



DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
LEY 5674/2023-GL, LEY QUE FORTALECE
LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS
PÚBLICOS DE ENERGÍA A FIN DE
IMPULSAR EL DESARROLLO INMOBILIARIO
PARA VIVIENDA.

COMISIÓN DE ENERGÍA Y MINAS
Periodo Anual de Sesiones 2023-2024

Señor presidente:

Ha sido remitida para estudio y dictamen de la Comisión de Energía y Minas, de conformidad con los artículos 34° y 77° del Reglamento del Congreso de la República, la siguiente iniciativa legislativa:

- Proyecto de Ley N° 5674/2023-GL, "**Proyecto de Ley que fortalece la prestación de los servicios públicos de energía a fin de impulsar el desarrollo inmobiliario para vivienda**", presentado por el Alcalde de la Municipalidad Distrital de San Juan de Lurigancho, señor Jesús Maldonado Amao, mediante el cual se propone impulsar el desarrollo inmobiliario para vivienda, la reactivación económica inmobiliaria y la participación de los agentes inmobiliarios en actividades como el cambio de suministro, la implementación de subestaciones, entre otros.

Después del análisis y debate correspondiente, la Comisión acordó por **UNANIMIDAD** de los presentes, con la aprobación del acta con la dispensa de su lectura para ejecutar los acuerdos, en la Vigésimo Tercera Sesión Ordinaria de 28 de mayo del 2024, proponer la **APROBACIÓN** al **ARCHIVO** del dictamen recaído en el Proyecto de Ley N° 5674/2022-CR, ley que fortalece la prestación de los servicios públicos de energía a fin de impulsar el desarrollo inmobiliario para vivienda. Con el voto **FAVORABLE** de los señores congresistas: Segundo Teodomiro Quiroz Barboza, Héctor Ventura Ángel, Kelly Portalatino Ávalos, Nilza Merly Chacón Trujillo, Jorge Alberto Morante Figari, Eduardo Salhuana Cavides, Rosio Torres Salinas, María Elizabeth Taipe Coronado, Guillermo Bermejo Rojas, José Ernesto Cueto Aservi, Diana Carolina Gonzales Delgado, Francis Jhasmina Paredes Castro, Jorge Flores Ancachi, Luis Gustavo Cordero Jon Tay, Jorge Samuel Coayla Juárez y Carlos Enrique Alva Rojas; No se formularon votos en contra ni abstenciones.

I. SITUACIÓN PROCESAL

a) Antecedentes procedimentales

- El Proyecto de Ley N° 5674/2023-GL, fue presentado ante el Área de Trámite Documentario del Congreso de la República el día 08 de agosto de 2023, siendo remitido a la Comisión de Energía y Minas para su estudio y dictamen como única comisión dictaminadora.
- Mesa de trabajo del Proyecto de Ley N° 5674/2023-GL, desarrollada en la Sala 4 "Martha Hildebrandt Pérez Treviño" del edificio Víctor Raúl Haya De La Torre, a horas 3:00 p.m. del día 26 de febrero del presente año. Se recibieron los aportes y observaciones a la propuesta de ley.

b) Opiniones solicitadas

En cuanto al Proyecto de Ley 5674/2023-GL, se solicitó opinión técnica de las siguientes entidades:

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
LEY 5674/2023-GL, LEY QUE FORTALECE
LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS
PÚBLICOS DE ENERGÍA A FIN DE
IMPULSAR EL DESARROLLO INMOBILIARIO
PARA VIVIENDA.

N°	Instituciones	Pedidos de opinión	Opinión técnica
1	Ministerio de Energía y Minas – MINEM	Oficio-0018-CEM-2023-2024-CR Oficio-0601-CEM-2023-2024-CR	Of. 027-2024/MINEM /DM
2	Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento	Oficio-0019-CEM-2023-2024-CR	Of. N° 691 -2023- VIVIENDA/DM
3	Fondo Nacional de Financiamiento de la actividad empresarial del estado – FONAFE	Oficio-0051-CEM-2023-2024-CR	Of. N° 0862-2023-DE- FONAFE
4	Organismo Supervisor de la Inversión en Energía y Minería – OSINERGMIN	Oficio-0640-CEM-2023-2024-CR	OF.N°042-2024OS/PRES
5	Comité de Operación Económica del Sistema Interconectado Nacional – COES	Oficio-0053-CEM-2023-2024-CR	COES/P-155-2023-2023
6	Asociación de Empresas inmobiliarias del Perú - ASEI	Oficio-0084-CEM-2023-2024-CR Oficio-0602-CEM-2023-2024-CR	Carta N° 023- 2024/Institucional-ASEI
7	Cámara Peruana de la Construcción-CAPECO	Oficio-0427-CEM-2023-2024-CR Oficio-0603-CEM-2023-2024-CR	CPC – 0015/2024 (06.02.2024)
8	Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios del Perú-ADI	Oficio-0428-CEM-2023-2024-CR Oficio-0604-CEM-2023-2024-CR	Carta S/N (05.02.2024)

II. CONTENIDO DE LA PROPUESTA

A continuación, se desarrolla el contenido del Proyecto de Ley materia del presente dictamen, de acuerdo a lo siguiente:

El Proyecto de Ley **5674/2023-GL**, propone la "Ley que fortalece la prestación de los servicios públicos de energía a fin de impulsar el desarrollo inmobiliario para vivienda".

El **ARTÍCULO 1°** de la propuesta, está referido al suministro del servicio público de electricidad; así se busca modificar el literal a) del artículo 34 del Decreto Ley 25844, Ley de Concesiones Eléctricas relativo a las obligaciones del Distribuidor, reduciendo el plazo para la atención del suministro de electricidad y, adicionalmente establece que la responsabilidad por dicho incumplimiento será atribuible al distribuidor y Osinergmin podrá imponer la sanción correspondiente.

En la misma línea, y para una mayor coherencia interna, el artículo 1 propone la modificación del artículo 82 del Decreto Ley 25844, Ley de Concesiones Eléctricas, en cuanto a incorporarle un segundo párrafo, mediante el cual se indique que el plazo máximo para realizar la conexión al servicio de energía eléctrica será de seis (6) meses conforme a la propuesta de modificación del literal a) del artículo 34, computado dicho plazo, a partir de la presentación de la solicitud por parte del administrado. Por otra parte, en el mismo articulado, se incorpora un párrafo final para habilitar a las desarrolladoras inmobiliarias a "gestionar" la transferencia de la titularidad del servicio público al nuevo propietario, estableciendo que basta la comunicación al distribuidor para que la desarrolladora no pueda verse expuesta a las deudas generadas posteriormente a la fecha de celebración de la compraventa.

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
LEY 5674/2023-GL, LEY QUE FORTALECE
LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS
PÚBLICOS DE ENERGÍA A FIN DE
IMPULSAR EL DESARROLLO INMOBILIARIO
PARA VIVIENDA.

Finalmente, este artículo 1, propone la modificación del artículo 83 del Decreto Ley 25844, referido a la dotación de nuevos suministros o la ampliación de la potencia contratada. Así pues, se plantea la incorporación de causales de exclusión para la solicitud de la contribución al concesionario derivada de la ampliación de la potencia contratada o de nuevos suministros. Además, se establece la prohibición una vez otorgada la factibilidad, para que el concesionario incorpore modificaciones al proyecto inmobiliario y/o afectación de áreas con fines de instalación de componentes para la ampliación de nuevos suministros; en el supuesto de que sea autorizado por el desarrollador inmobiliario, se fija un importe de retribución a éste. En caso de no haber acuerdo entre desarrollador inmobiliario y el concesionario, se podrá seguir el procedimiento de servidumbre administrativa.

Seguidamente, se copia con negrita y cursiva, el texto de las modificaciones planteadas:

“(…)

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 (sic); 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 consume 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 esta haya sido generada por su inquilino o cualquier poseedor que

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
LEY 5674/2023-GL, LEY QUE FORTALECE
LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS
PÚBLICOS DE ENERGÍA A FIN DE
IMPULSAR EL DESARROLLO INMOBILIARIO
PARA VIVIENDA.

cuenta 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 usuario¹.

- 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 este 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 acudir 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

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
LEY 5674/2023-GL, LEY QUE FORTALECE
LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS
PÚBLICOS DE ENERGÍA A FIN DE
IMPULSAR EL DESARROLLO INMOBILIARIO
PARA VIVIENDA.

***instalación de una subestación eléctrica u otra infraestructura
relacionada.***

(...)"

El **ARTÍCULO 2** de la propuesta normativa, pretende incorporar el artículo 82-A y el artículo 82-B del Decreto Ley 25844, Ley de Concesiones Eléctricas, los cuales regularían lo siguiente:

Propuesta Artículo 82-A:

- Los requisitos para la obtención del certificado de factibilidad del suministro eléctrico de parte del concesionario.
- El tipo de medidor propuesto por el desarrollador inmobiliario, como parte del procedimiento de otorgamiento del certificado de factibilidad, no podrá ser rechazado si cuenta con la validación del INACAL o de otra empresa que pueda acreditar los estándares técnicos.
- Plazo máximo de 15 días útiles para la evaluación y emisión del certificado de factibilidad. En el caso de no haber respuesta en dicho plazo, la aplicación del silencio administrativo positivo.
- Con el cargo de presentación del certificado de factibilidad se podrán tramitar permisos municipales, el inicio de la ejecución del proyecto inmobiliario.
- Plazo de vigencia del certificado de factibilidad de 36 meses prorrogables por 12 meses adicionales. Existe una prohibición para una emisión del certificado de habilitación por un plazo menor.

Propuesta Artículo 82-B:

- Establece etapas para la instalación del suministro de energía en proyectos inmobiliarios, una vez obtenido el certificado de factibilidad: i) presentación de la solicitud de emisión del presupuesto de instalación; ii) remisión del presupuesto de instalación; iii) pago del presupuesto por el solicitante, iv) plazo para la instalación del suministro eléctrico.

La propuesta en el **ARTÍCULO 3**, establece que para la instalación de subestaciones medidores y equipos a solicitud de la empresa concesionaria, será suficiente que el desarrollador del proyecto inmobiliario cuente con la respectiva licencia de construcción y el certificado de factibilidad, no se le exige la emisión de documento de autorización u otra índole por parte de la autoridad edil.

El **ARTÍCULO 4** de la propuesta, impone un deber a las constructoras para 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, siendo obligatoria la

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
LEY 5674/2023-GL, LEY QUE FORTALECE
LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS
PÚBLICOS DE ENERGÍA A FIN DE
IMPULSAR EL DESARROLLO INMOBILIARIO
PARA VIVIENDA.

instalación 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 de Bono gas del Fondo de Inclusión Social Energético — FISE); en tanto que dicha obligación será facultativa, en el caso de los sectores calificados como A o B.

El **ARTÍCULO 5** propone la derogación del Artículo 1 de la Norma Técnica EM.040 "Instalaciones de Gas", del Numeral 111.4 Instalaciones Eléctricas y Mecánicas, del Título III Edificaciones del Reglamento Nacional de Edificaciones RNE, aprobado por Decreto Supremo N° 011- 2006-VIVIENDA, sustituyéndolo con un texto legal concordante con lo descrito en el artículo 4 de la presente propuesta normativa.

Por su parte, el **ARTÍCULO 6** plantea la creación del canal de atención para que empresas prestadoras de servicios públicos energéticos para dinamizar el impulso de proyectos inmobiliarios; en virtud de este canal, 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 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.

La propuesta normativa también propone regular respecto la energía reactiva capacitiva, señalando en su **ARTÍCULO 7** que 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 adaptar medidas para corregir dicha situación. Si la situación persiste luego de transcurridos seis (6) meses desde que el usuario fue informado, 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.

Por último, se propone una Disposición Complementaria Final Única que plantea que la adecuación debe darse en un plazo no mayor de sesenta (60) días calendario, contados desde la vigencia de la Ley propuesta.

De acuerdo con la Exposición de Motivos, el Proyecto de Ley a dictaminar se sustenta en la problemática siguiente:

- (i) *En primer lugar, los agentes económicos del sector inmobiliario enfrentan desafíos que deben superarse para impulsar su participación en esta actividad, tales como la gestión del suministro eléctrico, la instalación de subestaciones como requisito para la conexión al sistema de distribución de energía eléctrica y la obligación de habilitar la instalación de gas natural.*

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
LEY 5674/2023-GL, LEY QUE FORTALECE
LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS
PÚBLICOS DE ENERGÍA A FIN DE
IMPULSAR EL DESARROLLO INMOBILIARIO
PARA VIVIENDA.

- (ii) Asimismo, se destaca que las empresas inmobiliarias no reciben el mismo tratamiento que los usuarios residenciales ni se clasifican dentro del rubro de grandes clientes. Su situación es singular, ya que necesitan gestionar a su nombre la provisión de servicios públicos, pero lo hacen con un propósito temporal debido a la naturaleza de su negocio. Su objetivo no radica en el consumo ni en el desarrollo de proyectos o actividades económicas productivas, sino en la transferencia del bien inmueble a un propietario final.
- (iii) Asimismo, se destaca un problema latente para las empresas concesionarias, que consiste en la posibilidad de que se requieran hasta 360 días para completar la instalación de suministros eléctricos en proyectos inmobiliarios. Este escenario claramente impacta en la sostenibilidad de la inversión en este sector, ya que podría ocasionar retrasos en la conclusión del proyecto inmobiliario y obstaculizar la transferencia de los inmuebles a los potenciales compradores. La falta de conexión eléctrica podría impedir la venta de los inmuebles o, en el peor de los casos, podría generar reclamos ante el INDECOPI por incumplimiento de las condiciones ofrecidas por las empresas inmobiliarias.
- (iv) También se señala que la implementación de instalaciones internas de gas natural en edificaciones multifamiliares solo es obligatoria en áreas con infraestructura de redes de gas natural o en zonas contempladas para su futura instalación. Las concesionarias deben informar anualmente a las Municipalidades sobre estas zonas, y estas a su vez deben comunicarlo a los constructores al tramitar las licencias de edificación. Esto puede generar retrasos y costos adicionales a los proyectos existiendo dos escenarios: 1) 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. 2) 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, se recomienda solicitar la calificación de "no viable" para quedar exento de implementar las instalaciones internas.
- (v) Finalmente, se indica que si se sabe de antemano que la instalación de infraestructura para suministrar gas natural no es viable y no hay redes de ductos cerca del predio, resulta injustificado incurrir en el costo de solicitar la factibilidad para este servicio únicamente con el propósito de obtener una respuesta negativa y proseguir con el permiso de edificación. Por lo tanto, ante esta situación de clara inviabilidad del suministro de gas natural, surge la necesidad de que la obtención de la factibilidad positiva o negativa para este servicio no se considere como un requisito o condición indispensable para obtener otros permisos de construcción.

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
LEY 5674/2023-GL, LEY QUE FORTALECE
LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS
PÚBLICOS DE ENERGÍA A FIN DE
IMPULSAR EL DESARROLLO INMOBILIARIO
PARA VIVIENDA.

III. MARCO JURÍDICO

Legislación nacional

- Constitución Política del Perú.
- Reglamento del Congreso de la República.
- Ley de Concesiones Eléctricas. Decreto Ley N° 25844
- Reglamento de la Ley de Concesiones Eléctricas. Decreto Supremo N° 009-93-EM
- Norma Técnica de Calidad de los Servicios Eléctricos. Decreto Supremo N° 020-97-EM
- Base Metodológica para la aplicación de la Norma Técnica de Calidad de los Servicios Eléctricos - Resolución N° 616-2008-OS/CD
- Norma de procedimientos para la elaboración de proyectos y ejecución de obras en sistemas de utilización en media tensión en zonas de concesión de distribución. Resolución Directoral N° 018-2002-EM/DGE
- Norma sobre contribuciones reembolsables. Resolución Ministerial N° 231-2012-MEM-DM
- Ley N° 27133, Ley de Promoción del Desarrollo de la Industria del Gas Natural
- Decreto Supremo N° 042-99-EM que aprobó el Reglamento de Distribución de Gas Natural por Red de Ductos
- Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento
- Reglamento Nacional de Edificaciones RNE, aprobado por Decreto Supremo N° 011- 2006-VIVIENDA
- Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, cuyo Texto Único Ordenado aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA.
- Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA.
- Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, aprobado por Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA, y modificatoria.
- Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444
- Decreto Legislativo N° 1256, Decreto Legislativo que aprueba la Ley de Prevención y Eliminación de Barreras Burocráticas.
- Agenda Legislativa y las Políticas de Estado.

IV. ANÁLISIS TÉCNICO

4.1. Identificación del problema

El Proyecto de Ley 5674/2023-GL, presentado por la Municipalidad distrital de San Juan de Lurigancho, en virtud de su facultad de iniciativa legislativa

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
LEY 5674/2023-GL, LEY QUE FORTALECE
LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS
PÚBLICOS DE ENERGÍA A FIN DE
IMPULSAR EL DESARROLLO INMOBILIARIO
PARA VIVIENDA.

otorgada por el artículo 107¹ de la Constitución Política del Perú, aborda en su Exposición de Motivos una serie de problemáticas significativas.

Luego de la revisión del marco normativo y la exposición de motivos de la propuesta de ley, se destaca como problema:

El impacto económico y financiero para los desarrolladores inmobiliarios, así como el riesgo para la sostenibilidad de la inversión en los proyectos inmobiliarios, debido a la demora de las empresas concesionarias de distribución eléctrica y de gas natural para completar la instalación y provisión de servicios públicos.

En tal sentido, el objetivo fundamental de este proyecto de ley consiste en fomentar el Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios mediante la reducción de los plazos de instalación y suministro del servicio eléctrico, reducir la conflictividad entre las partes involucradas y eliminar los gastos innecesarios asociados a la instalación de medidores y la obligatoriedad de habilitar la instalación de gas natural, entre otras medidas contempladas.

Ahora bien, en opinión de la Comisión de Energía y Minas, el proyecto de ley incluye aspectos que ya están contemplados en nuestro ordenamiento jurídico, bajo distintos niveles normativos de Ley, normas reglamentarias y administrativas, emitidas por entidades como el Ministerio de Energía y Minas, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y en resoluciones del Organismo Supervisor de La Inversión en Energía y Minería - Osinergmin.

En este orden de ideas, resulta importante prestar atención a la necesidad de intervenir en el Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios, sin que ello genere impactos en los usuarios y en la prestación de servicios públicos de interés general (electricidad y gas natural) de forma de adecuada y se resguarde el interés de la sociedad en la ejecución de la actividad de distribución de electricidad.

Además, se observa de la propuesta que no representa necesariamente una mejora regulatoria, ya que como se ha mencionado promueve una sobre regulación que podría resultar innecesaria. En efecto, proponer la inclusión de múltiples aspectos como obras eléctricas, atención de solicitudes individuales (ventanilla única) y facturación de energía reactiva en un solo proyecto de ley puede hacer que su implementación sea compleja y difícil de gestionar. Se ralentizará la atención de solicitudes y la ejecución misma de las obras eléctricas, pudiendo causar perjuicio a los usuarios del servicio público, y con arreglo a ello, al interés general.

¹ "Artículo 107". - El presidente de la República y los congresistas tienen derecho de iniciativa en la formación de leyes. También tienen el mismo derecho en las materias que les son propias los otros poderes del Estado, las instituciones públicas autónomas, los municipios y los colegios profesionales."

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
LEY 5674/2023-GL, LEY QUE FORTALECE
LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS
PÚBLICOS DE ENERGÍA A FIN DE
IMPULSAR EL DESARROLLO INMOBILIARIO
PARA VIVIENDA.

Por consiguiente, con la propuesta de ley, no se garantiza que este sector "Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios" crezca y se mantenga equilibrado, lo que podrán conseguir con sus propias fuerzas económicas; por el contrario, tal intervención podría resultar en una afectación para el interés general, con los impactos económicos y sociales negativos que ello pueda conllevar.

Por lo tanto, debemos colegir del estudio que la propuesta no permitirá avanzar hacia mejoras regulatorias, dado que, en lugar de eliminarse y/o simplificarse procedimientos administrativos de alcance general, se crean otros de tipo especial, innecesarios, injustificados y/o no sustentados técnicamente, lo cual a criterio de esta Comisión de Energía y Minas puede ser desproporcionado y redundante².

4.2. Análisis del marco normativo y efecto de la vigencia de la norma

El Proyecto de Ley presenta siete artículos y una Disposición Complementaria Final, así como la correspondiente Exposición de Motivos.

Luego del estudio del marco normativo y de la propuesta de ley, se aborda cada uno de los artículos contenidos en el proyecto de Ley N° 5674/2023-GL:

4.2.1 Sobre la Instalación de suministros en el sector eléctrico para proyectos inmobiliarios y habilitaciones urbanas

El **artículo 1** del Proyecto de Ley propone modificar el literal a) del artículo 34, así como los artículos 82 y 83 del Decreto Ley N° 25844, de la forma siguiente:

- i) Un plazo no mayor a seis (6) meses para la atención de solicitudes de suministro de electricidad para habilitaciones urbanas y la edificación de proyectos inmobiliarios.
- ii) Faculta a las empresas desarrolladoras de proyectos inmobiliarios a gestionar la transferencia de la titularidad del servicio público a favor del nuevo propietario, y se establece que la acreditación de la transferencia de propiedad hace ineficaz cualquier exigencia de deudas generadas posteriormente a la fecha de celebración de la compraventa.
- iii) Las contribuciones para la dotación de nuevos suministros (subestaciones eléctricas) o la ampliación de la potencia contratada serán conforme a las modalidades establecidas y a elección del usuario.

² Debe resaltarse que los esfuerzos que se hagan por simplificar los procedimientos administrativos se encuentran alineados con los objetivos de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico - OCDE, cuya misión es promover políticas que mejoren el bienestar económico y social de las personas, lo cual cobra mayor relevancia al considerar que el 8 de diciembre de 2014 el Gobierno del Perú y la OCDE suscribieron un Acuerdo de cooperación y un Memorandum de Entendimiento con los que se formaliza el marco para el desarrollo de las relaciones entre ambas partes.

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
LEY 5674/2023-GL, LEY QUE FORTALECE
LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS
PÚBLICOS DE ENERGÍA A FIN DE
IMPULSAR EL DESARROLLO INMOBILIARIO
PARA VIVIENDA.

- iv) La prohibición para el concesionario de solicitar contribuciones para la ampliación o construcción de obras e infraestructura que no guarden relación con el predio edificado por el solicitante.
- v) El importe por concepto de afectación de área del predio del desarrollador inmobiliario será acordado entre este último y el concesionario.
- vi) El concesionario no podrá exigir 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.

Con arreglo a lo anterior, este artículo 1 de la propuesta de ley, se refiere al suministro del servicio de energía eléctrica prestado por el concesionario a favor de las empresas que desarrollan proyectos inmobiliarios, cuyo alcance incluye: la instalación, el cobro de contribuciones, construcción de infraestructura adicional de suministros eléctricos (subestaciones) u otros relacionados al sector energía (electricidad).

Con respecto a la reducción de plazos para la atención de suministro a seis (6) meses contados a partir de la recepción de la solicitud, la normativa vigente ya establece los plazos que dispone el usuario o interesado – desarrollador inmobiliario- una vez que cumpla con los requisitos y efectúe los pagos fijados en la Ley de Concesiones Eléctricas (LCE) y su Reglamento:

Sobre el particular, la ejecución de obras por parte del interesado – usuario o inversionista y concesionaria - se subsume en lo dispuesto por el tercer párrafo del Artículo 85° de la LCE modificado por el Decreto Legislativo 1221, Decreto Legislativo que mejora la regulación de la distribución de electricidad para promover el acceso a la energía eléctrica en el Perú, a saber:

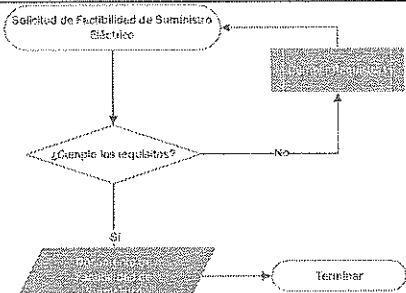
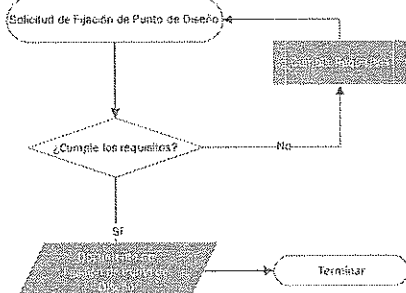
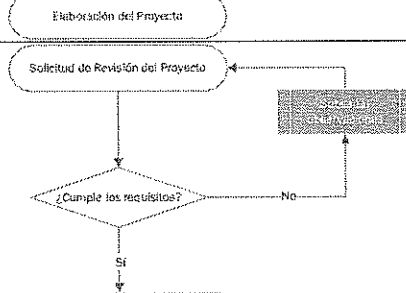
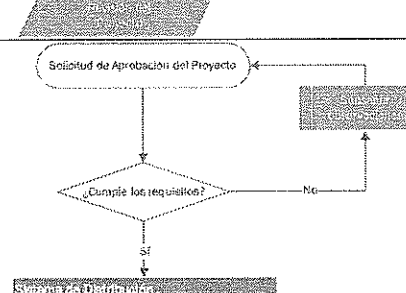
"Artículo 85

(...) En los casos de nuevas habilitaciones urbanas y electrificación de nuevas agrupaciones de vivienda, promovidas por el Estado o por inversionistas privados, corresponde a los interesados ejecutar las obras correspondientes a la red secundaria y alumbrado público, conforme al proyecto previamente aprobado y bajo la supervisión de la empresa concesionaria que atiende el área. (...)

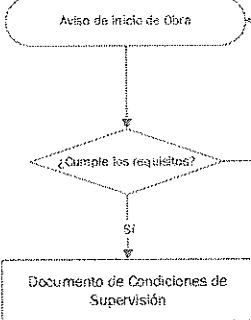
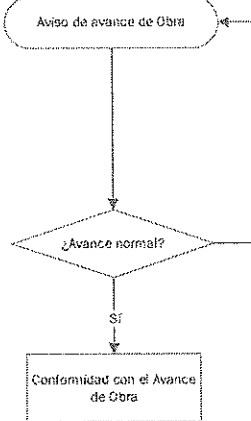
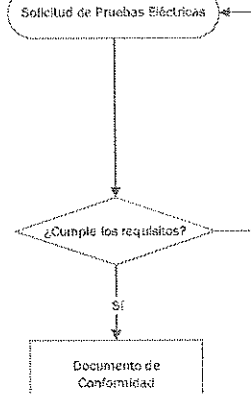
Al respecto, la Resolución Directoral N° 018-2002-EM/DGE que aprobó la **"Norma de procedimientos para la elaboración de proyectos y ejecución de obras en sistemas de utilización en media tensión en zonas de concesión de distribución"** dispone los siguientes plazos:

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 5674/2023-GL, LEY QUE FORTALECE LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE ENERGÍA A FIN DE IMPULSAR EL DESARROLLO INMOBILIARIO PARA VIVIENDA.

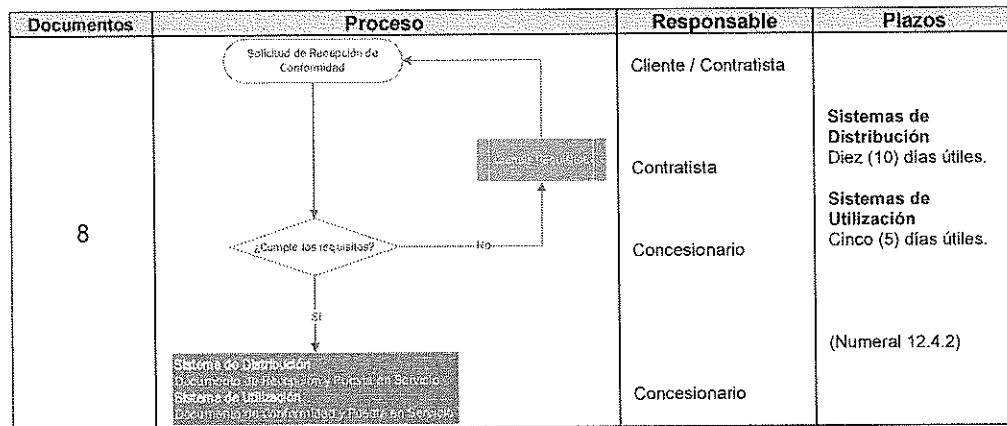
Flujograma de Factibilidad de Suministro Eléctrico, Fijación del Punto de Diseño, Elaboración, Revisión y Aprobación del proyecto, Ejecución de Obras y su recepción por parte de la concesionaria

Documentos	Proceso	Responsable	Plazos
1		Cliente/Contratista Cliente/Contratista Concesionario Concesionario	Sistemas de Distribución Cinco (5) días útiles Sistemas de Utilización Cinco (5) días útiles (Numeral 9.2)
2		Cliente/Contratista Cliente/Contratista Concesionario Concesionario	Sistemas de Distribución Quince (15) días útiles Sistemas de Utilización Diez (10) días útiles (Numeral 10.2.3)
	Elaboración del Proyecto	Contratista	Variable del proyecto
3		Cliente/Contratista Cliente/Contratista Concesionario Concesionario	Sistemas de Distribución Veinte (20) días útiles, 1ra revisión Quince (15) días útiles, 2da revisión Sistemas de Utilización Diez (10) días útiles, 1ra revisión Diez (10) días útiles, 2da revisión (Numeral 11.3.2 c)
4		Cliente/Contratista Cliente/Contratista Concesionario Concesionario	Sistemas de Distribución Quince (15) días útiles Sistemas de Utilización Diez (10) días útiles (Numeral 11.4.2 c)
	Envío de Documento de Aprobación / Conformidad al cliente	Contratista	

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
 LEY 5674/2023-GL, LEY QUE FORTALECE
 LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS
 PÚBLICOS DE ENERGÍA A FIN DE
 IMPULSAR EL DESARROLLO INMOBILIARIO
 PARA VIVIENDA.

Documentos	Proceso	Responsable	Plazos
5		Cliente/Contratista Cliente/Contratista Concesionario	Sistemas de Distribución Siete (7) días útiles. Sistemas de Utilización Siete (7) días útiles. (Numeral 12.1.2)
	Documento de Condiciones de Supervisión	Concesionario	
	Inicio de Obra Supervisión de obra	Cliente/Contratista Cliente/Contratista	
6		Contratista Contratista Concesionario	Sistemas de Distribución Cinco (5) días útiles. Sistemas de Utilización Cinco (5) días útiles. (Números 12.2.4 y 12.2.6)
	Conformidad con el Avance de Obra	Concesionario	
7		Contratista Contratista Concesionario	Sistemas de Distribución Diez (10) días útiles. Sistemas de Utilización Diez (10) días útiles. (Numeral 12.3.2)
	Documento de Conformidad	Concesionario	

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
 LEY 5674/2023-GL, LEY QUE FORTALECE
 LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS
 PÚBLICOS DE ENERGÍA A FIN DE
 IMPULSAR EL DESARROLLO INMOBILIARIO
 PARA VIVIENDA.



Como se puede apreciar, los plazos y requisitos que se deben cumplir para el desarrollo de los proyectos de electrificación en general están supeditados a que las partes interesadas (usuario o inversionista y concesionaria) cumplan con lo estipulado en la normativa vigente, donde se establece el procedimiento a seguir y los plazos a cumplir por parte de la concesionaria.

Por consiguiente, su materialización podría ser incluso menor al plazo propuesto en el proyecto de ley. Es decir, menor a los seis (6) meses propuestos.

En tal sentido, fijar un plazo de seis (6) meses para la atención de suministros de electricidad para habilitaciones urbanas y la edificación de proyectos inmobiliarios, desde la presentación de la solicitud al concesionario podría ser contraproducente, ya que se crea un régimen especial que no tiene sustento técnico y, por el contrario, constituye una falta de coherencia interna normativa con lo previsto por el plazo general de un (1) año a que se refiere el mismo **artículo 1** de la Propuesta de Ley, referida al suministro del servicio público de electricidad. Además, ello puede generar expectativa en los casos en que el usuario o interesado no cumpla con los requisitos y plazos establecidos en la normativa.

Asimismo, en la Propuesta de Ley no se contempla que, previamente, a la solicitud ante el concesionario, se tiene que cumplir con la obtención de licencias prediales, permisos ambientales (SEIA³), culturales (CIRA⁴) o técnicas (capacidad de las redes de distribución y de las instalaciones particulares) para el inicio de obras.

Con respecto a la propuesta de transferir la titularidad del servicio público a favor del nuevo propietario, es preciso hacer mención que en el artículo 82 de la Ley de Concesiones Eléctricas se prevé la atención del reclamo del usuario,

³ Ley 27446, Ley del Sistema Nacional de Evaluación del Impacto Ambiental, tiene como ámbito de aplicación, los proyectos de inversión públicos y privados que impliquen actividades, construcciones u obras que puedan causar impactos ambientales negativos.

⁴ Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos, aprobado por Decreto supremo 003-2014-MC.

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
LEY 5674/2023-GL, LEY QUE FORTALECE
LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS
PÚBLICOS DE ENERGÍA A FIN DE
IMPULSAR EL DESARROLLO INMOBILIARIO
PARA VIVIENDA.

por ejemplo, como condición previa para que el concesionario exija el pago de una deuda, según se indica a continuación:

"Artículo 82. Todo solicitante, ubicado dentro de una zona de concesión de distribución tiene 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 concesionario no puede condicionar la atención del reclamo formulado por el usuario al pago previo de la deuda".

(Modificado según la Ley 31937 del 18 de noviembre de 2023)

Además, el usuario tiene derecho a recibir el suministro eléctrico una vez cumplidos los requisitos y pagos establecidos. De esta forma, los plazos para otorgar el suministro de servicio público no empiezan a computarse desde la solicitud; pues como se mencionó en el flujograma, para obras de distribución eléctrica realizadas por el interesado, el plazo para la recepción y puesta en servicio es de 10 días útiles desde la presentación de la carta a la concesionaria, siempre y cuando se cumplan los requisitos normativos. (El subrayado es nuestro)

Por otro lado, debemos resaltar que la propiedad del inmueble está respaldada por el Código Civil. Por lo tanto, el usuario, como propietario de la conexión eléctrica, debe cumplir con lo dispuesto en el Artículo 88⁵ de la Ley de Concesiones Eléctricas y los Artículos 163 y 165 de su Reglamento. Esto implica pagar el presupuesto por el nuevo suministro y firmar el contrato correspondiente, convirtiendo así la conexión eléctrica en un activo patrimonial.

Con arreglo a nuestro marco regulatorio, es el usuario quien se encarga de interactuar con la empresa concesionaria para gestionar el suministro eléctrico o el cambio de titularidad, asegurando así un suministro de energía continua y permanente en la propiedad

Con respecto a la propuesta de que el concesionario no puede exigir contribución reembolsable por obras e infraestructura no relacionadas al predio del solicitante, cabe mencionar que el Artículo 83° de la Ley de Concesiones Eléctricas, modificado por el Decreto Ley N° 1221, establece los casos en los que el concesionario puede exigir un aporte reembolsable, siendo determinados por acuerdo entre el concesionario y el usuario. Se distingue además que los artículos 83° y 85 de la norma en comento, es aplicable a

⁵ Decreto Ley 2584, Decreto Ley de Concesiones

Artículo 88.- Las instalaciones internas particulares de cada suministro deberán iniciarse a partir del punto de entrega, corriendo por cuenta del usuario el proyecto, la ejecución, operación y mantenimiento, así como eventuales ampliaciones, reparaciones y/o reposiciones.

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
LEY 5674/2023-GL, LEY QUE FORTALECE
LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS
PÚBLICOS DE ENERGÍA A FIN DE
IMPULSAR EL DESARROLLO INMOBILIARIO
PARA VIVIENDA.

suministros individuales, así como a obras para grupos de viviendas u otras zonas habitadas, respectivamente.

En tal contexto, no resulta conveniente establecer un régimen especial que no se enmarca en nuestro marco regulatorio, puesto que el concesionario, no ejecuta la obra, tal como se explica *ut supra* en el **Flujograma de Factibilidad de Suministro Eléctrico, Fijación del Punto de Diseño, Elaboración, Revisión y Aprobación del proyecto, Ejecución de Obras y su recepción por parte de la concesionaria.**

Debe tomarse en cuenta que, al ser necesario definir de manera consensuada el área para la subestación de distribución (SED) entre la empresa concesionaria y la contratista de la obra, las concesionarias deben cumplir con la imposición de las servidumbres establecidas por la normativa vigente, sin utilizar otros mecanismos para obtener la transferencia de propiedad del área afectada. El reconocimiento de estas servidumbres se realiza a costos estándar regulados en las fijaciones tarifarias del Valor Agregado de Distribución (VAD).

Por ende, tampoco resulta conveniente este extremo de la propuesta de Ley, por cuanto se puede limitar el uso de la SED para la atención de otros clientes distintos del proyecto inmobiliario. De ser este el caso, surge la pregunta ¿la regulación propuesta protege el interés general?

Esta Comisión de Energía y Minas, considera que tal como está planteado este **Artículo 1** va contra la normativa de distribución de electricidad, ya que el objetivo de la SED, al ser parte de la red de distribución, está orientado a beneficiar a todos los usuarios del servicio público de electricidad. Por tal motivo, una intervención regulatoria en el sentido propuesto tendrá un efecto perjudicial lo que conlleva grupos sociales afectados y un problema muy costoso de solucionar comparado a su beneficio.

Por tal motivo, esta Comisión concluye que no corresponde modificar los artículos 34, 82 y 83 del Decreto Ley 25844, Ley de Concesiones Eléctricas.

4.2.2 Sobre el artículo 2 que incorpora el artículo 82-A y el artículo 82-B al Decreto Ley N° 25844

El artículo propuesto tiene como objetivo regular aspectos relacionados con obras eléctricas en proyectos inmobiliarios, trámites administrativos para su construcción y la instalación de medidores.

En otras palabras, se están agrupando en un sólo artículo aspectos que deben tratarse de manera independiente, ya que corresponden a actividades técnicas que demandan procesos distintos. Esto se debe a que, en última instancia, los bienes (medidores) pasarán a formar parte del activo de la concesionaria, mientras que la conexión del suministro eléctrico será propiedad de los usuarios, conforme a lo establecido por la normativa.

Ahora bien, conforme mostraremos a continuación existe normativa vigente aplicable, que regula los aspectos planteados en el proyecto de ley, referido al servicio público de electricidad brindado por las empresas concesionarias de distribución, a saber:

- El artículo 82 de la Ley de Concesiones Eléctricas, modificado por el Decreto Legislativo 1221, otorga a todo solicitante dentro de una zona

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
LEY 5674/2023-GL, LEY QUE FORTALECE
LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS
PÚBLICOS DE ENERGÍA A FIN DE
IMPULSAR EL DESARROLLO INMOBILIARIO
PARA VIVIENDA.

de concesión el derecho a obtener el suministro eléctrico de la concesionaria.

- El artículo 83, también modificado por el Decreto Legislativo 1221, regula los aportes reembolsables que una empresa concesionaria podría requerir para atender el suministro eléctrico a usuarios individuales en caso de ampliaciones del sistema eléctrico.
- Los casos de exigencia de contribución reembolsable están establecidos en la Resolución Ministerial N° 231-2012-MEM-DM y corresponden a distintos aspectos como la extensión de instalaciones, atención de nuevos suministros en zonas habitadas, ampliación de potencia contratada, entre otros.
- El artículo 84 establece el derecho a que se reconozcan las contribuciones reembolsables realizadas.
- El artículo 85, modificado por el D.L. 1221, regula quién debe ejecutar las obras eléctricas dependiendo de la zona, ya sea habitada, de inversión privada, estatal, etc.
- Para la ejecución de las obras eléctricas, el Ministerio de Energía y Minas ha elaborado y aprobado la "Norma de Procedimientos para la Elaboración de Proyectos y Ejecución de Obras en Sistemas de Distribución y Utilización en Media Tensión en Zonas de Concesión de Distribución", que establece los requisitos, procedimientos y responsabilidades.
- El artículo 88 de la Ley de Concesiones Eléctricas regula que la conexión eléctrica es propiedad del usuario, quien debe asumir el costo del proyecto, ejecución, operación, mantenimiento, ampliaciones, renovaciones, reparaciones y reposiciones.
- Según el Artículo 163 del Reglamento de la Ley de Concesiones Eléctricas, el usuario abona mensualmente al concesionario un monto que cubre el mantenimiento y reposición de la conexión.

Es importante agregar también que la propuesta de ley contraviene la competencia del Ministerio de Energía y Minas de regular en materia de electricidad establecida en el numeral 7.2 del artículo 7 de la Ley N° 30705, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Energía y Minas (MINEM), el cual señala su función rectora:

*"(...) Dictar normas y lineamientos técnicos para la adecuada ejecución y supervisión de las políticas; para la gestión de los recursos energéticos.
(...)"*

Por tal motivo, considerando que la propuesta de ley abarca aspectos ya cubiertos por el marco regulatorio vigente, esta Comisión de Energía y Minas considera lo siguiente:

- No se garantiza que la propuesta de ley sea la mejor opción para reducir los riesgos de un problema público de interés general.
- La propuesta de ley no cuenta con un análisis de contexto, identificación de afectados, magnitud y diagnóstico de un problema público, que tenga un mayor amplitud que la atención a un segmento específico de interesados en el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
LEY 5674/2023-GL, LEY QUE FORTALECE
LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS
PÚBLICOS DE ENERGÍA A FIN DE
IMPULSAR EL DESARROLLO INMOBILIARIO
PARA VIVIENDA.

En tal sentido, esta Comisión considera que la propuesta no es necesaria, por cuanto la incorporación de los artículos 82-A y 82-B en el Decreto Ley 25844, puede resultar una opción regulatoria que genere confusión tanto para los reguladores como para los agentes económicos, por lo que no consideramos conveniente una modificación de la Ley de Concesiones Eléctricas.

4.2.3 Sobre el artículo 3 referido a la instalación de subestaciones, medidores y equipos

La propuesta legislativa busca regular la actividad privada inmobiliaria, abordando ciertos aspectos especiales contemplados en la Ley de Concesiones Eléctricas, que regula la actividad económica relacionada con el mercado de electricidad en las actividades de generación, transmisión y distribución.

Con arreglo a la Ley de Concesiones Eléctricas, se han emitido normas técnicas que aplican a diversos escenarios, desde la construcción de sistemas eléctricos hasta su utilización por diferentes grupos de usuarios, como los industriales, agrícolas, inmobiliarios, comerciales, residenciales y de alumbrado público, entre otros. Además, se establecen supuestos de exoneración cuya administración correspondería al gobierno municipal.

Es importante destacar que el artículo 24⁶ de la Ley de Concesiones Eléctricas establece que la concesión definitiva autoriza el uso de bienes de uso público y el derecho a imponer servidumbres para la construcción y operación de centrales de generación, obras conexas, subestaciones, líneas de transmisión, así como redes y subestaciones de distribución para el Servicio Público de Electricidad.

Asimismo, la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo ha presentado el Proyecto de Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley N° 30477, "Ley que regula la ejecución de obras de servicios públicos autorizadas por las municipalidades en áreas de dominio público", cuyo objeto consiste en:

"Artículo 1.- Objeto de la Ley

- 1.1. *La presente Ley tiene por objeto de regular los procedimientos para la ejecución de obras de servicios públicos de saneamiento, electricidad, telecomunicaciones, gas natural y de servicios públicos locales, con la finalidad de mitigar el impacto negativo en las áreas de dominio público, en favor de los ciudadanos que autoricen las municipalidades". (El subrayado es nuestro).*

⁶ Artículo 24.- La concesión definitiva permite utilizar bienes de uso público y el derecho de obtener la imposición de servidumbres para la construcción y operación de centrales de generación y obras conexas, sub estaciones y líneas de transmisión así como también de redes y subestaciones de distribución para Servicio Público de Electricidad.

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
LEY 5674/2023-GL, LEY QUE FORTALECE
LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS
PÚBLICOS DE ENERGÍA A FIN DE
IMPULSAR EL DESARROLLO INMOBILIARIO
PARA VIVIENDA.

Sin perjuicio de ello, y con arreglo al según párrafo del Artículo 3 de la propuesta de Ley, cabe indicar que el artículo 3, numeral 3 de la Ley de Prevención y Eliminación de Barreras Burocráticas define a las "Barreras Burocráticas" como toda "exigencia, requisito, limitación, prohibición y/o cobro que imponga cualquier entidad, dirigido a condicionar, restringir u obstaculizar el acceso y/o permanencia de los agentes económicos en el mercado y/o que puedan afectar a administrados en la tramitación de procedimientos administrativos sujetos a las normas y/o principios que garantizan la simplificación administrativa", agregando que la sola exigencia, requisito, limitación, prohibición y/o cobro no implica necesariamente su carácter ilegal y/o su carencia de razonabilidad.

Agrega la norma antes aludida, que no se consideran barreras burocráticas dentro del ámbito de aplicación de dicha ley, a "Las exigencias, requisitos, limitaciones, prohibiciones y/o cobros establecidos a través de leyes u otras normas con rango de ley y alcance nacional, emitidas al amparo de la función legislativa". (El subrayado es agregado)

Por tal motivo, considerando que la propuesta de ley abarca aspectos ya cubiertos por el marco regulatorio vigente, esta Comisión de Energía y Minas considera lo siguiente:

- No se ha analizado debidamente el marco normativo vigente, para establecer una alternativa regulatoria que es materia de la propuesta.
- No se garantiza que la propuesta de ley sea la mejor opción para reducir los riesgos de un problema público de interés general.
- La propuesta de ley no cuenta con un análisis de contexto, identificación de afectados, magnitud y diagnóstico de un problema público, que tenga una mayor amplitud que la atención a un segmento específico de interesados en el desarrollo de proyectos inmobiliarios.

Finalmente, esta Comisión considera que la propuesta no es necesaria, y por el contrario pueda generar confusión tanto para el organismo regulador como para los agentes económicos, por lo que no consideramos conveniente este extremo de la propuesta de ley.

4.2.4 Sobre el artículo 4 que propone obligar a las empresas constructoras a implementar la instalación de gas natural por red de ductos en proyectos inmobiliarios

La propuesta normativa resulta innecesaria, ya que la regulación pertinente se encuentra contemplada en el Decreto Supremo N° 029-2013-EM, titulado "Disposiciones para mejorar la operatividad de la masificación del gas natural".

Según el artículo 1 de dicho decreto, su objetivo es promover la masificación del Gas Natural con un enfoque de inclusión social, especialmente en los niveles socioeconómicos medio, medio bajo y bajo definidos por el Estado

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
LEY 5674/2023-GL, LEY QUE FORTALECE
LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS
PÚBLICOS DE ENERGÍA A FIN DE
IMPULSAR EL DESARROLLO INMOBILIARIO
PARA VIVIENDA.

Peruano. Esto se alinea con la política energética nacional y busca simplificar los procedimientos administrativos para agilizar la inversión en la masificación del Gas Natural.

Además, el artículo 7 del mismo Decreto Supremo incluye una disposición complementaria al Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA, que aprueba 66 Normas Técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE). Esta disposición establece la obligación de implementar instalaciones internas de gas natural en nuevas edificaciones multifamiliares destinadas a vivienda, así como la responsabilidad de las empresas concesionarias de informar a las municipalidades sobre las zonas donde existe o podría existir infraestructura para brindar el servicio de distribución de gas natural en cada distrito, de acuerdo con los planes de expansión vigentes.

Finalmente, no corresponde emitir pronunciamiento sobre la regulación de temas sustantivos como el otorgamiento de subsidios en el suministro de gas natural mediante el FISE puesto que dicho financiamiento abarca todos los estratos socioeconómicos y no solamente los de nivel C, D y E.

Por tal motivo, esta Comisión concluye que no resulta necesaria ni conveniente la incorporación de este extremo de la propuesta en el marco regulatorio vigente.

4.2.5 Sobre el artículo 5 que 5 dispone sobre la obligatoriedad de las instalaciones de gas natural y propone la derogación del artículo 1 de la Norma Técnica EM.040 "Instalaciones de Gas" del Reglamento Nacional de Edificaciones

En relación con la derogación del artículo 1 de la Norma Técnica EM.040 Instalaciones de Gas del Reglamento Nacional de Edificaciones, con el fin de reemplazarlo por un nuevo texto que condicione la obligación de contar con instalaciones internas de gas natural al desarrollo de redes de distribución, es importante destacar que el artículo 8 de dicha norma técnica establece la posibilidad de implementar sistemas duales de GLP y gas natural.

"8. LINEAMIENTOS BÁSICOS PARA LA DUALIDAD DEL SISTEMA (GAS NATURAL - GAS LICUADO DE PETROLEO). Con el propósito de minimizar los cambios a afrontar por parte del usuario a fin de migrar de un combustible a otro (GLP a Gas Natural, por ejemplo), ha de considerarse la utilización de un sistema de tuberías diseñado para operar tanto con Gas Natural como con GLP. Se deberá diseñar el sistema considerando las fórmulas de cálculo y recomendaciones indicadas en la NTP 111.011 para gas natural seco. Asimismo, se deberán tomar las precauciones para evitar la formación de condensados de GLP en el sistema de tuberías, ya que, para un mismo consumo, el diámetro de las tuberías de Gas Natural puede ser mayor que el requerido para GLP." (El subrayado es nuestro)"

En la actualidad, existe en el marco jurídico la obligación de construir sistemas de tuberías diseñados para operar con GLP y gas natural en proyectos

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
LEY 5674/2023-GL, LEY QUE FORTALECE
LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS
PÚBLICOS DE ENERGÍA A FIN DE
IMPULSAR EL DESARROLLO INMOBILIARIO
PARA VIVIENDA.

inmobiliarios multifamiliares que superen los tres pisos o cuenten con más de 12 departamentos. Esta disposición tiene en cuenta las medidas de seguridad mínimas para el uso de cilindros de GLP de 10 kg. Por lo tanto, ya se contempla la posibilidad de implementar sistemas duales de GLP y gas natural en estos proyectos inmobiliarios multifamiliares.

Por otra parte, cabe indicar que una intervención regulatoria protege el interés general. En palabras de Gaspar Ariño: "(...) el objetivo de la regulación no es tanto controlar a las empresas, cuanto proteger a la sociedad en la ejecución de actividades que resultan esenciales para la vida y el bienestar de aquella"⁷

Así pues, este extremo de la propuesta de la ley no maximiza el interés general, por el contrario, restringe derechos para un segmento de la población, por cuanto se menciona expresamente:

"La exigencia de implementar redes internas de gas natural sólo 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."

Como puede apreciarse, esta regulación no se preocupa en "proteger" al usuario final de gas natural, sino a dinamizar el desarrollo del mercado inmobiliario, a través de una mayor celeridad en la obtención de la licencia de construcción; por lo que dicha intervención podría terminar perjudicando a los usuarios de gas natural, y al cumplimiento de metas de la Política Nacional Energética al 2040 que tiene al impulso del gas natural domiciliario como uno de los más importantes.

Por tal motivo, esta Comisión concluye que no corresponde incorporar el texto planteado en la propuesta legislativa.

4.2.6 Sobre el artículo 6 referido a la creación de canal de atención en empresas prestadoras de servicios públicos energéticos para dinamizar el impulso de proyectos inmobiliarios

Como se ha señalado en el análisis del presente proyecto de ley, la ejecución de proyectos eléctricos requiere el cumplimiento de procedimientos técnicos específicos según cada caso.

Por lo tanto, aunque la solicitud de inicio del proceso (factibilidad del suministro eléctrico) se recibe en la mesa de partes, los demás actos del

⁷ ARIÑO, G. Principios de derecho público económico. Comares. Granada, 1999, p.617.

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
LEY 5674/2023-GL, LEY QUE FORTALECE
LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS
PÚBLICOS DE ENERGÍA A FIN DE
IMPULSAR EL DESARROLLO INMOBILIARIO
PARA VIVIENDA.

proceso se desarrollan en el área de ingeniería de la concesionaria, ya que corresponden a temas especializados.

Por último, la creación de una "ventanilla única" implicaría redistribuir los recursos financiados por más de ocho millones de usuarios regulados a través de la tarifa del Valor Agregado de Distribución (VAD), para darle un tratamiento preferente a un grupo reducido de empresas privadas.

En consecuencia, esta Comisión concluye que no corresponde incorporar el texto propuesto en la propuesta legislativa.

4.2.7 Sobre el artículo 7 referido a la regulación sobre la energía reactiva capacitiva

La propuesta legislativa implica que todos los usuarios cubran las inversiones necesarias para evitar las variaciones de tensión y mayores pérdidas de energía que generan las nuevas instalaciones de las inmobiliarias.

Al respecto, esta Comisión considera el último párrafo del artículo de la propuesta no conveniente, ya que el marco normativo vigente establece que el cobro de la energía reactiva constituye un desincentivo. La razón es porque una menor presencia de energía reactiva en la red mejora su capacidad para transmitir energía activa, optimizando así la utilización de la infraestructura existente.

4.3. **Análisis sobre la necesidad, viabilidad y oportunidad de las propuestas legislativas.**

Del análisis del Proyecto de Ley 5674/2023-GL, se puede concluir que no responde a los principios regulatorios de necesidad y de coherencia y consistencia normativa, en el sentido que las regulaciones deben ser las alternativas más beneficiosas para el interés general; además de ser coherentes y que deben emitirse en armonía con el ordenamiento jurídico y las políticas públicas, entre otras razones:

- La Municipalidad de San Juan de Lurigancho tiene el derecho de iniciativa legislativa, sin embargo, la propuesta no responde a un problema público mediante el cual se proteja el interés general.
- Se sobrepone la propuesta a medidas emitidas en el marco de políticas públicas y competencias de otras entidades normativas y reguladoras como el Ministerio de Energía y Minas, Ministerio de Vivienda y Osinergmin.
- Con arreglo a ello, puede darse dificultades operativas en cuanto a la aplicación de las leyes, ya que la propuesta legislativa contraviene la competencia del Ministerio de Energía y Minas de regular en materia de electricidad establecida en el numeral 7.2 del artículo 7 de la Ley N.º 30705, Ley de Organización y Funciones del MINEM.
- Sobre regulación, ya que la propuesta contempla aspectos que ya están incorporados en normativas existentes, lo que podría resultar en redundancias. Esto puede complicar el marco regulatorio y generar confusión tanto para los reguladores como para los agentes económicos.
- Imposición de nuevas medidas regulatorias, implementación de subestaciones y la obligatoriedad de habilitar instalaciones de gas natural pueden imponer nuevas cargas y costos a los desarrolladores inmobiliarios.

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 5674/2023-GL, LEY QUE FORTALECE LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE ENERGÍA A FIN DE IMPULSAR EL DESARROLLO INMOBILIARIO PARA VIVIENDA.

Esto podría desalentar la inversión en el sector, en lugar de dinamizarla como se pretende.

- **Complejidad y Burocracia:** La integración de varios aspectos (cambio de suministro, implementación de subestaciones, instalación de gas natural) en un solo proyecto de ley puede complicar su aplicación y gestión. Esto puede llevar a una mayor burocracia y retrasos en la aprobación y ejecución de proyectos inmobiliarios.
- **Impacto Económico:** La obligatoriedad de nuevas infraestructuras y suministros puede tener un impacto económico significativo en los desarrolladores inmobiliarios. Si no se acompaña de incentivos o apoyo financiero, estas medidas podrían aumentar los costos de desarrollo y, en última instancia, afectar el precio final de las viviendas.
- **Falta de Coordinación Interinstitucional:** La propuesta podría requerir una estrecha coordinación entre diferentes niveles de gobierno (municipal, regional y nacional) y entidades reguladoras. Sin una planificación y comunicación efectiva, esto podría resultar en ineficiencias y dificultades en la implementación de las nuevas normativas.

En resumen, las principales observaciones al Proyecto de Ley 5674/2023-GL incluyen la posible duplicación normativa, la imposición de nuevas exigencias que podrían desincentivar la inversión, la complejidad burocrática y la necesidad de una coordinación interinstitucional efectiva.

4.4 Propuesta de texto sustitutorio

De la revisión de las observaciones de los sectores sobre el Proyecto de Ley 5674/2023-GL, a continuación, se detallan las acciones que se están desarrollando a efecto de formular una propuesta modificatoria de la fórmula legal, que se expone a continuación:

PL 5674/2023-GL	PROPUESTA MODIFICATORIA
Título: "Proyecto de Ley que fortalece la prestación de los servicios públicos de energía a fin de impulsar el desarrollo inmobiliario para vivienda"	Título: LEY QUE MODIFICA EL DECRETO LEY 25844, LEY DE CONCESIONES ELÉCTRICAS, PARA ACTUALIZAR PLAZOS Y REQUISITOS EN BENEFICIO DE LOS USUARIOS DEL SERVICIO ELÉCTRICO.

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
LEY 5674/2023-GL, 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.

La propuesta legislativa sobre la regulación de la actividad inmobiliaria privada y su relación con la Ley de Concesiones Eléctricas presenta varios puntos de análisis:

Plazos y requisitos: La normativa vigente ya establece procedimientos y plazos que deben cumplir las partes interesadas en proyectos de electrificación. Establecer un plazo fijo de seis meses para atender suministros de electricidad podría contravenir lo estipulado en la normativa y generar expectativas no realistas si los interesados no cumplen con los requisitos y pagos.

Requisitos previos a la solicitud: La propuesta no contempla que antes de solicitar el suministro eléctrico se deben obtener licencias y permisos diversos (prediales, ambientales, culturales, técnicos).

Transferencia de titularidad del servicio: Según la Ley de Concesiones Eléctricas, el concesionario no puede exigir el pago de una deuda antes de atender un reclamo. Además, el suministro eléctrico debe otorgarse una vez cumplidos los requisitos y pagos, no desde la solicitud.

Propiedad del inmueble: El usuario debe gestionar el suministro eléctrico y el cambio de titularidad cumpliendo con la normativa, convirtiendo la conexión eléctrica en un activo patrimonial.

Contribución reembolsable: La Ley permite al concesionario exigir un aporte reembolsable en ciertos casos, determinados por acuerdo entre las partes.

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE LEY 5674/2023-GL, LEY QUE FORTALECE LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DE ENERGÍA A FIN DE IMPULSAR EL DESARROLLO INMOBILIARIO PARA VIVIENDA.

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

Normar aspectos que no se ajustan al ordenamiento jurídico es cuestionable, ya que el concesionario supervisa y recibe las obras, no las ejecuta.

Servidumbres y uso de la SED: La normativa establece la imposición de servidumbres sin otros mecanismos para obtener la transferencia de propiedad del área afectada. Limitar el uso de la SED podría ir contra la regulación de la distribución, que debe beneficiar a todos los usuarios del servicio público de electricidad.

En conclusión, la comisión sugiere no modificar los artículos 34, 82 y 83 del Decreto Ley 25844, ya que la propuesta legislativa podría contravenir la normativa vigente y generar complicaciones en la gestión de suministros eléctricos.

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
LEY 5674/2023-GL, LEY QUE FORTALECE
LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS
PÚBLICOS DE ENERGÍA A FIN DE
IMPULSAR EL DESARROLLO INMOBILIARIO
PARA VIVIENDA.

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 acudir 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

La Comisión de Energía y Minas concluye en no incorporar el artículo por los siguientes motivos:

Se están agrupando en un solo artículo aspectos que deberían tratarse de manera independiente, ya que corresponden a actividades técnicas que requieren procesos distintos. Esto se debe a que, en última instancia, los bienes pasarán a formar parte del activo de la concesionaria, mientras que la conexión del suministro eléctrico será propiedad de los usuarios, conforme a lo establecido por la normativa.

La propuesta legislativa contraviene la competencia del Ministerio de Energía y Minas de regular en materia de electricidad establecida en el numeral 7.2 del artículo 7 de la Ley N.º 30705, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Energía y Minas (MINEM).

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
LEY 5674/2023-GL, LEY QUE FORTALECE
LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS
PÚBLICOS DE ENERGÍA A FIN DE
IMPULSAR EL DESARROLLO INMOBILIARIO
PARA VIVIENDA.

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

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
LEY 5674/2023-GL, LEY QUE FORTALECE
LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS
PÚBLICOS DE ENERGÍA A FIN DE
IMPULSAR EL DESARROLLO INMOBILIARIO
PARA VIVIENDA.

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 Ser-
vicios, 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
cuenta con la respectiva licencia de construcción
y certificado de factibilidad, y necesite instalar

La Comisión de Energía y Minas concluye
en no incorporar el artículo por el siguiente
motivo:

La Dirección General de Políticas y
Regulación en Vivienda y Urbanismo ha

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
LEY 5674/2023-GL, LEY QUE FORTALECE
LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS
PÚBLICOS DE ENERGÍA A FIN DE
IMPULSAR EL DESARROLLO INMOBILIARIO
PARA VIVIENDA.

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 N° 27444; así como, una barrera burocrática ilegal, siendo aplicables las sanciones establecidas en el Decreto Legislativo N° 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 existencia o posibilidad de existencia de Redes de Distribución de Gas Natural en el distrito al momento de tramitar las licencias de edificación correspondientes.

propuesto un Decreto Supremo para reglamentar la Ley N° 30477, que regula la ejecución de obras de servicios públicos autorizadas por las municipalidades en áreas públicas.

La Comisión de Energía y Minas concluye en no incorporar el artículo por los siguientes motivos:

La propuesta normativa es innecesaria porque ya está cubierta por el Decreto Supremo N° 029-2013-EM, que promueve la masificación del gas natural con un enfoque inclusivo, simplificando procedimientos administrativos para fomentar la inversión.

Además, el artículo 7 del mismo decreto complementa al Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA, que obliga a implementar instalaciones de gas natural en nuevas edificaciones multifamiliares y exige a las empresas concesionarias informar a las municipalidades sobre la infraestructura de distribución de gas natural en sus distritos, según los planes de expansión.

Finalmente, no corresponde emitir pronunciamiento sobre la regulación de temas sustantivos como el otorgamiento de subsidios en el suministro de gas natural mediante el FISE puesto que dicho financiamiento abarca todos los estratos socioeconómicos y no solamente los de nivel C, D y E.

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
 LEY 5674/2023-GL, LEY QUE FORTALECE
 LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS
 PÚBLICOS DE ENERGÍA A FIN DE
 IMPULSAR EL DESARROLLO INMOBILIARIO
 PARA VIVIENDA.

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 111.4 Instalaciones Eléctricas y Mecánicas, del Título 111 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

La Comisión de Energía y Minas concluye en no incorporar el artículo por los siguientes motivos:

En la actualidad, existe en el marco jurídico la obligación de construir sistemas de tuberías diseñados para operar con GLP y gas natural en proyectos inmobiliarios multifamiliares (Norma Técnica EM.040)

Tampoco corresponde emitir pronunciamiento sobre la regulación de temas sustantivos como el otorgar subsidios mediante el FISE para el suministro de gas natural en la mencionada Norma Técnica

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
LEY 5674/2023-GL, LEY QUE FORTALECE
LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS
PÚBLICOS DE ENERGÍA A FIN DE
IMPULSAR EL DESARROLLO INMOBILIARIO
PARA VIVIENDA.

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 <u>ventanilla o área de atención especializada para los agentes inmobiliarios que desarrollen proyectos multifamiliares</u> 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.	La Comisión de Energía y Minas concluye en no incorporar el artículo por los siguientes motivos: La creación de una "ventanilla única" implicaría redistribuir los recursos financiados por más de ocho millones de usuarios regulados a través de la tarifa (VAD), para darle un tratamiento preferente a un grupo reducido de empresas privadas. Asimismo, ya existe un área de ingeniería de la concesionaria especializada en la ejecución de diversos proyectos eléctricos.
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.	Para esta Comisión, el último párrafo del artículo de la propuesta no es procedente, ya que el marco normativo vigente establece el cobro de la energía reactiva como un desincentivo. Esto se debe a que una menor presencia de energía reactiva en la red mejora su capacidad para transmitir energía activa, optimizando así la utilización de la infraestructura existente

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
LEY 5674/2023-GL, LEY QUE FORTALECE
LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS
PÚBLICOS DE ENERGÍA A FIN DE
IMPULSAR EL DESARROLLO INMOBILIARIO
PARA VIVIENDA.

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.	Considerando las observaciones planteadas en cada artículo de la propuesta normativa, resultaría en inaplicable.

4.4. Análisis de las opiniones recibidas

En cuanto al **Proyecto de Ley 5674/2023-GL**, se recibieron las siguientes opiniones:

ASOCIACIÓN DE DESARROLLADORES INMOBILIARIOS - ADI

- Mediante Documento sin número del 05 de febrero de 2024, el señor Antonio Amico Benvenuto, presidente de ADI Perú, remite Opinión Sobre el Proyecto de Ley N° 5674/2023-GL, "Ley que fortalece la prestación de los servicios públicos de energía a fin de impulsar el desarrollo inmobiliario para vivienda", el cual dan una opinión favorable por las razones siguientes:
- El proyecto de ley propone una mayor y mejor regulación aportando predictibilidad y transparencia en el trámite de obtención de factibilidad del suministro eléctrico para proyectos inmobiliarios de habitación urbana y de edificación.
- Respecto de las instalaciones de gas natural por red de ductos en proyectos inmobiliarios, el proyecto de ley plantea asertivamente permitir una planificación anterior a la obra de edificación, y la previsión de información sobre la disponibilidad de infraestructura lo que se traducirá en menores tiempos del cronograma de obras por cuanto se podrán evitar demoras no previstas como lo son instalaciones de nuevas redes de suministro de gas.

CONCLUSIONES

- El proyecto de Ley plantea estandarizar procedimientos y simplificarlos, tales como validar la utilización de la licencia de edificación y el certificado de factibilidad como únicos y totales documentos para la realización de actividades

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
LEY 5674/2023-GL, LEY QUE FORTALECE
LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS
PÚBLICOS DE ENERGÍA A FIN DE
IMPULSAR EL DESARROLLO INMOBILIARIO
PARA VIVIENDA.

conexas a la edificación, evitando la doble obtención de permisos y tramites adicionales ante las municipalidades distritales e inclusive provinciales.

- Plantea la creación de un canal de atención exclusivo para inmobiliarias o constructoras que desarrollen proyectos multifamiliares, siendo una atinada propuesta que dinamizara la atención.

ASOCIACIÓN DE EMPRESAS INMOBILIARIAS DEL PERÚ - ASEI

Mediante Carta N° 023-2024/INSTITUCIONAL-ASEI del 23 de enero de 2024, el señor Jose Espantoso Salom, Presidente de la ASEI, remite Opinión Sobre el Proyecto de Ley N° 5674/2023-GL, "Ley que fortalece la prestación de los servicios públicos de energía a fin de impulsar el desarrollo inmobiliario para vivienda", el cual emite opinión favorable sustentado en los siguientes argumentos:

Un cambio importante que plantea implementar el proyecto de ley es la determinación de un plazo para la atención de la instalación de suministros eléctricos. En este contexto, consideramos que dicha incorporación originaría eficiencia y celeridad en la tramitación y la ejecución de instalaciones eléctricas, lo cual beneficiaría, de manera directa, a los proyectos inmobiliarios en el cumplimiento de plazos frente a sus clientes y, en general, con el desarrollo de cada proyecto.

La presente iniciativa incorpora una adecuada y ordenada regulación respecto a la obtención de factibilidad del suministro eléctrico durante el desarrollo de proyectos inmobiliarios de edificación y habilitaciones urbanas. Esta propuesta incorpora una mejora en el proceso, ya que establece y regula los parámetros legales en los cuales se desarrolla. De esta manera, se fortalece la claridad y transparencia en el marco normativo, proporcionando una base sólida para la ejecución eficiente y ordenada de proyectos inmobiliarios.

Consideramos menester hacer referencia a las instalaciones de gas natural por red de ductos en proyectos inmobiliarios. La propuesta que presenta el proyecto permite tanto una planificación previa, como la disponibilidad de infraestructura y, asimismo, colaborará con la disminución del tiempo en la construcción al evitar demoras asociadas con la instalación de nuevas redes de suministro de gas, ya que estas solo se realizarán en aquellas zonas en la que exista o se encuentren previstas la existencia de infraestructura una determinada estructura

CONCLUSIONES:

Las medidas planteadas en el Proyecto de Ley N° 5674/2023-GL persiguen el mejoramiento de la eficiencia, la transparencia y la sostenibilidad en el sector inmobiliario, creando un entorno adaptado a las necesidades individuales, sostenible y donde exista una mejor comunicación entre todas las partes involucradas.

La propuesta de una regulación adecuada y ordenada respecto a la obtención de factibilidad del suministro eléctrico en los proyectos inmobiliarios y habilitaciones urbanas, destaca como una mejora crucial en el proceso.

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
LEY 5674/2023-GL, LEY QUE FORTALECE
LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS
PÚBLICOS DE ENERGÍA A FIN DE
IMPULSAR EL DESARROLLO INMOBILIARIO
PARA VIVIENDA.

La utilización de la licencia de construcción y el certificado de factibilidad como documentos suficientes para actividades adicionales, como la instalación de subestaciones o equipos energéticos, destaca como una medida que simplificará los trámites, incentivando así el desarrollo urbano y beneficiando a los desarrolladores inmobiliarios.

CAMARA PERUANA DE LA CONSTRUCCIÓN – CAPECO

Mediante Oficio N° 0015/2024, el señor Jorge Zapata Ríos, Presidente del Consejo Directivo de CAPECO, remite Opinión Sobre el Proyecto de Ley N° 5674/2023-GL, "Ley que fortalece la prestación de los servicios públicos de energía a fin de impulsar el desarrollo inmobiliario para vivienda", el cual informa lo siguiente:

En base al principio de predictibilidad, se restringe exigencias que se vienen presentando por parte de las concesionarias a las promotoras inmobiliarias, en el sentido de pedir ampliaciones o construcción de obras e infraestructura que no guarden relación con el predio edificado por el solicitante. Sin duda, estas exigencias han venido causando grandes perjuicios en los procesos de ejecución de los proyectos inmobiliarios para la vivienda, generando retrasos y sobrecostos no previstos, impactando negativamente en el costo final de las viviendas.

Por simplificación administrativa, de manera acertada, se establece que la Licencia de Edificación y el respectivo Certificado de Factibilidad, constituyen título habiente suficiente para instalar cualquier subestación, a solicitud de la empresa concesionaria, medidores o cualquier otro equipo energético; no siendo necesario exigencias adicionales por parte de las autoridades municipales.

Con relación a la propuesta contenida en el artículo 4 del proyecto de ley en revisión, consideramos acertada la propuesta de que solo se exija a las constructoras la implementación de instalaciones internas de gas para el suministro, siempre que las edificaciones se encuentren en zonas donde exista o se encuentre prevista, dentro del año calendario siguiente conforme al Plan anual, la existencia de infraestructura que permita brindar el servicio de distribución de gas natural.

ORGANISMO SUPERVISOR DE LA INVERSION EN ENERGIA Y MINERIA - OSINERGMIN

Mediante Oficio N° 42-2024-OS/PRES del 10 de febrero de 2024, el señor Omar Franco Chambergó Rodríguez, Presidente del Consejo Directivo, remite Opinión Sobre el Proyecto de Ley N° 5674/2023-GL, "Ley que fortalece la prestación de los servicios públicos de energía a fin de impulsar el desarrollo inmobiliario para vivienda", el cual informa lo siguiente:

Tanto para la construcción de obras de los sistemas de distribución eléctrica ejecutados por terceros interesados, obras que finalmente corresponderá recibir a la concesionaria (formara parte de su activo) y la dotación del suministro eléctrico al usuario mediante conexiones en baja o media tensión, que serán de su propiedad y serán administradas por la concesionaria, mediante la suscripción de un contrato.

En tal sentido, se expone lo siguiente teniendo en cuenta lo señalado en el Proyecto de Ley N° 5674-2023-GL, según la numeración utilizada en ella.

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
LEY 5674/2023-GL, LEY QUE FORTALECE
LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS
PÚBLICOS DE ENERGÍA A FIN DE
IMPULSAR EL DESARROLLO INMOBILIARIO
PARA VIVIENDA.

6.1. Instalación de Suministro

Primera Propuesta del Proyecto de Ley

Primer Comentario

Asimismo, la "Norma de procedimientos para la elaboración de proyectos y ejecución de obras en sistemas de utilización en media tensión en zonas de concesión de distribución" aprobada por la R.D. N° 018-2002-EM/DGE, establece las responsabilidades de los intervinientes, el procedimiento a seguir, los plazos y requisitos que se deben cumplir para el desarrollo de los proyectos de electrificación en general, que cuenta desde la Factibilidad de Suministro Eléctrico, Fijación del Punto de Diseño, Elaboración de Proyectos, Revisión de Proyecto, Aprobación del proyecto, Ejecución de Obras y su recepción por parte de la concesionaria que atiende una determinada zona mediante concesión.

Conclusión del primer comentario

La normativa establece que los plazos se cuentan desde que el usuario o interesado cumplen con los requisitos y pagos que fije la Ley y Reglamento.

Por lo señalado, el plazo está supeditado a que las partes interesadas (inversionista y Concesionaria) cumplan con la normativa vigente; normativa que establece el procedimiento a seguir y plazos a cumplir por parte de la concesionaria; por consiguiente, su materialización podría ser incluso menor al propuesto en el proyecto de ley.

Por otro lado, establecer un plazo de seis (06) meses para la atención de suministros de electricidad para habilitaciones urbanas y edificación de proyectos inmobiliarios, desde la presentación de la solicitud al concesionario, estaría contraviniendo el primer párrafo del presente artículo y generando expectativas en los casos en que el usuario o interesado no cumplen con los requisitos y pago establecidos en la normativa.

6.2. Instalación de Suministro

Segunda Propuesta del Proyecto de Ley

Segundo Comentario

Es importante precisar que, el vigente artículo 82 de la LCE contiene el siguiente párrafo: "El concesionario no puede condicionar la atención del reclamo formulado por el usuario al pago previo de la deuda"; el cual fue incorporado por el artículo 2 de la ley 31937 publicado el 18 de noviembre 2023.

Tal como se ha señalado en el primer comentario, la normativa, específicamente, el Artículo 82 LCE establece que, el usuario o interesado, tiene derecho a obtener un suministro, previo cumplimiento de los requisitos y pagos que fije la LCE y RLCE; en ese sentido, los plazos para otorgar el suministro, no pueden contabilizarse desde la presentación de la solicitud de suministro.

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
LEY 5674/2023-GL, LEY QUE FORTALECE
LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS
PÚBLICOS DE ENERGÍA A FIN DE
IMPULSAR EL DESARROLLO INMOBILIARIO
PARA VIVIENDA.

Al respecto, es importante precisar que, para los casos de obras de distribución eléctrica, ejecutadas por el interesado, el plazo para la recepción y puesta en servicio de una obra es de diez (10) días útiles (numeral 14.4.2 de la R.D. 018-2002-EM/DGE), contados desde la presentación de la carta del interesado a la concesionaria (numeral 12.4.1 de la R.D. 018- 2002-EM/DGE). El plazo está supeditado al cumplimiento de los requisitos establecidos en la norma, por parte del interesado.

Se precisa que la ejecución de obras por parte del interesado tiene como punto de inicio el artículo 85° de la LCE modificado por el D.L. N° 1221.

Para la instalación de suministros individuales a los propietarios de un inmueble, los plazos se encuentran establecidos por la NTCSE aprobada por el D.S. N° 020-97-EM y su base metodológica aprobada por la Resolución Osinergmin N° 616-2008-OS/CD – Base Metodológica para la Aplicación de la Norma Técnica de Calidad de los Servicios Eléctricos.

Con relación a la gestión de la titularidad del suministro, es importante señalar que, la titularidad del bien inmueble está amparada por el Código Civil; por lo que, el usuario (propietario de la conexión) actúa en concordancia con lo establecido en el Artículo 88° de LCE y de cumplir con lo establecido en los artículo 163° y 165° del RLCE; es decir, abonar el presupuesto de nuevo suministro y suscribir el correspondiente contrato del bien que está adquiriendo, el cual adquiere la característica de bien patrimonial (conexión eléctrica).

En este sentido, el usuario es el que actúa ante la empresa concesionaria, gestionado el suministro eléctrico o el cambio de titularidad ante la empresa concesionaria que le proveerá energía eléctrica de manera indefinida y permanente al predio.

Conclusión del segundo comentario

Se recomienda mantener el párrafo incorporado por el artículo 2 de la ley 31937 que indica: "El concesionario no puede condicionar la atención del reclamo formulado por el usuario al pago previo de la deuda".

La normativa vigente contempla los aspectos propuestos en el proyecto de Ley, en algunos casos, con plazos menores, si las partes cumplen con los requisitos y normativa vigente.

6.3. Instalación de Suministro

Tercera propuesta del Proyecto de Ley

Tercer comentario

Respecto a que "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".

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
LEY 5674/2023-GL, LEY QUE FORTALECE
LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS
PÚBLICOS DE ENERGÍA A FIN DE
IMPULSAR EL DESARROLLO INMOBILIARIO
PARA VIVIENDA.

El artículo 83° de LCE, modificado por el D.L. N° 1221 establece claramente en qué casos el concesionario podrá exigir un aporte reembolsable y serán determinadas previo acuerdo entre el concesionario y el usuario.

Al respecto, es importante precisar que el Artículo 83°, es de aplicación para la dotación de nuevos suministros (individuales) y el artículo 85° de la misma LCE para la construcción de obras para agrupaciones de viviendas o zonas habitadas, habilitaciones urbanas, entre otras. Es decir, el Artículo 85° de la LCE ha establecido quién es el responsable para ejecutar las obras para el sistema eléctrico; constituyéndose este aspecto en aporte reembolsable, bajo la modalidad establecida en el inciso b) del artículo 83° de la LCE (modalidad de construcción).

En este contexto, no queda claro cuál sería el fin de normar un aspecto que no concuerda con el ordenamiento jurídico, salvo que este referido a la modalidad de devolución del aporte reembolsable, normado por el artículo 84° la ley y la Resolución Ministerial N° 231- 2012-MEM-DM, puesto que la concesionaria, no ejecuta la obra, sino más bien la supervisa y la recibe de conformidad con lo establecido en el numeral 12.1.2 b). de la R.D. N° 018-2002-EM/DGE.

De otra parte, el área destinada a la ubicación de la subestación de distribución, deberá ser determinada de mutuo acuerdo entre la empresa concesionaria y la contratista de la obra, a fin de garantizar que la primera pueda hacer la adquisición del área de la subestación aprobada y construida; cuyo reconocimiento será a costos estándar regulados en la siguiente fijación tarifaria.

En cuanto a lo desarrollado en la iniciativa legislativa, respecto al área destinada para fines de abastecer la energía requerida, suponemos que está referida a lo establecido en el Título IX de la LCE y del RLCE – Uso de bienes público y de terceros.

Conclusión del tercer comentario

No corresponde modificar el artículo 83° de la LCE por las consideraciones expuestas.

6.4. Habilidades Urbanas

Cuarta propuesta del Proyecto de Ley

Cuarto comentario

El artículo antes expuesto, pretende normar aspectos referidos a obras eléctricas del proyecto inmobiliario, los trámites administrativos por la construcción de este y lo referido a la instalación de medidores. Es decir, se estaría agrupando en un solo artículo aspectos que deben ser tratados de manera independiente, en razón a que corresponden a actividades técnicas que deben desarrollarse cumpliendo procesos diferentes, dado que finalmente los bienes pasarán a formar parte del activo de la concesionaria (redes de distribución y subestaciones) y la conexión del suministro eléctrico será de propiedad de los usuarios, conforme lo establece la normativa.

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
LEY 5674/2023-GL, LEY QUE FORTALECE
LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS
PÚBLICOS DE ENERGÍA A FIN DE
IMPULSAR EL DESARROLLO INMOBILIARIO
PARA VIVIENDA.

- El artículo 84° establece el derecho a que se reconozca las contribuciones reembolsables que realice.
- El artículo 85° modificado por el D.L. 1221, regula quien debe ejecutar las obras eléctricas, según corresponda a zonas habitadas, inversionistas privados, el estado, etc.
- Para la ejecución de las obras eléctricas, el Ministerio de Energía y Minas, elaboró y aprobó mediante Resolución Directoral N° 018-2002-EM/DGE la "Norma de Procedimientos para la Elaboración de Proyectos y Ejecución de Obras en Sistemas de Distribución y Sistemas de Utilización en Media Tensión en Zonas de Concesión de Distribución", norma que establece los requisitos, procedimientos, responsabilidades y plazos a cumplir por los Interesados, Proyectistas, Contratistas y Concesionarios.
- El artículo 88° de la LCE, regula que la conexión eléctrica es de propiedad del usuario y por consiguiente le corresponde realizar a su costo el proyecto, la ejecución, operación y mantenimiento, así como eventuales ampliaciones, renovaciones, reparaciones y/o reposiciones.
- Se precisa que de acuerdo a los señalado por el Artículo 163° del RLCE, el usuario abona mensualmente al concesionario un monto que cubre el mantenimiento y reposición de la conexión.

Conclusión de la cuarta propuesta.

La propuesta legislativa, no contempla todos los aspectos técnicos necesarios para la ejecución de una obra eléctrica, además, podría confundirse con otros aspectos que corresponden al usuario o interesado.

6.5. Habilidades Urbanas

Quinta propuesta del Proyecto de Ley

Quinto comentario

Igualmente, este artículo pretende relacionar el proceso de ejecución de obras eléctricas tratadas en el punto anterior con el pago de presupuestos para la dotación del suministro eléctrico.

Al respecto, se precisa que, para la ejecución de una obra eléctrica, que realicen terceros interesados no se requiere ningún pago a la concesionaria, solo cumplir con el proceso antes comentado de manera resumida. El único pago que se requiere y que está regulado es por la instalación de las conexiones eléctricas de propiedad de los usuarios, que es fijado por este Organismo Supervisor cada cuatro años; el vigente, corresponde a la Resolución N° 130-2023- OS/CD vigente para el periodo 1 de setiembre de 2023 hasta el 31 de agosto del año 2027.

Los plazos de atención de nuevos suministros, tanto para la emisión del correspondiente presupuesto como para la atención del mismos, está establecido en la Norma Técnica de Calidad de los Servicios Eléctricos y su Base Metodológica aprobada por la Resolución N° 616-2008.

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
LEY 5674/2023-GL, LEY QUE FORTALECE
LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS
PÚBLICOS DE ENERGÍA A FIN DE
IMPULSAR EL DESARROLLO INMOBILIARIO
PARA VIVIENDA.

Conclusión de la quinta propuesta

El procedimiento técnico y administrativo están definidos y los plazos son menores a los propuestos para todos los usuarios del servicio eléctrico.

6.6. Instalación de subestaciones, medidores y equipos

Sexta propuesta del proyecto de Ley

Sexto Comentario

La propuesta legislativa, pretende regular la actividad privada inmobiliaria, incluyendo algunos aspectos especiales de la Ley de Concesiones Eléctricas que regula la actividad económica del uso de la electricidad en su conjunto y en base de ello se han establecido normas técnicas que rigen para los diferentes escenarios, que parten desde la construcción de los diferentes sistemas eléctricos y el uso de la misma por grupos de usuarios según el nivel de tensión y el de su uso (entre otros, el industrial, agrícola, inmobiliario, comercial, residencial, alumbrado público, etc). Incluso, se pretende incluir algunas exoneraciones cuya administración corresponden al gobierno municipal.

Al respecto se precisa que el artículo 24º de la LCE, señala lo siguiente:

"La concesión definitiva permite utilizar bienes de uso público y el derecho de obtener la imposición de servidumbres para la construcción y operación de centrales de generación y obras conexas, subestaciones y líneas de transmisión, así como también de redes y subestaciones de distribución para Servicio Público de Electricidad".

Sin embargo, a pesar de existir esta norma, muchas municipalidades, principalmente en la ciudad de Lima, exigen el pago de una tasa para otorgar el permiso para realizar trabajos en la vía pública de parte de las concesionarias, aspecto que consideramos se debería reglamentar, con la finalidad de no demorar la ejecución de las instalaciones de los medidores.

Conclusión de la sexta propuesta

Sería importante adicionar al señalado artículo 24 de la LCE, aspectos que reglamenten la problemática expuesta, con la finalidad que se beneficie a todos los usuarios.

6.7. Instalación de subestaciones, medidores y equipos

Séptima propuesta del proyecto de Ley

Séptimo Comentario

Debería agregarse que las constructoras deberán implementar instalaciones internas de acuerdo a la normativa vigente (NTP 111.011, última versión).

- a) En primer lugar, desde el año 2013 ya existe en el ordenamiento jurídico la obligación de implementar instalaciones internas en nuevas edificaciones que

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
LEY 5674/2023-GL, LEY QUE FORTALECE
LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS
PÚBLICOS DE ENERGÍA A FIN DE
IMPULSAR EL DESARROLLO INMOBILIARIO
PARA VIVIENDA.

estén ubicadas en zonas donde exista o se encuentre prevista la existencia de redes de distribución de gas natural; asimismo, también existe la obligación del Concesionario de informar a los Gobiernos Locales sobre las zonas donde existe o puede existir redes de distribución, conforme a lo establecido en la Única Disposición complementaria al Decreto Supremo N° 011-2006 – VIVIENDA que fue incorporada por el Decreto Supremo N° 029-2013 – EM, publicado el 1 de agosto del 2013.

- b) Por otro lado, actualmente existe en el ordenamiento jurídico la obligación de construir un sistema de tuberías diseñado para operar con GLP y con Gas Natural, en los proyectos inmobiliarios multifamiliares que superen los tres pisos, así como el número de 12 departamentos, debido a la exigencia de medidas de seguridad mínimas para el uso de Cilindros de GLP de 10 Kg.

En efecto, solamente está permitido el uso de Cilindros de GLP de 10 Kg en los proyectos inmobiliarios que no superen los tres pisos, ni el número de 12 departamentos. Asimismo, existe la prohibición de almacenar más de 300 Kg de GLP en Cilindros de 10 Kg en los edificios, conforme lo señala el artículo 122 del Reglamento de Seguridad para Instalaciones y Transportes de Gas Licuado de Petróleo, aprobado por Decreto supremo N° 27-94-EM:

En ese sentido, la obligación de construir un sistema de tuberías diseñado para operar con GLP y con Gas Natural para proyectos multifamiliares está basado en medidas de seguridad, y no en la existencia o la posibilidad de existencia de redes de gas natural, por lo que no se considera necesaria la implementación de la modificación propuesta.

- c) Con relación a convertir en una obligación facultativa la implementación de las instalaciones internas a proyectos ubicados en zonas calificadas como A y B por el Instituto Nacional de Estadística e Informática, reiteramos lo señalado anteriormente, respecto a que actualmente existe en el ordenamiento jurídico la obligación de construir un sistema de tuberías diseñado para operar con GLP y con Gas Natural, en los proyectos inmobiliarios multifamiliares que superen los tres pisos, así como el número de 12 departamentos, debido a la exigencia de medidas de seguridad mínimas para el uso de Cilindros de GLP de 10 Kg.

Octava propuesta del proyecto de Ley

Octavo Comentario

Respecto a la derogación del artículo 1 de la Norma Técnica EM.040 Instalaciones de Gas del Reglamento Nacional de Edificaciones, a fin de sustituirlo por un nuevo texto que supedite la obligación de contar con instalaciones internas de gas natural al desarrollo de redes de distribución, cabe señalar que el artículo 8 de la Norma Técnica EM.040 Instalaciones de Gas del Reglamento Nacional de Edificaciones establece la posibilidad de la existencia de sistemas duales de GLP y Gas Natural.

Sobre el particular, actualmente existe en el ordenamiento jurídico la obligación de construir un sistema de tuberías diseñado para operar con GLP y con Gas Natural, en

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
LEY 5674/2023-GL, LEY QUE FORTALECE
LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS
PÚBLICOS DE ENERGÍA A FIN DE
IMPULSAR EL DESARROLLO INMOBILIARIO
PARA VIVIENDA.

los proyectos inmobiliarios multifamiliares que superen los tres pisos, así como el número de 12 departamentos. Cabe indicar, debido a la exigencia de medidas de seguridad mínimas para el uso de Cilindros de GLP de 10 Kg., en los proyectos inmobiliarios multifamiliares se establece la posibilidad de la existencia de sistemas duales de GLP y Gas Natural.

Por lo mencionado, no consideramos necesaria la modificación propuesta.

Novena propuesta del proyecto de Ley

Noveno comentario

Como se ha señalado en el análisis del presente proyecto de Ley, para la ejecución de proyectos eléctricos se requiere cumplir con el procedimiento técnico, según sea el caso, por consiguiente, podemos señalar que si bien la carta de inicio del proceso (factibilidad del suministro eléctrico), se recepciona en mesa de partes, los demás actos del proceso se desarrollan en el área de ingeniería de la concesionaria, por corresponder a temas especializados.

Conclusión de la novena propuesta

En ese contexto, se considera que no es necesario establecer mediante una ley, la instalación de una ventanilla especializada para estos trámites y tipo de usuario.

6.8. Instalación de subestaciones, medidores y equipos

Decima propuesta del proyecto de Ley

Decimo comentario

Es importante resaltar la incorporación que busca el presente proyecto de Ley en su artículo 7, relacionado a la energía reactiva capacitiva. La propuesta indica que, sin hacer referencia a razones lógicas, aplicación de principios u argumento alguno, Osinergmin proceda a aprobar la prohibición de la inyección de esta energía y su posterior cobro, sin atender a criterios técnicos ni principios como la no Confiscatoriedad ni Razonabilidad o Proporcionalidad.

Otro problema detectado es cuando los usuarios siguen una recomendación de alguna entidad estatal sobre el uso de determinado instrumento y este emite energía reactiva capacitiva, lo cual 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.

Ahora bien, por lo mencionado, se considera que no es posible levantar la penalización existente por la generación de energía reactiva capacitiva. Al respecto, la generación de energía reactiva capacitiva está penalizada al doble de la energía reactiva inductiva, a nivel de distribución, según se encuentra dispuesto en el artículo 16 de la Resolución

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
LEY 5674/2023-GL, LEY QUE FORTALECE
LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS
PÚBLICOS DE ENERGÍA A FIN DE
IMPULSAR EL DESARROLLO INMOBILIARIO
PARA VIVIENDA.

206-2013- OS/CD para las opciones tarifarias MT2, MT3, MT4, BT2, BT3 y BT4, por lo que al presente no aplica para los suministros residenciales. Similar situación se presenta en el caso de la compra de energía a nivel de generación para los distribuidores, tal cual se dispone en la Resolución Osinergmin 056-2023-OS/CD, donde también se penaliza la energía reactiva capacitiva.

Cabe mencionar que, el usuario es propietario de sus instalaciones interiores hasta la acometida, mientras que, las redes del sistema de distribución eléctrica abarcan hasta antes de la acometida las cuales son de responsabilidad de la empresa concesionaria que brinda el suministro de energía eléctrica.

Conclusión de la décima propuesta.

De lo señalado, se desprende que la normativa vigente regula la energía capacitiva, por lo que se considera que no es necesario generar excepciones.

MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO

Mediante Oficio N° 691-2023-VIVIENDA/DM, la señora Hania Pérez de Cuéllar Lubienka, Ministra de Vivienda, Construcción y Saneamiento, remite Opinión Sobre el Proyecto de Ley N° 5674/2023-GL, "Ley que fortalece la prestación de los servicios públicos de energía a fin de impulsar el desarrollo inmobiliario para vivienda", el cual informa lo siguiente:

En relación a la propuesta normativa referida a, *si la concesionaria no cumple con pronunciarse sobre la solicitud de Certificado de Factibilidad, esta se tendrá como aprobada*. Sin embargo, la referida propuesta normativa no considera que es necesario que la entidad prestadora de energía eléctrica se pronuncie si en la zona donde se ubica el predio del solicitante presenta las condiciones técnicas y económicas que haga posible otorgar el servicio público de electricidad, así como señalar que se encuentra ubicada dentro de la zona de concesión, caso contrario no serviría de nada obtener dicho Certificado de forma tácita, si en la realidad no existe la posibilidad que se otorgue dicho servicio público; de conformidad al artículo 163 del Reglamento de la Ley de Concesiones Eléctricas, aprobado por el Decreto Supremo N° 009-93-EM.

Respecto a la propuesta normativa referida a, *que lo dispuesto en el Certificado de Factibilidad de Servicios no podrá ser modificada por la concesionaria ni ser materia de observación por las municipalidades u otras autoridades*, resulta en innecesaria, dado que la normativa vigente le brinda la característica de obligatoriedad de los establecido en dicho documento a todos los actores que intervienen en el proceso constructivo, conforme al artículo 14 de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, cuyo Texto Único Ordenado aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA.

Sin perjuicio de lo señalado, es necesario precisar que, en el caso que una empresa prestadora de servicios públicos emita un Certificado de Factibilidad de Servicio Público incumpliendo las normativas técnicas del sector correspondiente, como el brindar dicho documento previo a favor de un predio que se ubica en una zona que no se encuentra dentro de la concesión otorgada, y esto es detectado en la evaluación del proyecto de habilitación urbana o de edificación, la municipalidad, la Comisión Técnica o quien

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
LEY 5674/2023-GL, LEY QUE FORTALECE
LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS
PÚBLICOS DE ENERGÍA A FIN DE
IMPULSAR EL DESARROLLO INMOBILIARIO
PARA VIVIENDA.

corresponda, deberá observar dicho incumplimiento normativo y comunicar a la empresa prestadora de servicio público, así como al ente regulador del sector correspondiente, quien este último, conforme a su competencia fiscalizadora realice las sanciones correspondientes

En relación a la posibilidad de establecer plazos menores de la vigencia del Certificado de Factibilidad de Servicios, contraviene el numeral 3 del artículo 14 de la Ley N° 29090, y el literal b) del numeral 59.1 del artículo 59 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, los cuales no autorizan la posibilidad de establecer plazos menores del plazo de vigencia del citado Certificado.

Sobre la posibilidad de ampliar el plazo de vigencia del Certificado de Factibilidad de Servicios, la normativa vigente solo establece el plazo de vigencia de treinta y seis (36) meses y su prorrogación de doce (12) meses calendario, por única vez, no autorizando una ampliación mayor a lo establecido; por lo que, se estaría contraviniendo lo establecido en la Ley N° 29090 y su Reglamento.

Respecto a que, 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, se considera que el proyecto normativo debe precisar que dicho Certificado, al ser un documento previo para la habilitación urbana o para edificación, no autoriza la ejecución de las obras, ya que es la licencia de habilitación urbana o licencia de edificación, la que autoriza la ejecución de las obras conforme al proyecto aprobado, con excepción de las obras preliminares, por lo que, el referido Certificado es un requisito para la obtención de dichas licencias, conforme lo dispone la Ley N° 29090 y su Reglamento.

Respecto al artículo 4 del proyecto de Ley

dicha propuesta normativa resulta en innecesaria, debido a que ya se encuentra regulada en el Decreto Supremo N° 029-2013-EM, "Emiten disposiciones para mejorar la operatividad de la masificación del gas natural", cuyo artículo 1 dispone que tiene como objeto impulsar la masificación del Gas Natural con un criterio de Inclusión Social en el sector residencial en especial en los niveles socioeconómicos medio, medio bajo y bajo establecidos por el Estado Peruano, conforme a la política energética nacional y promoviendo la simplificación de los procedimientos administrativos y agilizando la inversión en la masificación del Gas Natural.

Asimismo, el artículo 7 del referido Decreto Supremo, incorpora la Única Disposición Complementaria al Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA que "Aprueba 66 Normas Técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE", la que dispone el deber de implementar instalaciones internas de gas natural en las nuevas edificaciones multifamiliares para fines de vivienda, así como la obligación de las empresas concesionarias a informar a las municipalidades sobre las zonas donde existe o puede existir infraestructura que permita brindar el Servicio de distribución de gas natural en cada distrito, de conformidad con los planes de expansión vigentes.

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
LEY 5674/2023-GL, LEY QUE FORTALECE
LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS
PÚBLICOS DE ENERGÍA A FIN DE
IMPULSAR EL DESARROLLO INMOBILIARIO
PARA VIVIENDA.

MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO

Mediante OFICIO N° 691-2023-VIVIENDA/DM, del 24 de octubre del 2023, la Señora Hania Pérez De Cuéllar Lubienska, Ministra de Vivienda Construcción y Saneamiento, alcanza copias de la Nota N° 297-2022-VIVIENDA/VMCSDGPRCS de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento que contiene el Informe N° 625-2023-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DC de la Dirección de Construcción; de la Nota N° 284-2023-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo que contiene el Informe Técnico - Legal N° 098-2023-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-EMJ-KCG de la Dirección de Vivienda; y, del Informe N° 895-2023-VIVIENDA/OGAJ, de la Oficina General de Asesoría Jurídica de este Ministerio, mediante los cuales se brinda respuesta a lo solicitado.

En dichos informes se concluyen que el proyecto de Ley N° 5674/2023-GL, Ley que fortalece la prestación de los servicios públicos de energía a fin de impulsar el desarrollo inmobiliario para vivienda, corresponde ser reevaluado teniendo en consideración las observaciones formuladas, en el análisis de los informes enviados.

Análisis de Opinión

FONDO NACIONAL DE FINANCIAMIENTO DE LA ACTIVIDAD EMPRESARIAL DEL ESTADO – FONAFE

A través del OFICIO N° 0862-2023-DE-FONAFE de fecha 14 de noviembre del 2023, Directora Ejecutiva Betty Sotelo Bazán Sobre el particular señala que, debido a que FONAFE es una Empresa de Derecho Público adscrita al Sector Economía y Finanzas, la opinión institucional ha sido remitida al Ministerio de Economía y Finanzas a través del Oficio N° 0859-2023-DE-FONAFE, para los fines que se estimen pertinentes; sin embargo, dicho informe a la fecha no ha sido alcanzado a esta comisión dictaminadora por lo cual se reserva el análisis de dicha opinión.

Análisis de Opinión

No corresponde desarrollar un análisis al respecto.

COMITÉ DE OPERACIÓN ECONÓMICA DEL SISTEMA INTERCONECTADO NACIONAL - COES

Con fecha 23 de octubre de 2023, se ingresa el documento COES/P-155-2023-2023 mediante el cual el presidente Cesar Octavio Orlando Buitrón Fernández señala que, en tanto el COES no cuenta con funciones relacionadas al objeto de la Propuesta 5674/2023-CR, informando que no corresponde que emita opinión sobre la misma.

Análisis de Opinión

No corresponde desarrollar un análisis al respecto.

ASOCIACIÓN DE EMPRESAS INMOBILIARIAS DEL PERÚ – ASEI

El Señor José Espantoso Salom, Presidente de la Asociación de Empresas Inmobiliarias del Perú – ASEI, a través de la CARTA N° 023-2024/INSTITUCIONAL-ASEI, de fecha 23 de enero del 2024; formula Opinión Institucional Sobre el Proyecto de Ley N° 5674/2023-CR “Ley que fortalece la prestación de los servicios públicos de energía a fin de impulsar el desarrollo

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
LEY 5674/2023-GL, LEY QUE FORTALECE
LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS
PÚBLICOS DE ENERGÍA A FIN DE
IMPULSAR EL DESARROLLO INMOBILIARIO
PARA VIVIENDA.

inmobiliario para vivienda" la misma que entre otros dichos finaliza indicando lo siguiente "(...) opinamos favorablemente sobre esta iniciativa legislativa y recomendamos su aprobación", manifestando su conformidad con los preceptos normativos formulados.

Análisis de Opinión

No corresponde desarrollar un análisis al respecto.

4.5. MESA DE TRABAJO

1.- MUNICIPALIDAD DE SAN JUAN DE LURIGANCHO

Representante:

Gina Valdez Aldaña – Asesora del despacho de Alcaldía

Señaló que la iniciativa legislativa promovida por el Consejo Municipal de San Juan de Lurigancho se fundamenta en el artículo 107 de la Constitución Política del Perú. Esta iniciativa busca modificar la ley para fortalecer la prestación de servicios públicos, especialmente en energía, con el propósito de impulsar el desarrollo inmobiliario en un distrito densamente poblado pero con carencias significativas en servicios básicos como agua y saneamiento. Asimismo, se propone establecer un plazo máximo de seis meses para la conexión de servicios de energía eléctrica, con el objetivo de agilizar los trámites burocráticos que entorpecen el desarrollo urbano. Además, se enfatiza la importancia de fomentar el desarrollo inmobiliario eficiente en zonas consolidadas y emergentes para prevenir el crecimiento desordenado que pueda dificultar la provisión de servicios básicos en todo el país.

2.- MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA

Representantes:

Delia Carolina Linares Borgo – Directora General de Proyectos y Cooperación Técnica Internacional.

Comento sobre el artículo 83, señalando la posibilidad de que los usuarios coordinen con el concesionario para ejecutar las redes y agilizar el procedimiento normalmente realizado por el concesionario. Esto requiere un acuerdo entre ambas partes y un nivel de detalle en el procedimiento para que pueda ser una iniciativa del usuario. Además, debe haber un mecanismo para informar a la municipalidad que la obra será ejecutada por el usuario, quien entonces gestionaría el trámite frente a la gerencia de obras públicas.

Julio Guerra Carrillo - Director de la Oficina General del Sistema Metropolitano de Planificación.

Destaco la necesidad de proporcionar servicios eléctricos y otros servicios esenciales a la población. Comenta que la modificación del artículo 83 debería incluir especificaciones claras en los subcapítulos A y B y detallar las áreas de habilitación urbana, conforme a los planos urbanos que determinan el crecimiento de la ciudad. Es crucial que las normas refuercen los planes de desarrollo urbano para mantener un crecimiento ordenado y evitar la especulación.

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
LEY 5674/2023-GL, LEY QUE FORTALECE
LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS
PÚBLICOS DE ENERGÍA A FIN DE
IMPULSAR EL DESARROLLO INMOBILIARIO
PARA VIVIENDA.

Guillermo Malca Orbegozo – Director Ejecutivo del Instituto Metropolitano de Planificación

Complemento mencionando la elaboración de los planos de desarrollo urbano de las cinco zonas de Lima, financiados parcialmente por el Ministerio de Vivienda. Resalta la iniciativa de la Municipalidad de San Juan de Lurigancho y la necesidad de obtener opiniones del sector privado y el sector inmobiliario para evaluar si la problemática del suministro energético se extiende a otros distritos de Lima Metropolitana. Esta información es vital para abordar el suministro energético en los planes de desarrollo urbano en curso.

3.- ORGANISMO SUPERVISOR DE LA INVERSIÓN EN ENERGÍA Y MINERÍA
Representantes:

Jorge Mañuico Malma – Osinergmin

Enfatizo la necesidad de revisar los plazos para la ejecución de obras, mencionando que la Ley 3477 de 2016 ya obliga a las empresas a presentar un plan anual de obras a los municipios. Comenta que, en áreas ya habilitadas, las obras menores deberían completarse en días o semanas, no en un año.

También abordo el artículo 82, destacando la necesidad de revisar el plazo de seis meses y el proceso de transferencia de obras a los usuarios. En cuanto al artículo 83, menciono problemas en la aplicación de contribuciones a reembolsar y la necesidad de reforzar las redes eléctricas en algunas áreas.

Se refirió a la introducción de un certificado de factibilidad de servicios, señalando que es solo un paso preliminar y que debe complementarse con evaluaciones técnicas detalladas, también menciona la energía reactiva capacitiva, indicando que no afecta a los usuarios residenciales y no debería incluirse en la normativa para habilitaciones.

Finalmente, comento que los artículos relacionados con el gas natural deberían tener su propia normativa y no mezclarse con la ley de concesión eléctrica.

Jose Nevado Yenque - Osinergmin

Resalto que muchos distritos enfrentan problemas similares y que la demanda por gas natural ha crecido debido a sus ventajas sobre otros combustibles. Sin embargo, menciona que existen problemas relacionados con la capacidad del concesionario y otros desafíos que están siendo evaluados y abordados mediante diversos programas.

En relación con el proyecto de ley, el representante subraya la importancia de adherirse a la normativa vigente para las instalaciones de gas. Señala que solo las personas registradas y evaluadas por OSINERGMIN pueden realizar estas instalaciones y que cualquier otra persona interesada debe cumplir con los requisitos necesarios para registrarse. También menciona que hay procedimientos específicos de habilitación y que la Norma Técnica Peruana 111011 regula las instalaciones internas tanto residenciales como comerciales, garantizando que cumplan con los requisitos de materiales, instalación y puesta en marcha.

Por último identifiqué problemas en el terreno, como la falta de definición de pistas y veredas, terrenos inestables y viviendas que necesitan ser reubicadas. Todos estos aspectos son evaluados para que el concesionario pueda presentar un plan

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
LEY 5674/2023-GL, LEY QUE FORTALECE
LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS
PÚBLICOS DE ENERGÍA A FIN DE
IMPULSAR EL DESARROLLO INMOBILIARIO
PARA VIVIENDA.

quinquenal de ampliaciones de redes. Estas observaciones están orientadas a mejorar la ejecución del proyecto de ley.

4.- MINISTERIO DE ENERGIA Y MINAS

Representantes:

Pavel Abrego Calderón - Especialista legal de la Dirección General de Electricidad del Ministerio de Energía y Minas

Señalo que el proyecto propone cambios en los artículos 34, 82, y 83, y la incorporación de los artículos 82A y 82B, estableciendo un plazo de seis meses para la atención de suministros eléctricos para habilitaciones urbanas y proyectos inmobiliarios, sancionable por OSINERGMIN en caso de incumplimiento. También prohíbe al concesionario solicitar contribuciones para obras no relacionadas con el predio del solicitante y detalla las etapas para la instalación del suministro de energía.

Crítico el trato diferenciado propuesto para los proyectos inmobiliarios, argumentando que contraviene el principio de igualdad establecido en la Constitución y carece de estudios técnicos, legales y económicos que lo justifiquen. Concluye que la propuesta beneficia particularmente a las empresas inmobiliarias, establece un régimen especial en contra del principio de igualdad en la ley y que las modificaciones relacionadas con el gas natural deberían realizarse en la normativa correspondiente y no en la ley de concesiones eléctricas.

Azucena de las Nieves Rojas Solí de Tuya - Especialista Técnico del FISE

Buenas tardes con todos.

Explico que el Fondo de Inclusión Social Energético (FISE), administrado por el Ministerio de Energía y Minas, busca proporcionar gas natural a más familias peruanas, especialmente a las más vulnerables, mediante el financiamiento de instalaciones. Desde 2021, el FISE financia al 100% la línea montante de gas en edificios multifamiliares, sin costo para los propietarios. El pago de las instalaciones internas varía según el nivel socioeconómico: es gratuito para el estrato bajo, con devoluciones de 25% para el medio-bajo, 50% para el medio y 100% para los niveles medio-alto y alto, a través del consumo de gas.

Aclaro que el financiamiento y subsidio de la línea montante por el FISE aplica a todos los estratos socioeconómicos, no solo a los más bajos. El programa Bonogas cuenta con convenios con empresas instaladoras acreditadas por OSINERGMIN, que garantizan la instalación segura y profesional del sistema de tuberías y válvulas.

5.- MINISTERIO DE VIVIENDA

Representantes:

Jorge Huapaya Arias

Destaco la importancia del marco regulatorio para permisos de aplicaciones urbanas y edificaciones. Resumió que todas las ciudades necesitan sincerar la planificación para determinar zonas de expansión y capacidad edificatoria, así como articular el planeamiento urbano con la ejecución de proyectos. Mencionó la importancia del certificado de factibilidad de servicios, un documento previo

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
LEY 5674/2023-GL, LEY QUE FORTALECE
LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS
PÚBLICOS DE ENERGÍA A FIN DE
IMPULSAR EL DESARROLLO INMOBILIARIO
PARA VIVIENDA.

necesario para obtener una licencia y ejecutar obras, y explicó que la Ley 29090 establece plazos y prórrogas para la obtención de este certificado y la ejecución de obras, sugiriendo la necesidad de consensuar estos plazos con otras normativas relevantes.

Además, abordó temas técnicos relacionados con la provisión de gas, indicando que las observaciones técnicas deben ser consideradas en el marco del Reglamento Nacional de Edificaciones y la normativa del gas del Ministerio de Energía y Minas. Se enfatizó la necesidad de analizar las normas existentes y las regulaciones técnicas para mejorar la provisión de servicios antes del desarrollo interno de las edificaciones.

6.- Asociación de Empresas Inmobiliarias del Perú - ASEI

Representantes:

Estefany Goicochea

Señaló que las medidas propuestas buscan mejorar la eficiencia, transparencia y sostenibilidad en el sector inmobiliario, adaptándose a las necesidades individuales y mejorando la comunicación entre las partes involucradas. Destacó la importancia de obtener la factibilidad del suministro eléctrico en tiempos más cortos para proyectos inmobiliarios y habilitaciones urbanas, así como la simplificación de trámites para la instalación de subestaciones y equipos energéticos.

Apoyo la propuesta, resaltando que contar con un canal de atención específico para proyectos de vivienda multifamiliares permitirá atender a más familias que necesitan servicios básicos como electricidad. Solicitó a la mesa de trabajo considerar las necesidades de miles de familias para acceder a una vivienda formal que mejore su calidad de vida.

7.- Cámara Peruana de la Construcción - CAPECO

Representantes:

Richard Chang Lobaton

Destaco que el problema no es exclusivo de San Juan de Lurigancho, sino que es un tema generalizado a nivel nacional. Aclaró que el proyecto no busca privilegiar a las promotoras inmobiliarias, sino generar vivienda, especialmente de interés social.

Señalo que la simplificación administrativa propuesta tiene como objetivo reducir costos y sobre costos que impactan en el precio final de la vivienda, afectando especialmente a los consumidores de menos recursos. Destacó que estas medidas buscan evitar sobre costos que terminan perjudicando a la población, y pidió que se tomara en cuenta este aspecto

8.- Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios - ADIPERU

Representantes:

Alain Di Natale

Expresó su total apoyo a la iniciativa de la Municipalidad de San Juan de Lurigancho. Aclaró que este proyecto no fue concebido ni propuesto por los gremios inmobiliarios, pero es necesario para la oferta de vivienda formal y la

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
LEY 5674/2023-GL, LEY QUE FORTALECE
LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS
PÚBLICOS DE ENERGÍA A FIN DE
IMPULSAR EL DESARROLLO INMOBILIARIO
PARA VIVIENDA.

reducción de la brecha habitacional. Di Natale señaló que la ley actual, vigente por más de 30 años, requiere revisión y actualización debido a la creciente demanda y la necesidad de cerrar la brecha de vivienda.

Señaló que las propuestas del proyecto de ley reflejan realidades de todo el país, no solo de San Juan de Lurigancho. Destacó la importancia de diferenciar entre proyectos urbanísticos de transformación de terrenos rústicos y aquellos en áreas urbanas consolidadas, donde las empresas de energía pueden tener una mayor predictibilidad y eficiencia en los trámites. Reiteró que los gremios formales se sujetan a los planes de desarrollo urbano y concluyó que el proyecto de ley se ajusta a las necesidades actuales del sector inmobiliario.

9.- Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas - UPC

Representantes:

Óscar Talavera - Director del área de Ingeniería de la Escuela de Postgrado
Enfatizó la importancia del desarrollo inmobiliario para el país, pero criticó la falta de planificación, coincidiendo con el arquitecto Malca. Señaló que los problemas no se deben a la demora en los trámites, sino a la ausencia de planificación adecuada, lo que permite el crecimiento desordenado y las invasiones en todo el país.

Finalmente apoyó la iniciativa de San Juan de Lurigancho, pero subrayó la necesidad de que el Ministerio de Energía y Minas priorice la planificación. Afirmó que, aunque hay una sobreoferta de energía en Perú, la falta de planificación retrasa las instalaciones. Llamó a retomar la planificación urbana para evitar que las invasiones sigan superando a las autoridades y destacó que sin una planificación adecuada, cualquier esfuerzo será insuficiente.

10.- Sociedad Nacional de Minería, Petróleo y Energía - SNMPE

Representantes:

Daniel Oliva Castro - Asesor Legal del Sector Eléctrico

Presentó observaciones generales y específicas al proyecto de ley relacionado con el sector eléctrico. Expresó preocupación por la falta de justificación en la exposición de motivos para modificar el plazo de un año para la atención del suministro eléctrico, señalando que diversos factores como la demora en permisos ambientales y municipales, así como la entrega de requisitos por parte de los solicitantes, afectan el plazo. Además, resaltó que redistribuir los recursos de las distribuidoras para dar trato preferente a empresas privadas sería inequitativo.

Propuso que se aprueben medidas normativas similares al decreto de urgencias 116 del 2009, que permitirían a alrededor de 1.2 millones de peruanos acceder al servicio público de electricidad, fomentando el dinamismo económico. Comentó sobre las observaciones específicas del proyecto de ley, sugiriendo mantener el plazo de un año para la atención del suministro eléctrico debido a los tiempos necesarios para estudios de ingeniería y permisos. También mencionó la importancia de gestionar adecuadamente los servicios y los permisos prediales, y la necesidad de que la transferencia del suministro eléctrico solo proceda si la inmobiliaria no tiene deudas pendientes.

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
LEY 5674/2023-GL, LEY QUE FORTALECE
LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS
PÚBLICOS DE ENERGÍA A FIN DE
IMPULSAR EL DESARROLLO INMOBILIARIO
PARA VIVIENDA.

Finalmente, argumentó que el proyecto de ley no se alinea con los objetivos de la economía social de mercado, ya que crea un procedimiento específico para proyectos inmobiliarios que podría desmedrar a los usuarios con menos recursos. Propuso trabajar en una ecuación normativa que favorezca nuevos suministros en zonas urbanas marginales, destacando que el Estado debe garantizar acceso a servicios de energía eléctrica especialmente a los más necesitados. Cedió la palabra a María del Pilar Razzuri para discutir sobre la distribución de gas natural.

María Del Pilar Razzuri

Destacó que las disposiciones del proyecto de ley sobre instalaciones internas para el suministro de gas natural deben alinearse con la política de masificación del gas y la política energética nacional del Perú 2010-2040, cuyo principio es la universalización del suministro energético. Señaló que el proyecto introduce excepciones o restricciones contrarias a esta política y enfatizó la importancia de considerar la opinión del Ministerio de Energía y Minas y del Ministerio de Vivienda. También subrayó la necesidad de articular las políticas estatales y respetar el marco normativo vigente, incluyendo las regulaciones de OSINERGMIN.

11.- ENEL

Representantes:

Francisco Roda Soriano

Preciso algunos aspectos importantes sobre la iniciativa de la Municipalidad de San Juan de Lurigancho. Explicó que la norma técnica de calidad de los servicios eléctricos establece distintos plazos para la ejecución de obras, dependiendo del tipo de obra y de los aspectos técnicos necesarios para suministrar una carga determinada. Estos plazos varían desde 7 días para instalaciones simples hasta 360 días para reformas sustanciales en la red. Expresó preocupación por la responsabilidad que el proyecto de ley asigna a las empresas concesionarias por demoras causadas por factores fuera de su control, como permisos municipales o autorizaciones de otras entidades.

Finalmente señaló que la exclusividad de uso de subestaciones para edificios específicos, como propone el proyecto de ley, generaría ineficiencias en el sistema eléctrico, perjudicando tanto a la empresa concesionaria como a los usuarios y nuevos solicitantes. Además, enfatizó que el plazo para la ejecución de obras debe comenzar una vez que el solicitante haya cumplido con todos los requisitos técnicos, no desde la mera solicitud con la licencia de construcción. Pidió que estos aspectos sean considerados en el análisis y revisión del proyecto de ley.

12.- LUZ DEL SUR

Representantes:

Laura Zúñiga

Aclaró que no están en contra de la electrificación de zonas urbanas marginales y que coinciden con el objetivo final de la Municipalidad de San Juan de Lurigancho. Sin embargo, enfatizó que los medios propuestos para lograrlo deben ser adecuados, señalando que los procedimientos y especificaciones para

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
LEY 5674/2023-GL, LEY QUE FORTALECE
LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS
PÚBLICOS DE ENERGÍA A FIN DE
IMPULSAR EL DESARROLLO INMOBILIARIO
PARA VIVIENDA.

proyectos inmobiliarios pueden llevar a malinterpretaciones relacionadas con la igualdad y discriminación.

Señalo la falta de desarrollo urbano planificado en el país y destacó la necesidad de utilizar herramientas legislativas existentes, como el decreto de urgencia 116-2009, para beneficiar a los usuarios que ya requieren electrificación. Reiteró su apoyo a cualquier propuesta que busque mejorar la electrificación en zonas marginales urbanas, pero pidió un mayor sustento y una priorización adecuada de los recursos del Estado para atender las necesidades más urgentes.

Jaime Basaldúa

Explicó la diferencia entre factibilidad y punto de diseño en proyectos inmobiliarios. Señaló que la factibilidad es solo el inicio del proyecto, similar a una partida de nacimiento, y no determina el alcance completo del proyecto. El punto de diseño, en cambio, se establece cuando el proyecto está maduro y claro en sus necesidades, momento en el cual las concesionarias pueden definir las condiciones técnicas de atención y la necesidad de una subestación de distribución.

Señalo la importancia de planificar adecuadamente y comenzar los trámites en el momento oportuno para asegurar que los proyectos se completen a tiempo. Reiteró que no es posible determinar la necesidad de una subestación en la etapa de factibilidad, ya que los niveles de tensión y la demanda eléctrica se definen en el punto de diseño.

V. CONCLUSIÓN

Por las consideraciones expuestas en el presente dictamen, la Comisión de Energía y Minas, recomienda el **ARCHIVO** en relación con el Proyecto de Ley 5674/2023-GL, de conformidad con lo dispuesto en el literal c) del artículo 70 del Reglamento del Congreso de la República.

Dese cuenta.

Sala de Comisión.

Lima, 28 de mayo del 2024



Firmado digitalmente por:
QUIROZ BARBOZA Segundo
Teodomiro FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 30/05/2024 11:22:16-0500

SEGUNDO QUIROZ BARBOZA
Presidente
Comisión de Energía y Minas

**CONSEJO DIRECTIVO DEL
CONGRESO DE LA REPÚBLICA**

Lima, 3 de octubre de 2024

Con conocimiento del Consejo Directivo,
pase al archivo.



JAIME ABENSUR PINASCO
Director General Parlamentario
CONGRESO DE LA REPUBLICA



Firmado digitalmente por:
TAIPE CORONADO, Maria
Elizabeth FAU 20161740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 06/06/2024 18:17:11-0500
CONGRESO
de la
REPÚBLICA

COMISIÓN DE ENERGÍA Y MINAS

«Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres»
"Año del Bicentenario, de la consolidación de nuestra independencia, y de la
conmemoración de las heroicas batallas de Junín y Ayacucho"

DICTAMEN RECAÍDO EN EL PROYECTO DE
LEY 5674/2023-GL, LEY QUE FORTALECE
LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS
PÚBLICOS DE ENERGÍA A FIN DE
IMPULSAR EL DESARROLLO INMOBILIARIO
PARA VIVIENDA.



Firmado digitalmente por:
PORTALATINO AVALOS Kelly
Roxana FAU 20161740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 30/05/2024 15:47:03-0500



Firmado digitalmente por:
TORRES SALINAS Rosio FAU
20161740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 03/06/2024 13:35:29-0500



Firmado digitalmente por:
PORTALATINO AVALOS Kelly
Roxana FAU 20161740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 30/05/2024 15:47:08-0500



Firmado digitalmente por:
VENTURA ANGEL Hector Jose
FAU 20161740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 08/06/2024 10:14:38-0500



Firmado digitalmente por:
ALVA ROJAS Carlos Enrique
FAU 20161740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 10/06/2024 15:37:57-0500



Firmado digitalmente por:
CORDERO JON TAY LUIS
GUSTAVO FIR 15300817 hard
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 03/06/2024 15:43:10-0500



Firmado digitalmente por:
SALHUANA CAMDES Eduardo
FAU 20161740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 03/06/2024 16:02:30-0500



Firmado digitalmente por:
FLORES ANCACHI Jorge Luis
FAU 20161740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 05/06/2024 18:21:44-0500



Firmado digitalmente por:
BERMEJO ROJAS Guillermo
FAU 20161740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 06/06/2024 10:43:40-0500



Firmado digitalmente por:
CUETO ASERVI Jose Ernesto
FAU 20161740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 06/06/2024 12:36:55-0500



Firmado digitalmente por:
GONZALES DELGADO Diana
Carolina FAU 20161740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 06/06/2024 12:58:48-0500



Firmado digitalmente por:
COAYLA JUAREZ Jorge
Samuel FAU 20161740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 06/06/2024 15:15:27-0500



Firmado digitalmente por:
PAREDES CASTRO Francis
Jhasmina FAU 20161740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 06/06/2024 15:37:18-0500



Firmado digitalmente por:
CHACON TRUJILLO Nilza
Merly FAU 20161740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 06/06/2024 17:28:59-0500



Firmado digitalmente por:
MORANTE FIGARI Jorge
Alberto FAU 20161740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 06/06/2024 14:03:46-0500