



Proyecto de Ley N° 11086/2024-CR

GUSTAVO CORDERO JON TAY
CONGRESISTA DE LA REPÚBLICA

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

PROYECTO DE LEY QUE PROPONE LA MEJORA DE LA CALIDAD URBANÍSTICA DE LAS EDIFICACIONES

El Grupo Parlamentario **SOMOS PERÚ**, a iniciativa del congresista **LUIS GUSTAVO CORDERO JON TAY**, en ejercicio del derecho de iniciativa legislativa que le confiere el artículo 107° de la Constitución Política del Perú, y conforme a lo establecido en los artículos 22°, literal c), 67°, 74°, 75° y 76° del Reglamento del Congreso de la República, propone el siguiente proyecto de Ley:

FÓRMULA LEGAL

El Congreso de la República
Ha dado la Ley siguiente:

LEY QUE PROPONE LA MEJORA DE LA CALIDAD URBANÍSTICA DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 1. Objeto de la Ley

La presente ley tiene por objeto estandarizar la altura de las azoteas en edificaciones que cuentan con la misma zonificación, permitiendo a los propietarios realizar construcciones complementarias para equipararlas a la altura real predominante en la zona, siempre que no se altere el uso y se respeten los criterios técnicos y de seguridad establecidos en la normatividad legal vigente.

Artículo 2. Finalidad de la Ley

La presente ley tiene por finalidad promover la coherencia visual y mejorar la calidad urbanística de las edificaciones que cuentan con la misma zonificación.

Artículo 3. Alcance

Se encuentran dentro del alcance de la presente ley las azoteas de las edificaciones que cuentan con la misma zonificación.

Artículo 4. Proceso de estandarización de la altura de azoteas

El proceso de estandarización de las azoteas en edificaciones que cuentan con la misma zonificación se realiza de la siguiente forma:

4.1. La altura máxima de la azotea es determinada por la Municipalidad Distrital o Provincial correspondiente, de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano y las normas de zonificación vigentes, y debe ser estandarizada con la finalidad que las azoteas de todas las edificaciones que cuentan con la misma zonificación tengan la misma altura, generando coherencia visual y urbanística, para lo cual autorizan a los propietarios, que así lo soliciten, a realizar las construcciones complementarias necesarias en sus azoteas para equipararlas a la altura real predominante en la zona.

4.2. En caso que la edificación se encuentre en una zona donde existen edificaciones que forman parte del patrimonio cultural e histórico de la Nación, la altura máxima de la azotea será determinada por la Municipalidad Distrital o Provincial correspondiente, en coordinación con el Ministerio de Cultura.



GUSTAVO CORDERO JON TAY CONGRESISTA DE LA REPÚBLICA

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

Artículo 5. Excepciones

Se encuentran exceptuados de lo establecido en la presente ley, los siguientes casos:

5.1. Edificaciones históricas o patrimoniales que requieran preservar su arquitectura original.

5.2. Edificaciones que cuenten con características arquitectónicas únicas o innovadoras que justifiquen una altura diferente.

5.3. Proyectos de renovación y desarrollo urbano que requieran flexibilidad en la altura de azoteas.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL

ÚNICA. Vigencia

La presente ley entre en vigencia el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial "El Peruano".

Lima, abril de 2025.



Firmado digitalmente por:
ZEGARRA SABOYA Ana Zadith
FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 08/05/2025 17:50:15-0500



Firmado digitalmente por:
CORDERO JON TAY Luis
Gustavo FAU 20161749126 hard
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 08/05/2025 12:45:31-0500



Firmado digitalmente por:
JERI ORE Jose Enrique FAU
20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 08/05/2025 17:59:34-0500



Firmado digitalmente por:
VALER PINTO Hector FAU
20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 08/05/2025 15:32:19-0500



Firmado digitalmente por:
VALER PINTO Hector FAU
20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 08/05/2025 15:33:11-0500



Firmado digitalmente por:
MORANTE FIGARI Jorge
Alberto FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 08/05/2025 16:43:49-0500



Firmado digitalmente por:
AZURIN LOAYZA Alfredo FAU
20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 08/05/2025 17:44:07-0500



Firmado digitalmente por:
PAZO NUNURA Jose Bernardo
FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 09/05/2025 11:41:11-0500



CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Lima, **13** de **mayo** de **2025**

Según la consulta realizada, de conformidad con el Artículo 77° del Reglamento del Congreso de la República: pase la Proposición **N° 11086/2024-CR** para su estudio y dictamen, a la (s) Comisión (es) de:

- 1. DESCENTRALIZACIÓN, REGIONALIZACIÓN, GOBIERNOS LOCALES Y MODER-NIZACIÓN DE LA GESTIÓN DEL ESTADO; Y,**
- 2. VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN.**



.....
GIOVANNI FORNO FLOREZ
Oficial Mayor
CONGRESO DE LA REPÚBLICA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El crecimiento urbano en el Perú ha estado marcado en las últimas décadas por procesos acelerados de edificación que, si bien es cierto han respondido a la demanda habitacional y comercial, han generado también una serie de inconsistencias técnicas y normativas en la configuración de nuestras ciudades. Uno de los aspectos menos visibilizados, pero más comunes, es la disparidad de alturas de las azoteas edificadas dentro de una misma zona urbanística que comparte exactamente la misma zonificación.

La zonificación urbana, definida en los planes de desarrollo urbano y expresada en los certificados de parámetros urbanísticos y edificatorios, establece, entre otros aspectos, la altura máxima permitida, que puede expresarse tanto en número de pisos como en metros lineales. Sin embargo, en la práctica, esta doble referencia ha generado escenarios donde predios con el mismo número de pisos presentan diferencias significativas de altura total debido a variaciones en las alturas de piso, en las cotas iniciales de construcción, o en los sistemas constructivos empleados.

Este fenómeno se explica por múltiples factores técnicos, entre ellos: el uso de alturas distintas por piso, la construcción sobre cotas de terreno más bajas, o la aplicación de sistemas estructurales que reducen la distancia entre niveles. Como resultado, algunos predios no alcanzan la altura predominante de su entorno, aun cumpliendo formalmente con los parámetros establecidos. Esta situación, aunque aparentemente secundaria, genera una limitación práctica e injustificada en el ejercicio del derecho a edificar, y ha sido motivo de reclamos por parte de ciudadanos que buscan construir en sus azoteas ambientes complementarios, sin alterar la zonificación ni la densidad urbana.

Al respecto, consideramos que estas diferencias crean una situación desigual entre propietarios dentro de una misma zona. Algunos alcanzan la altura real máxima permitida; y otros, aun cumpliendo con el número de pisos establecido, no llegan a igualarla, lo cual a nuestro criterio genera un desorden urbanístico que afecta la estética y la funcionalidad de las edificaciones y por ende de las ciudades. Esta situación deja sin solución formal a aquellos ciudadanos que desean ejercer plenamente su derecho a edificar sus azoteas hasta la misma altura de las demás edificaciones que cuentan con la misma zonificación, pero que hoy ven restringido este derecho.

Por ello en el ámbito de nuestras competencias proponemos la presente iniciativa legislativa que plantea una solución técnica y razonable que tiene como objetivo promover la coherencia visual y mejorar la calidad urbanística en nuestro país, mediante la estandarización de la altura de azoteas en edificaciones ubicadas en zonas con la misma zonificación.

CONTEXTO Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA LEGISLATIVA

En las últimas décadas, el crecimiento urbano descontrolado ha generado problemas de estética y funcionalidad en nuestras ciudades. La falta de regulación en la altura de azoteas ha llevado a una diversidad de estilos y alturas que afectan negativamente la imagen urbana y la calidad de vida de los ciudadanos.



Por ello, la presente propuesta legislativa se origina en la necesidad de corregir una falencia normativa no abordada expresamente por la legislación actual sobre edificaciones urbanas. Si bien los parámetros urbanísticos vigentes establecen límites claros respecto al número de pisos y altura máxima permitida, estos no contemplan adecuadamente los casos en que, dentro de una misma zona de igual zonificación, coexisten edificaciones que, teniendo el mismo número de pisos autorizados, presentan diferencias sustantivas en su altura total construida debido a las diferentes alturas que presentan las azoteas.

Frente a esta problemática, el proyecto de ley propone autorizar a los propietarios de predios urbanos y/o edificaciones que se encuentran ubicadas en zonas con la misma zonificación, a realizar construcciones complementarias en sus azoteas con el objetivo de alcanzar la altura real predominante dentro de su zona, siempre que no excedan los límites definidos por el entorno edificado con licencia o declaratoria de fábrica. Se trata, por tanto, de una medida correctiva y técnica, que busca restaurar la equidad normativa entre ciudadanos que comparten una misma zonificación, sin promover la sobre construcción ni la informalidad.

PROBLEMAS ACTUALES

- **Desorden urbanístico:** La falta de regulación en la altura final de las azoteas ha generado un desorden urbanístico que afecta la estética y la funcionalidad de las ciudades.
- **Conflictos entre vecinos:** La falta de límites claros y precisos para la altura final de las azoteas ha generado, en algunos casos, conflictos entre vecinos y propietarios.
- **Impacto en la salud mental y física:** La exposición a entornos urbanos desordenados y estresantes puede afectar la salud mental y física de los ciudadanos.

BENEFICIOS DE LA ESTANDARIZACIÓN

Consideramos que la estandarización de la altura de azoteas es una medida necesaria para:

1. Promover la coherencia visual y la armonía en la arquitectura urbana, lo que consideramos contribuirá a aumentar el valor inmobiliario y mejorar la calidad de vida de los ciudadanos.
2. Mejorar la calidad de vida de los ciudadanos, mediante la creación de espacios públicos y privados más agradables y funcionales.
3. Fomentar la renovación urbana, a través de la existencia de edificaciones que cuenten con una misma altura de sus azoteas.
4. Reducir los conflictos entre vecinos y propietarios, al establecer límites claros y precisos para la altura de azoteas.



JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA LEGISLATIVA

En virtud a lo anteriormente expuesto somos de la opinión que la aprobación de esta iniciativa legislativa contribuirá a mejorar la calidad de vida de los peruanos, promoviendo ciudades más bellas, funcionales y sostenibles. Por ello, esperamos que la estandarización de la altura de azoteas tenga un impacto positivo en la imagen urbana y la identidad cultural de las ciudades; mejorará la calidad de vida de los ciudadanos; y en consecuencia, contribuirá con el desarrollo económico y la competitividad de las ciudades.

CONTENIDO DE LA PROPUESTA LEGISLATIVA

La presente iniciativa legislativa plantea La presente ley tiene por objeto estandarizar la altura de las azoteas en edificaciones que cuentan con la misma zonificación, permitiendo a los propietarios realizar construcciones complementarias para equipararlas a la altura real predominante en la zona, siempre que no se altere el uso y se respeten los criterios técnicos y de seguridad establecidos en la normatividad legal vigente, con la finalidad promover la coherencia visual y mejorar la calidad urbanística. Para lo cual planteamos que el proceso de estandarización de las azoteas en edificaciones que cuentan con la misma zonificación se realice de la siguiente forma:

- La altura máxima de las azoteas será determinada por la Municipalidad Distrital o Provincial correspondiente, de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano y las normas de zonificación vigentes, y deberá ser estandarizada con la finalidad que las azoteas de todas las edificaciones que cuentan con la misma zonificación tengan la misma altura, generando coherencia visual y urbanística. Para ello se autorizará a los propietarios, que así lo soliciten, a realizar las construcciones complementarias necesarias en sus azoteas para equipararlas a la altura real predominante en la zona.
- En caso que la edificación se encuentre en una zona donde existen edificaciones que forman parte del patrimonio cultural e histórico de la Nación, la altura máxima de la azotea será determinada por la Municipalidad Distrital o Provincial correspondiente, en coordinación con el Ministerio de Cultura.

Asimismo, proponemos que se encuentran exceptuados de lo establecido en la presente ley, las edificaciones históricas o patrimoniales que requieran preservar su arquitectura original, las edificaciones que cuenten con características arquitectónicas únicas o innovadoras que justifiquen una altura diferente, así como los proyectos de renovación y desarrollo urbano que requieran flexibilidad en la altura de sus azoteas.

EFFECTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL

Como ya lo hemos señalado en los párrafos precedentes, esta propuesta legislativa propone estandarizar la altura de las azoteas en edificaciones con la misma zonificación permitiendo a los propietarios realizar construcciones complementarias para equipararlas a la altura real predominante en la zona. En este sentido, no colisiona ni contraviene ninguna disposición legal vigente ya que tiene como objetivo fundamental promover la coherencia visual y mejorar la calidad urbanística.

En este sentido, detallamos a través del siguiente cuadro, lo que propone el presente proyecto de ley:

FÓRMULA LEGAL DE LA PROPUESTA LEGISLATIVA

LEY QUE PROPONE LA MEJORA DE LA CALIDAD URBANÍSTICA DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 1. Objeto de la Ley

La presente ley tiene por objeto estandarizar la altura de las azoteas en edificaciones que cuentan con la misma zonificación, permitiendo a los propietarios realizar construcciones complementarias para equipararlas a la altura real predominante en la zona, siempre que no se altere el uso y se respeten los criterios técnicos y de seguridad establecidos en la normatividad legal vigente.

Artículo 2. Finalidad de la Ley

La presente ley tiene por finalidad promover la coherencia visual y mejorar la calidad urbanística de las edificaciones que cuentan con la misma zonificación.

Artículo 3. Alcance

Se encuentran dentro del alcance de la presente ley las azoteas de las edificaciones que cuentan con la misma zonificación.

Artículo 4. Proceso de estandarización de la altura de azoteas

El proceso de estandarización de las azoteas en edificaciones que cuentan con la misma zonificación se realiza de la siguiente forma:

4.1. La altura máxima de la azotea es determinada por la Municipalidad Distrital o Provincial correspondiente, de acuerdo con el Plan de Desarrollo Urbano y las normas de zonificación vigentes, y debe ser estandarizada con la finalidad que las azoteas de todas las edificaciones que cuentan con la misma zonificación tengan la misma altura, generando coherencia visual y urbanística, para lo cual autorizan a los propietarios, que así lo soliciten, a realizar las construcciones complementarias necesarias en sus azoteas para equipararlas a la altura real predominante en la zona.

4.2. En caso que la edificación se encuentre en una zona donde existen edificaciones que forman parte del patrimonio cultural e histórico de la Nación, la altura máxima de la azotea será determinada por la Municipalidad Distrital o Provincial correspondiente, en coordinación con el Ministerio de Cultura.

Artículo 5. Excepciones

Se encuentran exceptuados de lo establecido en la presente ley, los siguientes casos:

5.1. Edificaciones históricas o patrimoniales que requieran preservar su arquitectura original.

5.2. Edificaciones que cuenten con características arquitectónicas únicas o innovadoras que justifiquen una altura diferente.

5.3. Proyectos de renovación y desarrollo urbano que requieran flexibilidad en la altura de azoteas.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL

ÚNICA. Vigencia

La presente ley entre en vigencia el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial "El Peruano".

ANTECEDENTES LEGISLATIVOS

En la búsqueda en el portal institucional del Congreso de la República de iniciativas legislativas, no se ha hallado que en el período parlamentario 2021 – 2026, se hayan presentado proyectos de ley similares a la presente propuesta legislativa.

ANÁLISIS COSTO – BENEFICIO:

De conformidad con los requisitos establecidos en el artículo 75 del Reglamento del Congreso de la República, modificados mediante Resolución Legislativa del Congreso 023-2020-2021-CR, se debe identificar en el análisis costo - beneficio lo siguiente:

- 1.1. **Sectores que se beneficiarían:** Esta propuesta legislativa beneficiará a miles de familias, ya que con la aprobación y entrada en vigencia de esta propuesta legislativa se van a generarán los siguientes beneficios:
 - Se promoverá la coherencia urbanística, ya que la estandarización de la altura de azoteas contribuirá a crear un entorno urbano más armonioso y coherente.
 - Mejorará la calidad de vida, atendiendo a que la estandarización de la altura de azoteas contribuirá a crear entornos urbanos más agradables y saludables.
 - Aprovechamiento eficiente del espacio urbano, ya que se mejorará la calidad urbanística de nuestras ciudades, mejorando la estética y la coherencia visual de las mismas.
 - Incremento del valor inmobiliario, ya que las propiedades que puedan legalmente alcanzar la altura predominante del entorno verán incrementado su valor comercial, lo cual representa una mejora patrimonial para las familias.
- 1.2. **Sectores que se perjudicarían:** El presente proyecto de ley no ocasiona efecto negativo a ningún sector de la población, ni del Estado.
- 1.3. **Efectos monetarios y no monetarios:** Este proyecto de ley no irrogará gasto alguno adicional al erario nacional.

RELACIÓN CON LA AGENDA LEGISLATIVA

El Parlamento aprobó la agenda legislativa correspondiente al Período Anual de Sesiones 2024 — 2025, dando cumplimiento, de esta forma, a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 29 del Reglamento del Congreso de la República, que estipula que al inicio del período anual de sesiones, los grupos parlamentarios presentan una propuesta detallando los temas o proyectos de ley que consideran necesario debatir y aprobar durante dicho período.



GUSTAVO CORDERO JON TAY CONGRESISTA DE LA REPÚBLICA

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana"

La agenda legislativa es un instrumento concertado de planificación del trabajo parlamentario en materia legislativa y que los debates de los proyectos de ley ahí contenidos tienen prioridad, tanto en las comisiones como en el Pleno del Congreso. En este sentido, mediante Resolución Legislativa del Congreso N° 006-2024- 2025—CR, publicada en el diario oficial "El Peruano" el 02 de noviembre de 2024, se aprobó la agenda legislativa para el Período Anual de Sesiones 2024 — 2025.

Al respecto, el presente proyecto de ley guarda relación con el punto 84., referido a "Medidas para promover la titulación, formalización y promoción de la propiedad y la vivienda", de la citada agenda legislativa.

RELACIÓN CON LAS POLÍTICAS EXPRESADAS EN EL ACUERDO NACIONAL

La presente iniciativa legislativa guarda relación con la siguiente política de Estado:

- **Política de Estado N° III:** "Competitividad en el país", numeral 21, referido al "Desarrollo en infraestructura y vivienda".