



Proyecto de Ley N° 8723/2024-CR

JORGE LUIS FLORES ANCACHI
Congresista de la República

Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres



SUMILLA: LEY QUE MODIFICA EL ARTÍCULO 79 DE LA LEY 27972 LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES, PARA INCLUIR LA ACTUALIZACION E IMPLEMENTACION DE LA LEY 31313 LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE A FAVOR DE LOS GOBIERNOS PROVINCIALES Y DISTRITALES.

Proyecto de Ley

El Congresista de la República **JORGE LUIS FLORES ANCACHI** y los Congresistas de la bancada Podemos Perú que rubrican el presente documento, en ejercicio de la facultad que le confiere el artículo 107 de la Constitución Política del Perú, y de conformidad con lo establecido en los artículos 75 y 76 del Reglamento del Congreso, presenta la siguiente iniciativa legislativa:

FÓRMULA LEGAL:

LEY QUE MODIFICA EL ARTÍCULO 79 DE LA LEY 27972 LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES, PARA INCLUIR LA ACTUALIZACION E IMPLEMENTACION DE LA LEY 31313 LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE A FAVOR DE LOS GOBIERNOS PROVINCIALES Y DISTRITALES.



CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto de la Ley

La presente Ley tiene por objeto modificar el artículo 79 Organización del espacio físico y uso de suelo de la Ley 27972 "Ley Orgánica de Municipalidades", para incluir la implementación y actualización del Plan de Desarrollo Urbano de acuerdo a la Ley 31313 "Ley de Desarrollo Urbano Sostenible" a favor de los gobiernos Provinciales y Distritales teniendo como principios, lineamientos, instrumentos y normas que regulan el acondicionamiento territorial, la planificación urbana, el uso y la gestión del suelo urbano, a efectos de lograr un desarrollo urbano sostenible

Artículo 2. Modificación de la Ley

Modifíquese el Artículo 79 de la ley 27972 ley orgánica de municipalidades, el cual quedara redactada de la siguiente forma:

ARTÍCULO 79.- ORGANIZACIÓN DEL ESPACIO FÍSICO Y USO DEL SUELO

Las municipalidades, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, ejercen las siguientes funciones:

1. *Funciones específicas exclusivas de las municipalidades provinciales:*

1.4.2. *Elaboración y actualización del catastro urbano y rural, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible.*

(...)

3. *Funciones específicas exclusivas de las municipalidades distritales:*

3.3. *Elaboración y actualización del catastro distrital, de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Sostenible.*

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

Primera. La actualización de los catastros urbano rural se debe realizar cada seis (06) meses.

Segunda. Los Planes de Desarrollo Urbano Sostenible deben ser evaluados por los colegios profesionales respectivo en un plazo máximo de treinta (30) días naturales y aprobados por el Ministerio de Vivienda, construcción y Saneamiento.

Tercero. La presente ley entrará en vigencia a partir de su publicación y será de aplicación obligatoria para todos los gobiernos provinciales y distritales del país para la adecuada implementación de esta ley en un plazo no mayor de 90 días a partir de su promulgación.

Lima, agosto de 2024

Congreso de la República
José Alfredo Arriola Tueros
Congresista



JORGE LUIS FLORES ANCACHI
CONGRESISTA DE LA REPUBLICA





I. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Perú es uno de los pocos países de la región que no tiene una norma con rango de ley que sienta las bases para encaminar un desarrollo urbano sostenible de sus ciudades. Dicha carencia ha llevado a que se genere una estructura normativa caótica que no articula los roles de los diferentes niveles de gobierno y que no guía adecuadamente las iniciativas de los actores privados. Ante ello, esta Ley desarrolla un conjunto de principios y conceptos que atienden a la priorización que debe darse al interés público sobre el interés privado en la planificación y gestión urbana, y también contiene un conjunto de instrumentos cuya utilidad práctica podrá ser aprovechada por todos los actores involucrados en el desarrollo de las ciudades. Esta Exposición de Motivos incluye en su primera sección un diagnóstico de la situación actual del desarrollo urbano en nuestro país, cuyo problema público principal son las inadecuadas condiciones de habitabilidad del país y que establece las causas directas que la originan: el bajo impacto de la planificación y territorial, la producción y ocupación ineficiente del suelo urbano y el acceso limitado e inequitativo a soluciones habitacionales adecuadas. Estas tres causas directas están conectadas con un sistema interrelacionado de causas indirectas, desde las cuales se definen los objetivos prioritarios, lineamientos y servicios que se explicitan en el esquema presentado a continuación. Bajo este contexto general, la presente ley atiende primariamente la segunda causa directa, la producción y ocupación ineficiente e insostenible del suelo. Sin embargo, la ley se vincula inevitablemente -por el carácter holístico de lo urbano- con las otras dos causas del problema público: el déficit de soluciones habitacionales y el bajo impacto de la planificación, vinculado, a su vez, a los problemas de gobernanza existentes.¹

En un contexto de crecimiento urbano acelerado y desafíos ambientales crecientes, es esencial que las ciudades y regiones del Perú cuenten con planes de desarrollo urbano actualizados y sostenibles. La Ley N.º 31313, Ley de

¹ <https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/2262482/Ley%20N%C2%B0%2031313.pdf>

Desarrollo Urbano Sostenible, establece un marco legal que promueve un desarrollo urbano equilibrado, inclusivo y respetuoso con el medio ambiente. Sin embargo, para garantizar la efectiva implementación de esta ley, es necesario que los gobiernos provinciales y distritales adopten y actualicen sus respectivos Planes de Desarrollo Urbano conforme a sus directrices. La modificación del Artículo 79 de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, busca precisamente asegurar esta adopción y actualización.



Elaboración: MVCS, 2021

La necesaria articulación que debe existir entre las políticas y normativa que emite el Gobierno Nacional y el ámbito de actuación de los Gobiernos Locales, uno de los ejes centrales que establece el proyecto de Ley, es armónica con las disposiciones reguladas en la Ley Orgánica de Municipalidades. Ello tomando

en consideración lo regulado en el artículo VIII del Título Preliminar de la mencionada Ley Orgánica ("Las competencias y funciones específicas municipales se cumplen en armonía con las políticas y planes nacionales, regionales y locales de desarrollo"), pero también de conformidad con el artículo 105 de la Constitución Política del Perú: "Los gobiernos locales promueven el desarrollo y la economía local, y la prestación de los servicios públicos de su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo". Con relación a las atribuciones y obligaciones a los Gobiernos Locales establecidas en el proyecto de Ley, estas no son contradictorias con las que ya cuentan en virtud de la Ley Orgánica de Municipalidades. Por el contrario, se desarrollan y precisan las mismas en concordancia con las que constan en los artículos 73 y 79 de la referida Ley Orgánica, referidas a la organización del espacio físico – uso del suelo, tales como formular y aprobar los Planes de Acondicionamiento Territorial, establecer dentro de éstos los parámetros para el aprovechamiento del suelo por lo que se proponen categorías para su clasificación los que deberán ser considerados por los gobiernos locales para determinar su aprovechamiento. En lo que respecta a garantizar la participación equitativa de la ciudad, así como la participación ciudadana efectiva, la regulación del proyecto de Ley es concordante con el artículo IX del título preliminar de la Ley Orgánica de Municipalidades, que establece como principio del sistema de planificación la participación ciudadana.²

Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios Ley N° 28294. ³

El proyecto de Ley de Desarrollo Urbano Sostenible introduce el Catastro Urbano (previamente regulado en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible). La definición de este catastro se ha concordado con la definición del Catastro de Predios establecido en la Ley N° 28294; así como con la definición del Catastro Urbano Nacional establecido en el Decreto

² <https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/2262482/Ley%20N%C2%B0%2031313.pdf>

³ <https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/2262482/Ley%20N%C2%B0%2031313.pdf>



Legislativo N° 1365, Decreto Legislativo que establece disposiciones para el desarrollo y consolidación del Catastro Urbano Nacional, siendo estas normas complementarias. Se complementa esta regulación, asimismo, con la Ley N° 30711, Ley que establece medidas complementarias para la promoción del acceso a la propiedad formal, estableciendo al Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI como un órgano de apoyo en la generación del catastro urbano.

Ley Marco de Licencia de Funcionamiento Ley N° 28976

La Ley Marco de Licencia de Funcionamiento regula la relación que debe existir entre el cambio de zonificación y los derechos con los que cuentan los titulares de licencias de funcionamiento, estableciendo que el cambio de zonificación se regula por la normativa de la materia. Al respecto, el proyecto de Ley complementa la regulación prevista en la Ley Marco de Licencia de Funcionamiento, justamente al establecer la base de la regulación que rige respecto de la modificación de zonificación a través de la actualización de los instrumentos de gestión; sin contradecirla, pues no desvirtúa ni altera, en modo alguno, los derechos con los que cuentan los titulares de licencias de funcionamiento frente a esta modificación de la zonificación, los cuales son regulados en la normativa de referencia.

La compleja problemática de las ciudades peruanas encuentra su punto más crítico en la continua extensión de su superficie sin responder a ningún plan ni lógica, escapando a toda posibilidad de control desde el Estado. Entre los años 2000 y 2018 las 43 ciudades peruanas más importantes se extendieron en un 39% de su superficie (GRADE, 2018), simultáneamente, en el período 2007 al 2017, la población urbana creció sólo un 15%2 (INEI, 2017). La diferencia entre ambos porcentajes es un indicador de que la expansión está atravesada por factores que van más allá del crecimiento poblacional o los procesos de migración. Durante las dos últimas décadas, el período del estudio citado, se ha podido comprobar empíricamente que el paisaje periurbano de casi la totalidad de ciudades peruanas está formado por dos tipos de ocupaciones. De un lado,

grandes áreas de refugios precarios y de una densidad bajísima, con una cantidad mínima de ocupantes y una apariencia fantasmal; y del otro, cercos con letreros que anuncian la propiedad de grandes extensiones de hectáreas. Dos formas de especulación del suelo detrás de la expansión urbana.

II.- MARCO NORMATIVO

1. Constitución Política del Perú

- Establece las bases fundamentales del ordenamiento jurídico del país, garantizando derechos y deberes de los ciudadanos, así como las competencias y funciones de las instituciones públicas.

2. Código Civil Decreto Legislativo N° 295

- Regula las relaciones jurídicas entre particulares y establece normas sobre propiedad, contratos, sucesiones y otras áreas del derecho civil.

3. Ley Orgánica de Municipalidades Ley N°27972

- Define la estructura, funciones y competencias de las municipalidades en el Perú, proporcionando el marco legal para la gestión municipal.

4. Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el Registro de Predios Ley N° 28294

- Establece un sistema integrado de catastro vinculado al registro de predios, facilitando la gestión y actualización de información catastral y registral.

5. Ley de saneamiento físico legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana Ley N° 29415

- Regula el saneamiento físico y legal de predios tugurizados para su renovación urbana, promoviendo el desarrollo urbano ordenado y sostenible.

6. Ley N° 27658, Ley Marco de Modernización de la Gestión del Estado

- Proporciona el marco para la modernización de la gestión pública, promoviendo la eficiencia, eficacia y transparencia en el funcionamiento del Estado.



7. Ley N° 28294, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el registro de predios, modificado por Decreto Legislativo N°1288

- o Actualiza y perfecciona el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su vinculación con el registro de predios, mejorando la precisión y confiabilidad de la información catastral y registral.

III.- EFECTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA EN LA LEGISLACIÓN

La presente propuesta legislativa no contraviene la Constitución Política del Perú; por el contrario, genera un impacto positivo en la legislación nacional. Este proyecto de ley busca promover la actualización e implementación de los Planes de Desarrollo Urbano, conforme a la Ley N.º 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, para los gobiernos provinciales y distritales. De esta manera, se garantizará un desarrollo urbano más ordenado, inclusivo y respetuoso con el medio ambiente. Al fomentar la adopción de prácticas de desarrollo urbano sostenible, se contribuye significativamente a mejorar la calidad de vida de los habitantes y a promover un crecimiento urbano equilibrado y resiliente en todo el país.

IV.- COSTO BENEFICIO

El presente proyecto de ley no genera costos económicos adicionales para el erario nacional ni modifica el presupuesto anual; por el contrario, busca beneficiar a la población de los gobiernos provinciales y distritales al promover la actualización e implementación de los Planes de Desarrollo Urbano conforme a la Ley N.º 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible. Esta iniciativa conlleva múltiples beneficios que abarcan diferentes áreas, mejorando significativamente la calidad de vida de los habitantes y promoviendo el desarrollo sostenible en todas las regiones del país. Entre los beneficios destacan:

1. **Mejora en la planificación urbana:** Una mejor organización del espacio físico y uso del suelo permitirá un desarrollo urbano más eficiente y ordenado.
2. **Inclusión social:** Promueve un desarrollo urbano inclusivo que considera



las necesidades de todos los ciudadanos, especialmente los más vulnerables.

3. **Respeto al medio ambiente:** Fomenta prácticas sostenibles que minimizan el impacto ambiental y promueven la conservación de recursos naturales.
4. **Crecimiento económico:** Un entorno urbano bien planificado y gestionado atrae inversiones y fomenta el crecimiento económico.
5. **Resiliencia urbana:** Contribuye a la creación de ciudades más resilientes capaces de enfrentar y adaptarse a desafíos como el cambio climático y desastres naturales.

La implementación de esta ley no solo es económicamente viable, sino que también aporta beneficios sustanciales y duraderos para la sociedad peruana.

V.-VINCULACION CON EL ACUERDO NACIONAL

La presente propuesta legislativa se encuentra vinculado al acuerdo nacional, política de estado:

8. Descentralización política, económica y administrativa para propiciar el desarrollo integral, armónico y sostenido del Perú

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

19. Desarrollo sostenible y gestión ambiental

Nos comprometemos a integrar la política nacional ambiental con las políticas económicas, sociales, culturales y de ordenamiento territorial, para contribuir a

superar la pobreza y lograr el desarrollo sostenible del Perú. Nos comprometemos también a institucionalizar la gestión ambiental, pública y privada, para proteger la diversidad biológica, facilitar el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales, asegurar la protección ambiental y promover centros poblados y ciudades sostenibles; lo cual ayudará a mejorar la calidad de vida, especialmente de la población más vulnerable del país.

34. Ordenamiento y gestión territorial

Nos comprometemos a impulsar un proceso estratégico, integrado, eficaz y eficiente de ordenamiento y gestión territorial que asegure el desarrollo humano en todo el territorio nacional, en un ambiente de paz. Este proceso se basará en el conocimiento y la investigación de la excepcional diversidad del territorio y la sostenibilidad de sus ecosistemas; en la articulación intergubernamental e intersectorial; en el fomento de la libre iniciativa pública y privada; y en la promoción del diálogo, la participación ciudadana y la consulta previa a los pueblos originarios. Para estos efectos entendemos el territorio como el espacio que comprende el suelo, el subsuelo, el dominio marítimo, y el espacio aéreo que los cubre y en el que se desarrollan relaciones sociales, económicas, políticas y culturales entre las personas y el entorno natural, en un marco legal e institucional; y en el que convergen los intereses, identidades y culturas de las poblaciones.

Arq. Jorge Luis Flores Ancachi
Congresista de la República