CÁMARA DE DIPUTADOS
ÁREA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO
RECIBIDO
PROPOSICIÓN LEGISLATIVA
00510-2026-2031-CD
RU 35329-CD
05 OCTUBRE 2026 05:36 p. m.
FIRMADO DIGITALMENTE: ELOPEZ

LEY ESPECIAL PARA LA PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA Y PRIVADA EN EL CENTRO HISTÓRICO DE AREQUIPA PARA SU DESARROLLO INTEGRAL Y SOSTENIBLE.

El Diputado de la república que suscribe, **MARLENY ARMINTA VALENCIA**, del grupo parlamentario **AHORA NACION**, en ejercicio del derecho de iniciativa legislativa que le confiere el artículo 102° inciso 1 y art 107° de la Constitución Política del Perú y conforme lo establecen el art 8°, inciso a) del Art. 104°, art. 106° y 107° del Reglamento de la Camara de Diputados del Congreso de la República, presenta el proyecto de Ley siguiente:

FORMULA LEGAL

LEY ESPECIAL PARA LA PROMOCIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA Y PRIVADA EN EL CENTRO HISTÓRICO DE AREQUIPA PARA SU DESARROLLO INTEGRAL Y SOSTENIBLE

CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto de la Ley

La presente ley tiene por objeto establecer un marco legal especial para promover, facilitar, articular y generar condiciones favorables para la inversión pública y privada destinada a la conservación, restauración, recuperación, puesta en valor, revitalización y desarrollo integral y sostenible del Centro Histórico de Arequipa, en armonía en armonía con su condición de Patrimonio Cultural de la Nación y con los compromisos internacionales asumidos por el Estado peruano respecto de su inscripción en la Lista del Patrimonio Mundial.

La aplicación de la presente ley respeta las competencias constitucionales y legales del Ministerio de Cultura, del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, del Ministerio de Economía y Finanzas, del Gobierno Regional de Arequipa, de la Municipalidad Provincial de Arequipa, de las municipalidades distritales involucradas y de las demás entidades competentes.

Artículo 2. Finalidad

La presente ley tiene las siguientes finalidades:

a) Garantizar la protección, conservación y recuperación sostenible del patrimonio cultural material e inmaterial del Centro Histórico de Arequipa.
b) Generar condiciones de seguridad jurídica, predictibilidad regulatoria y simplificación administrativa para la inversión pública y privada.
c) Promover inversiones compatibles con los valores históricos, arquitectónicos, urbanos, paisajísticos y culturales del Centro Histórico.
d) Promover la recuperación del uso residencial, la vivienda, renovación urbana, rehabilitación de inmuebles y destugurización.
e) Impulsar el turismo cultural sostenible y el desarrollo de actividades económicas formales compatibles con el carácter patrimonial.

f) Recuperar y mejorar los espacios públicos, plazas, calles, pasajes, parques, alamedas, tambos, casonas y ambientes urbano-monumentales y barrios aledaños.
g) Promover la movilidad sostenible, la accesibilidad universal, la recuperación de espacios peatonales y el mejoramiento del transporte público, promoviendo la movilidad multimodal.
h) Promover la recuperación ambiental, paisajística, cultural, económica y recreativa de la cuenca urbana del río Chili y su integración al paisaje cultural agrícola y urbano histórico.
i) Incorporar permanentemente la gestión del riesgo de desastres, resiliencia urbana y adaptación al cambio climático.
j) Mejorar la coordinación entre los diferentes niveles de gobierno evitando duplicidad de funciones, trámites o procedimientos administrativos.
k) Facilitar la implementación de los programas y proyectos contemplados en el Plan Maestro del Centro Histórico de Arequipa vigente.

Artículo 3. Ámbito de aplicación

La presente ley es aplicable al Centro Histórico de Arequipa y su zona de amortiguamiento, conforme a la delimitación contenida en el Plan Maestro del Centro Histórico de Arequipa y demás instrumentos normativos aprobados por las autoridades competentes.

Artículo 4. Principios
La aplicación de la presente ley se rige por los siguientes principios:

a) **Protección del patrimonio cultural.** Toda intervención debe preservar los valores históricos, arquitectónicos, urbanos, paisajísticos y culturales del Centro Histórico de Arequipa.
b) **Desarrollo sostenible.** Las inversiones deben armonizar el crecimiento económico, la protección ambiental, la conservación patrimonial y el bienestar social.
c) **Centro histórico vivo.** La gestión debe promover la permanencia e incorporación de residentes, actividades económicas compatibles, vivienda, cultura y servicios que mantengan activo el Centro Histórico.
d) **Seguridad jurídica.** Las actuaciones públicas y privadas deben desarrollarse con reglas claras, estables y conforme al ordenamiento jurídico vigente.
e) **Predictibilidad.** Las entidades competentes deben aplicar criterios previamente establecidos y brindar información clara sobre requisitos, procedimientos y decisiones administrativas.
f) **Simplificación administrativa.** Los procedimientos deben evitar trámites, requisitos o actuaciones innecesarias que dificulten la ejecución de inversiones compatibles con la protección patrimonial.
g) **Celeridad.** Las entidades públicas deben actuar dentro de los plazos legales, procurando una atención oportuna de los procedimientos vinculados a la presente ley.
h) **Coordinación interinstitucional.** Las entidades de los distintos niveles de gobierno deben articular sus competencias para evitar duplicidades, contradicciones y demoras.
i) **Sostenibilidad fiscal.** La aplicación de la ley debe respetar el equilibrio de las finanzas públicas y no generar obligaciones sin financiamiento.
j) **Eficiencia del gasto público.** Los recursos públicos destinados al Centro Histórico deben orientarse a intervenciones prioritarias, sostenibles y de mayor beneficio para la población.

k) **Participación ciudadana.** Los residentes, organizaciones sociales, instituciones y actores económicos deben participar en los procesos de planificación y recuperación del Centro Histórico.
l) **Gestión del riesgo de desastres.** La planificación y ejecución de proyectos debe incorporar medidas de prevención, reducción del riesgo, preparación y resiliencia frente a desastres y cambio climático.
m) **Accesibilidad universal.** Las intervenciones deben procurar condiciones adecuadas de acceso y desplazamiento para todas las personas, especialmente aquellas con discapacidad o movilidad reducida.
n) **Movilidad sostenible.** La gestión urbana debe priorizar la multimodalidad: al peatón, el transporte público sostenible, la bicicleta y otras formas de desplazamiento compatibles con la protección del patrimonio.
o) **Protección del paisaje cultural agrícola y urbano histórico.** Las intervenciones deben preservar la integración entre arquitectura, espacios públicos, elementos naturales, áreas agrícolas y demás componentes que conforman la identidad paisajística del Centro Histórico.
p) **Respeto de las competencias de los distintos niveles de gobierno.** La aplicación de la ley no puede invadir ni duplicar las atribuciones constitucionales y legales del Gobierno Nacional, Gobierno Regional y gobiernos locales.
q) **Promoción de la inversión responsable.** La inversión pública y privada debe contribuir a la recuperación patrimonial, generación de empleo, dinamización económica y mejora de la calidad de vida, sin afectar los valores culturales del Centro Histórico y Zona de Amortiguamiento.

CAPÍTULO II
PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO

Artículo 5. Plan Maestro del Centro Histórico de Arequipa

El Plan Maestro del Centro Histórico de Arequipa y Zona de Amortiguamiento, constituye el principal instrumento técnico y normativo de planificación, gestión, conservación, recuperación, revitalización, ordenamiento urbano y promoción de inversiones en el ámbito de aplicación de la presente ley.

Los proyectos públicos y privados promovidos bajo el marco de la presente ley deben guardar concordancia con el instrumento de planificación y gestión del Centro Histórico de Arequipa vigente y sus instrumentos complementarios, aprobados conforme al ordenamiento jurídico nacional.

La Municipalidad Provincial de Arequipa promueve su actualización periódica conforme a la legislación vigente, garantizando mecanismos de participación ciudadana e institucional.

Artículo 6. Gestión especializada

La Municipalidad Provincial de Arequipa ejerce, dentro de sus competencias constitucionales y legales, la planificación y gestión integral del Centro Histórico y Zona de Amortiguamiento a través del órgano especializado que determine su estructura orgánica.

La presente ley no crea una nueva entidad pública, programa presupuestal, organismo, unidad ejecutora ni modifica la estructura orgánica de la Municipalidad Provincial de Arequipa.

El órgano especializado desarrolla funciones de planificación, coordinación, seguimiento, asistencia técnica y promoción de inversiones, sin sustituir las competencias del Ministerio de Cultura ni de las demás entidades públicas.

Artículo 7. Mesa Técnica de Coordinación para el Desarrollo del Centro Histórico de Arequipa

Créase la Mesa Técnica de Coordinación para el Desarrollo del Centro Histórico de Arequipa como mecanismo de articulación interinstitucional.
Está integrada por representantes de:

a) Municipalidad Provincial de Arequipa, que la preside.
b) Ministerio de Cultura.
c) Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
d) Gobierno Regional de Arequipa.
e) Ministerio de Desarrollo Agrario y Riego
e) Ministerio de Comercio Exterior y Turismo.
f) Ministerio de Economía y Finanzas, cuando corresponda conforme a sus competencias.
g) Ministerio del Ambiente, cuando corresponda.
h) Ministerio de Transportes y Comunicaciones, cuando corresponda.
i) Municipalidades distritales comprendidas en el ámbito de intervención, cuando corresponda.

Pueden participar como invitados representantes de colegios profesionales, universidades, organizaciones vecinales, Cámara de Comercio e Industria de Arequipa, organizaciones culturales, sector privado y cooperación internacional.

La Mesa Técnica no emite autorizaciones, licencias ni opiniones vinculantes y no sustituye las competencias legalmente asignadas a las entidades integrantes.
Su funcionamiento se realiza con cargo a los recursos humanos y logísticos existentes, sin generar dietas, remuneraciones, contratación adicional de personal ni recursos adicionales al Tesoro Público.

CAPÍTULO III
PROMOCIÓN Y FACILITACIÓN DE LA INVERSIÓN

Artículo 8. Interés nacional

Es de interés nacional la conservación, recuperación integral, restauración, puesta en valor, revitalización y desarrollo sostenible del Centro Histórico de Arequipa y Zona de Amortiguamiento, así como la promoción de inversiones públicas y privadas destinadas a tales fines.

La declaración contenida en el presente artículo no constituye por sí misma autorización para realizar expropiaciones, transferencias de bienes públicos ni generación automática de gasto público.

Artículo 9. Cartera Priorizada de Inversiones

La Municipalidad Provincial de Arequipa, en coordinación con las entidades competentes, identifica y actualiza una Cartera Priorizada de Inversiones para el Desarrollo Integral y Sostenible del Centro Histórico de Arequipa, tomando como principal instrumento de planificación el Plan Maestro del Centro Histórico de Arequipa vigente.

La cartera prioriza proyectos de inversión e inversiones de optimización, ampliación marginal, rehabilitación y reposición (IOARR) y demás inversiones o intervenciones que correspondan, conforme al Sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones, relacionados con:

a) Restauración, conservación y puesta en valor de monumentos y bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación.
b) Recuperación de casonas, tambos e inmuebles de valor monumental.
c) Vivienda de interés social, rehabilitación residencial y destugurización.
d) Recuperación y mejoramiento de espacios públicos.
e) Peatonalización y movilidad sostenible.
f) Ciclovías y accesibilidad universal.
g) Recuperación ambiental, paisajística, económica y recreativa de la Cuenca Urbana del río Chili.
h) Drenaje pluvial y reducción de vulnerabilidad frente a lluvias intensas.
i) Soterramiento o reordenamiento de redes eléctricas y de telecomunicaciones.
j) Infraestructura cultural y turística.
k) Seguridad ciudadana y videovigilancia.
l) Prevención y reducción del riesgo de desastres.
m) Recuperación de infraestructura urbana.
n) Infraestructura verde y adaptación al cambio climático.
o) Equipamiento cultural, turístico y urbano.
p) Recuperación de fachadas y ambientes urbano-monumentales.
q) Mejoramiento de servicios públicos vinculados a la recuperación integral del Centro Histórico.

La incorporación de una inversión en la cartera no sustituye las fases, procedimientos, requisitos ni evaluaciones establecidos por el Sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones.

Artículo 10. Mecanismos de inversión

Las inversiones promovidas bajo el marco de la presente ley pueden ejecutarse, conforme al ordenamiento jurídico vigente, mediante:

a) inversión pública;
b) inversión privada;
c) asociaciones público-privadas;
d) proyectos en activos;
e) Obras por Impuestos;
f) convenios de inversión;
g) cooperación técnica y financiera internacional;
h) donaciones;
i) mecenazgo y patrocinio conforme a la legislación vigente;
j) fideicomisos legalmente permitidos; y
k) otras modalidades previstas en el ordenamiento jurídico.

Artículo 11. Ventanilla de Orientación para Inversiones

La Municipalidad Provincial de Arequipa implementa, utilizando su capacidad institucional existente, una Ventanilla de Orientación para Inversiones en el Centro Histórico. La Ventanilla tiene como funciones:

a) orientar a inversionistas públicos y privados;
b) proporcionar información sobre procedimientos administrativos;
c) facilitar la identificación de las entidades competentes;
d) brindar información respecto de la normativa patrimonial, urbana y municipal aplicable;
e) acompañar la articulación administrativa de proyectos; y
f) proporcionar información sobre la Cartera Priorizada de Inversiones.
La Ventanilla no crea procedimientos, autorizaciones, opiniones vinculantes ni requisitos adicionales a los establecidos por la legislación nacional.

Artículo 12. Mecanismos de promoción y facilitación de la inversión

Las entidades comprendidas en la presente ley promueven la inversión mediante:

a) simplificación administrativa;
b) predictibilidad regulatoria;
c) orientación y asistencia técnica;
d) información territorial y patrimonial;
e) promoción nacional e internacional de proyectos;
f) asociaciones público-privadas;
g) proyectos en activos;
h) Obras por Impuestos;
i) cooperación internacional; y
j) demás mecanismos permitidos por la legislación vigente.

Las medidas contempladas en el presente artículo no constituyen beneficios tributarios ni generan derecho automático a financiamiento público.

CAPÍTULO IV
SIMPLIFICACIÓN ADMINISTRATIVA Y SEGURIDAD JURÍDICA

Artículo 13. Coordinación y prohibición de duplicidad

Las entidades públicas que intervienen en procedimientos relacionados con inversiones dentro del Centro Histórico de Arequipa actúan conforme a los principios de coordinación, celeridad, simplicidad y predictibilidad.

Las entidades competentes no pueden exigir, en los procedimientos administrativos regulados por la presente ley, requisitos distintos o adicionales a los establecidos por la Constitución, la ley, los reglamentos y los respectivos instrumentos de gestión y planificación aprobados conforme al ordenamiento jurídico.

Artículo 14. Licencias de habilitación urbana y edificación

Las licencias de habilitación urbana y de edificación dentro del Centro Histórico se tramitan conforme a la legislación nacional correspondiente.

Cuando el proyecto involucre bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, se sujeta al mecanismo de autorización, opinión técnica, supervisión o control que corresponda conforme a la legislación sobre patrimonio cultural.

La presente ley no excluye ni modifica la participación de las Comisiones Técnicas, Revisores Urbanos u otros mecanismos establecidos por la normativa nacional.

Artículo 15. Licencias de funcionamiento

Las licencias de funcionamiento en el Centro Histórico de Arequipa se tramitan conforme a la Ley Marco de Licencia de Funcionamiento y demás normas aplicables.

Cuando la actividad se desarrolle en un inmueble integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, se cumplen previamente las autorizaciones sectoriales que correspondan.

La Municipalidad Provincial de Arequipa no puede establecer opiniones previas vinculantes adicionales que dupliquen las autorizaciones exigidas por la legislación nacional.

Artículo 16. Inspecciones Técnicas de Seguridad en Edificaciones

Las Inspecciones Técnicas de Seguridad en Edificaciones se realizan conforme a la normativa nacional vigente.

La presente ley no crea procedimientos, formatos, requisitos o regímenes de silencio administrativo diferentes de los previstos por la legislación nacional.

CAPÍTULO V
PROMOCIÓN DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA FORMAL

Artículo 17. Garantía del ejercicio de actividades económicas formales

Se garantiza el libre ejercicio de las actividades económicas y comerciales lícitas desarrolladas en el Centro Histórico de Arequipa, conforme a la Constitución Política del Perú, las normas municipales y sectoriales y las disposiciones de protección del Patrimonio Cultural de la Nación.

Los gobiernos locales promueven un entorno favorable para el emprendimiento, la inversión privada y la formalización económica, garantizando que las actividades económicas se desarrollen en armonía con la conservación del patrimonio cultural, el orden urbano, la seguridad y el derecho de los ciudadanos al uso adecuado del espacio público.

Artículo 18. Promoción de emprendimientos formalizados

La Municipalidad Provincial de Arequipa promueve la sostenibilidad de los emprendimientos formalizados ubicados en el Centro Histórico mediante:

a) asistencia técnica para mejorar la calidad y gestión de sus actividades;
b) programas de capacitación empresarial, turística y cultural;

c) promoción de actividades económicas vinculadas con la identidad histórica y cultural de Arequipa;
d) promoción de la gastronomía, artesanía, turismo, comercio tradicional e industrias culturales y creativas;
e) promoción de la transformación digital;
f) fortalecimiento de la formalización empresarial; y
g) promoción de buenas prácticas de conservación del patrimonio.

Las acciones previstas en este artículo se realizan dentro de las competencias y disponibilidad presupuestaria de las entidades involucradas.

Artículo 19. Capacitación y asistencia técnica

La Municipalidad Provincial de Arequipa, en coordinación con las instituciones públicas y privadas competentes, puede desarrollar programas de capacitación y asistencia técnica sobre:

a) conservación patrimonial;
b) calidad de servicios;
c) seguridad;
d) turismo sostenible;
e) gestión empresarial;
f) economía circular;
g) identidad cultural;
h) atención al visitante;
i) transformación digital; y
j) formalización empresarial.

La implementación de dichos programas se realiza dentro de la disponibilidad presupuestaria de las entidades involucradas.

CAPÍTULO VI
PATRIMONIO, VIVIENDA Y RENOVACIÓN URBANA

Artículo 20. Recuperación de bienes integrantes del Patrimonio Cultural

El Estado promueve la participación pública y privada en la conservación, restauración, rehabilitación, mantenimiento, puesta en valor y uso sostenible de bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación ubicados en el Centro Histórico.

Toda intervención se realiza conforme a la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación y requiere las autorizaciones del Ministerio de Cultura cuando corresponda.

Artículo 21. Vivienda y recuperación residencial

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, la Municipalidad Provincial de Arequipa y las demás entidades competentes promueven, dentro de sus competencias y disponibilidad presupuestaria, programas y proyectos de vivienda, renovación urbana, rehabilitación residencial y destugurización compatibles con la conservación del patrimonio cultural.

Se prioriza la permanencia y reincorporación de población residente, la recuperación de inmuebles subutilizados y la consolidación de un Centro Histórico vivo.

Artículo 22. Recuperación de inmuebles en riesgo

La Municipalidad Provincial de Arequipa, en coordinación con el Ministerio de Cultura y las entidades competentes, mantiene actualizado el inventario y catalogación sobre inmuebles patrimoniales y espacios públicos urbanos, en estado de deterioro, inhabitabilidad o riesgo.

Las actuaciones sobre dichos inmuebles se realizan de acuerdo con la legislación vigente sobre patrimonio cultural, vivienda, gestión del riesgo de desastres y propiedad.

Artículo 23. Saneamiento físico legal

Las entidades públicas titulares o administradoras de bienes inmuebles o predios de titularidad estatal ubicados en el Centro Histórico promueven su saneamiento físico legal conforme al régimen jurídico aplicable.

La intervención de COFOPRI, de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales o de otras entidades se produce únicamente dentro de las competencias atribuidas por la legislación vigente.

CAPÍTULO VII
RÉGIMEN DE BIENES Y PREDIOS DE TITULARIDAD ESTATAL

Artículo 24. Terminología aplicable

Para efectos de la presente ley, las referencias a bienes inmuebles y predios de titularidad estatal se interpretan conforme al Decreto Legislativo del Sistema Nacional de Abastecimiento, la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y demás normas aplicables.

Las actuaciones previstas en la presente ley respetan la naturaleza jurídica, titularidad, administración, afectación, finalidad pública y régimen aplicable a cada bien.

Artículo 25. Bienes de dominio público

La presente ley no modifica el régimen jurídico de los bienes de dominio público.
Los bienes de dominio público mantienen su condición de inalienables, imprescriptibles e inembargables conforme a la Constitución y las leyes.

Artículo 26. Actos sobre bienes de titularidad estatal

Los actos de adquisición, administración, disposición, transferencia, cesión, afectación en uso u otras actuaciones respecto de bienes inmuebles o predios de titularidad estatal se realizan exclusivamente conforme a la legislación aplicable y por las entidades competentes.

La presente ley no autoriza la transferencia de bienes de dominio público ni modifica automáticamente su condición jurídica.

Artículo 27. Intervenciones en bienes estatales

Las intervenciones de recuperación, restauración o puesta en valor de bienes inmuebles de titularidad estatal requieren la coordinación y autorización de la entidad titular o administradora, además de las autorizaciones sectoriales correspondientes.

Las intervenciones no pueden afectar injustificadamente la finalidad pública a la que se encuentra destinado el bien.

CAPÍTULO VIII
ESPACIOS PÚBLICOS Y MOVILIDAD SOSTENIBLE

Artículo 28. Recuperación del espacio público

La Municipalidad Provincial de Arequipa promueve la conservación, recuperación y mejoramiento de plazas, calles, parques, alamedas, pasajes, ambientes urbano-monumentales y demás espacios públicos del Centro Histórico.

La gestión de los espacios públicos se realiza conforme a la Ley de Gestión y Protección de los Espacios Públicos y demás normativa aplicable.

Artículo 29. Participación privada en espacios públicos

La participación privada en la conservación, mantenimiento o mejoramiento de espacios públicos se desarrolla conforme a la legislación vigente.

Dicha participación no puede restringir injustificadamente el libre tránsito, desnaturalizar el uso público ni generar derechos de propiedad sobre los espacios intervenidos.

Artículo 30. Movilidad sostenible

La Municipalidad Provincial de Arequipa promueve progresivamente, conforme al Plan Maestro, Plan de Movilidad Urbana Sostenible y estudios técnicos:
a) peatonalización de áreas estratégicas;
b) ampliación y mejoramiento de espacios peatonales;
c) ciclovías;
d) transporte público sostenible;
e) accesibilidad universal;
f) reducción del tránsito vehicular de paso;
g) estacionamientos periféricos cuando resulten técnica y económicamente viables;
h) sistemas inteligentes de gestión del tránsito; y
i) medidas para reducir la contaminación ambiental y sonora.

CAPÍTULO IX
CUENCA URBANA DEL RÍO CHILI, PAISAJE Y SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

Artículo 31. Recuperación integral del río Chili

Es de interés prioritario la recuperación ambiental, paisajística, cultural, económica y recreativa de la Cuenca Urbana del río Chili en el ámbito vinculado al Centro Histórico de Arequipa. Las entidades competentes promueven proyectos destinados a:

a) recuperación de riberas y fajas marginales
b) parques lineales;
c) malecones;
d) arborización;
e) corredores ecológicos;
f) ciclovías;
g) senderos peatonales;
h) puentes peatonales;
i) espacios recreativos; y
j) recuperación del paisaje cultural agrícola y urbano

Artículo 32. Infraestructura verde y adaptación climática

Los proyectos de inversión promovidos en el marco de la presente ley procuran incorporar soluciones de infraestructura verde, eficiencia energética, gestión sostenible de residuos, drenaje urbano sostenible, reducción de emisiones y adaptación al cambio climático, conforme a la normativa aplicable.

CAPÍTULO X
GESTIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES

Artículo 33. Gestión permanente del riesgo

La gestión del Centro Histórico incorpora permanentemente la prevención, reducción, preparación, respuesta y rehabilitación frente al riesgo de desastres conforme al Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres.

Artículo 34. Instrumentos de prevención

La Municipalidad Provincial de Arequipa formula o actualiza los instrumentos de prevención y reducción del riesgo aplicables al Centro Histórico, conforme a sus competencias y disponibilidad presupuestaria.
Se priorizan estudios y medidas vinculadas a:
a) vulnerabilidad sísmica;
b) incendios;
c) lluvias intensas;
d) Erupción Volcánica
e) Desertización
d) inundaciones;
e) deterioro estructural;
f) riesgo de colapso de inmuebles; y
g) protección de bienes culturales.

Artículo 35. Estado de emergencia

La declaratoria de estado de emergencia por peligro inminente o desastre se realiza conforme al artículo 137 de la Constitución Política del Perú y a la legislación del Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres.

La presente ley no declara automáticamente en estado de emergencia al Centro Histórico.

Artículo 36. Intervenciones durante emergencias

Las intervenciones sobre bienes públicos o privados afectados por una emergencia se realizan por las entidades competentes conforme a la legislación vigente.

En el caso de bienes inmuebles o predios de titularidad estatal, las actuaciones deben coordinarse con la entidad titular o administradora y procurar preservar la finalidad pública a la que se encuentra destinado el bien.

Artículo 37. Reconstrucción post desastre

Cuando la magnitud de un desastre requiera un proceso integral de reconstrucción, las entidades competentes coordinan la formulación de los instrumentos correspondientes dentro del marco del Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres, respetando el Plan Maestro y las normas de protección del patrimonio cultural.

CAPÍTULO XI
FINANCIAMIENTO, INVERSIÓN Y SOSTENIBILIDAD FISCAL

Artículo 38. Fuentes de financiamiento

Los proyectos e inversiones promovidos en aplicación de la presente ley pueden financiarse, conforme al ordenamiento jurídico vigente, mediante:

a) recursos previstos en los presupuestos institucionales;
b) recursos determinados;
c) recursos directamente recaudados;
d) recursos provenientes de la asignación establecida en la Primera Disposición Complementaria Final de la presente ley;
e) inversión privada;
f) asociaciones público-privadas;
g) proyectos en activos;
h) Obras por Impuestos;
i) cooperación técnica y financiera internacional;
j) donaciones;
k) convenios interinstitucionales;
l) fideicomisos permitidos por ley; y
m) demás fuentes de financiamiento legalmente permitidas.

La utilización de los recursos se sujeta a las reglas fiscales, presupuestarias, de inversión pública, contratación pública y control gubernamental vigentes.

Artículo 39. Programación y ejecución de los recursos

Los recursos públicos destinados a las inversiones comprendidas en la presente ley se incorporan, programan y ejecutan conforme a las disposiciones del Sistema Nacional de Presupuesto Público, del Sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de

Inversiones, del Sistema Nacional de Tesorería y demás sistemas administrativos aplicables.
La asignación de recursos no exime del cumplimiento de los requisitos técnicos, económicos, ambientales, patrimoniales y administrativos correspondientes.

Artículo 40. Priorización de inversiones

Los recursos destinados al cumplimiento de la presente ley se orientan prioritariamente a proyectos de inversión e IOARR incluidos en el Plan Maestro del Centro Histórico de Arequipa vigente y que contribuyan directamente a:

1. recuperación del patrimonio cultural;
2. reducción del riesgo de pérdida o deterioro de bienes patrimoniales;
3. recuperación de vivienda y destugurización;
4. mejoramiento, recuperación y generación de espacios públicos;
5. movilidad sostenible;
6. recuperación ambiental de la Cuenca Urbana del río Chili;
7. seguridad y gestión del riesgo de desastres; y
8. mejoramiento de infraestructura y servicios necesarios para la revitalización del Centro Histórico.

Artículo 41. Transparencia y seguimiento de los recursos

La Municipalidad Provincial de Arequipa publica semestralmente en su portal institucional información respecto de:
a) recursos asignados en aplicación de la presente ley;
b) proyectos financiados;
c) montos comprometidos y ejecutados;
d) avance físico y financiero;
e) modalidad de ejecución;
f) estado de las inversiones; y
g) resultados obtenidos.
La Contraloría General de la República ejerce el control gubernamental conforme a sus competencias.

Artículo 42. Aplicación de regímenes tributarios existentes

Los inversionistas pueden acogerse, cuando corresponda y siempre que cumplan sus requisitos, a los mecanismos y regímenes tributarios de aplicación general establecidos por la legislación nacional.

La presente ley no modifica ni amplía los requisitos, beneficiarios o alcances de dichos regímenes.

Artículo 43. Donaciones y mecenazgo

Las donaciones, aportes y mecanismos de mecenazgo destinados a proyectos de conservación, restauración o actividades culturales se sujetan al régimen tributario general vigente.
La presente ley no establece deducciones tributarias adicionales a las previstas en la legislación nacional.

CAPÍTULO XII
TRANSPARENCIA, PARTICIPACIÓN Y EVALUACIÓN

Artículo 44. Participación ciudadana

La Municipalidad Provincial de Arequipa promueve mecanismos de participación de vecinos, propietarios, comerciantes, organizaciones culturales, universidades, colegios profesionales, sector privado y sociedad civil en la implementación y actualización del Plan Maestro y priorización de proyectos.

Artículo 45. Transparencia de las inversiones
La Municipalidad Provincial de Arequipa publica periódicamente, a través de su portal institucional:

a) la Cartera Priorizada de Inversiones;
b) el estado de los proyectos;
c) las modalidades de inversión;
d) las fuentes de financiamiento;
e) los convenios celebrados; y
f) los principales resultados alcanzados en materia de recuperación del Centro Histórico.

Artículo 46. Indicadores de seguimiento

La Municipalidad Provincial de Arequipa establece indicadores que permitan evaluar progresivamente:

a) inmuebles recuperados;
b) inversión pública movilizada;
c) inversión privada promovida;
d) recuperación de vivienda;
e) reducción de inmuebles en riesgo;
f) recuperación y generación de espacios públicos;
g) incremento de áreas peatonales;
h) formalización de actividades económicas;
i) recuperación ambiental; y
j) ejecución de proyectos del Plan Maestro.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

PRIMERA. Asignación de recursos para proyectos de inversión del centro histórico de Arequipa

El Poder Ejecutivo, a través del Ministerio de Economía y Finanzas, asigna al pliego de la Municipalidad Provincial de Arequipa un monto equivalente al tres por ciento (3 %) del total

del Impuesto General a las Ventas (IGV) generado en el distrito de Arequipa, correspondiente al ejercicio fiscal anterior.

La asignación se efectúa en el primer trimestre del año fiscal siguiente al de la recaudación, conforme a los mecanismos presupuestarios establecidos por la legislación vigente.

Los recursos son destinados exclusivamente al financiamiento y cofinanciamiento de proyectos de inversión e inversiones de optimización, ampliación marginal, rehabilitación y reposición (IOARR) y demás inversiones, vinculados con el Centro Histórico de Arequipa y Zona de Amortiguamiento e identificados en su Plan Maestro vigente.

La utilización de estos recursos se sujeta al Sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones, al Sistema Nacional de Presupuesto Público y demás normas aplicables.

Los recursos no pueden destinarse al pago de remuneraciones, contratación permanente de personal, dietas, gastos administrativos ordinarios ni otros gastos corrientes no vinculados directamente con la ejecución de las inversiones.

La Municipalidad Provincial de Arequipa incorpora dichos recursos en su programación multianual de inversiones y prioriza las intervenciones que generen mayor impacto en la recuperación patrimonial, urbana, residencial, ambiental y económica del Centro Histórico.

SEGUNDA. Vivienda de interés social y destugurización

Hasta el veinte por ciento (20 %) de los recursos asignados conforme a la Primera Disposición Complementaria Final puede destinarse al financiamiento o cofinanciamiento de proyectos de inversión destinados a vivienda de interés social, rehabilitación residencial y destugurización dentro del Centro Histórico de Arequipa, siempre que dichos proyectos se encuentren previstos o sean compatibles con el Plan Maestro vigente y con las normas de protección del patrimonio cultural.

Los proyectos pueden contemplar soluciones de vivienda para venta, alquiler u otras modalidades legalmente permitidas destinadas prioritariamente a población residente de menores recursos.

TERCERA. Priorización de inmuebles patrimoniales en riesgo

La Municipalidad Provincial de Arequipa, en coordinación con el Ministerio de Cultura, prioriza dentro de la Cartera de Inversiones los inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación que presenten riesgo de pérdida, colapso, deterioro estructural o inhabitabilidad.

La priorización no modifica el régimen de propiedad del inmueble ni habilita su intervención sin las autorizaciones legalmente correspondientes.

CUARTA. Cofinanciamiento

Los recursos establecidos en la Primera Disposición Complementaria Final pueden utilizarse como fuente de cofinanciamiento de proyectos ejecutados conjuntamente con el

Gobierno Nacional, Gobierno Regional de Arequipa, inversión privada, cooperación internacional u otras fuentes legalmente permitidas.

El cofinanciamiento debe respetar las competencias, procedimientos y sistemas administrativos aplicables.

QUINTA. Prohibición de utilización para gasto corriente

Los recursos provenientes de la asignación del tres por ciento (3 %) tienen carácter exclusivo para las inversiones señaladas en la presente ley.

Queda prohibida su utilización para financiar incrementos remunerativos, bonificaciones, contratación permanente de personal, dietas, gastos administrativos ordinarios o cualquier gasto corriente que no forme parte del costo de inversión reconocido conforme al ordenamiento vigente.

SEXTA. Evaluación de resultados

La Municipalidad Provincial de Arequipa realiza una evaluación anual de los resultados obtenidos con los recursos asignados y publica un informe que contenga, como mínimo:

a) recursos recibidos;
b) recursos ejecutados;
c) proyectos financiados;
d) avance físico y financiero;
e) número de bienes patrimoniales intervenidos;
f) viviendas recuperadas y/o construidas
g) espacios públicos recuperados o generados; y
h) demás indicadores establecidos en el Plan Maestro.

SÉTIMA. Participación del sector privado

La Municipalidad Provincial de Arequipa promueve que los recursos públicos asignados en aplicación de la presente ley actúen, cuando resulte técnica y legalmente viable, como instrumento para facilitar o complementar inversiones mediante asociaciones público-privadas, proyectos en activos, Obras por Impuestos, convenios de inversión, cooperación internacional y otras modalidades legalmente permitidas.

OCTAVA. No afectación de competencias

La asignación de recursos prevista en la presente ley no modifica las competencias del Ministerio de Economía y Finanzas, del Ministerio de Cultura, del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, del Gobierno Regional de Arequipa, de la Municipalidad Provincial de Arequipa ni de las demás entidades públicas.

NOVENA. Sostenibilidad fiscal y presupuestaria

La aplicación de la presente ley se sujeta a los principios de equilibrio presupuestario, sostenibilidad fiscal, eficiencia del gasto público y programación multianual.

Ninguna disposición de la presente ley puede interpretarse como autorización para crear o incrementar gasto público, conceder beneficios tributarios, afectar recursos del Tesoro Público o disponer transferencias financieras sin habilitación presupuestaria y legal previa.

DECIMA. Respeto a competencias

La presente ley no modifica las competencias atribuidas por la Constitución y las leyes al Ministerio de Cultura, Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Ministerio de Economía y Finanzas, Gobierno Regional de Arequipa, Municipalidad Provincial de Arequipa y demás entidades públicas.

UNDÉCIMA. Reglamentación

El Poder Ejecutivo reglamenta, en los aspectos que correspondan a sus competencias, la presente ley dentro de los ciento veinte días calendario siguientes a su entrada en vigencia.
La reglamentación no puede crear requisitos, procedimientos, beneficios tributarios ni obligaciones de gasto no establecidos expresamente por ley.

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: HOLGUIN LOAIZA Cesar Augusto FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 01/10/2026 09:57:14-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: BUITRON MARTINEZ Freshman FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 01/10/2026 11:37:32-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: HOLGUIN LOAIZA Cesar Augusto FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 01/10/2026 09:57:35-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: HUILCA FLORES Indira Isabel FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 02/10/2026 12:40:37-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: SONCO VILLANUEVA Helard Bladimir FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 05/10/2026 11:44:28-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: MUEDAS BALBIESE Cesar Augusto FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 05/10/2026 11:56:52-0500

FIRMA DIGITAL
Firmado digitalmente por: ARMINTA VALENCIA Marleny Bibiana FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del documento
Fecha: 05/10/2026 16:24:25-0500

DRA. MARLENY B. ARMINTA VALENCIA
DIPUTADA DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DEL PERÚ

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El Centro Histórico de Arequipa constituye uno de los espacios patrimoniales, culturales, turísticos, residenciales y económicos más importantes del Perú. Su valor trasciende la existencia de monumentos o edificaciones aisladas, pues comprende un conjunto urbano vivo integrado por inmuebles históricos, tambos, casonas, plazas, calles, espacios públicos, barrios tradicionales, actividades económicas, vivienda, paisaje cultural agrícola y urbano en relación histórica con el río Chili.

Esta relevancia ha sido reconocida tanto en el ámbito nacional como internacional. La Zona Monumental de Arequipa fue delimitada mediante Resolución Suprema N° 2900-72-ED y comprende edificaciones y ambientes urbanos de indudable valor histórico y arquitectónico. Asimismo, el Centro Histórico de Arequipa cuenta con reconocimiento como Patrimonio Cultural de la Humanidad, lo que impone al Estado una especial responsabilidad respecto de su protección, conservación, rehabilitación, revitalización y transmisión a las futuras generaciones.

Sin embargo, esta condición patrimonial también genera mayores exigencias en materia de conservación y restauración de inmuebles, seguridad estructural, vivienda, movilidad, servicios públicos, recuperación de espacios urbanos, protección ambiental, gestión del riesgo de desastres y desarrollo de actividades económicas compatibles con el patrimonio.

En este contexto, el problema público que pretende atender la presente iniciativa legislativa consiste en la insuficiencia de mecanismos especiales de articulación institucional, promoción, financiamiento e incentivos que permitan movilizar y ejecutar inversión pública y privada destinada a la recuperación, conservación, revitalización y desarrollo integral y sostenible del Centro Histórico de Arequipa y su Zona de Amortiguamiento.

Actualmente, las competencias relacionadas con este espacio se encuentran distribuidas entre la Municipalidad Provincial de Arequipa, el Ministerio de Cultura, el Gobierno Regional de Arequipa y diversos sectores del Gobierno Nacional, entre ellos los competentes en vivienda, transportes, agricultura y ambiente. Esta concurrencia de competencias resulta necesaria, pero, sin mecanismos especiales y adecuados de articulación, puede generar dispersión institucional, duplicidad de actuaciones, dificultades para establecer prioridades y retrasos en la ejecución de inversiones y proyectos.

A ello se suma una limitación fundamental: la conservación y recuperación integral del Centro Histórico requiere recursos económicos que difícilmente pueden ser asumidos exclusivamente mediante el presupuesto ordinario de la Municipalidad Provincial de Arequipa. Las necesidades existentes comprenden restauración y recuperación de inmuebles, mantenimiento y mejoramiento de espacios públicos, infraestructura de servicios, movilidad urbana, seguridad, gestión de riesgos, vivienda, recuperación de fachadas, actividades culturales y promoción turística.

Esta situación resulta particularmente relevante considerando que Arequipa ya cuenta con un instrumento de planificación de largo plazo. Mediante la Ordenanza Municipal N° 1389 se aprobó el Plan Maestro del Centro Histórico de Arequipa y Zona de Amortiguamiento 2025-2035 (PLAMCHA), destinado a orientar durante diez años la gestión, los usos del suelo, las acciones, intervenciones, programas, proyectos y las intervenciones públicas y privadas en dicho ámbito.[1]

Por tanto, el problema actual no es la inexistencia de planificación, sino la necesidad de generar las condiciones jurídicas, institucionales, económicas y financieras que permitan convertir esa planificación en proyectos, inversiones y resultados concretos. Arequipa cuenta con una hoja de ruta para la protección y recuperación de su Centro Histórico; el desafío consiste ahora en hacer viable su ejecución.

El propio PLAMCHA 2025-2035 evidencia la magnitud de esta necesidad al contemplar una cartera concreta de intervenciones que requiere la concurrencia de financiamiento público, privado y cooperación internacional. Entre ellas se encuentra la rehabilitación de la Quinta Salas, orientada a mejorar las condiciones de habitabilidad de aproximadamente 100 familias (alrededor de 350 personas), así como la intervención de los Tambos, que comprende saneamiento físico-legal, reforzamiento estructural, renovación de redes de agua, desagüe y electricidad, restauración de fachadas y mejoramiento de las condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad.

Estos casos demuestran que el deterioro patrimonial no constituye un problema exclusivamente arquitectónico. Existe una necesidad estructural de financiamiento, coordinación intergubernamental, planificación operativa, promoción de inversiones, participación ciudadana efectiva, control y fiscalización, que permita transformar los proyectos contemplados en los instrumentos de planificación en intervenciones efectivamente ejecutadas.

Asimismo, resulta necesario superar la aparente contradicción entre conservación patrimonial y nuevos desarrollos con inversión privada. La protección del patrimonio no puede sustentarse únicamente en restricciones y prohibiciones. Si bien estas resultan indispensables para evitar intervenciones incompatibles o la destrucción de bienes culturales, por sí solas no generan los recursos necesarios para su conservación y recuperación.

En ese sentido, la inversión privada, debidamente regulada y sometida a los estándares de protección del patrimonio cultural, puede convertirse en una aliada estratégica de su recuperación. Propietarios e inversionistas interesados en restaurar inmuebles o desarrollar actividades culturales, turísticas, comerciales, hoteleras, gastronómicas o de servicios compatibles con el carácter monumental requieren condiciones que otorguen predictibilidad y faciliten inversiones responsables. Actualmente, la concurrencia de competencias, la complejidad de determinados procedimientos y la ausencia de incentivos específicos pueden limitar la capacidad de atraer capital privado hacia proyectos de recuperación patrimonial.

[1] https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/10129162/8247519-ordenanza-municipal-n-1389-2025-mpa.pdf?v=1781036083

De esta manera, un inmueble histórico abandonado o deteriorado no se protege únicamente restringiendo su transformación; también debe generarse las condiciones que permitan conservarlo, recuperarlo y otorgarle un uso sostenible y compatible con su valor cultural, interviniendo y mejorando el entorno urbano (conservación preventiva). Es así que la protección patrimonial, inversión y desarrollo económico pueden formar parte de una misma estrategia de revitalización urbana para la ciudad de Arequipa.

La magnitud y trascendencia nacional e internacional del Centro Histórico de Arequipa determina, además, que su recuperación integral no pueda depender exclusivamente de la actuación municipal. Se requiere articular las capacidades y recursos del Gobierno Nacional, del Gobierno Regional de Arequipa y de la Municipalidad Provincial de Arequipa, respetando plenamente las competencias del Ministerio de Cultura y de las demás entidades involucradas.

Por ello, la presente iniciativa no pretende sustituir el Plan Maestro 2025-2035 ni interferir en las competencias o autonomía de la Municipalidad Provincial de Arequipa. Por el contrario, reconoce dicho Plan como instrumento técnico de planificación territorial y propone complementarlo, desde el ámbito de competencia nacional, con herramientas destinadas a facilitar la articulación institucional, el financiamiento y la promoción de inversiones públicas y privadas compatibles con la protección del patrimonio cultural.

En síntesis, Arequipa ya cuenta con planificación; lo que requiere es fortalecer las condiciones para ejecutarla. El reto consiste en pasar de un modelo predominantemente regulatorio hacia un modelo integral que, sin disminuir los estándares de protección del patrimonio cultural, permita proteger y recuperar; conservar e invertir; regular e incentivar.

En ese marco, resulta necesario establecer un régimen legal especial para la promoción de la inversión pública y privada en el Centro Histórico de Arequipa, que permita articular a los distintos niveles de gobierno, movilizar recursos, promover inversiones responsables y facilitar la ejecución progresiva de los programas y proyectos previstos en el Plan Maestro 2025-2035.

El desafío ya no consiste solamente en planificar el futuro del Centro Histórico de Arequipa, sino en generar las condiciones para hacerlo realidad. La protección del patrimonio y el desarrollo económico no son objetivos contrapuestos: constituyen componentes complementarios de una política pública orientada a garantizar un Centro Histórico protegido, habitable, dinámico, competitivo y sostenible para las actuales y futuras generaciones.

II. EVIDENCIA QUE SUSTENTA EL PROBLEMA

La necesidad de establecer una Ley Especial para la Promoción de la Inversión Pública y Privada en el Centro Histórico de Arequipa para su Desarrollo Integral y Sostenible no responde únicamente a la importancia cultural de este espacio ni a una aspiración política. Su necesidad se encuentra respaldada por instrumentos técnicos y normativos elaborados por la propia Municipalidad Provincial de Arequipa, principalmente por el Plan Maestro del Centro Histórico de Arequipa y Zona de Amortiguamiento 2025-2035 (PLAMCHA), aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 1389, el Informe Técnico-Legal elaborado por la Gerencia del Centro Histórico y la cartera de programas y proyectos prevista para el período 2025-2035.

La evidencia analizada permite identificar un problema estructural claramente definido: Arequipa cuenta con un patrimonio de excepcional importancia, dispone de planificación urbana aprobada y posee una amplia cartera de proyectos; sin embargo, carece de un régimen legal, financiero y de gestión especial que permita convertir esa planificación en inversiones efectivamente ejecutables y articular la intervención del Gobierno Nacional, Gobierno Regional, gobiernos locales, propietarios, sector privado y cooperación internacional.

II.1. Existe una obligación de protección que trasciende el ámbito municipal

El primer aspecto que debe considerarse es la naturaleza excepcional del bien que se pretende proteger.

El Centro Histórico de Arequipa no constituye únicamente un área urbana sujeta a la competencia de la Municipalidad Provincial. Se trata de un espacio protegido por el ordenamiento jurídico nacional y por compromisos internacionales asumidos por el Estado peruano.

La Ordenanza Municipal N° 1389 recuerda que el artículo 21 de la Constitución establece la protección estatal del Patrimonio Cultural de la Nación. Asimismo, el Perú, al adherirse a la Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural de 1972, asumió la obligación de identificar, proteger, conservar, rehabilitar y transmitir dicho patrimonio a las futuras generaciones, empleando para ello el máximo de los recursos disponibles y recurriendo, cuando corresponda, a la cooperación financiera, científica y técnica internacional.

Esta obligación adquiere especial relevancia en Arequipa, cuyo Centro Histórico fue reconocido como Patrimonio Mundial por la UNESCO en el año 2000. El Informe Técnico-Legal de la Municipalidad destaca su valor universal excepcional, la singularidad de su arquitectura construida principalmente en sillar y las características particulares de su tejido urbano y su paisaje cultural y natural. Asimismo, lo identifica como el principal destino turístico cultural del sur del Perú, un núcleo tradicional de actividad económica y comercial, un espacio fundamental de identidad regional y un activo estratégico para el desarrollo económico y turístico del país.

En consecuencia, la recuperación del Centro Histórico no puede ser entendida exclusivamente como un gasto municipal destinado a conservar edificaciones antiguas. Constituye una inversión pública de interés nacional, porque protege un activo cultural del Perú y, al mismo tiempo, genera condiciones favorables para el turismo, la actividad económica, la vivienda, el empleo, los servicios, la movilidad y el desarrollo urbano.

II.2. El diagnóstico municipal acredita un deterioro multidimensional

El Informe Técnico-Legal elaborado por la Gerencia del Centro Histórico identifica expresamente la existencia de problemas estructurales y urbanos graves, que no se limitan al deterioro físico de determinados monumentos.

En materia patrimonial, se advierte la existencia de inmuebles afectados por deterioro estructural, pérdida de valor arquitectónico, construcciones informales, transformación del

uso residencial hacia actividades comerciales y diversos procesos de degradación que requieren ser revertidos.

A ello se suma la presión generada por la congestión vehicular y la contaminación, factores que afectan simultáneamente la conservación de los monumentos, la calidad ambiental, la experiencia turística y la seguridad de los peatones. El documento técnico también identifica al tránsito, la contaminación y la presión urbana como riesgos para la integridad del Centro Histórico.

El diagnóstico incorpora, además, una dimensión económica y social vinculada con el comercio informal y la ocupación desordenada del espacio público, expresada en comercio ambulatorio, ocupación indebida de espacios y deterioro visual y paisajístico.

Por ello, el problema público que el presente proyecto de Ley pretende atender es de naturaleza multidimensional. No se trata únicamente de restaurar fachadas o monumentos. Se requiere intervenir de manera articulada en conservación patrimonial, vivienda, movilidad, espacio público, infraestructura, recuperación ambiental, actividad económica, turismo y gestión urbana.

II.3. La principal limitación es la insuficiencia de mecanismos de gestión y financiamiento

Uno de los aspectos más relevantes para sustentar la iniciativa legislativa se encuentra expresamente identificado en el diagnóstico municipal.

El Informe Técnico-Legal elaborado por la Gerencia del Centro Histórico de la Municipalidad Provincial de Arequipa señala la existencia de una "débil capacidad de gestión y financiamiento", debido a que actualmente no existe un régimen económico especial, mecanismos suficientemente ágiles para la recuperación patrimonial ni un esquema permanente de financiamiento estatal destinado a atender las necesidades del Centro Histórico.

Este elemento constituye uno de los argumentos centrales de la presente iniciativa.

El problema no es la inexistencia de proyectos: los proyectos existen. Tampoco es la ausencia de planificación: la planificación existe y ha sido formalmente aprobada.

La verdadera brecha se encuentra entre la planificación y su ejecución efectiva.

Precisamente allí se justifica la intervención legislativa: resulta necesario crear condiciones institucionales, financieras y de promoción de inversiones que permitan transformar una cartera de proyectos previamente planificada en intervenciones efectivamente ejecutadas.

II.4. Arequipa cuenta con un Plan Maestro técnicamente viable y aprobado hasta 2035

Este aspecto fortalece especialmente la propuesta legislativa, pues demuestra que la futura ley no pretende iniciar una nueva planificación desde cero.

La Ordenanza Municipal N° 1389 establece que el Plan Maestro constituye una modalidad de Plan Específico destinada a orientar la gestión, los usos del suelo, las acciones, programas, proyectos e intervenciones públicas y privadas dentro del Centro Histórico, buscando mejorar las condiciones físicas, sociales y económicas de sus habitantes.

Durante su proceso de aprobación, el Plan fue sometido a evaluación, sistematización, levantamiento de observaciones y análisis, por distintas instancias técnicas, determinándose su viabilidad técnica antes de ser elevado al Concejo Municipal.

Finalmente, mediante la Ordenanza Municipal N° 1389 se aprobó expresamente el Plan Maestro del Centro Histórico de Arequipa y Zona de Amortiguamiento 2025-2035 – PE-004-2022, estableciéndose un horizonte de planificación de diez años.

Por tanto, la iniciativa legislativa parte de una ventaja fundamental: ya existe un instrumento técnico que determina qué debe hacerse, dónde debe intervenirse y qué proyectos deben ser priorizados.

En ese contexto, la ley especial debe convertirse en el instrumento que facilite y haga viable su ejecución.

II.5. La magnitud de la cartera del PLAMCHA supera la capacidad presupuestal municipal

La evidencia más concreta de la dimensión financiera del problema se encuentra en el Anexo de Programas y Proyectos del PLAMCHA 2025-2035.

Este documento contempla intervenciones en patrimonio arquitectónico, equipamiento urbano, espacios públicos, vivienda, movilidad y recuperación del río Chili. Numerosos proyectos se encuentran clasificados dentro del nivel de inversión "alto", correspondiente a inversiones superiores a US$ 5 millones.

Dentro del programa de equipamiento urbano se encuentran intervenciones de gran magnitud, como el mejoramiento del Teatro Fénix, la recuperación del Centro Recreativo Cultural Siglo XX, los parques lineales vinculados al río Chili, el Parque Museo del Ferrocarril, el Teatro Municipal, el Mercado San Camilo, el Hospital Goyeneche y el Parque Central del Chili.

El Centro Recreativo Cultural Siglo XX, por ejemplo, comprende una superficie de 11 095 m² y contempla la rehabilitación y restauración de su antigua infraestructura, así como la implementación de una biblioteca metropolitana, museo, galerías, auditorio y estacionamientos subterráneos. Para su financiamiento, el propio PLAMCHA identifica como posibles participantes a la Municipalidad Provincial, el Gobierno Regional, la cooperación internacional y el sector privado.

De igual manera, el Parque Museo del Ferrocarril, con aproximadamente 12,5 hectáreas, propone recuperar la infraestructura ferroviaria y generar un conjunto recreativo-cultural, identificándose como potenciales financiadores a la Municipalidad, Gobierno Regional, cooperación internacional, Ministerio de Vivienda y propietarios.

Por su parte, la intervención del antiguo Hospital Goyeneche, sobre aproximadamente 4,5 hectáreas, requiere rehabilitación, reconstrucción, estacionamientos subterráneos, renovación de servicios y recuperación patrimonial para su eventual refuncionalización como centro de convenciones. El propio PLAMCHA reconoce la necesaria participación del Gobierno Regional, Municipalidad, Ministerio de Salud, Ministerio de Cultura, Ministerio de Vivienda y cooperación internacional.

Estos ejemplos permiten demostrar una conclusión fundamental: la magnitud de las inversiones requeridas supera objetivamente la capacidad de intervención aislada de una sola municipalidad, haciendo necesaria la participación articulada de diferentes niveles de gobierno y fuentes de financiamiento.

II.6. La recuperación del Centro Histórico requiere una intervención integral sobre la Cuenca Urbana del río Chili

Uno de los aportes fundamentales del PLAMCHA consiste en superar una visión del Centro Histórico limitada exclusivamente al damero monumental y reconocer la relación histórica, paisajística y ambiental de la ciudad con el río Chili.

El proyecto del Parque Lineal Ecológico Quinta Salas, por ejemplo, comprende aproximadamente 6 000 m² y plantea recuperar las riberas y fajas marginales, incrementar las áreas verdes, habilitar ciclovías y vías peatonales y construir conexiones peatonales. Para ello se identifica la participación de propietarios, Municipalidad, Ministerio de Cultura, Autoridad Local del Agua, Gobierno Regional, cooperación internacional y sector privado.

Asimismo, el Parque Lineal Ecológico San Martín, con aproximadamente 6 750 m², busca recuperar parte del lecho y las riberas del Chili como espacio público, incrementar la arborización y habilitar ciclovías y conexiones peatonales.

De mayor magnitud es el Parque Central del Chili, proyectado sobre aproximadamente 2,3 hectáreas, que contempla soterrar un tramo de la avenida La Marina, recuperar las riberas, construir malecones, alamedas y bulevares verdes, implementar ciclovías y caminerías y generar puentes peatonales.

La existencia de estos proyectos demuestra que la conservación patrimonial debe incorporar necesariamente una dimensión ambiental y paisajística, cuya ejecución exige coordinación entre distintos niveles de gobierno y entidades sectoriales.

II.7. Existe una problemática concreta de vivienda, tugurización y pérdida del uso residencial

Otro componente fundamental del problema es la pérdida progresiva de la función residencial del Centro Histórico.

El Informe Técnico-Legal elaborado por la Gerencia del Centro Histórico de la Municipalidad Provincial de Arequipa identifica entre los factores de deterioro el cambio del uso de vivienda hacia actividades comerciales. El PLAMCHA confirma que esta situación constituye un problema concreto al contemplar proyectos específicos destinados a recuperar viviendas, rehabilitar tugurios y evitar el progresivo vaciamiento residencial del Centro Histórico.

Uno de los casos más representativos es la Quinta Salas, conocida como Castillo del Diablo, identificada por el PLAMCHA como el tugurio más grande de la ciudad. La intervención propuesta comprende aproximadamente 4 500 m² y busca mejorar las condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad de 100 familias, equivalentes aproximadamente a 350 personas. Para ello se contemplan alrededor de 2 000 m² de construcción y 3 000 m² de espacios de uso colectivo, además del saneamiento físico-legal, reforzamiento estructural y renovación de redes de agua, desagüe y electricidad.

La problemática también alcanza al tradicional barrio de San Antonio, donde se plantea intervenir aproximadamente 5 hectáreas, mejorar 400 inmuebles y alrededor de 1 500 metros lineales de calles, beneficiando aproximadamente a 400 familias o 2 000 personas.

Asimismo, se prevé la destugurización del Tambo Carmelitas, destinada a mejorar la habitabilidad de 10 familias (aproximadamente 50 personas), mediante saneamiento físico-legal, reforzamiento estructural, renovación de servicios, restauración de fachadas y mejoramiento de espacios colectivos.

A estas intervenciones se suman proyectos de vivienda social como la Casa Rosada de la calle Perú, orientada a beneficiar a 20 familias, aproximadamente 100 personas, sobre un área de 1 500 m²; así como el inmueble ubicado en Piérola N° 510, donde también se contempla vivienda social para 20 familias, aproximadamente 100 personas, en un área cercana a 1 500 m².

Estos datos permiten sostener que la recuperación del Centro Histórico no puede limitarse a la conservación monumental. Debe incorporar necesariamente políticas de vivienda y recuperación residencial, pues un centro histórico sin residentes permanentes corre el riesgo de convertirse únicamente en un espacio comercial y turístico, perdiendo la dinámica social que constituye parte esencial de su valor urbano.

II.8. La movilidad constituye una de las principales brechas estructurales

El diagnóstico municipal identifica la congestión y la contaminación como problemas directos que afectan al Centro Histórico. Frente a ello, el PLAMCHA contempla una amplia cartera de proyectos vinculados con peatonalización, ciclovías, reorganización vial y recuperación del espacio público.

El proyecto del Circuito de Ciclovías comprende aproximadamente 6 453 metros lineales distribuidos en diferentes vías del Centro Histórico y tiene como finalidad promover formas de movilidad menos contaminantes, menos peligrosas y más saludables, contribuyendo simultáneamente a reducir la contaminación y la congestión vehicular.

La adecuación peatonal de Santa Catalina, por su parte, comprende aproximadamente 5 284 m² y busca recuperar el espacio público, reducir el ingreso de vehículos, promover servicios turísticos, fortalecer el uso residencial e incorporar infraestructura ciclista.

Asimismo, la intervención de Melgar-Zela, sobre aproximadamente 15 600 m², busca priorizar la movilidad peatonal y ciclista, recuperar el patrimonio urbano, mejorar las condiciones de habitabilidad y favorecer la inversión turística.

Todo ello demuestra que el problema de movilidad no puede resolverse mediante una obra aislada. Existe una red de intervenciones interdependientes que requiere inversiones plurianuales y una adecuada coordinación entre transporte, patrimonio, espacio público y actividad económica.

II.9. La cartera de proyectos exige participación pública y privada

Un elemento especialmente relevante para justificar la finalidad de la presente iniciativa es que el propio PLAMCHA reconoce que el financiamiento de las intervenciones no puede depender de una única fuente.

Según las características de cada proyecto, las fichas identifican la posible participación de la Municipalidad Provincial de Arequipa, Gobierno Regional de Arequipa, Ministerio de Cultura, Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, Ministerio de Transportes y Comunicaciones, Ministerio de Salud, cooperación internacional, propietarios, comerciantes, residentes y sector privado.

Así, por ejemplo, el proyecto del Centro Cultural Siglo XX incorpora expresamente al sector privado entre sus posibles fuentes de financiamiento. De igual manera, el Parque Lineal Quinta Salas contempla la participación de recursos municipales, regionales, cooperación internacional y sector privado.

Esta situación demuestra que el modelo de recuperación previsto por el propio Plan Maestro es necesariamente multiactor y multifuente.

Por ello, la futura ley debe facilitar instrumentos como las asociaciones público-privadas, proyectos en activos, Obras por Impuestos, convenios de cooperación, inversión privada directa compatible con la protección patrimonial y mecanismos de cofinanciamiento.

II.10. El problema no es la ausencia de proyectos, sino la insuficiente capacidad para ejecutarlos

Este constituye uno de los argumentos centrales de la Exposición de Motivos.

Las fichas del PLAMCHA muestran reiteradamente diferentes etapas de desarrollo de los proyectos: identificación, PIP elaborado, PIP aprobado, anteproyecto, expediente técnico y ejecución parcial. Las intervenciones se encuentran en distintos niveles de maduración y muchas de ellas requieren continuar estudios, realizar saneamiento, elaborar expedientes técnicos, obtener financiamiento o avanzar hacia su ejecución.

Existe, por tanto, una brecha claramente identificable entre:

planificación → formulación → financiamiento → ejecución → recuperación efectiva del patrimonio.

La ley especial busca precisamente reducir esta brecha.

No pretende sustituir al PLAMCHA ni generar una planificación paralela, sino proporcionar los instrumentos legales, institucionales y financieros necesarios para que los proyectos

que ya han sido técnicamente identificados puedan avanzar efectivamente hacia su ejecución.

II.11. La falta de intervención genera el riesgo de pérdida progresiva del patrimonio

La necesidad de una intervención legislativa también debe analizarse considerando las consecuencias de no actuar oportunamente.

El Informe Técnico-Legal municipal advierte que la ausencia de herramientas excepcionales puede generar una pérdida progresiva del patrimonio como consecuencia del deterioro, la degradación del tejido urbano monumental e incluso una eventual afectación de la condición del Centro Histórico como Patrimonio Mundial.

Este riesgo resulta jurídicamente relevante, pues convierte la actuación estatal en un verdadero deber de protección.

La falta de intervención oportuna puede generar, además, costos considerablemente mayores en el futuro. Un inmueble patrimonial conservado periódicamente requiere determinados recursos; sin embargo, cuando alcanza niveles de deterioro estructural, abandono o destrucción parcial, su restauración resulta significativamente más costosa y, en determinados casos, el daño puede convertirse en irreversible.

Por ello, la inversión preventiva y de recuperación debe ser entendida no solamente como gasto público, sino como protección de un activo cultural de interés público y como un mecanismo para reducir costos futuros.

II.12. Existe una brecha normativa respecto del Centro Histórico de Lima

Finalmente, existe una dimensión jurídica que refuerza la necesidad de la intervención legislativa.

El Informe Técnico-Legal elaborado por la Gerencia del Centro Histórico de la Municipalidad Provincial de Arequipa señala que, mientras el Centro Histórico de Lima cuenta desde 2024 con la Ley N° 31980, que estableció un régimen jurídico especial para su conservación, recuperación, revitalización y promoción de inversiones, el Centro Histórico de Arequipa, pese a contar también con el reconocimiento de Patrimonio Mundial, no dispone de un régimen legal nacional equivalente.

El mismo informe concluye que Arequipa enfrenta problemas críticos relacionados con deterioro patrimonial, congestión, contaminación, informalidad y debilidad de gestión urbana, y recomienda expresamente gestionar ante el Congreso de la República una ley específica para el Centro Histórico.

III.- OBJETIVOS GENERALES Y ESPECIFICOS

1.- OBJETIVO GENERAL

Establecer un régimen especial que promueva, articule y facilite la inversión pública y privada destinada a la recuperación, conservación, revitalización y desarrollo integral y sostenible del Centro Histórico de Arequipa y su Zona de Amortiguamiento, mediante

mecanismos de financiamiento, coordinación interinstitucional y participación privada que permitan ejecutar progresivamente los programas y proyectos contemplados en el Plan Maestro del Centro Histórico de Arequipa 2025-2035 (PLAMCHA), garantizando, al mismo tiempo, la protección de su patrimonio cultural, urbano, arquitectónico, paisajístico y ambiental.

Este objetivo responde directamente a la problemática que actualmente enfrenta el Centro Histórico de Arequipa, caracterizada por el deterioro progresivo de su patrimonio, la congestión vehicular, la contaminación, la informalidad y las limitaciones existentes en materia de gestión, coordinación institucional y financiamiento.

Asimismo, la propuesta parte de la existencia de un instrumento de planificación técnicamente sustentado y aprobado, como es el PLAMCHA 2025-2035, que contiene una cartera concreta de programas y proyectos. Por ello, el propósito de la ley es generar las condiciones jurídicas, institucionales y financieras necesarias para convertir dicha planificación en intervenciones e inversiones efectivamente ejecutables.

2.- OBJETIVOS ESPECÍFICOS

a) Recuperar y poner en valor el patrimonio arquitectónico y monumental.

Impulsar la restauración, conservación y reforzamiento de monumentos e inmuebles de valor patrimonial deteriorados. El PLAMCHA 2025-2035 contempla intervenciones estratégicas como el Teatro Fénix, el Mercado San Camilo, el Hospital Goyeneche y otros bienes monumentales que requieren mecanismos que hagan viable su recuperación.

b) Facilitar la ejecución de la cartera de inversiones del PLAMCHA 2025-2035.

Reducir la brecha entre planificación y ejecución, facilitando que los programas y proyectos ya identificados puedan concretarse. El PLAMCHA cuenta con inversiones en diferentes niveles de avance, pero muchas requieren mejores mecanismos de gestión, articulación y financiamiento para su ejecución efectiva.

c) Garantizar mecanismos sostenibles de financiamiento público.

Generar fuentes de financiamiento previsibles para proyectos de recuperación patrimonial, infraestructura, vivienda, movilidad y espacios públicos. Esta medida responde a una de las principales limitaciones identificadas: la ausencia de un régimen económico especial y de financiamiento estatal permanente para el Centro Histórico.

d) Promover la participación de la inversión privada.

Facilitar la participación privada en proyectos de recuperación y revitalización urbana, bajo estricto respeto de las normas de protección del patrimonio cultural. El propio PLAMCHA reconoce al sector privado, propietarios y cooperación internacional como potenciales fuentes de financiamiento.

e) Fortalecer la coordinación interinstitucional.

Articular la actuación del Gobierno Nacional, Gobierno Regional, Municipalidad Provincial de Arequipa, municipalidades distritales y demás entidades competentes. La diversidad de actores, competencias y fuentes de financiamiento involucrados demuestra que la recuperación integral del Centro Histórico requiere una gestión coordinada y no exclusivamente municipal.

f) Recuperar y mejorar los espacios públicos.

Promover la recuperación de calles, plazas, alamedas, malecones y demás espacios urbanos del Centro Histórico y su Zona de Amortiguamiento, mejorando su habitabilidad y uso ciudadano. El PLAMCHA considera la recuperación y peatonalización de estos espacios como elementos fundamentales de la revitalización urbana.

g) Impulsar una movilidad urbana sostenible.

Promover la peatonalización, ciclovías y reorganización vial para reducir la congestión, contaminación y presión vehicular sobre el patrimonio. El PLAMCHA contempla, entre otras intervenciones, aproximadamente **6 453 metros lineales de ciclovías**, orientados a mejorar la movilidad y la calidad ambiental.

h) Recuperar la función residencial y mejorar la habitabilidad.

Impulsar la rehabilitación de viviendas, destugurización y recuperación de inmuebles deteriorados para evitar la pérdida del uso residencial. El PLAMCHA contempla proyectos como Quinta Salas, que beneficiaría aproximadamente a 100 familias, así como intervenciones en el barrio San Antonio y proyectos de vivienda social.

i) Integrar la Cuenca Urbana del río Chili a la recuperación urbana y paisajística.

Promover parques lineales, corredores verdes, ciclovías, malecones y espacios recreativos que recuperen la relación entre la ciudad y el río. El PLAMCHA contempla proyectos como los parques lineales Quinta Salas y San Martín y el Parque Central del Chili.

j) Fortalecer el desarrollo turístico, cultural y económico.

Aprovechar la recuperación patrimonial como instrumento para dinamizar de manera ordenada y sostenible las actividades turísticas, culturales, comerciales y de servicios. El Centro Histórico constituye uno de los principales destinos turísticos culturales del sur del Perú y un activo estratégico para el desarrollo económico de Arequipa.

k) Recuperar y reutilizar inmuebles abandonados o subutilizados.

Promover que los inmuebles patrimoniales deteriorados o sin uso recuperen una función social, cultural, residencial, turística o económica. El PLAMCHA contempla la reutilización de infraestructura como el antiguo Hospital Goyeneche, instalaciones ferroviarias y otros inmuebles patrimoniales.

l) Prevenir la pérdida irreversible del patrimonio.

Establecer mecanismos de intervención oportuna que eviten daños estructurales, degradación del tejido urbano monumental y pérdida progresiva de los valores patrimoniales del Centro Histórico, garantizando la preservación de las condiciones que sustentan su reconocimiento como Patrimonio Mundial.

En conjunto, estos objetivos buscan pasar de la planificación a la ejecución, articulando inversión pública y privada, financiamiento y gestión interinstitucional para recuperar el Centro Histórico de Arequipa como un espacio patrimonial vivo, habitable, sostenible y generador de desarrollo.

IV.- FUNDAMENTACIÓN DEL PROYECTO DE LEY

La iniciativa legislativa que contine la propuesta de Ley Especial para la Promoción de la Inversión Pública y Privada en el Centro Histórico de Arequipa para su Desarrollo Integral y Sostenible se sustenta en la necesidad de establecer un marco legal que permita pasar de la protección predominantemente normativa del patrimonio a una política efectiva de recuperación, inversión, revitalización urbana y sostenibilidad financiera, sin disminuir los estándares de protección cultural ni alterar las competencias de las entidades públicas involucradas.

El fundamento principal de la iniciativa parte de una realidad concreta: Arequipa ya cuenta con un patrimonio reconocido internacionalmente, un diagnóstico técnico de sus problemas, un Plan Maestro vigente hasta 2035 y una cartera de proyectos identificados; sin embargo, no dispone de un régimen nacional especial que articule de manera permanente los recursos públicos, la inversión privada, la cooperación interinstitucional y los mecanismos de financiamiento necesarios para ejecutar progresivamente dichas intervenciones.

IV.1. Protección de un patrimonio de trascendencia nacional e internacional

El Centro Histórico de Arequipa constituye un activo cultural que trasciende el ámbito estrictamente municipal. Su arquitectura en sillar, su tejido urbano histórico y la integración de tradiciones constructivas locales constituyen elementos de valor excepcional. El informe técnico-legal elaborado por la Gerencia del Centro Histórico de la Municipalidad Provincial de Arequipa destaca, además, que el Centro Histórico es el principal destino turístico cultural del sur del Perú, un núcleo tradicional de actividad económica y comercial, un espacio fundamental de identidad regional y un activo estratégico para el desarrollo económico y turístico nacional.

Esta condición impone al Estado una responsabilidad reforzada de conservación. La protección del Centro Histórico no puede entenderse únicamente como la preservación de edificios antiguos, sino como la conservación integral de un espacio urbano donde convergen patrimonio material e inmaterial, vivienda, actividad económica, turismo, movilidad, espacio público, paisaje y medio ambiente.

En consecuencia, la intervención legislativa resulta plenamente coherente con el deber estatal de preservar el patrimonio cultural y con la necesidad de garantizar que dicho

patrimonio pueda transmitirse a las futuras generaciones en condiciones adecuadas de conservación y sostenibilidad.

IV.2.- Existencia de un problema estructural que requiere una respuesta integral

La necesidad de la norma se encuentra respaldada por el propio diagnóstico técnico de la Municipalidad Provincial de Arequipa. Este identifica problemas de deterioro estructural de inmuebles, pérdida progresiva de valores arquitectónicos, modificaciones incompatibles, cambio de usos residenciales hacia actividades comerciales, congestión vehicular, contaminación, comercio informal y ocupación desordenada de los espacios públicos. También advierte que la presión vehicular afecta directamente la conservación de monumentos, la calidad ambiental, la experiencia turística y la seguridad peatonal.

A estas dificultades se suma una debilidad particularmente importante: la insuficiencia de mecanismos permanentes de gestión y financiamiento. El informe municipal identifica expresamente que el Centro Histórico no cuenta con un régimen económico especial ni con un mecanismo permanente de financiamiento estatal que acompañe las necesidades de recuperación patrimonial.

Por tanto, la problemática no puede resolverse mediante una actuación sectorial aislada. La restauración patrimonial debe articularse con vivienda, espacio público, movilidad, turismo, recuperación ambiental, gestión del riesgo y actividad económica formal. Ese carácter multidimensional constituye precisamente una de las razones que justifican una ley especial.

IV.3.- La propuesta no crea una planificación nueva: busca hacer ejecutable la que ya existe

Uno de los elementos que otorga mayor sustento técnico al proyecto es la reciente aprobación del Plan Maestro del Centro Histórico de Arequipa y Zona de Amortiguamiento 2025-2035.

La Ordenanza Municipal N° 1389 establece que el Plan Maestro constituye una modalidad de Plan Específico que orienta la gestión, los usos del suelo, las acciones, intervenciones, programas, proyectos e inversiones públicas y privadas dentro del Centro Histórico, permitiendo un tratamiento urbanístico integral y especial. Asimismo, señala que su finalidad es contribuir a mejorar las condiciones físicas, sociales y económicas de los habitantes del ámbito intervenido.

Además, el instrumento fue sometido a evaluación técnica, levantamiento de observaciones y análisis jurídico previo, declarándose su viabilidad antes de la aprobación municipal. La Ordenanza N° 1389 finalmente aprobó el Plan Maestro para el período 2025-2035 y le otorgó un horizonte de planificación de diez años.[2]

En consecuencia, la futura ley no pretende sustituir al Plan Maestro ni generar una cartera paralela de proyectos. Por el contrario, su finalidad es proporcionar instrumentos legales,

[2] https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/9318243/7631965-ordenanza-municipal-1389.pdf?v=1768937254 ;https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/9307025/7631965-plamcha-2025-2035-diagnostico-propuesta-y-reglamento.pdf?v=1768937254

financieros y de coordinación que permitan ejecutar progresivamente las inversiones ya identificadas por un instrumento técnico aprobado.

Este punto es esencial porque demuestra que el proyecto de ley no responde a una improvisación legislativa ni genera obligaciones carentes de planificación previa.

IV.4.- La magnitud de las inversiones exige concurrencia de distintos niveles de gobierno

La cartera del PLAMCHA evidencia que muchas de las intervenciones previstas superan ampliamente la capacidad financiera ordinaria de una sola entidad local.

Un ejemplo particularmente significativo es la rehabilitación de la Quinta Salas, identificada como el tugurio de mayor dimensión de la ciudad. La intervención comprende aproximadamente 4 500 m² y busca mejorar las condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad de 100 familias, equivalentes a aproximadamente 350 personas. El proyecto incorpora saneamiento físico-legal, reforzamiento estructural, renovación de redes de agua, desagüe y electricidad, restauración de fachadas y mejoramiento de espacios colectivos; además, su ficha lo clasifica dentro de un nivel de inversión alto, superior a US$ 5 millones, e identifica como fuentes de financiamiento a la Municipalidad Provincial, Gobierno Regional, Ministerio de Vivienda, cooperación internacional, propietarios e inquilinos.

El mismo patrón se repite en proyectos vinculados al río Chili. Por ejemplo, la refuncionalización de las instalaciones de EGASA como Parque Temático contempla una intervención de 4,15 hectáreas, recuperación de riberas, incremento de áreas verdes, malecones, alamedas, ciclovías, caminerías y puentes peatonales; igualmente, se clasifica como proyecto de inversión alta, superior a US$ 5 millones.

Estos proyectos muestran que la recuperación del Centro Histórico requiere necesariamente financiamiento multifuente y articulación entre el Gobierno Nacional, Gobierno Regional, Municipalidad Provincial, sector privado y cooperación internacional.

IV.5.- Justificación de la promoción de inversión privada

La participación privada constituye un componente necesario de la propuesta, pero debe desarrollarse bajo reglas compatibles con la protección del patrimonio.

El proyecto no plantea sustituir la responsabilidad del Estado por inversión privada ni liberalizar indiscriminadamente las intervenciones sobre bienes culturales. Su objetivo es generar mecanismos mediante los cuales capital privado pueda participar en restauración de inmuebles, recuperación de espacios, servicios turísticos, proyectos urbanos y otras intervenciones compatibles con el Plan Maestro.

El propio informe técnico municipal reconoce que la aplicación de un régimen especial permitiría promover asociaciones público-privadas, recuperación de casonas, movilidad sostenible, recuperación de espacios públicos, integración del río Chili, fortalecimiento turístico y preservación del paisaje monumental.

Por ello, la inversión privada debe entenderse como complementaria de la inversión pública, sujeta a las normas de patrimonio cultural, urbanismo, ambiente, seguridad y gestión del riesgo.

IV.6.- Incorporación de las observaciones del Ministerio de Vivienda

Uno de los principales aportes de las opiniones sectoriales examinadas ha sido identificar qué aspectos de un régimen especial no deben reproducirse en Arequipa.

El Ministerio de Vivienda observó, respecto del antecedente legislativo de Lima, que no resulta jurídicamente adecuado modificar de manera aislada las reglas nacionales sobre licencias de edificación o excluir mecanismos reconocidos por la Ley N° 29090. En particular, recordó que las intervenciones en predios integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación se tramitan mediante las modalidades previstas por la legislación nacional y que los Revisores Urbanos forman parte del sistema establecido por dicha ley.

En atención a esa observación, el proyecto para Arequipa no crea procedimientos paralelos de licenciamiento, no elimina la participación de Revisores Urbanos o Comisiones Técnicas cuando corresponda y no establece autorizaciones municipales adicionales que dupliquen las competencias del Ministerio de Cultura.

Esta decisión fortalece la seguridad jurídica del proyecto y evita que una ley creada para facilitar inversiones termine generando nuevas barreras administrativas.

IV.7.- La vivienda y la destugurización como componentes esenciales de la recuperación patrimonial

La recuperación del Centro Histórico no puede desarrollarse únicamente a partir de proyectos turísticos o comerciales. La vivienda constituye un componente esencial de su sostenibilidad.

El Ministerio de Vivienda, al pronunciarse sobre el antecedente de Lima, recordó que la Ley N° 29415 atribuye al sector la rectoría en materia de vivienda, urbanismo y desarrollo urbano, así como la promoción de proyectos de vivienda vinculados a procesos de renovación urbana mediante programas como Techo Propio, Mivivienda y otros mecanismos equivalentes.

El dictamen parlamentario del proyecto de Lima consideró que destinar hasta el 20 % de los recursos asignados a vivienda de interés social y destugurización resultaba complementario a las competencias del Ministerio de Vivienda y podía contribuir a mejorar la oferta y calidad de vivienda dentro del Centro Histórico.

Este razonamiento es plenamente pertinente para Arequipa, donde el propio PLAMCHA identifica proyectos de vivienda, tugurización y rehabilitación residencial. La permanencia de vecinos en el Centro Histórico permite mantener actividad permanente, vigilancia natural, comercio de proximidad y continuidad de las prácticas sociales que forman parte de la identidad del lugar.

Por esa razón, el proyecto incorpora la vivienda y la destugurización como ejes de la recuperación integral.

IV.8.- Incorporación de las observaciones del Ministerio de Economía y Finanzas

La propuesta también ha sido diseñada tomando en consideración las observaciones formuladas por el MEF en el Informe N° 0150-2023-EF/54.02 al Proyecto de Ley N° 4690/2022-CR.[3]

El Ministerio cuestionó especialmente la creación de beneficios tributarios amplios. Estimó que, en el antecedente de Lima, las exoneraciones y reducciones del IGV podrían generar un costo fiscal potencial de hasta S/ 15 000 millones anuales, mientras que los descuentos en el Impuesto a la Renta podrían significar aproximadamente S/ 290 millones al año, y la exoneración del Impuesto de Alcabala alrededor de S/ 9,2 millones para el Cercado de Lima.

El MEF en el Informe N° 0150-2023-EF/54.02 también mostró que los beneficios tributarios no necesariamente generan el comportamiento económico esperado. Al analizar la reducción temporal del IGV para restaurantes, hoteles y alojamientos turísticos, encontró que entre agosto y diciembre de 2022 el 86 % de los restaurantes analizados no redujo sus precios y solamente el 14 % lo hizo; además, las empresas habrían trasladado en promedio apenas el 25 % de la reducción tributaria a los precios. [4]

Estas observaciones han sido recogidas en el proyecto de Arequipa. Por ello, la propuesta no establece tasas reducidas del IGV, exoneraciones del Impuesto a la Renta ni beneficios sobre Alcabala.

La política de promoción de inversiones se construye sobre instrumentos más directamente vinculados con el objetivo público: infraestructura, predictibilidad, simplificación administrativa, cartera priorizada de inversiones, participación privada, Obras por Impuestos, asociaciones público-privadas y cooperación internacional.

4.9. Sustento de la asignación del 3 % del IGV

La propuesta incorpora una asignación equivalente al 3 % del IGV generado en el distrito de Arequipa, destinada exclusivamente a proyectos de inversión e IOARR identificados en el Plan Maestro.

Esta medida debe diferenciarse claramente de un beneficio tributario.

No se reduce la tasa del IGV, no se modifica la base imponible, no se altera el crédito fiscal ni se exonera a contribuyente alguno. El impuesto se determina y recauda bajo las reglas nacionales vigentes. La medida regula únicamente la asignación presupuestaria de una parte de los recursos recaudados para financiar inversiones específicas.

El MEF había advertido, respecto de la propuesta inicial de Lima, que SUNAT no podía ser presentada como entidad que "destina" directamente parte del impuesto, porque no es propietaria de la recaudación. Asimismo, observó las dificultades técnicas para determinar territorialmente el IGV recaudado.

[3] https://wb2server.congreso.gob.pe/spley-portal/#/visor-pdf/documento-estudio-comision?id=MTA5MzI1
[4] https://wb2server.congreso.gob.pe/spley-portal/#/visor-pdf/documento-estudio-comision?id=MTA5MzI1

Precisamente por ello, la propuesta para Arequipa debe adoptar la fórmula posteriormente consolidada por el propio ordenamiento nacional: la asignación se realiza por el Poder Ejecutivo a través del Ministerio de Economía y Finanzas y no directamente por SUNAT.

Este criterio ya cuenta con un precedente legislativo vigente. La Ley N° 32552 dispone que el Poder Ejecutivo, a través del MEF, entregue el 3 % del IGV generado en el Cercado de Lima y el 3 % del IGV generado en el Rímac a sus respectivas municipalidades, para uso exclusivo en proyectos de inversión pública e IOARR identificados en el Plan Maestro del Centro Histórico de Lima. Además, permite que hasta el 20 % de dichos recursos se destine a proyectos de vivienda de interés social con fines de destugurización. [5]

Por tanto, la asignación del 3 % propuesta para Arequipa no constituye una figura inédita, sino la adaptación de un mecanismo que ya ha sido incorporado al ordenamiento jurídico nacional para la protección de otro Centro Histórico reconocido internacionalmente.

4.10. La asignación debe estar estrictamente vinculada a inversión

Para garantizar la sostenibilidad fiscal y responder a las observaciones formuladas por el MEF, los recursos provenientes del 3 % deben tener un destino claramente delimitado.

El dictamen del antecedente de Lima sostuvo que una asignación de recursos resultaba más acotada cuando su utilización se restringía exclusivamente a proyectos previamente incluidos en el Plan Maestro, evitando que se convirtiera en una transferencia de libre disponibilidad.

Siguiendo este criterio, el proyecto de Arequipa dispone que los recursos se destinen exclusivamente a proyectos de inversión e IOARR vinculados al Plan Maestro, y que no puedan utilizarse para financiar incrementos remunerativos, nuevas plazas, dietas o gasto corriente ordinario.

Esta delimitación permite que el financiamiento se traduzca directamente en activos, infraestructura y recuperación patrimonial verificable.

4.11. Compatibilidad presupuestaria y responsabilidad fiscal

El MEF también advirtió que todo proyecto normativo que genere gasto debe contar con una evaluación presupuestaria que determine disponibilidad de recursos, impacto sobre el presupuesto y análisis costo-beneficio, y recordó la vigencia de los principios constitucionales de equilibrio presupuestario y prohibición de iniciativa congresal para crear o aumentar gasto público.

Por ello, la propuesta ha sido estructurada para evitar la creación automática de nuevas entidades, plazas, remuneraciones, unidades ejecutoras o estructuras administrativas.

La Mesa Técnica prevista constituye únicamente un mecanismo de coordinación entre instituciones existentes y la Ventanilla de Orientación utiliza la capacidad administrativa municipal. La incorporación de un proyecto a la cartera priorizada tampoco constituye

[5] https://img.lpderecho.pe/wp-content/uploads/2026/01/Ley-32552-LPDerecho.pdf

autorización automática de gasto: cada inversión debe cumplir los requisitos del Sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones y contar con la correspondiente habilitación presupuestaria.

De esta manera, se diferencia claramente entre crear el marco legal para promover inversiones y autorizar presupuestariamente cada proyecto, que continuará sometido a las reglas generales del sistema financiero y presupuestario.

IV.12.- Protección del régimen jurídico de los bienes estatales

Las observaciones del MEF también han sido consideradas respecto de los bienes de titularidad estatal.

El Ministerio señaló que los bienes públicos pueden pertenecer al dominio público o al dominio privado y que los primeros tienen naturaleza inalienable, imprescriptible e inembargable, razón por la cual no pueden ser objeto de transferencia bajo las mismas reglas aplicables a bienes de dominio privado.

En atención a ello, el proyecto para Arequipa no autoriza transferencias automáticas ni modifica la condición jurídica de los bienes estatales.

Toda intervención debe respetar la titularidad, administración, finalidad pública y régimen legal de cada bien. Esta previsión permite promover su recuperación sin vulnerar el Sistema Nacional de Abastecimiento ni las normas sobre bienes estatales.

IV.13.- Gestión del riesgo de desastres

La condición histórica y antigüedad de numerosos inmuebles hacen indispensable incorporar la gestión del riesgo como parte permanente de la política de recuperación.

La opinión del Ministerio de Vivienda respecto del proyecto de Lima recordó que las intervenciones relacionadas con riesgos y reconstrucción deben sujetarse al Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres y articularse con las entidades competentes, entre ellas CENEPRED, el Ministerio de Cultura y el propio sector Vivienda. [6]

Por ello, el proyecto de Arequipa no crea un sistema paralelo de emergencias ni permite intervenciones al margen del SINAGERD. La ley incorpora la prevención, reducción del riesgo y recuperación post desastre como componentes transversales de la gestión del Centro Histórico, respetando las competencias nacionales.

IV.14.- Descentralización y trato adecuado a un patrimonio mundial ubicado fuera de Lima

Existe además un fundamento de descentralización.

El informe técnico-legal elaborado por la Gerencia del Centro Histórico de la Municipalidad Provincial de Arequipa advierte que contar con un régimen especial para Arequipa

[6] https://wb2server.congreso.gob.pe/spley-portal/#/visor-pdf/documento-estudio-comision?id=MzEyMjE%3D

permitiría equilibrar las políticas nacionales de protección patrimonial y fortalecer la descentralización cultural y económica. [7]

La Ley N° 31980 reconoció legislativamente que la complejidad de un centro histórico de valor mundial puede justificar un régimen jurídico particular. Posteriormente, la Ley N° 32552 fortaleció dicho régimen con recursos específicos para Lima y Rímac.

Arequipa comparte la condición de Patrimonio Mundial y enfrenta problemas comparables de deterioro, vivienda, movilidad, presión urbana y necesidad de financiamiento. El propio informe municipal concluye que resulta razonable contar con una ley específica y recomienda su tramitación ante el Congreso.

No se plantea, por tanto, una equiparación automática con Lima, sino una respuesta normativa diseñada a partir de la realidad urbana, patrimonial y financiera de Arequipa, tomando como experiencia las soluciones útiles y descartando aquellas que fueron objeto de observaciones sectoriales.

4.15. Equilibrio entre conservación y desarrollo

La fundamentación del proyecto parte finalmente de una premisa esencial: conservar no significa inmovilizar el Centro Histórico.

Un patrimonio sin inversión se deteriora; un centro histórico sin vivienda pierde población; un espacio patrimonial sin actividad económica pierde sostenibilidad; y un modelo de inversión sin controles puede destruir los mismos valores que pretende aprovechar.

La finalidad de la ley consiste precisamente en lograr equilibrio.

Se busca que la inversión pública mejore infraestructura, vivienda, movilidad, patrimonio y espacios públicos; que la inversión privada encuentre reglas predecibles y proyectos viables; que la actividad turística genere oportunidades económicas; y que todo ello se realice respetando el Plan Maestro, la legislación cultural, las competencias sectoriales y la sostenibilidad fiscal.

El resultado esperado es que el patrimonio deje de ser percibido exclusivamente como una carga económica de conservación y sea reconocido como un activo cultural, urbano y económico capaz de generar desarrollo sostenible, siempre que exista un marco institucional adecuado.

4.16. Necesidad y razonabilidad de la intervención legislativa

De la revisión conjunta de la documentación técnica, las opiniones sectoriales y los antecedentes legislativos puede concluirse que la propuesta resulta necesaria, idónea y razonable.

Es necesaria porque el Centro Histórico presenta problemas patrimoniales, urbanos, ambientales, residenciales y financieros que no pueden ser resueltos únicamente mediante

[7] Ver archivo adjunto: INFORME TÉCNICO – LEGAL proyecto tecnico legal-regimen espec

instrumentos municipales. Es idónea porque parte de un Plan Maestro aprobado y dirige los instrumentos de inversión hacia proyectos previamente identificados. Y es razonable porque incorpora salvaguardas destinadas a evitar duplicidad administrativa, beneficios tributarios ineficientes, gasto corriente permanente, afectación de bienes públicos o invasión de competencias sectoriales.

En síntesis, la ley no crea una estructura burocrática para administrar el Centro Histórico; crea condiciones para invertir en él. No sustituye al Ministerio de Cultura ni al Ministerio de Vivienda; articula sus competencias. No reemplaza al PLAMCHA; facilita su ejecución. No reduce impuestos para beneficiar actividades determinadas; dirige recursos hacia inversiones verificables. Y no convierte la protección patrimonial en una obligación exclusivamente municipal; reconoce que la conservación de un Patrimonio Mundial es también una responsabilidad del Estado peruano.

Por estas razones, la creación de un régimen especial para Arequipa constituye una respuesta legislativa coherente con la protección del patrimonio cultural, la descentralización, la sostenibilidad fiscal y la promoción responsable de la inversión pública y privada.

V.- ANTECEDENTES LEGISLATIVOS, INVESTIGACIONES Y FUENTES UTILIZADAS

La propuesta ha tomado como referencia principal:

a) Proyecto de Ley N° 4690/2022-CR.

Propuso crear un régimen especial de promoción de inversión pública y privada para el Centro Histórico de Lima.[8]

b) Dictámenes parlamentarios emitidos sobre dicho proyecto[9].

Estos documentos desarrollaron aspectos relacionados con vivienda, recuperación del patrimonio, actividad económica, gestión urbana, riesgo de desastres e inversión.[10]

c) Ley N° 31980.

Ley de creación de un régimen especial para el Centro Histórico de Lima.

d) Ley N° 32552.

Norma que incorporó la asignación del 3 % del IGV para proyectos de inversión del Centro Histórico de Lima y Rímac.

e) Oficio N° 2474-2023-EF/10.01 e informes técnicos del MEF.

---

[8] https://api.congreso.gob.pe/spley-portal-service/archivo/OTA3OTY=/pdf

[9] La presente fórmula legal es tomada en parte y referencialmente del Texto Sustitutorio, del dictamen recaído en el proyecto de Ley Nº 4690/2022-CR, denominado: "Proyecto de Ley de creación de un régimen especial para el centro histórico de Lima, a fin de proteger su patrimonio cultural, y fomentar su desarrollo integral y sostenible", texto en dieciséis (84) fojas emitido por la por la Comisión de Descentralización, Regionalización, Gobiernos Locales y Modernización de la Gestión incluido en la agenda del pleno mediante acta virtual de fecha 14 de diciembre de 2023.

[10] https://api.congreso.gob.pe/spley-portal-service/archivo/MTUyMTA0/pdf;

Se utilizaron especialmente las observaciones relacionadas con eficiencia tributaria, sostenibilidad fiscal, gasto público, beneficios tributarios y administración de bienes públicos.[11]

f) Opiniones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Se recogieron particularmente las observaciones sobre vivienda, destugurización, licencias, gestión del riesgo y competencias sectoriales.[12]

g) Plan Maestro del Centro Histórico de Arequipa – PLAMCHA 2025-2035.

Constituye la principal fuente para identificar los proyectos de intervención, vivienda, movilidad, recuperación patrimonial, río Chili, equipamiento y espacio público.[13][14]

h) Estudios internacionales citados por el MEF.

Incluyen experiencias de Finlandia, Suecia y Francia sobre tasas reducidas del IVA y estudios internacionales respecto de incentivos fiscales a la inversión.

VI.- SECTORES COMPROMETIDOS

La implementación de la norma requiere articulación principalmente entre:

- Municipalidad Provincial de Arequipa;
- Ministerio de Cultura;
- Ministerio de Economía y Finanzas;
- Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento;
- Gobierno Regional de Arequipa;
- Ministerio de Transportes y Comunicaciones;
- Ministerio del Ambiente;
- Ministerio de Comercio Exterior y Turismo;
- Autoridad Nacional del Agua;
- Contraloría General de la República; y
- demás entidades que intervengan según la naturaleza de los proyectos.

Asimismo, se promueve la participación del sector privado, colegios profesionales, universidades, propietarios, residentes, comerciantes, emprendedores y cooperación internacional.

VII.- NORMAS QUE SE MODIFICAN O DEROGAN

La propuesta no requiere derogar la Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, la Ley N° 29090, la legislación de licencias de funcionamiento, la Ley del SINAGERD ni la normativa de bienes estatales.

---

[11] https://wb2server.congreso.gob.pe/spley-portal/#/visor-pdf/documento-estudio-comision?id=MTA5MzI1

[12] https://wb2server.congreso.gob.pe/spley-portal/#/visor-pdf/documento-estudio-comision?id=MzEyMjE%3D

[13] https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/9318243/7631965-ordenanza-municipal-1389.pdf?v=1768937254

[14] https://cdn.www.gob.pe/uploads/document/file/9315361/7631965-anexos-programas-y-proyectos-plamcha-2025-2035.pdf?v=1768937242

La finalidad del proyecto es complementaria.

La propuesta establece un régimen especial aplicable exclusivamente al Centro Histórico de Arequipa, manteniendo vigentes las competencias nacionales. De otro lado, no se modifica el régimen tributario del IGV, en tanto, la disposición sobre el 3 % constituye una asignación presupuestaria específica y no una modificación de la tasa del impuesto.

VIII.- ANÁLISIS COSTO-BENEFICIO DE LA PROPUESTA LEGISLATIVA

La propuesta legislativa genera un costo fiscal principalmente asociado a la asignación del 3 % del IGV generado en el distrito de Arequipa, destinado exclusivamente al financiamiento de proyectos de inversión e IOARR vinculados al Plan Maestro del Centro Histórico. Este costo representa una reasignación de recursos públicos y, por tanto, debe ser cuantificado con información oficial del MEF y la SUNAT antes de la aprobación definitiva de la norma.

Sin embargo, la propuesta adopta un diseño fiscalmente más responsable que un esquema de exoneraciones tributarias. El proyecto no reduce la tasa del IGV, no establece exoneraciones del Impuesto a la Renta ni del Impuesto de Alcabala y no crea beneficios tributarios generales. Esta decisión recoge las observaciones del MEF, que advirtió que las exoneraciones previstas en el antecedente de Lima podían generar elevados costos fiscales y no necesariamente traducirse en menores precios o mayor inversión. El propio MEF constató que, tras la reducción temporal del IGV para determinados servicios, el 86 % de los restaurantes evaluados no redujo sus precios y solo una parte limitada del beneficio fue trasladada al consumidor.

El beneficio principal de la propuesta radica en que los recursos se orientan directamente a inversiones concretas, previamente identificadas y planificadas, evitando una distribución indiscriminada del beneficio fiscal. La Ordenanza Municipal N° 1389 aprobó el Plan Maestro del Centro Histórico y Zona de Amortiguamiento 2025-2035, por lo que existe una base técnica para priorizar las intervenciones y reducir el riesgo de asignaciones improvisadas.

Los beneficios esperados son múltiples. En el plano patrimonial, la inversión permite evitar el deterioro progresivo de inmuebles históricos y reducir los mayores costos futuros que ocasionaría su pérdida o colapso. En el ámbito social, los proyectos de vivienda y destugurización mejoran directamente las condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad de las familias residentes. El PLAMCHA, por ejemplo, contempla la rehabilitación de la Quinta Salas para beneficiar a aproximadamente 100 familias y 350 personas.

En el plano económico, la ejecución de proyectos de recuperación urbana genera demanda de mano de obra, servicios profesionales y actividad empresarial, además de fortalecer el turismo, comercio, gastronomía y servicios vinculados al Centro Histórico. El dictamen del antecedente de Lima reconoce que la inversión en recuperación patrimonial puede generar empleo, dinamizar la economía local y aumentar el atractivo turístico.

La propuesta también genera beneficios urbanos y ambientales mediante proyectos de movilidad sostenible, recuperación de espacios públicos, ciclovías, áreas verdes y recuperación del río Chili. El PLAMCHA identifica intervenciones de inversión alta, superiores a US$ 5 millones, como el Parque Central del Chili y la refuncionalización de instalaciones de EGASA, lo que evidencia la magnitud de la inversión requerida y la necesidad de contar con fuentes permanentes de financiamiento.

Otro beneficio relevante es el apalancamiento de recursos. La asignación pública puede servir como base para cofinanciar proyectos con el Gobierno Regional, ministerios, cooperación internacional, Obras por Impuestos, asociaciones público-privadas y participación de propietarios e inversionistas privados, reduciendo así la presión exclusiva sobre el presupuesto municipal.

La propuesta incorpora además salvaguardas para limitar el impacto fiscal: los recursos del 3 % se destinan exclusivamente a inversión, no pueden emplearse en remuneraciones, dietas o gasto corriente ordinario, no se crean nuevas entidades ni plazas, y cada proyecto debe cumplir las reglas del Sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones.

Existe, además, un precedente legal vigente. La Ley N° 32552 dispone la asignación del 3 % del IGV generado en el Cercado de Lima y en el Rímac para financiar proyectos de inversión e IOARR de sus respectivos centros históricos, permitiendo que hasta el 20 % se destine a vivienda de interés social y destugurización.

En consecuencia, la relación costo-beneficio de la propuesta resulta favorable, siempre que el monto del 3 % sea previamente cuantificado, su uso permanezca estrictamente vinculado al Plan Maestro y la ejecución de cada proyecto se sujete a evaluación técnica, presupuestaria y de rentabilidad social. La propuesta transforma recursos públicos focalizados en activos duraderos, reduce los costos futuros del deterioro patrimonial y genera beneficios económicos, sociales, urbanos, turísticos y ambientales para Arequipa y el país.

IX.- IMPACTO AMBIENTAL

La propuesta legislativa genera un impacto ambiental positivo, porque promueve que la recuperación del Centro Histórico de Arequipa se realice incorporando criterios de sostenibilidad, movilidad limpia, infraestructura verde y recuperación del paisaje urbano.

El PLAMCHA 2025-2035 contempla proyectos orientados a reducir la congestión vehicular y la contaminación mediante ciclovías, ampliación de espacios peatonales y reorganización de la movilidad urbana. Asimismo, plantea la recuperación ambiental y paisajística del río Chili mediante parques lineales, arborización, ciclovías, caminerías, malecones y recuperación de riberas.

La propuesta también favorece la adaptación al cambio climático y la mejora de la calidad ambiental mediante proyectos de drenaje pluvial, recuperación de áreas verdes y reducción de la presión vehicular sobre el Centro Histórico.

En consecuencia, la ley no genera impactos ambientales negativos de manera directa; por el contrario, crea condiciones para que las futuras inversiones contribuyan a reducir la

contaminación, recuperar espacios naturales y mejorar la calidad ambiental y paisajística del Centro Histórico, sin perjuicio de que cada proyecto de inversión deba cumplir previamente con la normativa ambiental vigente y con las autorizaciones que correspondan.