESOLUCIÓN DIRECTORAL 029-95-EM-DGE*
> *1.5. Nombre o razón social que aparece en la factura de suministro de energía:*

De conformidad con lo expuesto en el numeral 1.1. de la presente Resolución, el nombre o razón social de quien aparece como titular en la factura de suministro de energía, no libera al propietario de las responsabilidades que tiene frente a la empresa concesionaria, salvo que se presente la situación descrita en el párrafo final del numeral 1.2.1. o las señaladas en el numeral 2 de la presente resolución o que se realice cesión de posición contractual la cual requiere acuerdo de partes y la conformidad de la empresa concesionaria; en este caso regirán los acuerdos que implique la referida cesión.

En relación con el problema sobre deudas generadas a nombre de las inmobiliarias por falta de cambio de titularidad del suministro eléctrico, vemos que la normativa no obliga a las inmobiliarias a realizar el pago en la medida que estas no cuenten con la calidad de propietarias por haber transferido el inmueble y comunicado ello a la entidad prestadora.

Ahora bien, dado que la simple comunicación respecto a la venta del inmueble no oficializa el cambio de titularidad del suministro y no garantiza que ello se haga efectivo por parte de las entidades prestadoras, consideramos que resulta conveniente proponer que sean las mismas inmobiliarias quienes gestionen dicho procedimiento de un modo claro y simple a la vez.

---

[3] **DECRETO LEY 25844, LEY DE CONCESIONES ELÉCTRICAS**
Artículo 82.- (...)
Corresponde al propietario del predio asumir el pago de las deudas a que se refiere el inciso a) del artículo 90 más los intereses respectivos que se devenguen hasta su total cancelación.
Las deudas por consumo que se generen ante la omisión del concesionario de efectuar el corte a que se refiere el literal a) del artículo 90 deberán ser cobradas por el concesionario al usuario que efectivamente se benefició con dicho consumo, salvo que haya sido el mismo propietario.
El propietario del predio será responsable solidario en el pago de la deuda cuando ésta haya sido generada por su inquilino o cualquier poseedor que cuente con su autorización para hacer uso del predio o cuando transfiera el predio y no comunique de este hecho al concesionario.
(...)

A mayor abundamiento, la Directiva sobre cobro de deudas por consumo de energía eléctrica efectuado por persona distinta al propietario (Resolución Directoral 029-95-EM-DGE) señala:

> *RESOLUCIÓN DIRECTORAL 029-95-EM-DGE*
> *1.2. Solicitud de nuevo suministro, actos de disposición sobre el mismo y actos ordinarios:*
> *1.2.1. Todo acto de solicitud o disposición relacionado con suministro de energía, <u>sólo puede ser efectuado por el propietario del respectivo predio o por tercero con autorización expresa de aquel</u>. Se entiende que en los casos relacionados con la citada solicitud o disposición, cuando la Ley, su Reglamento y normas complementarías, hagan referencia al "usuario" se esta refiriendo al propietario del predio.*
> *(...)*

Como se aprecia a partir de la lectura de la norma, aquellos terceros autorizados por el propietario del predio se encuentran habilitados legalmente para proceder a dar trámite a solicitudes vinculadas al suministro de electricidad. Con la modificación legal propuesta en el proyecto de ley, se otorga de forma clara al desarrollador inmobiliario la legitimidad para que se actualice de forma oportuna y ordenada el registro de titularidad de los suministros eléctricos, de modo que el concesionario cuente con una relación realista de los consumidores a cuyos inmuebles viene abasteciendo de energía.

2.5. Sobre la obligatoriedad de instalación de gas natural

El Decreto Supremo 011-2006-VIVIENDA, que aprueba 66 Normas Técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones –modificado por el Art. 7 del Decreto Supremo 029-2013-EM– obliga a los constructores a implementar instalaciones internas para el suministro de gas natural en todas las edificaciones nuevas multifamiliares para fines de vivienda. Esta obligación solo aplica cuando la construcción se encuentra en distritos donde existe o puede existir infraestructura para el suministro de gas natural[4].

Sobre este punto, amerita mencionar el Oficio 159-2020-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV del 27 de febrero de 2020, en el que se informa al representante de una empresa de desarrollo inmobiliario que, la implementación de instalaciones internas de gas natural en edificaciones multifamiliares solo es exigible para predios ubicados en zonas donde exista infraestructura de redes de gas natural o se encuentran contemplada la futura instalación de la misma dentro de los planes de expansión de redes de gas natural.

Para dicho fin, las concesionarias deberán informar anualmente a las Municipalidades las zonas donde existe o puede existir dicha infraestructura (que permita brindar el Servicio de Distribución de Gas Natural por Red de Ductos), conforme a los planes de expansión vigentes. Las Municipalidades informarán a los constructores sobre la

---

[4] **Decreto Supremo 011-2006-VIVIENDA, que aprueba 66 Normas Técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones**
Única Disposición Complementaria
Las constructoras <u>deberán implementar instalaciones internas que permitan el suministro domiciliario de Gas Natural en todas aquellas nuevas edificaciones multifamiliares para fines de vivienda que se encuentren ubicadas en distritos donde exista o pueda existir infraestructura que permita brindar el Servicio de Distribución de Gas Natural</u>.
Para tal efecto, las empresas concesionarias de Distribución de Gas Natural por Red de Ductos deberán informar a los Gobiernos Locales, las zonas donde existe o puede existir infraestructura que permita brindar el Servicio de Distribución de Gas Natural por Red de Ductos en cada distrito, de conformidad con los planes de expansión vigentes; con la finalidad que los Gobiernos Locales puedan informar a su vez a las constructoras de la existencia o posibilidad de existencia de Redes de Distribución de Gas Natural en el distrito al momento de tramitar las licencias de edificación correspondientes.
La información a que se refiere el párrafo anterior deberá ser actualizada por las empresas concesionarias de Distribución de Gas Natural por Red de Ductos cada año.

existencia o posibilidad de existencia de infraestructura al momento de tramitar las licencias de edificación.

Esto puede generar retrasos y costos adicionales a los proyectos, existiendo dos escenarios:

(i) Cuando la construcción o el proyecto se encuentran en una zona donde existe o puede existir la infraestructura que permita el suministro de gas natural, el constructor se encuentra obligado a solicitar la viabilidad de suministro de gas natural (factibilidad) ante el concesionario, pues este será un requisito que podrá ser exigido por las Municipalidades durante la tramitación de las licencias de edificación[5]. Asimismo, quedará sujeto a que se le exija realizar las instalaciones internas de gas natural (sistema de tuberías, conexiones, válvulas)[6].

(ii) Cuando la construcción o el proyecto no se encuentren en una zona donde existe o pueda existir la infraestructura que permita el suministro de gas natural, es recomendable que el constructor solicite respecto a la viabilidad de suministro de gas natural (factibilidad) ante el concesionario, la calificación de la solicitud como "no viable", lo cual lo exime de la obligación de implementar las instalaciones internas de gas natural.

A raíz del primer riesgo expuesto se ha evaluado que lo más adecuado es la modificación de la normativa para que la obligación recién comentada solo aplique a los sectores calificados como C, D o E por el Instituto Nacional de Estadística e Informática - INEI, quienes reciben subsidios en el suministro de gas natural (a través del programa Bonogas del Fondo de Inclusión Social Energético – FISE).

Así, respecto a lo segundo debe entenderse que si preliminarmente se conoce que no es viable la instalación de infraestructura para suministrar gas natural y que tampoco existe red de ductos cerca al predio, es un costo irrazonable realizar de todas formas la solicitud de factibilidad para dicho servicio, únicamente para que se declare como "no viable" la solicitud y poder seguir con el permiso de edificación.

En ese sentido, surge la necesidad de que, ante este escenario de clara inviabilidad del suministro de gas natural, la factibilidad positiva o negativa del mismo no sea exigida como un requisito o condición para obtener otros títulos habilitantes.

De igual modo, en el caso de edificaciones en las que, más allá de la viabilidad técnica y económica, el constructor o promotor inmobiliario exprese que no tiene interés en implementar conexiones de gas (en sectores diferente al C, D o E antes mencionado o que siendo parte de dichos sectores no se goce con el beneficio del subsidio FISE), no

---

[5] En los Textos Únicos de Procedimientos Administrativos (TUPA) de las Municipalidades suele estar contemplada la exigencia de "Certificados de Factibilidad (viabilidad) de Servicios", de forma general. De tal forma que solo abarcaría al gas natural siempre que el proyecto o construcción se ubique en una zona bajo la cobertura de suministro de CALIDDA. Dentro de estos TUPA la referencia a las instalaciones de gas natural no es obligatoria, por el contrario, se suele usar el fraseo "de ser el caso instalaciones de gas".

[6] **Resolución de Consejo Directivo del OSINERGMIN 030-2016-OS-CD, Reglamento del Registro de Instaladores de Gas Natural**
Artículo 3.- Definiciones.
Para efectos del presente Reglamento, se aplicarán las definiciones siguientes:
(...)
3.10. Instalación Interna de Gas Natural o Instalación Interna: Sistema de tuberías, conexiones, válvulas y otros componentes conforme a lo establecido en el literal b) del artículo 71 del Reglamento de Distribución, así como lo normado por la NTP 111.011, 111.010 y el Reglamento Nacional de Edificaciones EM 40 Instalaciones de Gas Natural.

se le podrá exigir ni obligar a realizar el trámite para contar con una factibilidad de instalación de gas natural que aquél expresamente no desea instalar.

La exigencia de implementar redes internas de gas natural solo se producirá cuando previamente al inicio de la construcción de la edificación, exista infraestructura de redes de titularidad del concesionario en la misma zona o que se tenga previsto el despliegue de redes dentro del año calendario siguiente conforme al Plan anual de las empresas concesionarias de Distribución de Gas Natural por Red de Ductos y además la constructora o inmobiliaria tenga la intención de que la edificación cuente efectivamente con dicho servicio siempre que la zona pertenezca a un sector calificado como A o B por el INEI, o no reciba un subsidio en el suministro de gas natural (a través del programa Bonogas del Fondo de Inclusión Social Energético – FISE).

2.6. Sobre la atención de las empresas de servicios públicos a los proyectos inmobiliarios multifamiliares

Resulta innegable la contribución que los proyectos inmobiliarios generan en cuanto a la expansión de los suministros de servicios públicos en general. Es en atención a ello que 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 de electricidad y gas natural, 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 ante ellas, conducentes a dotar con prontitud y de forma ágil a las viviendas de dichos servicios básicos y esenciales.

2.7. Sobre la energía reactiva capacitiva

La energía reactiva es consumida por los motores, transformadores y todos los dispositivos o aparatos eléctricos que poseen algún tipo de bobina para crear un campo electromagnético. Esas bobinas, que forman parte del circuito eléctrico, constituyen cargas para el sistema eléctrico que consumen tanto potencia activa como potencia reactiva y la eficiencia de su trabajo depende el factor de potencia.

Mientras más bajo sea el factor de potencia (más alejado de la unidad) mayor será la energía reactiva consumida. Además, esta energía reactiva no produce ningún trabajo útil y perjudica la transmisión de la energía a través de las líneas de distribución eléctrica, por lo que su consumo está penalizado por la empresa distribuidora de energía eléctrica.

Según la Guía de Orientación para la selección de la tarifa eléctrica para usuarios en media tensión, la energía reactiva es la energía adicional que algunos equipos necesitan para su arrollamiento.

Por su lado, la norma sectorial de Opciones Tarifarias y Condiciones de aplicación de las tarifas a usuario final, aprobada mediante Resolución del Consejo Directivo 206-2013-OS-CD, determina lo siguiente:

"Artículo 16.- Facturación de Energía Reactiva La facturación por energía reactiva se incluirá en las opciones tarifarias MT2, MT3, MT4, BT2, BT3 y BT4 de acuerdo a lo siguiente:
(...)
c) Inyección de energía reactiva capacitiva
No está permitida la inyección de energía reactiva capacitiva a la red. En todo caso la empresa de distribución eléctrica deberá coordinar con el usuario la forma y plazos para corregir esta situación. De no cumplir con la corrección dentro de los plazos acordados entre las partes, la empresa de distribución eléctrica podrá facturar el total del volumen de la energía reactiva capacitiva registrada por el doble de la misma tarifa definida para el costo unitario de la energía reactiva inductiva."

Se observa entonces que, sin hacer referencia a razones lógicas, aplicación de principios u argumento alguno, Osinergmin procedió a aprobar la prohibición de la inyección de esta energía y su posterior cobro, en caso continúe la situación, sin atender a criterios técnicos ni principios como la no Confiscatoriedad ni Razonabilidad o Proporcionalidad. En ese sentido, surge la necesidad de que la autoridad replantee la figura a la luz de directrices que tutelen a los usuarios del sector, de modo tal que el esquema de solución ante la detección de energía reactiva capacitiva sea más gradual y razonable conforme se expone en la presente propuesta normativa.

Asimismo, es importante hacer notar que, si los usuarios siguen una recomendación de alguna entidad estatal sobre el uso de determinado instrumento y este emite energía reactiva capacitiva, no significa que haya tenido la intención de realizar tal acción, sino que se ejecutó confiando en la recomendación de la autoridad. En ese sentido, por el principio de confianza legítima o predictibilidad, la Administración Pública no estará en posibilidad de castigar a los particulares que incurrieron en una conducta que los entes del estado peruano instaron a realizar.

III.- ANÁLISIS COSTO BENEFICIO

Análisis de costo – beneficio

Con la reducción de los plazos máximos para instalación de suministros por parte de los concesionarios de electricidad, se brinda la posibilidad de agilizar los tiempos de entrega de los inmuebles a sus destinatarios finales: Los consumidores que han adquirido una unidad de la edificación para cumplir el fin de vivir en ella.

Esa disminución en los tiempos de instalación y puesta en servicio de los suministros eléctricos en las nuevas edificaciones, permite mitigar el impacto de tiempos inutilizados entre la finalización del levantamiento de la construcción y la plena disponibilidad de los mismos para ser utilizables con los servicios esenciales completos. Un escenario opuesto a ello, en la actualidad, expone a los constructores a reclamos de los consumidores por dilación en el tiempo de entrega, con el alto costo financiero que ello implica.

En cuanto al establecimiento de reglas claras para evitar variaciones sobre la marcha en el proyecto inmobiliario a causa de requerimientos ulteriores de los concesionarios de electricidad, se ha visto que en la práctica ese tipo de exigencias resultan nocivas para el avance de la construcción al causar cambios imprevistos de diseño de la edificación, pérdida de la posibilidad de usar una parte del terreno e incluso riesgo de incumplimiento frente a consumidores (y reclamo posterior de estos) que adquirieron el inmueble en planos con la expectativa de contar con un departamento con determinadas

características; todo ello involucra importantes costos en tiempo y dinero que encarecen el proyecto inmobiliario o incluso, eventualmente, lo tornan inviable. Por eso resulta esencial que las reglas sobre un límite de tiempo para que el concesionario exija determinadas características para prestar el servicio eléctrico a la nueva edificación, se establezcan de forma temprana, clara y de modo inmodificable.

Asimismo, la fijación de reglas predecibles sobre cómo debe retribuir el concesionario eléctrico al constructor, por el uso de una parte del predio para fines de colocación de infraestructura eléctrica, contribuirá a reducir la conflictividad, redundando ello en menor costo y por tanto en una mayor eficiencia.

La definición de reglas claras y predecibles desde un inicio acerca del tipo de medidor a instalarse en un nuevo edificio, permitirá que no se realicen inversiones ineficientes en equipos que luego podrían ser cuestionados por el concesionario eléctrico. De ese modo se evita que se incurra en gastos innecesarios e ineficientes y que se retrase la culminación de la construcción y su entrega a los consumidores adquirientes de las unidades inmobiliarias.

En lo concerniente a la fijación de una regla sencilla y clara para sincerar a los titulares de los suministros de electricidad, luego de la transferencia de los inmuebles por las empresas inmobiliarias, se debe resaltar que ello reduce conflictividad y discusiones (reclamos) que se suelen iniciar ante los propios concesionarios eléctricos y que luego escalan en vía de apelación a la Junta de Apelaciones de Reclamos de Usuarios – JARU de OSINERGMIN y, eventualmente, a un posterior proceso judicial de naturaleza contencioso administrativa.

Todo ello puede evitarse, con una regla clara como lo es la de simplificación para la regularización de la titularidad de suministros eléctricos, impulsada a través de una comunicación realizada por los constructores.

En base a la información analizada, se ha identificado como un problema, el significativo tiempo e incremento de costos que ello genera, en cuanto a los trámites a cargo de los desarrolladores inmobiliarios ante las empresas prestadoras de servicios públicos de energía.

Con la implementación de la ventanilla o canal especializado para agentes del sector constructor en las empresas de electricidad y gas natural, las empresas inmobiliarias obtendrían (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 el Decreto Ley 25844, Ley de Concesiones Eléctricas, a fin de reducir el plazo máximo previsto en la normativa del sector eléctrico para la atención de suministros, establecer una la delimitación clara de los requisitos y condiciones para la exigencia de instalar una subestación eléctrica en un proyecto inmobiliario y propiciar una actualización oportuna y ordenada el registro de titularidad de los suministros eléctricos. Asimismo, se propone establecer de manera clara que la exigencia de determinadas características para el otorgamiento de la factibilidad energética debe ser conforme a la norma vigente, esto es, a la Resolución Directoral N° 080-78-EM/DGE 16.03.1978.

En igual sentido, se propone modificar la Norma Técnica EM.040 "Instalaciones de Gas", del Numeral III.4 Instalaciones Eléctricas y Mecánicas, del Título III Edificaciones del Reglamento Nacional de Edificaciones – RNE, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA, a fin de establecer reglas y condiciones claras para la exigencia o no de instalación de gas natural en los proyectos inmobiliarios.

La propuesta también contempla la implementación de ventanillas o áreas especializadas para atender las diversas gestiones y trámites que realizan los agentes inmobiliarios ante ellas, conducentes a dotar con prontitud y de forma ágil a las viviendas de dichos servicios básicos y esenciales.

Finalmente, se propone que OSINERGMIN establezca un procedimiento para que los usuarios sean informados previamente por las empresas prestadoras de la existencia de energía reactiva capacitiva en su inmueble y puedan adoptar medidas para corregir dicha situación.

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.