



JHAKELINE KATY UGARTE MAMANI

Congresista de la República

"Año de la recuperación y consolidación de la economía Peruana"



LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 31313 LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE, PARA PROMOVER LA INVERSION PRIVADA Y FORTALECER LA GESTIÓN PÚBLICA DE DESARROLLO SOSTENIBLE.

La congresista **JHAKELINE KATY UGARTE MAMANI**, integrante del grupo parlamentario Bloque Magisterial de Concertación Nacional, ejerciendo el derecho de iniciativa legislativa que le confiere el artículo 107 de la Constitución Política del Perú y de conformidad con lo establecido en los artículos 22-C, 67, 75 y 76 del Reglamento del Congreso de la República, presenta el siguiente:

PROYECTO DE LEY

"LEY QUE MODIFICA LA LEY N° 31313 LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE, PARA PROMOVER LA INVERSION PRIVADA Y FORTALECER LA GESTIÓN PÚBLICA DE DESARROLLO SOSTENIBLE"

Artículo 1.- Objeto de la ley

La presente Ley tiene por objeto modificar artículos de la Ley N° 31313 Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, con la finalidad de promover la inversión privada, optimizar los mecanismos de financiamiento urbano, agilizar procedimientos administrativos y fortalecer la gestión pública del desarrollo urbano sostenible.

Artículo 2.- Modifíquese e incorpórese el numeral 1.9 del artículo 11°, el numeral 49.4 del artículo 49°, el numeral 56.3 del artículo 56°, del artículo 64° de la Ley N° 31313.

Modifíquese e incorpórese el numeral 1.9 del artículo 11°, el numeral 49.4 del artículo 49°, el numeral 56.3 del artículo 56°, del artículo 64° de la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, en los siguientes términos y textos:

"Artículo 11.- Participación ciudadana efectiva en materia de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano

(...)

11.9. Para proyectos de inversión grandes o de mayor envergadura, de interés nacional o regional, se implementará un proceso simplificado de participación ciudadana, cuyo desarrollo no excederá de 60 días hábiles, garantizando el equilibrio entre la promoción de la inversión y la adecuada participación de la ciudadanía. El reglamento

establecerá los criterios para determinar qué proyectos califican para este proceso simplificado.

Artículo 49.- Zonificación Inclusiva

(...)

49.4. Los desarrolladores que excedan el porcentaje mínimo de Vivienda de Interés Social establecido en el numeral 49.1, recibirán beneficios adicionales en términos de parámetros urbanísticos y edificatorios, así como procedimientos administrativos simplificados, conforme a lo que establezca el reglamento.

Artículo 56.- Porcentajes de participación en el incremento del valor del suelo

(...)

56.3. Los desarrolladores podrán solicitar el fraccionamiento del pago de la participación en el incremento del valor del suelo hasta por un plazo máximo de 24 meses, de acuerdo a las condiciones que establezca el reglamento, siempre que constituyan garantías suficientes a favor de la municipalidad correspondiente.

Artículo 64.- Bonificación por Finalidades de Interés Público

64.1. Los Gobiernos locales, a través de ordenanzas, podrán establecer bonificaciones en edificabilidad o áreas techadas o densidad en los proyectos de habilitaciones urbanas y edificaciones que promuevan el desarrollo urbano sostenible, tales como:

a. Creación de viviendas de interés social.

b. Incremento de espacios públicos, pudiendo otorgarse una mayor edificabilidad en caso el/la desarrollador/a inmobiliario destine una mayor área como retiro o lo aporte como espacio público.

c. Construcción de infraestructura que fomente el uso de movilidad sostenible.

d. Acumulación de lotes urbanos para proyectos de densificación.

e. Construcción de infraestructura que constituya o proporcione servicios de cuidado.

f. Implementación de tecnologías para el ahorro energético, uso eficiente del agua y reducción de emisiones de carbono.

g. Desarrollo de proyectos que implementen infraestructura verde y soluciones basadas en la naturaleza.

h. Construcción de infraestructura digital que mejore la conectividad urbana.

i. Otras finalidades de interés social establecidos por los Gobiernos locales en los Planes de Desarrollo Metropolitano o Planes de Desarrollo Urbano.

64.2. Los Gobiernos locales deberán aprobar las ordenanzas correspondientes para implementar este sistema de bonificaciones en un plazo no mayor a 180 días calendario contados a partir de la vigencia de la presente ley."

Artículo 3.- Incorporación del artículo 80-A a la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible

Incorpórese el artículo 80-A a la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, con el siguiente texto:

"Artículo 80-A.- Asociaciones Público-Privadas para el Desarrollo Urbano Sostenible

80-A.1. El Estado, a través de los tres niveles de gobierno, promueve la participación del sector privado en el desarrollo urbano sostenible mediante Asociaciones Público-Privadas, de conformidad con el Decreto Legislativo N° 1362, Decreto Legislativo que regula la Promoción de la Inversión Privada mediante Asociaciones Público-Privadas y Proyectos en Activos, y su Reglamento.

80-A.2. Los proyectos desarrollados bajo esta modalidad podrán acogerse a los beneficios e incentivos establecidos en la presente ley.

80-A.3. El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en coordinación con PROINVERSIÓN, establecerá un programa especial para el desarrollo de carteras de proyectos de Asociaciones Público-Privadas para el Desarrollo Urbano Sostenible, brindando asistencia técnica a los gobiernos regionales y locales para su implementación.

Artículo 4.- Reglamentación

El Poder Ejecutivo, a través del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en un plazo no mayor de noventa (90) días calendario, contados a partir de la vigencia de la presente Ley, aprobará las modificaciones al Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, para adecuarlo a lo dispuesto en la presente Ley.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

PRIMERA. - Medidas de simplificación administrativa

Las entidades públicas de los tres niveles de gobierno implementarán medidas de simplificación administrativa para facilitar la aprobación de proyectos que se acojan a los beneficios establecidos en la presente ley, sin perjuicio del cumplimiento de los estándares técnicos y ambientales correspondientes.

SEGUNDA. - Vigencia

La presente Ley entra en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

Lima, junio del 2025



Firmado digitalmente por:
TACURI VALDIVIA German
Adolfo FAU 20161740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 10/06/2025 17:06:02-0500



Firmado digitalmente por:
UGARTE MAMANI Jhakeline
Katy FAU 20161740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 10/06/2025 16:18:45-0500



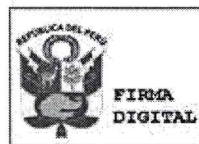
Firmado digitalmente por:
TACURI VALDIVIA German
Adolfo FAU 20161740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 10/06/2025 17:06:10-0500



Firmado digitalmente por:
MEDINA HERMOSILLA
Elizabeth Sara FAU 20161740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 10/06/2025 17:36:53-0500



Firmado digitalmente por:
QUIROZ BARBOZA Segundo
Teodomiro FAU 20161740126 soft
Motivo: En señal de
conformidad
Fecha: 11/06/2025 09:29:28-0500



Firmado digitalmente por:
PAREDES GONZALES Alex
Antonio FAU 20161740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 11/06/2025 10:32:59-0500



Firmado digitalmente por:
ZEA CHOQUECHAMBI Oscar
FAU 20161740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 11/06/2025 12:02:02-0500



Firmado digitalmente por:
GUTIERREZ TICONA Paul
Silvio FAU 20161740126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 11/06/2025 17:32:13-0500

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. FUNDAMENTOS DE LA PROPUESTA

1. ASPECTOS GENERALES

De acuerdo a nuestra Carta Magna, el artículo 2° inc. 16, el cual establece que es derecho fundamental de la persona la propiedad; asimismo se establece en el mismo texto legal, en su artículo 58° establece que el Estado orienta el desarrollo del país y actúa principalmente en las áreas de promoción de empleo, salud, educación, seguridad, servicios públicos e infraestructura¹.

El desarrollo urbano sostenible constituye uno de los pilares fundamentales para garantizar la calidad de vida de la población, particularmente en un contexto donde predominan las viviendas en zonas urbanas. La Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, sentó bases importantes²; sin embargo, la dinámica territorial y los desafíos emergentes, como el cambio climático y la necesidad de una recuperación económica inclusiva, demandan un marco normativo fortalecido que impulse la inversión privada de manera responsable y mejore la capacidad de gestión pública en todos los niveles.

Sin embargo, a pesar de contar con un marco normativo integral, persisten desafíos significativos en la implementación efectiva de políticas de desarrollo urbano, principalmente debido a:

- Limitaciones en los mecanismos de financiamiento para el desarrollo urbano.
- Procesos administrativos complejos que desincentivan la inversión privada.
- Insuficiente promoción de la colaboración público-privada.
- Necesidad de equilibrar mejor los objetivos sociales con la viabilidad económica de los proyectos.

La presente propuesta legislativa busca fortalecer el marco normativo existente, promoviendo la inversión privada sin descuidar los objetivos sociales del desarrollo urbano sostenible, a través de modificaciones específicas a la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.

2. MARCO LEGAL

¹ Constitución Política del Perú

² POLÍTICA NACIONAL DE VIVIENDA y URBANISMO: Ley N° 31313 - Ley de Desarrollo Urbano Sostenible y Exposición de motivos. (2021).

<https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/2262482/Ley%20N%C2%B0%2031313.pdf?v=1634579665>

JKUM/xpgc
www.congreso.gob.pe

Edificio Juan Santos Atahualpa. Av. Abancay N° 151, Cercado de Lima
Central Telefónica: 311-7777

La propuesta se enmarca dentro del siguiente contexto normativo:

- Constitución Política del Perú.
- Reglamento del Congreso de la República.
- Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible.
- Ley N.º 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.
- Ley N.º 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.
- Decreto Legislativo N.º 1362, Decreto Legislativo que regula la Promoción de la Inversión Privada mediante Asociaciones Público-Privadas y Proyectos en Activos, y su Reglamento.
- Ley N.º 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones.

3. DESCRIPCION EL PROBLEMA

Si bien la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible (N.º 31313) representa un gran avance, todavía nos encontramos con algunos obstáculos importantes en el camino que debemos superar:

Limitación en el Financiamiento Urbano

El instrumento de participación en el incremento del valor del suelo es un mecanismo legítimo de financiamiento urbano que busca internalizar una porción de las plusvalías generadas por la acción estatal, como la implementación de infraestructura o cambios normativos. El objetivo es redistribuir estos beneficios para el desarrollo colectivo. No obstante, la viabilidad de este instrumento depende de una calibración precisa de la alícuota o porcentaje de participación exigido.

Cuando dicha tasa es excesivamente onerosa, impacta negativamente en la estructura de costos y la rentabilidad esperada de los proyectos inmobiliarios, afectando su viabilidad económico-financiera. Esta situación genera un desincentivo directo a la inversión de capital privado, lo que a su vez contrae la oferta formal de unidades habitacionales. En un contexto como el peruano, donde existe un déficit habitacional cuantitativo superior a 1.6 millones de viviendas, esta contracción del mercado agrava una problemática social crítica.

Por lo tanto, resulta imperativo un análisis técnico que determine un porcentaje de participación óptimo, especialmente en segmentos estratégicos como la Vivienda de Interés Social (VIS). Una reducción y flexibilización de estas cargas fiscales podría dinamizar el sector de la construcción, equilibrando la necesaria función redistributiva del instrumento con la sostenibilidad económica de las inversiones privadas, fundamental para el cierre de brechas urbanas.

Exigencias onerosas para la vivienda de interés social

La idea de exigir que un mínimo del 10% de los nuevos proyectos se destine a viviendas de interés social es excelente. Busca que personas de distintos ingresos puedan vivir en zonas bien ubicadas, combatiendo la segregación.

No obstante, el problema real es que, en la práctica, esta obligación puede resultar tan costosa para los constructores —sobre todo en áreas donde el suelo es caro— que termina por hacer inviables sus proyectos. Esto podría generar el efecto contrario: que se construyan menos viviendas sociales formales y aumente la informalidad, tal como la situación real actual del Perú lo demuestra.

La solución sería hacer más flexible este porcentaje y, a la vez, premiar con incentivos a quienes decidan construir más del mínimo requerido. Al realizar ello, se motiva mas no se obliga hasta el punto de paralizar una obra.

La extensión de los procesos participativos y su impacto en la dilación de proyectos de inversión

La participación ciudadana es el pilar de un desarrollo urbano legítimo y consensuado; es la garantía de que los proyectos respondan a las verdaderas necesidades de la gente. Sin embargo, cuando este derecho se ejerce sin un marco procedimental claro y sin plazos definidos, puede transformarse en una barrera que, paradójicamente, frena el progreso que la misma comunidad anhela. Insuficiente aprovechamiento de las Asociaciones Público-Privadas (APP).

Esta falta de estructura genera una incertidumbre jurídica que no solo retrasa la inversión en infraestructura crítica —como sistemas de transporte que ahorrarían horas en el tráfico o servicios básicos que mejorarían calidad de vida—, sino que también aumenta los costos y desincentiva la llegada de proyectos necesarios.

El objetivo no es limitar la voz ciudadana, sino potenciarla. Se trata de evolucionar hacia una participación más estratégica y eficiente, estableciendo procesos ágiles y con cronogramas predecibles para proyectos de gran envergadura. De esta forma, logramos que la colaboración entre la comunidad, el Estado y el sector privado se convierta en un motor real para el desarrollo, asegurando que las mejoras lleguen a quienes más las necesitan sin dilaciones innecesarias.

Insuficiente aprovechamiento de las Asociaciones Público-Privadas (APP)

A pesar de que las Asociaciones Público - Privadas han demostrado ser mecanismos eficaces para movilizar inversión, tecnología y gestión privada en proyectos de infraestructura, la ley original no regulaba explícitamente su aplicación en el ámbito del desarrollo urbano sostenible, por lo que la promoción

de la inversión de estas para el cierre de brechas de infraestructura y vivienda pueden ser beneficiosas, de conformidad con el Decreto Legislativo N° 1362, Decreto Legislativo que regula la Promoción de la Inversión Privada mediante Asociaciones Público-Privadas y Proyectos en Activos, y su Reglamento.

4. NECESIDAD DE DAR SOLUCION A DICHA PROBLEMÁTICA

Según datos del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en 2016 el Perú enfrentaba un déficit habitacional superior a 1.8 millones de viviendas, una cifra que probablemente ha seguido creciendo debido al aumento de la población y la migración constante hacia las ciudades. Esta situación resalta la urgencia de contar con un marco legal que no solo facilite, sino que también incentive la inversión privada en el sector vivienda, especialmente en proyectos de interés social, para responder a la demanda de los sectores más vulnerables³.

Abordar este problema es fundamental para reducir las brechas sociales y territoriales que existen en el país. Garantizar el acceso a una vivienda digna implica no solo construir más casas, sino también asegurar que todas las familias tengan acceso equitativo a servicios básicos como agua potable, electricidad, saneamiento y oportunidades de desarrollo en todo el territorio nacional⁴. La calidad de la vivienda es un aspecto crítico, ya que una gran parte de la población vive en condiciones inadecuadas, lo que afecta directamente su bienestar y calidad de vida.

Además, el cambio climático y los desafíos ambientales añaden una capa de complejidad a la problemática habitacional. La escasez de agua y la contaminación ambiental exigen que la inversión en infraestructura no solo sea mayor, sino también sostenible y adaptada a las particularidades de cada región. Es necesario promover soluciones que consideren la resiliencia frente a eventos climáticos y que garanticen la sostenibilidad de los recursos naturales.

Por último, fomentar la inversión privada en el desarrollo urbano no solo ayuda a cerrar el déficit habitacional, sino que también impulsa la economía y genera empleo formal para millones de peruanos. La colaboración entre el Estado, el sector privado y la sociedad civil es clave para diseñar políticas integrales y sostenibles que permitan mejorar la calidad de vida de la población y avanzar hacia ciudades más inclusivas y resilientes.

5. PROPUESTA DE SOLUCION

³ Recuperado de: Planeamiento estratégico para la edificación y vivienda en Lima Metropolitana. <http://hdl.handle.net/20.500.12404/11719>

⁴ Recuperado de: Quispe Romero, J., Arias Ávila, T., & Maquet Makedonski, P. (2005). El problema de la vivienda en el Perú, retos y perspectivas. Revista INVI, 20(53). <https://doi.org/10.5354/0718-8358.2005.62177>

La iniciativa legislativa actual busca hacer cambios específicos en la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible. Entre las propuestas principales está ajustar de manera razonable los porcentajes de participación en el aumento del valor de la plusvalía y reducir los porcentajes aplicables a proyectos de vivienda de interés social. Además, se plantea disminuir el porcentaje mínimo de área destinada a vivienda social y ofrecer incentivos adicionales para quienes decidan superar ese mínimo de forma voluntaria.

Por otro lado, se propone simplificar el proceso de participación ciudadana en proyectos de gran escala o de importancia nacional o regional, estableciendo plazos claros para equilibrar la voz de la ciudadanía con la necesidad de agilizar inversiones estratégicas.

También se sugiere crear un nuevo artículo que regule de manera específica las Asociaciones Público-Privadas (APP) para el desarrollo urbano sostenible, definiendo su alcance, beneficios, incentivos y mecanismos de implementación. La reciente actualización del marco legal de las APP en Perú busca precisamente simplificar los procedimientos y fortalecer la colaboración entre entidades públicas y privadas para ejecutar proyectos urbanos complejos. Incluir un artículo específico sobre Asociaciones Público-Privadas en la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible permitiría aprovechar este instrumento para proyectos de vivienda, movilidad, espacios públicos y servicios urbanos, generando sinergias y optimizando recursos.

II. EFECTO DE LA NORMA SOBRE LA LEGISLACIÓN NACIONAL

La propuesta legislativa no se contrapone a ninguna norma y propone armonización con el marco de promoción de inversiones y fortalecimiento de la gestión de pública de desarrollo sostenible.

La presente iniciativa busca modificar los numerales e incorporación del numeral 1.9 del artículo 11°, el numeral 49.4 del artículo 49°, el numeral 56.3 del artículo 56°, del artículo 64° de la Ley N° 31313, con la finalidad de promover la inversión privada y fortalecer el marco normativo existente de la gestión pública de desarrollo sostenible.

La incorporación del artículo 80-A sobre las Asociaciones Público-Privadas para el Desarrollo Urbano Sostenible se alinea con lo establecido en el Decreto Legislativo N° 1362 y su Reglamento, creando un marco específico para la aplicación de este mecanismo en el ámbito del desarrollo urbano.

III. ANÁLISIS COSTO BENEFICIO

El análisis del costo sería:

- Actualización de reglamentos y directivas.

- Capacitación a funcionarios y servidores públicos.

El análisis del beneficio sería:

- Incremento en la inversión privada en el desarrollo urbano sostenible.
- Mayor recaudación tributaria por la activación económica en el sector vivienda e infraestructura.
- Disminución del déficit habitacional.
- Reducción de las brechas de infraestructura urbana.
- Mejorar la calidad de espacios públicos.
- Acceso a ciudades más sostenibles, resilientes y adaptadas al cambio climático
- Mejora en la infraestructura de movilidad sostenible y conectividad digital

IV. RELACIÓN CON LA AGENDA LEGISLATIVA Y LAS POLÍTICAS DE ESTADO DEL ACUERDO NACIONAL

Esta iniciativa legislativa tiene relación con el Acuerdo Nacional, suscrito el 22 de julio de 2002, específicamente con las siguientes Políticas de Estado:

I. DEMOCRACIA Y ESTADO DE DERECHO

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

III. COMPETITIVIDAD DEL PAÍS

- Política 19° Desarrollo sostenible y gestión ambiental.
- Política 21° Desarrollo en infraestructura y vivienda.

IV. ESTADO EFICIENTE, TRANSPARENTE Y DESCENTRALIZADO

- Política 34° Ordenamiento y gestión territorial