



Proyecto de Ley N° 11780/2024-CR

JORGE LUIS FLORES ANCACHI
Congresista de la República

Decenio de la Igualdad de Oportunidades para Mujeres y Hombres “
“Año de la recuperación y consolidación de la economía peruana”



**SUMILLA: LEY QUE PROMUEVE LA CONSERVACIÓN
DE INMUEBLES EN CENTROS HISTÓRICOS
MEDIANTE LA INAFECTACIÓN DEL IMPUESTO
PREDIAL Y ARBITRIOS**

Proyecto de Ley

A iniciativa del congresista de la República **JORGE LUIS FLORES ANCACHI**, en ejercicio del derecho de iniciativa legislativa previsto por el artículo 107° de la Constitución Política del Perú y según lo regulado por los artículos 67° 75° y 76° del Reglamento del Congreso de la República, presenta a consideración del Congreso de la República la siguiente iniciativa legislativa:

FÓRMULA LEGAL:

LEY QUE PROMUEVE LA CONSERVACIÓN DE INMUEBLES EN CENTROS HISTÓRICOS MEDIANTE LA INAFECTACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL Y ARBITRIOS

Artículo Único.- Incorporación del numeral 7 al artículo 17 del Decreto Legislativo N.º 776, Ley de Tributación Municipal

Incorpórase el numeral 7 al artículo 17 del Decreto Legislativo N.º 776, en los siguientes términos:

Artículo 17.- Están inafectos del impuesto los predios de propiedad de:

[...]

7. Los inmuebles ubicados dentro del centro historio adscrito en el Plan Maestro del Centro Histórico, aprobado por la Municipalidad Provincial respectiva, que hayan sido objeto de mantenimiento, restauración o intervención por parte de sus propietarios con recursos propios, conforme a los criterios técnicos y procedimientos establecidos por la Municipalidad.

La inafectación comprende el impuesto predial y los arbitrios municipales, previa verificación técnica emitida por la autoridad edil correspondiente.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL

Única.- El Poder Ejecutivo, mediante el Ministerio de Economía y Finanzas, y en coordinación con el Ministerio de Cultura, dicta las disposiciones reglamentarias necesarias para la implementación de la presente ley en un plazo no mayor de noventa (90) días calendario contados a partir de su entrada en vigor.

Lima, Junio de 2025.



Firmado digitalmente por:
FLORES ANCACHI Jorge Luis
FAU 20181749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 27/06/2025 18:40:18-0500

I.- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Introducción

Los centros históricos del Perú constituyen una de las expresiones más significativas del legado cultural y arquitectónico de la nación. En ciudades como Lima, Arequipa, Cusco, Trujillo, Ayacucho, Cajamarca, entre otras, estos espacios concentran edificaciones que son testimonio de distintas etapas de nuestra historia republicana, virreinal e incluso prehispánica. Estos entornos urbanos no solo representan un valor patrimonial incalculable, sino que además poseen una importancia funcional: en muchos casos siguen siendo núcleos administrativos, económicos, residenciales y turísticos de sus respectivas ciudades.

No obstante, la conservación de estos centros históricos enfrenta desafíos estructurales profundos. Entre ellos, destaca la falta de incentivos tangibles para que los propietarios de inmuebles patrimoniales asuman de manera voluntaria el costo de su restauración o mantenimiento. El régimen tributario vigente —particularmente lo relacionado al impuesto predial y los arbitrios municipales— no distingue entre un inmueble común y uno que, pese a estar en buen estado gracias al esfuerzo del propietario, requiere intervenciones costosas, supervisadas y autorizadas por las propias municipalidades.

El actual marco legal establece ciertos supuestos de inafectación al impuesto predial como es el caso de los inmuebles destinados a beneficencia o aquellos que no producen renta y cumplen fines culturales acreditados por el extinto Instituto Nacional de Cultura (INC); sin embargo, estas disposiciones resultan insuficientes para abordar las necesidades reales del proceso de conservación urbana. Además, en muchos casos se excluye a aquellos propietarios que, aun sin obtener renta alguna de su propiedad, asumen con recursos propios labores de restauración, refacción o conservación, incluso cumpliendo con los

procedimientos y criterios técnicos establecidos por los planes de manejo o planes maestros aprobados por las municipalidades provinciales.



Fuente: El Buho

Ante esta situación, el Estado debe adoptar una postura más activa en la promoción de la corresponsabilidad patrimonial, entendiendo que la conservación del patrimonio no solo es una obligación pública, sino también una tarea que puede y debe ser asumida por los ciudadanos, siempre que existan los incentivos adecuados. Esto implica, entre otros aspectos, ofrecer un alivio tributario razonable a aquellos propietarios que demuestran un compromiso concreto con la protección de su inmueble, cumpliendo los estándares técnicos establecidos por las autoridades edilicias dentro del ámbito de los planes maestros de recuperación de centros históricos.

La presente propuesta legislativa busca, precisamente, generar un marco de equidad tributaria que favorezca la restauración sostenible del patrimonio urbano, contribuyendo con ello a la revitalización de los centros históricos, la mejora del entorno urbano, la dinamización del turismo cultural, y la consolidación de una identidad ciudadana más comprometida con la preservación de su historia.



1.1.- IDENTIFICACION DEL PROBLEMA

En la actualidad, los centros históricos del Perú sufren un progresivo deterioro físico y funcional. La falta de mantenimiento y conservación de los inmuebles patrimoniales es visible: fachadas en mal estado, techos colapsados, estructuras inhabitables, y abandono generalizado de predios que, en otro contexto, podrían representar un activo para el desarrollo urbano y turístico de sus respectivas ciudades. Esta situación no solo pone en riesgo el valor arquitectónico e histórico de estas zonas, sino que también genera problemas asociados a la inseguridad, informalidad, y pérdida de cohesión social en sectores tradicionalmente centrales y simbólicos.

Uno de los factores que agrava este fenómeno es la carga tributaria municipal que recae sobre los propietarios de inmuebles ubicados en centros históricos. A pesar de que muchos de estos predios requieren altos costos de intervención —pues deben restaurarse siguiendo criterios técnicos, bajo supervisión edil, y en algunos casos, con materiales tradicionales o métodos especializados—, la legislación vigente no contempla incentivos tributarios significativos para los

propietarios que voluntariamente deciden intervenir o mantener sus inmuebles con recursos propios. Por el contrario, estos ciudadanos enfrentan el mismo régimen tributario que cualquier otro propietario urbano, como si no existiera diferencia alguna entre mantener un inmueble patrimonial y una construcción contemporánea.



Fuente: Lex Soluciones

Este marco legal no reconoce el esfuerzo que implica conservar un bien inmueble ubicado en un centro histórico, ni tampoco distingue entre quienes invierten en su restauración y quienes lo abandonan. Ello desincentiva la participación ciudadana en la protección del patrimonio y genera, en muchos casos, una lógica perversa en la que el deterioro termina siendo más rentable que la conservación. En lugar de premiar al buen propietario, el sistema actual termina penalizándolo.

Por otro lado, muchas municipalidades provinciales han avanzado en la elaboración y aprobación de planes maestros de centros históricos en los que se detallan lineamientos técnicos, zonas de intervención y procedimientos para

la conservación del entorno urbano patrimonial. Sin embargo, la existencia de estos planes no se ve acompañada por instrumentos normativos nacionales que refuercen o incentiven su aplicación mediante mecanismos tributarios diferenciados. De esta manera, se pierde una oportunidad valiosa para articular la normativa municipal con una política nacional de promoción del patrimonio urbano.



Fuente: inboundperu

En resumen, el problema identificado se expresa en tres niveles:

1. **La falta de incentivos tributarios efectivos** para propietarios que restauran o mantienen inmuebles patrimoniales con sus propios recursos.
2. **La inexistencia de una normativa nacional** que armonice los criterios técnicos de intervención definidos por los planes maestros municipales con beneficios concretos, como la inafectación al impuesto predial o arbitrios.

3. **El desinterés o abandono progresivo de predios patrimoniales,** producto de la desincentivación económica y la carga impositiva, lo que contribuye al deterioro de los centros históricos del país.

La presente iniciativa legislativa busca corregir este desequilibrio, dotando al sistema tributario municipal de una herramienta eficaz para fomentar la restauración del patrimonio urbano desde la participación ciudadana responsable.

1.2.- SUJETOS INVOLUCRADOS

La problemática abordada involucra a diversos actores institucionales y sociales, cuya interacción resulta determinante para el éxito de las políticas de conservación patrimonial:

- **Propietarios de inmuebles en centros históricos:** Son los principales agentes afectados por la actual situación normativa. Muchos de ellos enfrentan altos costos de mantenimiento y restauración debido a la antigüedad, el valor patrimonial y los criterios técnicos exigidos por los planes de manejo urbano. A pesar de ello, están sujetos al pago regular de impuestos y arbitrios municipales, sin recibir incentivos que reconozcan su esfuerzo en conservar el patrimonio.
- **Municipalidades provinciales:** Como autoridades competentes en la gestión de los centros históricos, son responsables de aprobar y aplicar los Planes Maestros de Centros Históricos supervisar las intervenciones en inmuebles patrimoniales, y cobrar los tributos municipales. Esta propuesta contribuirá a fortalecer su rol normativo y técnico, permitiéndoles usar el marco legal como una herramienta de gestión urbana.
- **Ministerio de Cultura:** Aunque el proyecto no exige intervención directa del Ministerio, esta entidad sigue siendo un actor relevante en la protección del patrimonio nacional. Su labor normativa y orientadora

puede articularse con las autoridades edilicias para establecer criterios técnicos homogéneos a nivel nacional.

- **Ciudadanía y sociedad civil organizada:** Los ciudadanos que habitan o visitan los centros históricos se ven afectados por el estado de conservación del entorno urbano. Además, la sociedad civil vinculada al patrimonio (asociaciones culturales, ONG, universidades, colegios profesionales) puede desempeñar un papel clave en la vigilancia, promoción y apoyo técnico para que esta norma tenga un impacto sostenible.
- **Empresas turísticas, comerciantes y emprendedores urbanos:** La recuperación de los centros históricos puede generar sinergias económicas importantes, dinamizando el turismo, el comercio local y la inversión privada. En este sentido, la norma también involucra a actores económicos que se benefician directa o indirectamente de un entorno urbano restaurado y atractivo.

1.3.- OBJETIVOS DEL PROYECTO

Objetivo general:

- Establecer un régimen especial de inafectación a los arbitrios municipales para los inmuebles ubicados en centros históricos que hayan sido mantenidos, intervenidos o restaurados por sus propietarios con recursos propios, de acuerdo con los lineamientos de los Planes Maestros aprobados por las municipalidades provinciales.

Objetivos específicos:

- Incentivar la conservación del patrimonio urbano a través de mecanismos tributarios que reconozcan el esfuerzo de los propietarios responsables.
- Reforzar la articulación entre las normativas municipales y el marco tributario nacional.

- Promover la participación activa de los ciudadanos en la revitalización de los centros históricos, reduciendo la presión económica que actualmente desincentiva el mantenimiento patrimonial.
- Contribuir a la mejora del entorno urbano, el fortalecimiento de la identidad local y la promoción del turismo cultural.

1.4.-ALTERNATIVAS DE SOLUCIÓN

- **Alternativa 1: Mantener el régimen actual (status quo)**
Implica no modificar el Decreto Legislativo N.º 776. Esta opción perpetuaría las condiciones que desincentivan la intervención en inmuebles históricos por parte de los propietarios, consolidando la tendencia al abandono y deterioro progresivo de los centros históricos.
- **Alternativa 2: Subvención directa estatal a propietarios de inmuebles patrimoniales**
Si bien puede ser una medida positiva, implica una alta carga presupuestal para el Estado y exige capacidades operativas complejas para determinar, fiscalizar y entregar dichos fondos. Además, podría generar distorsiones e informalidad si no se gestiona adecuadamente.
- **Alternativa 3: Inafectación tributaria condicionada a restauraciones con recursos propios (Alternativa propuesta)**
Establece una exoneración de arbitrios municipales para inmuebles ubicados en centros históricos que hayan sido restaurados o mantenidos por sus propietarios, bajo criterios técnicos definidos por los planes maestros. Esta solución equilibra el principio de justicia tributaria con la necesidad de promover la conservación del patrimonio sin demandar nuevos gastos al erario público. Es una alternativa costo-efectiva, técnicamente viable y socialmente justa.

1.5.- INDICADORES

Para evaluar el impacto de la propuesta normativa, se identifican los siguientes indicadores:

- **Número de inmuebles restaurados con recursos propios** dentro de los centros históricos, conforme a los criterios de la municipalidad.
- **Cantidad de solicitudes aprobadas de inafectación tributaria** en las municipalidades provinciales bajo la nueva disposición.
- **Reducción de predios patrimoniales en estado de abandono o deterioro** en los centros históricos.
- **Variación en el nivel de cumplimiento de los propietarios con respecto al mantenimiento adecuado de sus predios patrimoniales.**
- **Incremento en la inversión privada en zonas patrimoniales**, tanto en conservación como en actividades económicas asociadas (turismo, comercio cultural, entre otros).
- **Mejora en los índices de percepción ciudadana sobre el valor y estado de los centros históricos.**

II.- MARCO NORMATIVO.

El presente proyecto de ley se fundamenta en el marco jurídico vigente que regula la tributación municipal, la gestión del patrimonio cultural inmueble y la competencia de los gobiernos locales sobre sus centros históricos. A continuación, se detallan las principales normas relevantes:

1. Decreto Legislativo N.º 776 – Ley de Tributación Municipal

Norma que regula los tributos municipales en el Perú, incluyendo el impuesto predial, el impuesto de alcabala y los arbitrios municipales por servicios públicos como limpieza, parques y seguridad.

- **Artículo 17:** Establece los supuestos de inafectación a los impuestos municipales, entre ellos los inmuebles de instituciones de beneficencia, hospitales y patrimonio cultural acreditado.

Este proyecto propone **incorporar un nuevo numeral** al artículo 17

para incluir como inafectos del pago de arbitrios a los inmuebles ubicados dentro del ámbito del Plan Maestro del Centro Histórico aprobado por la municipalidad provincial respectiva, siempre que hayan sido mantenidos o restaurados con recursos propios por sus propietarios.

2. Ley N.º 28296 – Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación

Establece el régimen jurídico de protección, conservación, restauración y promoción del patrimonio cultural de la Nación. Si bien esta ley otorga al Ministerio de Cultura competencias rectoras sobre los bienes declarados patrimonio, también permite la participación de los gobiernos regionales y locales, en coordinación con las autoridades del sector Cultura, en la gestión y supervisión de acciones de preservación y puesta en valor.

3. Ley N.º 27972 – Ley Orgánica de Municipalidades

Reconoce a las municipalidades provinciales la competencia para planificar, regular y gestionar los centros históricos de sus respectivas jurisdicciones.

- **Artículo 82, numeral 6:** Establece que las municipalidades provinciales tienen competencia para aprobar los **Planes Maestros del Centro Histórico**, instrumentos de planificación urbana que regulan la conservación, uso y desarrollo de los centros históricos, incluyendo criterios de intervención en inmuebles y condiciones de uso del espacio público.

4. Decreto Supremo N.º 011-2006-ED – Reglamento de la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación

Este reglamento establece disposiciones técnicas sobre los criterios de intervención y mantenimiento de bienes culturales inmuebles. Aunque los inmuebles referidos en el proyecto no requieren estar formalmente declarados como patrimonio cultural, el reglamento es un referente importante para orientar intervenciones compatibles con el entorno urbano histórico.

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

La vigencia de la presente ley se inserta de manera coherente dentro del marco normativo vigente en materia tributaria municipal y de gestión del patrimonio cultural urbano. No crea nuevas entidades ni altera la distribución de competencias establecida por la Constitución Política del Perú ni por las leyes orgánicas aplicables a los gobiernos locales.

La propuesta normativa no modifica la estructura de los tributos municipales ni afecta la potestad tributaria de las municipalidades, sino que establece una excepción específica al pago de arbitrios para casos debidamente sustentados y verificados dentro del ámbito del Plan Maestro del Centro Histórico.

Esta excepción opera como un incentivo normativo a la inversión privada en conservación del patrimonio urbano, alineado con los principios de corresponsabilidad, promoción del interés general y eficiencia del gasto público.

Asimismo, la norma no deroga ni contradice la Ley N.º 28296 – Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, ni afecta las competencias del Ministerio de Cultura. Más bien, se articula con los instrumentos locales de planificación urbana como los Planes Maestros de Centros Históricos aprobados por las municipalidades provinciales, los cuales ya contemplan criterios técnicos y procedimientos de intervención en inmuebles históricos o con valor urbanístico. De este modo, se refuerza el rol de las autoridades locales como gestores activos de la preservación de sus centros históricos, sin crear conflictos de competencias.

Esta norma, por tanto, actúa de manera complementaria, promoviendo un mecanismo de incentivo fiscal que contribuirá a dinamizar la inversión en conservación arquitectónica privada en zonas históricas, sin afectar los ingresos municipales derivados de predios que no cumplan con las condiciones técnicas y formales exigidas.

IV. COSTO-BENEFICIO

La propuesta de ley representa una medida de costo fiscal limitado y de alto impacto positivo tanto en la gestión patrimonial como en la revitalización urbana y el turismo cultural en los centros históricos del país.

Costos directos e indirectos

- **Costos directos:** La aplicación del beneficio de inafectación no implica asignaciones presupuestales adicionales por parte del Estado ni de las municipalidades. Las municipalidades deberán verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos mediante sus áreas técnicas, lo cual se realiza en el marco de sus competencias ordinarias.
- **Costos indirectos:** Podría generarse una ligera reducción en los ingresos por arbitrios municipales provenientes de inmuebles que accedan al beneficio, aunque esto se compensa por la menor presión sobre los servicios públicos en zonas con alta inversión privada en mantenimiento urbano.

Beneficios directos e indirectos

- **Beneficios directos:**
 - Se incentiva la inversión privada en la conservación, mantenimiento y restauración de inmuebles ubicados en centros históricos.
 - Se disminuye la carga económica sobre los propietarios comprometidos con la preservación urbana, fomentando el cumplimiento voluntario de los estándares técnicos establecidos por la autoridad local.
 - Se promueve una mejor imagen urbana y el atractivo turístico de los centros históricos.
- **Beneficios indirectos:**
 - Se reduce la necesidad de gasto público en restauraciones menores o mantenimientos que pueden ser asumidos por los

propios propietarios.

- Se incrementa el valor del entorno urbano y del patrimonio colectivo, lo cual tiene efectos positivos en el turismo, el comercio local y la cohesión social.
- Se refuerza el sentido de pertenencia e identidad cultural de la población.

En conjunto, la norma establece **un incentivo económico eficaz y sostenible** para dinamizar la recuperación del centro histórico sin generar impactos fiscales significativos ni comprometer los ingresos estructurales de las municipalidades.

V.-VINCULACION CON EL ACUERDO NACIONAL

El presente proyecto de ley se alinea con los objetivos y políticas del Acuerdo Nacional, particularmente en aquellos ejes orientados al fortalecimiento institucional, la mejora de la calidad de vida en las ciudades, la defensa del patrimonio cultural y la promoción de un Estado moderno, eficiente y descentralizado. En particular, se vincula con los siguientes compromisos:

24. Afirmación de un Estado eficiente y transparente

Nos comprometemos a construir y mantener un Estado eficiente, eficaz, moderno y transparente al servicio de las personas y de sus derechos, y que promueva el desarrollo y buen funcionamiento del mercado y de los servicios públicos. Nos comprometemos también a que el Estado atienda las demandas de la población y asegure su participación en la gestión de políticas públicas y sociales, así como en la regulación de los servicios públicos en los tres niveles de gobierno. Garantizaremos una adecuada representación y defensa de los usuarios de estos servicios, la protección a los consumidores y la autonomía de los organismos reguladores.

28. Plena vigencia de la Constitución y de los derechos humanos y acceso a la justicia e independencia judicial

Nos comprometemos a garantizar el acceso universal a la justicia, la promoción de la justicia de paz y la autonomía, independencia y el presupuesto del Poder Judicial así como regular la complementariedad entre éste y la justicia comunal. Asimismo, nos comprometemos a adoptar políticas que garanticen el goce y la vigencia de los derechos fundamentales establecidos en la Constitución y en los tratados internacionales sobre la materia.

Arq. JORGE LUIS FLORES ANCACHI
Congresista de la República