

COMISIÓN DE VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN
PERIODO DE SESIONES 2020-2021



Señora Presidenta:

Ha ingresado para dictamen de la Comisión de Vivienda y Construcción el proyecto de ley 768/2021-CR, presentado por el grupo parlamentario Perú Libre, a iniciativa del congresista Luis Kamiche Morante, que propone la Ley que declara de interés nacional y necesidad pública la ejecución del proyecto "Ciudad Satélite de Coscomba".

La Comisión de Vivienda y Construcción, en su vigésima sesión ordinaria realizada el 27 de junio de 2022, acordó por **Unanimidad** de los asistentes la aprobación del presente dictamen. Votaron a favor los señores congresistas Jhaec Darwin Espinoza, María Acuña Peralta, Víctor Flores Ruiz, Segundo Quiroz Barboza, Pasión Dávila Atanasio, Jorge Coayla Juárez, Elías Varas Meléndez, Flavio Cruz Mamani, Arturo Alegría García, Martha Moyano Delgado, José Arriola Tueros, Sigrid Bazán Narro, Digna Calle Lobatón y Kira Alcarráz Aguero.

I. SITUACIÓN PROCESAL.

a) Antecedentes Procedimentales

El proyecto de ley 768/2021-CR "Ley que declara de interés nacional y necesidad pública la ejecución del proyecto Ciudad Satélite de Coscomba", se presentó al área de trámite documentario del Congreso de la República, el 17 de noviembre del 2021 a iniciativa del congresista Luis Kamiche Morante con el respaldo del grupo parlamentario Perú Libre. Fue decretado e ingresado a la Comisión de Vivienda y Construcción como única comisión dictaminadora el 19 de noviembre de 2021, para su estudio y dictamen.

b) Antecedentes parlamentarios.

En el periodo legislativa 2016 -2021, con fecha 01 de marzo del 2021, se presentó el proyecto de ley 7246/2020-CR "Ley que declara de interés nacional y necesidad pública la ejecución del proyecto Ciudad Satélite de Coscomba", a iniciativa del congresista Lenin Fernando Bazán Villanueva, con el respaldo del grupo parlamentario Frente Amplio por Justicia, Vida y Libertad y con fecha 16 de junio de 2021, la Comisión de Vivienda y Construcción acordó por mayoría aprobar el dictamen con texto sustitutorio del proyecto de ley, pero al concluir la legislatura del período 2016 – 2021, fue enviado al archivo.

Mediante oficio 088-2021-2026-DC-LRKM/CR, de fecha 27 de octubre de 2021, el congresista Luis Kamiche Morante, solicita la actualización del referido proyecto de ley 7246/2020-CR, el mismo que es materia de análisis y estudio en el presente dictamen.

II. CONTENIDO DE LA PROPUESTA DE LEY

El Proyecto de Ley 768/2021-CR, contiene un solo artículo.

Artículo Único. - Declaración de interés nacional y necesidad pública

Declárase de interés nacional y necesidad pública, la ejecución del proyecto "Ciudad Satélite de Coscomba, en el distrito de Guadalupito, provincia de Virú, Departamento de La Libertad.

III.- MARCO NORMATIVO

a) Nacional.

- Constitución Política del Perú.
- Ley N° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo
- Ley N° 301156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda y construcción y Saneamiento
- Ley N° 27783, Ley de Bases de la Descentralización
- Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales
- Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades
- Ley N° 29151 Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.
- Acuerdo Regional N° 013-2007-GRLL/CR del 17 de abril del 2007, que acordó "Admitir a trámite la iniciativa privada presentada por INMOBILIARI S.A. denominada "Mega Proyecto de Vivienda Nuevo Chao II", en mérito al Acuerdo del Comité Especial de Promoción de la inversión privada del Gobierno Regional de La Libertad"
- Acuerdo Regional N° 19-2007-GRLL/CR de fecha 28 de mayo del 2007, por el que se aprueba "Declarar de interés el proyecto de inversión de iniciativa privada, autorizar el reconocimiento del gasto del proponente que se determinará conforme lo estipulado en el numeral VII de la directiva N° 001-2007-GRLL/PRE y su modificatoria aprobada por decreto regional N° 003-2007-GRLL/PRE y aprobar el resumen ejecutivo del proyecto".
- Acuerdo Regional N° 132-2012-GR-LL/CR de fecha 15 de agosto del 2012, que dispone "Ordenar al proyecto especial CHAVIMOCHIC, para que a través de la Procuraduría Pública Regional, inicie las acciones legales para la reversión del terreno de 88.34 Hás. que fue destinado para la ejecución del mega proyecto Nuevo Chao II, en cumplimiento de lo establecido en la cláusula séptima numeral 7.2. del contrato de compra venta de activos y compromiso de inversión suscrito entre el gobierno regional de la Libertad y la empresa Inmobilari S.A. en el marco de la iniciativa privada del proyecto de inversión denominado Megaproyecto Nuevo Chao II".
- Acuerdo Regional N° 076-2013-GR-LL/CR de fecha 6 de agosto del 2013 denominado "Acuerdo Regional que autoriza la transferencia patrimonial a título gratuito de Virú, región La Libertad, a favor de la municipalidad distrital de Chao, para fines de uso de habilitación urbana".
- Acuerdo Regional N° 70-2019-GRLUCR que declara de prioridad e interés regional la ejecución del proyecto: "Ciudad Satélite Coscomba" ubicado en el distrito de Guadalupito, provincia de Virú, departamento de La Libertad, con la finalidad de albergar a familias de la provincia de Virú, que no poseen vivienda propia"
- Ordenanza Municipal N° 014-2018-MPV que acuerda aprobar el Planeamiento Integral del sector Coscomba, distrito de Guadalupito, provincia de Virú, departamento de La Libertad, cuya superficie total asciende a 545.30 hectáreas".
- Decreto Supremo 008-2021-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de la Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

b) Marco Internacional.

- Declaración Universal de los Derechos Humanos, artículo 22.
- Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales, Culturales, artículo 12.

IV.- ANÁLISIS DE LA PROPUESTA LEGISTIVA.

a) Análisis técnico.

El proyecto de ley materia del presente dictamen, propone declarar de interés nacional y necesidad pública la ejecución del proyecto "Ciudad Satélite de Coscomba", a fin de resolver la problemática de la creciente necesidad de vivienda en el distrito de Guadalupito, provincia de Virú, departamento de La Libertad, generada por los procesos migratorios hacia dicha zona debido a la gran demanda de mano de obra requerida por las empresas agroindustriales establecidas en la zona.

Es así, que a inicios del año 2012 centenares de pobladores se organizaron en asociaciones y tomaron posesión del lugar denominado Coscomba, generándose un conflicto social, debido a que los terrenos donde habían proyectado la futura ciudad, era propiedad del Proyecto Especial de Irrigación Chavimochic. El hecho motivó que el Gobierno Regional de La Libertad se comprometiera a trabajar por un proyecto de vivienda social, en coordinación con las autoridades municipales involucradas.

En el año 2018, la municipalidad provincial de Virú, luego de un trabajo coordinado con las asociaciones de vivienda, las autoridades y funcionarios del gobierno regional de La Libertad y el proyecto especial Chavimochic, emite la ordenanza municipal 014-2018-MPV de fecha 4 de junio, por la que "Aprueba el planeamiento integral del sector Coscomba, distrito de Guadalupito, provincia de Virú, departamento de La Libertad", sobre una superficie de 545.30 hectáreas, con dos predios independientes denominados Lote Coscomba B-2, de 411.53 hectáreas y Lote Coscomba E de 133.77 hectáreas.

Con fecha 1 de octubre del 2019, el gobierno regional de La Libertad aprueba el Acuerdo Regional 070-2019-GRLL//CR de **"Declarar de prioridad e interés regional la ejecución del Proyecto Ciudad Satélite de Coscomba, distrito de Guadalupito, Provincia de Virú, Departamento de La Libertad"** e incluso el actual presidente regional, Ing. Manuel Llempén ha considerado la creación de la nueva Ciudad Satélite de Coscomba como el proyecto emblemático de la región La Libertad: **"Coscomba ciudad del Bicentenario"**.

Actualmente, el proyecto de Ciudad Satélite se encuentra trabado por problemas de transferencias del terreno. El Gobierno Regional de La Libertad inició los trámites ante el proyecto especial Chavimochic (PECH), actual propietario del terreno de 543 hectáreas, para contar con la disponibilidad del terreno y continuar con el saneamiento físico y legal que permita continuar con la elaboración del expediente y hacer todas las gestiones necesarias para hacer una realidad la nueva ciudad.

Respecto a los terrenos del PECH, éstos se encuentran destinados para la producción agrícola, almacenar y regular las aguas para el riego de sus tierras, también generar energía eléctrica, por lo que no sería compatible con la finalidad del proyecto "Ciudad Satélite de Coscomba, es decir la titularidad que ejerce el PECH sobre los terrenos del Estado es con fines operativos, no son de propiedad del Proyecto Especial sino que ejercen competencias sobre las mismas para cumplir con la finalidad operativa asignada, lo que implica que el PECH vigile, custodie e inspeccione las tierras que

tiene bajo su administración.¹

En el informe 170-2021/SBN-DGPE de fecha 25 de agosto del 2021, que elaboró la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), a pedido de los representantes de las asociaciones de vivienda de Coscomba, en la que solicitan que se interceda para concretizar el proyecto "Ciudad Satélite de Coscomba", deduce que la pretensión de las asociaciones es "la transferencia del predio", por cuanto señalan de manera expresa que este proyecto se encontraba trabado debido a los "problemas con la transferencia del terreno", cuyo trámite fue iniciado por el Gobierno Regional de La Libertad ante el proyecto especial Chavimochic, actual propietario del mismo.

La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales dice en su informe, que de conformidad con lo establecido en el inciso 1) del numeral 56.1 del artículo 56° del decreto supremo N° 008-2021-VIVIENDA, decreto supremo que aprueba el reglamento de la ley general del sistema nacional de bienes estatales, en adelante "el reglamento", prevé que la superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios del Estado en las regiones en las que aún no ha operado la transferencia de funciones, así como sobre el predio de carácter y alcance nacional y demás que se encuentren bajo su competencia. Que al haberse verificado que el "predio" donde se pretende ejecutar el proyecto de la ciudad satélite de Coscomba no se encuentra inscrito a favor del Estado sino del proyecto especial Chavimochic, la SBN carece de competencias para evaluar solicitudes sobre el mismo.

Asimismo concluye el informe de la superintendencia, que "El predio" se encuentra inscrito a favor del proyecto especial Chavimochic en la partida registral 11348248 del registro de predios de la oficina registral de Trujillo (el cual fue resultado de la acumulación de las partidas registrales N° 11333767 y 113302071); en tal sentido, siendo que "el predio" no es de titularidad del Estado representado por esta superintendencia, no es posible realizar acto de disposición alguno sobre el mismo en virtud del inciso 1) del numeral 56.1 del artículo 56° de "el reglamento".

Finalmente expresa el informe, que los proyectos especiales pueden poner a disposición del Estado los predios que no resulten de su utilidad para el cumplimiento de sus fines institucionales, a tenor de lo establecido en el artículo 128 y siguientes de "el reglamento", siendo que una vez que la SBN asume la titularidad de los mismos a favor del Estado, la superintendencia recién sería competente para evaluar algún petitorio.

En líneas generales, el proyecto de la Ciudad Satélite de Coscomba, se pretende desarrollar sobre terrenos que ya no pertenecen al Estado, que se encuentran a nombre del proyecto especial Chavimochic, por lo que resulta materialmente imposible que en la situación actual del mismo, el predio pueda ser adjudicado por la SBN al proyecto de la ciudad satélite.

Para que lo último pueda ser posible, el proyecto Chavimochic tendría que desprenderse del predio, es decir, devolverlo a la SBN, señalando que ya no le es necesario para el proyecto de irrigación y de esta forma recién la SBN podría transferirlo a una entidad estatal, en este caso la municipalidad provincial de Virú, quien a la vez tendría que distribuirlo entre los beneficiarios.

De acuerdo a las condiciones en que fueron entregadas las tierras por parte del Estado

¹ Informe N° 269-2017SBN-DNR de la SBN

a Chavimochic, las mismas después de ser habilitadas, tienen que ser subastadas para amortizar el financiamiento del proyecto realizado por el Estado. Es decir las tierras tienen un costo, que alguien deberá asumir por las 545.3 hectáreas que se destinarían al proyecto de la “Ciudad Satélite de Coscomba”, lo cual no se ha determinado. En conclusión, la solución al problema pasa por la decisión que tome el proyecto Chavimochic, para desprenderse de las tierras que requiera la Ciudad Satélite y establecer que institución pública o privada asumirá ese costo, sin que para ello sea necesario la dación de una ley, promovida por el propio Congreso de la República, quien no tiene iniciativa para crear ni aumentar gastos públicos, salvo a lo que se refiere a su propio presupuesto.

Asimismo, existen antecedentes en el gobierno regional de La Libertad y en los terrenos del proyecto especial Chavimochic, sobre la disposición de predios, sin necesidad de ley alguna. El año 2007 se promovió el megaproyecto de vivienda Nuevo Chao II – Techo Propio en la misma provincia de Virú, sobre un área de 88.34 hectáreas, lugar en el que se iban a construir viviendas de interés social en el terreno denominado Área de Reserva Urbana Nuevo Chao II de propiedad del proyecto Chavimochic, iniciativa promovida por la constructora Inmobiliari S. A., con el respaldo del ministerio de Vivienda, que contemplaba la construcción de más de 4 mil viviendas en un plazo no mayor de 60 meses, con la edificación de 256 edificios de vivienda.

El referido proyecto, se inició con el Acuerdo Regional N° 013-2007-GRLL/CR, por el cual se admitió a trámite la iniciativa privada presentada por la empresa Inmobiliari S.A. denominada “Mega Proyecto de Vivienda Nuevo Chao II”, en mérito a un acuerdo del Comité Especial de Promoción de la Inversión Privada del Gobierno Regional La Libertad, adoptada en su sesión del 17 de abril del 2007. Mediante Acuerdo Regional N° 019-2007-GRLL/CR del 28 de mayo del 2007 se aprobó declarar de interés el proyecto de inversión de iniciativa privada y aprobar el resumen ejecutivo del proyecto. Asimismo mediante Acuerdo regional N° 032-2007-GRLL/CR del 5 de setiembre del 2007, el Consejo del Gobierno Regional acordó aprobar la adjudicación directa de los terrenos a favor de la empresa proponente Inmobiliari S.A.

Cinco años después y ante el incumplimiento del plan de inversión de la constructora, con Acuerdo Regional N° 132-2012-GR-LL/CR, con fecha 15 de agosto del 2012, se ORDENÓ al proyecto especial CHAVIMOCHIC, que inicie las acciones legales para la reversión del terreno de 88.34 hectáreas, destinado para la ejecución del Mega Proyecto Nuevo Chao II. El mismo predio, valorizado en S/. 17,668.000.00, es decir a 200,000 soles el costo por hectárea, mediante Acuerdo Regional N° 076-2013-GRLL/CR fue transferido a TÍTULO GRATUITO a favor de la municipalidad distrital de Chao, para fines de uso de habilitación urbana.

Lo señalado, es una clara evidencia que el Gobierno Regional de la Libertad, puede disponer de los terrenos del proyecto especial CHAVIMOCHIC. Al respecto, el decreto supremo N° 008-2021-VIVIENDA, decreto supremo que aprueba el reglamento de la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, en el artículo 56 referido a la entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales, en el numeral 56.1 precisa que para ACTOS DE DISPOSICIÓN DE PREDIOS ESTATALES, existen tres particularidades, las mismas que se realizan ante: **“2. Los Gobiernos Regionales, con funciones transferidas para aquellos de propiedad del Estado que estén bajo su administración, así como los de su propiedad”**.

Finalmente se concluye, que el gobierno regional de La Libertad ya ha realizado hasta dos adjudicaciones y una reversión de predios del proyecto especial CHAVIMOCHIC,

sin necesidad de intervención del gobierno central ni el congreso de la república, además que la actual legislación sobre disposición de predios estatales, de propiedad o en administración del gobierno regional, establecida en el decreto supremo 008-2021-VIVIENDA publicada en El Peruano el 11 de enero de 2021, le otorga plena facultades, como ya se ha señalado.

b) Análisis sobre la necesidad, viabilidad y oportunidad de la propuesta legislativa.

El distrito de Guadalupito, provincia de Virú se caracteriza porque ha desarrollado una intensa actividad agroindustrial debido a la existencia del proyecto especial Chavimochic y otras empresas agroindustriales, lo cual ha conllevado a constituirse en polo de atracción de mano de obra para trabajar en los fundos y por consiguiente generar un crecimiento de la población. Por este motivo, se hace necesario que dicha zona cuente con la infraestructura necesaria para brindar los servicios básicos para la futura población que se asiente en el lugar, impulsando la ejecución de proyectos de inversión pública que estén dirigidos a elevar la calidad de vida de sus habitantes.

Legalmente el proyecto de la ciudad satélite no sería viable debido a que podría afectar el esquema económico financiero del contrato de concesión del proyecto Chavimochic, por cuanto los ingresos que se obtenga por la venta de tierras, están destinados a reembolsar al gobierno nacional, los aportes y garantías que se otorgaron para ejecutar el proyecto de irrigación. Es decir las tierras son para venderse en subasta y de obtener por ellas el máximo precio, no son para donarlas, a fin de poder cubrir el costo de la concesión a cargo del Estado. Con la entrega de las 543 hectáreas para el proyecto Coscomba, podría significar alguna afectación.

La propuesta del proyecto de vivienda es oportuna, debido a que garantizaría que miles de familias sin propiedad tengan una vivienda digna, además que un proyecto de esta naturaleza garantizaría el orden y la planificación urbana propia de una ciudad, pero la misma debe hacerse conforme al ordenamiento legal.

c) Análisis del marco normativo y efecto de la vigencia de la norma.

La Constitución Política del Perú, establece en el artículo 79, referido a las restricciones en el gasto público, señala que los representantes ante el congreso no tienen iniciativa para crear ni aumentar gastos públicos, salvo en lo que se refiere a su presupuesto.

El artículo 195, establece que los gobiernos locales promueven el desarrollo y la economía local, y la prestación de los servicios públicos de su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo y son competentes para planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, así como desarrollar y regular actividades y/o servicios en materia de educación, salud, vivienda, saneamiento entre otros.

Ley N° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo, señala en el artículo 4, como competencias exclusivas del Poder Ejecutivo: diseñar y supervisar las políticas nacionales y sectoriales, las cuales son de cumplimiento obligatorio por todas las entidades del Estado en todos los niveles de gobierno. Y en el artículo 5, dispone que las competencias compartidas con los gobiernos regionales y locales está regido por la Constitución Política del Perú, la ley de bases de la descentralización, la ley orgánica de gobiernos regionales, la ley orgánica de municipalidades, así como por las leyes de

organización y funciones de los ministerios y las entidades que componen el poder ejecutivo, según corresponda.

Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda y construcción y Saneamiento, señala en el artículo 5, las competencias del MVCS en las materias de: vivienda; construcción, saneamiento; urbanismo y desarrollo urbano; bienes estatales, y propiedad urbana; y en el artículo 6, señala que el MVCS es el órgano rector de las políticas nacionales y sectoriales dentro de su ámbito de competencia, que son de obligatorio cumplimiento por los tres niveles de gobierno en el marco del proceso de descentralización, y en todo el territorio nacional.

Ley 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, señala en el artículo 28 en relación a las entidades a las cuales se hace referencia en el artículo 8 de la presente ley, deben otorgar un eficiente uso y aprovechamiento económico y/o social de sus bienes y de los que se encuentran bajo su administración conforme a los procedimientos establecidos en el reglamento de la presente ley y atendiendo a los fines y objetivos institucionales.

(Artículo 8.- Entidades que conforman el Sistema Nacional de Bienes Nacionales, literal d) las entidades, organismos, proyectos y programas del Estado, cuyas actividades se realizan en virtud de potestades administrativas legalmente otorgadas)

El Estado, representado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales(SBN) revertirá o asumirá la titularidad, según corresponda, sobre los predios de las entidades del sistema a que hacen referencia los literales b), c) y d) del artículo 8, cuando como consecuencia de la función de supervisión realizada sobre los bienes de propiedad estatal se comprueba que tienen un destino distinto a la finalidad asignada por ley, acto administrativo u otro título o, que sin tener finalidad expresa, se encuentran en situación de abandono por parte de las entidades conformantes del Sistema Nacional de Bienes Estatales.

Asimismo, la SBN asume la titularidad de dominio respecto de los bienes que las entidades del sistema, hayan puesto a su disposición, por no resultarles de utilidad para la finalidad asignada en el marco de la aplicación de una política de uso racional de los bienes y gestión inmobiliaria eficiente.

Ley N° 27783, Ley de Bases de la Descentralización, en el artículo 42, establece como competencias exclusivas de las municipales en el literal a) planificar y promover el desarrollo urbano y rural de su circunscripción y ejecutar los planes correspondientes. Y en el artículo 43, señala como competencias compartidas, literal h) vivienda y renovación urbana.

Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, dispone en el artículo 29-A, que le corresponde a la Gerencia de Desarrollo Social, ejercer las funciones específicas regionales de educación, cultura, ciencia y tecnología, recreación, deportes, salud, **vivienda**, trabajo, promoción del empleo, pequeña y microempresa, población, saneamiento, desarrollo social e igualdad de oportunidades. En el artículo 58, establece como funciones en materia de vivienda y saneamiento: a) formular, aprobar y evaluar los planes y políticas regionales en materia de vivienda y saneamiento, en concordancia con los planes de desarrollo de los gobiernos locales y de conformidad con las políticas nacionales y planes sectoriales; b) promover la ejecución de programas de vivienda urbanos y rurales, canalizando los recursos públicos y privados, y la utilización de los terrenos del gobierno regional y materiales de la región, para programas municipales de

vivienda; y h) asumir la ejecución de los programas de vivienda y saneamiento a solicitud de los gobiernos locales.

Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, el artículo 79, señala las funciones de las municipalidades en materia de organización del espacio físico y uso del suelo:

- Como Funciones específicas exclusivas de las municipalidades provinciales: 1.1 Aprobar el Plan de Acondicionamiento Territorial de nivel provincial que identifique las áreas urbanas y de expansión urbana y 1.2 Aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, el Plan de Desarrollo Rural, el Plan de Desarrollo de Asentamiento Humanos.
- Como funciones específicas compartidas de las municipalidades provinciales: Diseñar y promover la ejecución de programas municipales de vivienda para las familias de bajos recursos.
- Como funciones específicas exclusivas de las municipalidades distritales: 3.1. Aprobar el plan urbano o rural distrital, según corresponda, con sujeción al plan y a las normas municipales provinciales sobre la materia; 3.2. Autorizar y fiscalizar la ejecución del plan de obras de servicios públicos o privados que afecten o utilicen la vía pública o zonas aéreas, así como sus modificaciones; previo cumplimiento de las normas sobre impacto ambiental; 3.5. Reconocer los asentamientos humanos y promover su desarrollo y formalización.

Acuerdo Regional N° 070-2019-GRLUCR, el pleno del consejo regional acordó por unanimidad en el artículo primero: declarar de prioridad e interés regional la ejecución del proyecto: "Ciudad Satélite Coscomba" ubicado en el distrito de Guadalupito, provincia de Virú, departamento de La Libertad, con la finalidad de albergar a familias de la provincia de Virú que no poseen vivienda propia.

Ordenanza Municipal N° 014-2018-MPV, el Consejo municipal de la provincia de Viru aprobó esta Ordenanza, acordándose en el primer artículo: "Aprobar el Planeamiento Integral del sector Coscomba, distrito de Guadalupito, provincia de Virú, departamento de La Libertad, cuya superficie total asciende a 543.30 hectáreas".

Decreto Supremo N° 008-2021-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley 29151 - Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, establece en el literal 7 del artículo 11 las funciones, atribuciones obligaciones de las entidades: *poner a disposición del Estado, representado por la SBN o por los Gobiernos Regionales con funciones transferidas, según corresponda, los predios de su propiedad o bajo su administración que no resultan de utilidad para el cumplimiento de sus fines institucionales, en el marco de la aplicación de una política de uso racional y gestión predial eficiente.*

(...)

Artículo 56.- Entidad competente para el trámite y aprobación de los actos sobre predios estatales

56.1 El trámite y aprobación de los actos de adquisición, administración y disposición de predios estatales, de acuerdo a las particularidades que para cada acto establece el Reglamento, se realiza ante:

(...) 2. Los Gobiernos Regionales con funciones transferidas para aquellos de propiedad del Estado que estén bajo su administración, así como los de su propiedad.
(...).

Efecto de la vigencia de la norma

El presente proyecto de ley en caso de ser aprobado no modifica ni deroga ninguna

disposición legal, por ser una norma declarativa, pero si va en contra del ordenamiento legal vigente, porque el incluir la noción jurídica de necesidad pública e interés nacional, se genera una serie de efectos de los que se vislumbra que el Estado debe cumplir una serie de obligaciones que implicaría autorizar una transferencia de partida presupuestal para el sector correspondiente.

Además la inclusión de las categorías de necesidad pública y/o interés nacional en una propuesta normativa no debería emanar de una actuación arbitraria, sino, por el contrario, de una actuación debidamente amparada en criterios técnicos jurídicos que deberían quedar plasmados en la respectiva exposición de motivos, que como lo hemos advertido, carece la presente propuesta legislativa.

d) Análisis de las opiniones e información recibidas.

Opiniones Solicitadas

- Con oficio 197-2021/2022/JDEV-CVC-CR, del 25 de noviembre de 2021, se solicitó opinión a la Municipalidad Provincial de Virú.
- Con oficio 198-2021/2022/JDEV-CVC-CR, del 25 de noviembre de 2021 y reiterado con oficio 308-2021/2022/JDEV-CVC-CR del 28 de diciembre de 2022, se solicitó opinión al Gobierno Regional de La Libertad.
- Con oficio 200-2021/2022/JDEV-CVC-CR, del 25 de noviembre de 2021 y reiterado con oficio 305-2021/2022/JDEV-CVC-CR del 28 de diciembre del 2021, se solicitó opinión al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- Con oficio 354-2021/2022/JDEV-CVC- CR, del 21 de enero de 2021 y reiterado con oficio 544-2021/2022/JDEV_CVC-CR del 8 de marzo de 2022, se solicitó opinión al gerente general del proyecto especial Chavimochic.
- Con oficio 356-2021/2022/JDEV-CVC del 21 de enero del 2022 se solicitó opinión al director ejecutivo de PROINVERSIÓN.
- Con oficio 543-2021/2022/JDEV-CVC-CR del 8 de marzo del 2021 y reiterada con oficio 713-2021/2022/JDEV-CVC-CR del 27 de abril del 2022, se solicitó opinión al ministro de Economía y Finanzas.

Opiniones Recibidas

- Mediante oficio 654-2022-EF/10.01 del 01 de enero de 2022, el Ministerio de Economía y Finanzas, remitió el informe 073-2022-EF/68.02 de fecha 30 de mayo de 2022 de la Dirección General de Política de Promoción de la Inversión Privada.
- Mediante oficio 000300-2022-GRLL-GGR-PECH del 15 de marzo del 2022, se recibió la opinión del PECH – Proyecto Especial Chao Virú Moche y Chicama. CHAVIMOCHIC conteniendo el Informe Legal 000021-2022-GRLL-PECH-OAJ de la Oficina de Asesoría Jurídica y el Informe Técnico Legal 003-2021-GRLL-GGR-GRVCS/DIAY de la gerencia regional de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- Con informe legal 36-2022/OAJ del 31 de enero de 2022, se recibió la opinión de la Agencia de Promoción de la Inversión Privada (PROINVERSIÓN).
- Mediante Oficio 010-2021-VIVIENDA/DM, de fecha 26 de enero 2022, se recibió la opinión del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, adjuntando el Informe Técnico Legal N° 001-2022-VIVIENDA-VMVU/DGPRVU-DUDU-MGPH-MCMB, elaborado por la Dirección de Urbanismo y Desarrollo Urbano de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo; el Informe N° 00269-2021/SBN-DNR elaborado por la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales y el Informe N° 044-2022-VIVIENDA/OGAJ de la Oficina General de Asesoría Jurídica del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

- Mediante oficio N° 000150-2022-GRLL-GOB, de fecha 17 de febrero del 2022, se recibió la opinión del Gobierno Regional de La Libertad.
- Mediante Carta N° 554-2021-MPV/SG, con fecha 23 de diciembre del 2021, se remitió la información solicitada, adjuntando el Informe Legal N° 065-2021-MPV/GAJ emitido por el subgerente de Asesoría Jurídica.

Opinión Ciudadana:

Con fecha 25 de marzo del 2022, las Asociaciones de Vivienda de Coscomba, dirigen el escrito 019-2022-AVC, a la presidenta del Congreso de la República, solicitando el apoyo urgente para agilizar y respaldar el proyecto de ley 768/2021-CR, toda vez que tienen 6 años en el devenir de su gestión por el proyecto, el cual ya tuvo dictamen favorable de la comisión de Vivienda período 2020-2021, anexando diversos documentos como informes técnicos legales favorables, la declaratoria de interés regional y una ordenanza municipal que aprueba el planeamiento integral.

Señala el escrito, que la ciudad satélite de Coscomba, ubicada en la provincia de Virú, región La Libertad, se desarrollará en un terreno de 545.3 hectáreas, que actualmente es propiedad del proyecto especial Chavimochic y DEBERÁ TRANSFERIRSE A LA MUNICIPALIDAD PROVINCIAL DE VIRÚ, toda vez que ya tiene su PLANEAMIENTO INTEGRAL APROBADO desde el mes de junio del 2018, el cual ha sido incorporado al plan de acondicionamiento territorial (PAT) de la provincia de Virú 2020-2040, acto administrativo que lo convierte en terreno para uso urbano, y debido a esta decisión, el predio no resulta de utilidad en los fines institucionales del proyecto especial Chavimochic.

En su reseña histórica señalan que un grupo considerable de familias, a inicios del año 2016 se posesionaron del lugar denominado Coscomba, motivados por la necesidad de vivienda que existe en la jurisdicción de Guadalupito, Chau, Virú y pueblos aledaños. Señalan que la carencia de un lugar donde vivir es un problema social que las autoridades regionales y locales no han previsto una expansión urbana orientada a la población local que se ha visto incrementada atraída por el uso extensivo de mano de obra de las empresas agroindustriales asentadas en la zona, pero si han enajenado grandes extensiones de terreno a favor de las empresa privadas y los conglomerados internacionales.

Los diferentes grupos familiares que se posesionaron se formalizaron y formaron diversos asentamientos humanos con su propia directiva con el objetivo de construir una gran ciudad en beneficio de todos los posesionarios. Se realizaron los trabajos de expansión urbana contratando profesionales, tales como ingenieros, abogados y arquitectos. El 11 de mayo del 2016 desocuparon pacíficamente las pampas de Coscomba con un promedio de 17,000 unidades de viviendas rústicas, al tener el compromiso del gobierno regional de La Libertad de llevar a cabo las acciones correspondientes para fundar allí una nueva ciudad, con todo el equipamiento necesario para gozar de viviendas dignas.

Entre la documentación alcanzada figura el escrito 016-2021-AVC de fecha 2 de diciembre de 2021 dirigido al ministro de economía Pedro Francke Ballvé, por el que le solicitan la desafectación por parte del Ministerio de Economía y Finanzas, de los lotes de terreno propiedad del proyecto especial Chavimochic, para destinarlo al proyecto ciudad satélite de Coscomba, en el distrito de Guadalupito, provincia de Virú, departamento de la Libertad.

Con fecha 4 de marzo de 2022, la dirección general de abastecimiento del ministerio de Economía y Finanzas (MEF), les responde a su solicitud de desafectación de predio, que en el Sistema Nacional de Abastecimiento (SNA) a cargo del MEF, en el mismo se encuentran registrados todas las edificaciones bajo administración de las entidades públicas, independientemente del título jurídico en virtud del cual la ejercen.

Análisis de las Opiniones Recibidas:

- **El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento:**
La superintendencia nacional de bienes estatales (SBN), respecto al proyecto de ley, señala que la exposición de motivos revela que el proyecto habitacional comprendería 545.3 hectáreas de las tierras del proyecto especial Chavimochic (PECH), inscrito en la partida 11348248 del registro de predios de Trujillo, incidiendo en la normativa de la superintendencia nacional de bienes estatales.

En relación a los terrenos del PECH, expresan que estos se encuentran destinados de un modo exclusivo para los fines del referido proyecto, los cuales son almacenar y regular las aguas para el riego de sus tierras y también generar energía eléctrica; y, una vez que estas tierras se encuentran habilitadas, venderlas vía subasta, para recuperar las inversiones. En función a lo indicado, **la finalidad del proyecto “Ciudad Satélite de Coscomba”, no sería compatible con los fines específicos del PECH**

Cabe señalar que, los predios bajo titularidad del PECH no constituyen predios de libre disponibilidad, en la medida que su transferencia está sujeta a cumplimiento de fines específicos; no obstante, en caso el PECH concluya que la actividad a la que se pretende destinar las tierras eriazas, no se encuentra enlazada a la finalidad para la cual fueron transferidas, **lo que procedería es su exclusión del ámbito del proyecto y la puesta a disposición del Estado representado por la SBN**, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 28 del TUO de la ley 29151 y numeral 7) del artículo 11 y el artículo 130 del reglamento de la ley 29151, aprobado por el decreto supremo 008-2021-VIVIENDA.

Las normas antes indicadas, prescriben que las entidades que forman parte del sistema nacional de bienes nacionales deben otorgar un eficiente uso y aprovechamiento económico y/o social de sus predios y de los que se encuentran bajo su administración; por ello, en caso consideren que éstos ya no son de utilidad para sus fines, pueden ponerlos a disposición de la SBN, quien asume su titularidad en nombre del Estado, pudiendo luego de ello disponer su transferencia a favor de la entidad que tenga a su cargo la ejecución del proyecto de vivienda.

Resulta importante señalar que, de acuerdo a la legislación nacional existen varias entidades que intervienen en el proceso de promoción y/o ejecución de los programas de vivienda de interés social, como los gobiernos regionales y los gobiernos locales, cuyas funciones están comprendidas en sus leyes orgánicas.

Así, el literal b) del artículo 58 de la ley 27867, ley orgánica de gobiernos regionales, éstos tienen entre sus funciones en materia de vivienda y saneamiento el “Promover la ejecución de programas de vivienda urbanos y rurales, canalizando los recursos públicos y privados, y la utilización de los terrenos del gobierno regional y materiales de la región, para programas municipales de vivienda y saneamiento a solicitud de los gobiernos locales” de conformidad con el literal h).

De igual forma, el sub numeral 2.2 del numeral 2 del artículo 79 de la ley 27972, ley orgánica de municipalidades, las municipalidades provinciales, tiene entre sus funciones específicas el "Diseñar y promover la ejecución de programas municipales de vivienda para las familias de bajos recursos", para tal efecto, deben tener en cuenta lo dispuesto en el reglamento de los programas municipales de vivienda aprobado con decreto supremo 014-2020-VIVIENDA.

Finalmente, la SBN concluye, que la exposición de motivos del proyecto de ley, señala que el proceso de promoción y/o ejecución de los programas de vivienda de interés social se haría con el concurso de varias entidades; en ese sentido, y con la finalidad de que el proyecto normativo logre la viabilidad y efectividad requerida, debe precisarse la entidad que se encontrará a cargo de la ejecución o promoción del proyecto de vivienda, lo cual permitirá que se definan las competencias y se unifiquen esfuerzos para materializar el proyecto de vivienda propuesto. Con las precisiones antes señaladas la propuesta normativa sería viable, culmina el informe de la SBN.

En síntesis, la conclusión de la SBN, para que el proyecto de ley se viable, primero el proyecto especial CHAVIMOCHIC debe señalar que las 545.3 hectáreas ya no le son útiles para su fin de irrigación, luego ponerlo a disposición de la SBN, además de precisar qué entidad ejecutará el proyecto de vivienda social, si es el gobierno regional de La Libertad, la municipalidad provincial de Virú o la municipalidad distrital de Guadalupito.

La Dirección de Urbanismo y Desarrollo Urbano, opina que la propuesta de ley es de carácter declarativo, por lo que considerando el texto de la fórmula legal que se propone, resulta pertinente traer a colación párrafos extraídos del pronunciamiento emitido por el ministerio de Justicia y Derechos Humanos mediante informe legal N° 36-2013 JUS/DNAJ, sobre la naturaleza jurídica e implicancias de las normas consideradas "declaraciones de necesidad pública e interés nacional" a propósito de un requerimiento formulado por el Congreso de la República. Dicho documento señala en sus conclusiones:

"(...)

ix) Atendiendo a la solicitud formulada se colige que en los dispositivos normativos en los que se incluyan las nociones jurídicas necesidad pública e interés nacional, se generan, en la mayoría de las materias reguladas, una serie de efectos de los cuales se vislumbra que el Estado debe cumplir una serie de obligaciones que devienen en resultados cuantitativos y cualitativos"

xi) (...) Bajo tal orden de ideas, la inclusión de las categorías necesidad pública y/o interés nacional en una propuesta normativa no debería emanar de una actuación arbitraria, sino, por el contrario, de una actuación debidamente amparada en criterios técnicos y jurídicos que deberán quedar plasmados en la respectiva exposición de motivos". (...)

De acuerdo a lo expuesto, señala el informe, que en el texto de la exposición de motivos, el proyecto contempla asentar la futura "Ciudad Satélite de Coscomba" en un terreno de 545.3 hectáreas de propiedad del Estado que actualmente se encuentra destinado de forma exclusiva a los fines del proyecto especial Chavimochic, encontrándose estas hectáreas bajo la titularidad operativa de dicho proyecto especial.

Según lo expresado, se advierte que actualmente existen razones legales que impiden la libre disponibilidad de las tierras sobre las que se proyecta asentar la “Ciudad Satélite Coscomba”, por lo que es necesario que dicha situación legal sea resuelta previamente, a fin de otorgar la viabilidad legal al proyecto. **Respecto a la exposición de motivos se advierte que no sustenta la viabilidad legal y técnica de la propuesta normativa.**

Cabe precisar, que en el Plan de acondicionamiento Territorial (PAT) Virú aprobado por ordenanza municipal 009-2021/MPV del 9 de junio de 2021 a nivel de diagnóstico se consigna que la población rural de Coscomba el año 2007 era de 8 y el 2017 de 1. Del PAT de Virú se desprende que si bien se considera a Coscomba como el centro poblado de mayor jerarquía en el futuro y que su desarrollo está enmarcado en un instrumento de planificación, **por su escala no amerita que la ejecución del proyecto de ciudad satélite sea considerado de interés nacional y necesidad pública.** En tal sentido, de acuerdo a lo expuesto, se concluye en relación al citado proyecto de ley, que **este presenta observaciones.**

La oficina general de asesoría jurídica, señala en su informe que la transferencia del terreno para la ejecución del proyecto “Ciudad Satélite de Coscomba”, lo haría la SBN y no el PECH como se indica en la exposición de motivos. Asimismo, conforme lo señala la SBN, no basta solo con la declaración que se propone en el proyecto de ley, sino que se debe indicar la entidad competente encargada de la ejecución o promoción del proyecto de vivienda.

Expresan que la “Ciudad Satélite Coscomba”, se proyecta ejecutar sobre una superficie de 545.3 hectáreas, ubicado en el distrito de Guadalupito, provincia de Virú, de titularidad del proyecto especial Chavimochic y que se realizarán las gestiones para que se transfiera al Gobierno Regional de La Libertad y que esta ciudad albergará 12,000 familias. El proyecto se encuentra trabado debido a problemas con la transferencia del terreno, por cuanto **se encuentra en fideicomiso a cargo de PROINVERSIÓN**; en ese sentido conforme a lo señalado, **el terreno sobre el cual se propone ejecutar el proyecto “Ciudad Satélite Coscomba”, no es de libre disposición.**

De otro lado, debe tenerse en cuenta que para que opere la transferencia se debe excluir del fideicomiso el área donde se pretende ejecutar el proyecto “Ciudad Satélite de Coscomba”. En conclusión, desde el punto de vista legal, la Oficina General concluye que el proyecto de ley 768/2021-CR que declara de interés nacional y necesidad pública la ejecución del **proyecto “Ciudad Satélite de Coscomba” debe ser reevaluado tomando en consideración las observaciones formuladas por la Dirección General de Políticas y regulación de Vivienda y Urbanismo y la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.**

- **Agencia de Promoción de la Inversión Privada (PROINVERSIÓN)**

La oficina de asesoría jurídica de esta dependencia, señala que PROINVERSIÓN recibió el encargo para la concesión de la infraestructura del proyecto Chavimochic, así como de sus tierras agrícolas y no agrícolas. En virtud a ello, se han ejecutado acciones de promoción, habiéndose entregado la concesión de la infraestructura del proyecto Chavimochic, y estando en trámite el tema de la venta de las tierras del mismo.

El proyecto de ley que se somete a comentario ya tuvo opinión de la oficina, cuando fue derivado bajo el número de proyecto 7246-2020-CR el cual señaló que **“La**

propuesta contenida en el proyecto de ley afecta el esquema económico financiero del contrato de concesión del proyecto Chavimochic, por cuanto los ingresos generados por las ventas de las tierras están destinados a reembolsar al Gobierno Nacional los aportes y garantías que se deben otorgar en el marco del referido contrato. Adicionalmente, se les ha señalado como propuesta alternativa la entrega previa de otras tierras en compensación si esta decisión se adoptara".

Asimismo expresa que PROINVERSIÓN es de la opinión que las entidades competentes para emitir opinión sobre el tema, son el ministerio de Economía y Finanzas, el titular de las tierras que es el proyecto Chavimochic y el respectivo Gobierno Regional que definió a PROINVERSIÓN que tierras debían venderse; los que deberán evaluar cómo ello afecta la concesión del referido proyecto y como se cumplirá con el Convenio de Transferencia de Recursos entre el MEF y el Proyecto Chavimochic, debido a que ***el MEF requirió un endeudamiento para asumir el costo de la concesión a cargo del Estado, el cual debía ser pagado con el producto de la venta de las tierras del mencionado proyecto y, la entrega de las 543 hectáreas conforme a lo señalado en el proyecto de ley sometido a consideración, afecta este compromiso.***

En conclusión, señalan que conforme al encargo recibido del gobierno regional de La Libertad, la obligación de PROINVERSIÓN es coadyuvar a la venta de las tierras agrícolas y no agrícolas del proyecto Chavimochic que nos fueron encargadas en el pedido realizado, mediante una correcta estructuración y conducción de los procesos de subasta pública de éstas. El proyecto de ley modificaría el encargo que nos ha sido otorgado y afectaría al Ministerio de Economía y Finanzas

- **El Gobierno Regional de La Libertad**
Señala en su informe la **gerencia regional de vivienda, construcción y saneamiento del gobierno regional de La Libertad**, que la provincia de Virú, se caracteriza por haber desarrollado la actividad agroindustrial debido a la existencia del proyecto especial chavimochic, lo cual ha conllevado a constituirse como un polo de atracción de mano de obra para trabajar en los fundos y por consiguiente a un crecimiento de su población. Con lo cual se hace necesario que dicha zona cuente con la infraestructura necesaria para brindar los servicios básicos para su población, impulsando la ejecución de proyectos de inversión pública que estén dirigidos a elevar la calidad de vida de sus habitantes, tales como complejos habitacionales para uso de vivienda.

Además expresan que se requerirá en dicha zona viviendas urgentes a fin de albergar a un promedio de 12,000 familias de la zona que no cuentan con vivienda propia, siendo los beneficiarios en su mayoría personas de escasos recursos económicos. Ante esta necesidad, manifiestan que existe la opción de recurrir a las tierras que son parte del Proyecto Especial de Chavimochic, el que cuenta con el terreno Coscomba con una extensión de 545.30 ha, ubicado en el distrito de Guadalupito, pero este se encuentra en fideicomiso a cargo de PROINVERSIÓN, para lo cual es necesario que el Gobierno Regional La Libertad trabaje conjuntamente con entidades del gobierno central y local para viabilizar la ejecución del proyecto de vivienda Coscomba.

En ese contexto, expresan su opinión, que el proyecto en análisis es viable, pues lo que busca es destrabar el proceso de implementación del proyecto de la Ciudad Satélite de Coscomba, cuya evaluación y planificación ya se encuentran culminadas

y además forma parte de las prioridades de los gobiernos subnacionales involucrados; y, teniendo como único propósito señalar el interés nacional y necesidad pública, para que las entidades responsables, de acuerdo a sus competencias, prioricen acciones necesarias a fin de que se impulse la ejecución del proyecto "Ciudad Satélite de Coscomba", en el distrito de Guadalupe, provincia de Virú, departamento de La Libertad. El proyecto de ley, al ser una norma declarativa no afecta las competencias de las entidades involucradas para la ejecución de tan importante proyecto, las mismas que actúan conforme a la norma que los regula.

Sin embargo, recomienda que se requiera también la opinión técnica del PECH respecto a la iniciativa legislativa, pues son tierras que son parte del proyecto especial de Chavimochic; y, que estas se encuentran en fideicomiso a cargo de PROINVERSION, a fin de que se destrabe el proceso de implementación del proyecto y se encuentre una salida para transferir dichos terrenos con el componente de vivienda y se transfiera como proyecto social de vivienda.

La Gerencia Regional de Asesoría Jurídica del Gobierno Regional La Libertad, señala que el principio de legalidad, establecido en la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, establece que las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas. Por este principio, se busca que la administración pública respete y cumpla las normas legales al momento de ser aplicadas en los casos materia de su competencia.

Expresa que las diversas opiniones técnicas sobre el proyecto de Ciudad Satélite de Coscomba, ha evidenciado que todos los terrenos previstos para la venta sean a través de venta directa o subasta, que permitan sostener la viabilidad del proyecto tercera etapa Chavimochic y mantener el equilibrio económico financiero de la concesión. Sin embargo, en la medida que se restituya el valor económico de los terrenos que se transfieran para proyectos que hayan sido declarados de interés regional o nacional, como es el caso del proyecto Coscomba, se estaría sosteniendo y manteniendo el equilibrio económico financiero de la concesión.

Señala en un informe, que en el extremo de transferir los terrenos solicitados por la gerencia regional de Vivienda y Saneamiento, se opina que técnicamente es viable, siempre que se restituya el valor económico del terreno. Sobre este aspecto, la entidad encargada de gestionar el proyecto de Coscomba podría solicitar al MEF transferir los recursos financieros por el valor del terreno a ser transferido para la ejecución del proyecto Coscomba, con la finalidad que dichos recursos financieros sean transferidos al fideicomiso para el reembolso al Gobierno Nacional.

Para tal efecto, señala la gerencia de asesoría jurídica, resulta taxativa la observancia del decreto legislativo 543 del 2 de octubre de 1989, en cuyo artículo 69, se transfiere a dominio del proyecto especial Chavimochic (PECH) todas las tierras eriazas comprendidas dentro de su ámbito, quedando el PECH facultado a otorgar en concesión, o adjudicarlas en propiedad a título oneroso, con la finalidad de asegurar el retorno local de la inversión del Estado.

Asimismo, advierte que es pertinente citar el decreto supremo 108-2006-EF, donde se determinó la naturaleza del cofinanciamiento del Estado, que los montos que perciba el concesionario por la ejecución y explotación de la obra y/o prestación del servicio constituyen el sistema de recuperación de la inversión y/o de los costos o

gastos de operación y mantenimiento efectuados; por lo tanto, la retribución económica por el servicio prestado por el concesionario.

Contrariamente a todo lo expuesto y según precisa en aplicación del principio de legalidad, la OPINIÓN LEGAL es que se EMITE OPINIÓN LEGAL FAVORABLE del proyecto de ley 768/2021-GR, advirtiendo que todo terreno inscrito a favor del PECH en la oficina registral de Trujillo, zona registral V – sede Trujillo, y proyectado para venta mediante venta directa o subasta pública debe de efectuarse con finalidad de recaudar los recursos económicos para cumplir con la obligación del reembolso al gobierno nacional.

- **La municipalidad provincial de Virú, a través de la gerencia de gestión y planificación del desarrollo territorial, así como la gerencia de asesoría jurídica,** señalan en sus informes que la constante expansión urbana y la ausencia de una planificación de crecimiento urbano en los centros poblados de la provincia de Virú hace manifestar la preocupación de las autoridades y ciudadanos en relación al deterioro del medio ambiente (contaminación por residuos sólidos y productos químicos utilizados en la agricultura y agroindustria) a la problemática social (marginación, incremento de delito y otros), a la expansión urbana desordenada, a la insatisfacción de servicios básicos y de una vivienda adecuada.

En el caso del distrito de Guadalupito, el proceso de asentamiento se presentó en forma acelerada debido al incremento poblacional dado por las corrientes migratorias, al auge del comercio y el uso intensivo de mano de obra en las empresas agroindustriales instaladas en las nuevas tierras generadas por el Proyecto Especial Chavimochic. Manifiestan que se dio el crecimiento de manera horizontal y desordenada sobre terrenos agrícolas y sin contar con una política de planificación urbana y ordenamiento territorial.

Finalmente, concluye el informe que es oportuno y de gran importancia declarar de interés nacional y necesidad pública la ejecución del proyecto "Ciudad Satélite de Coscomba, en el distrito de Guadalupito, provincia de Virú, sugiriendo que todos los organismos públicos y privados involucrados impulsen los procedimientos técnicos y legales para la aprobación del proyecto de Ley.

- **El PECH – Proyecto Especial Chao, Viru, Moche y Chicama – CHAVIMOCHIC**
La oficina de asesoría jurídica del PECH señala que el proyecto se encuentra trabado debido a problemas con la transferencia del terreno sobre el cual se iniciaron los trámites por parte del gobierno regional ante el proyecto especial CHAVIMOCHIC, para contar con la disponibilidad del terreno y continuar con el saneamiento físico y legal que permita ejecutar las acciones y gestiones necesarias que conlleven a concretizar el proyecto.

No obstante, advierte el informe que en relación a la disponibilidad del terreno, que la posición institucional de la superintendencia nacional de bienes estatales – SBN comunicada al PECH respecto a la facultad de disposición de los predios inmuebles de los cuales el PECH ostenta titularidad registral, señala que las tierras de los proyectos especiales están destinadas exclusivamente para los fines del proyecto, esto es, almacenar y regular las aguas para el riego de sus tierras y también generar energía eléctrica; y una vez habilitadas dichas tierras, venderlas bajo la modalidad de subasta. Es decir, la titularidad del proyecto sobre las tierras es con fines operativos.

Finalmente concluyen y recomiendan, que la oficina de asesoría legal no resulta competente para emitir opinión legal respecto a la propuesta legislativa y que resulta recomendable se requiera opinión sobre la propuesta legislativa a la Superintendencia de Bienes Nacionales.

- **El Ministerio de Economía y Finanzas:**

A través del Informe 073-2022-EF/68.02, de la Dirección General de Política de la Promoción de la Inversión Privada, se consolida la opinión institucional del ministerio de Economía y Finanzas sobre el proyecto de ley 768-2021-CR, el cual determina que se OBSERVA la iniciativa legislativa bajo las siguientes conclusiones:

Dirección General de Política de Promoción a la Inversión Privada

Esta dependencia establece que no se ha realizado un análisis respecto a las implicancias del proyecto de ley en: (i) la estructura de costos e ingresos del contrato de concesión de Chavimochic, que al modificarse podría generar un desequilibrio económico financiero; (ii) la falta de recursos económicos para cumplir con la obligación del reembolso al Gobierno Nacional; y, (iii) la posibilidad que plantea el proyecto especial Chavimochic acarrea que además de no poder recuperar los recursos, el gobierno nacional deba realizar un desembolso adicional por el monto de los terrenos.

Dirección General de Presupuesto Público

Se formula observación al proyecto de ley, toda vez que en su artículo único promueve la ejecución de un proyecto de inversión, el cual, para ejecutarse, implicaría gastos que no se encuentran previstos en el presupuesto del sector público para el año fiscal 2022, ni en los siguientes años. Por lo tanto, la implementación de la propuesta normativa podría demandar recursos adicionales al tesoro público.

El proyecto de ley no incluye un análisis de los costos en los que incurrirían las entidades que se ven involucradas en la implementación de la medida propuesta, por lo que se considera necesario sustentar el costo que irrogaría la implementación de la medida señalada, en tanto implicarían gastos relacionados a estudios de preinversión, gastos por la ejecución física del proyecto de inversión, así como potenciales gastos administrativos, operativos y/o de mantenimiento.

La propuesta normativa contravendría las reglas para la estabilidad presupuestaria, según lo dispuesto en los incisos 3 y 4 del numeral 2.2 del artículo 2 de la ley 31366, ley de equilibrio financiero del presupuesto del sector público para el año fiscal 2022, toda vez que no se demuestra la disponibilidad de los créditos presupuestarios que pueden ser destinados a su implementación, así como el impacto de dicha aplicación en el presupuesto del sector público para el año fiscal 2022.

Es pertinente mencionar que el artículo 79 de la constitución política del Perú, establece que "los representantes ante el congreso no tienen iniciativa para crear ni aumentar gastos públicos, salvo en lo que se refiere a su presupuesto (...)".

Dirección General de Programación Multianual de Inversiones

En el marco de sus competencias, esta dependencia formula observación sobre el proyecto de ley 768/2021-CR, ley que declara de interés nacional y necesidad pública la ejecución del proyecto "Ciudad satélite de Coscomba".

Con relación a la propuesta normativa, se precisa que las intervenciones referidas al

acceso de viviendas no corresponden a inversiones (proyectos de inversión o IOARR) en el marco del Sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones. De igual manera, la construcción de templos (iglesias) al ser un servicio privado, no corresponde ser atendido con recursos públicos.

Cabe señalar que es competencia de cada sector, gobierno regional y gobierno local determinar sus brechas de infraestructura o de acceso a servicios públicos, definir sus criterios de priorización para la selección de la cartera de inversiones, formular y evaluar sus inversiones, ejecutar dichas inversiones en base a los estudios de preinversión o fichas técnicas, así como efectuar la operación y mantenimiento de los activos generados con la ejecución de la inversión y la provisión de servicios implementados. En ese sentido, en caso se requiera de inversiones para la implementación del proyecto de ley, éstas deben cumplir con la normativa del Sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones.

Considerando las opiniones analizadas y sin que el proyecto especial Chavimochic, titular del dominio de los predios que se pretende destinar para la Ciudad Satélite Coscomba, se haya pronunciado a favor de la disponibilidad de las 545.30 hectáreas para ser destinada a vivienda y que las mismas ya no son requeridas para el fin de irrigación al que fueron destinadas inicialmente por el Estado, ni haber recomendado que se excluya tal área del fideicomiso a favor de PROINVERSIÓN y que las mismas retornen a dominio del Estado representado por la SBN, el proyecto resulta INVIABLE, debiendo ser reformulado el mismo, conforme la recomendación de las opiniones expuestas.

e) Análisis Costo Beneficio.

El presente proyecto de ley, a pesar de ser una norma declarativa, significaría un costo adicional para el Estado, porque al incluir las nociones jurídicas necesidad pública e interés nacional, se generan en la mayoría de casos, una serie de efectos de los cuales se vislumbra que el Estado debe cumplir con obligaciones que implicarían la autorización de transferencias de partidas presupuestales, para el sector correspondiente, además del no uso del predio para los fines establecidos inicialmente, que es la agricultura.

La aprobación del proyecto de ley podría significar que se ponga en riesgo la devolución del costo de financiamiento del proyecto Chavimochic, conforme lo han advertido los entes competentes, considerando que el costo por hectárea del terreno en la zona – conforme se deduce del Acuerdo Regional N° 076-2012-GR-LL/CR que autorizó la transferencia patrimonial a título gratuito del terreno ubicado en el sector II, distrito de Chao, provincia de Virú a favor de la municipalidad distrital de Chao para fines de uso de habilitación urbana- está valorizado en 200,000.00 soles, por lo que disponer las 545.3 hectáreas que se destinarían al proyecto Ciudad Satélite de Coscomba, podría significar un valor de S/. 109.060.000.00 (CIENTO NUEVE MILLONES SESENTA MIL SOLES).

CONCLUSIÓN

Por las consideraciones y opiniones expuestas, de conformidad con lo establecido por el literal c) del artículo 70 del reglamento del congreso de la república, la Comisión de Vivienda y Construcción, recomienda la **NO APROBACIÓN** y su envío al archivo del proyecto de ley 768/2021-CR, que declara de interés nacional y necesidad pública la ejecución del proyecto “Ciudad Satélite de Coscomba”.

Dése cuenta

Sala Virtual de Comisiones

**CONSEJO DIRECTIVO DEL
CONGRESO DE LA REPÚBLICA**

Lima, 11 de octubre de 2022

Con acuerdo del Consejo Directivo,
para el archivo. _____

A large, stylized handwritten signature in blue ink, consisting of a large loop and a long horizontal stroke.

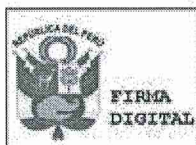
.....
JAVIER ANGELES ILLMANN
Director General Parlamentario
CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Período de Sesiones 2021-2022

COMISIÓN DE VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN

DICTAMEN RECAIDO PROYECTO DE LEY 768/2021-CR,
LEY QUE DECLARA DE INTERÉS NACIONAL Y
NECESIDAD PÚBLICA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO
"CIUDAD SATÉLITE DE COSCOMBA".

Lima, 27 de junio de 2022.



Firmado digitalmente por:
ESPINOZA VARGAS Jhaec
Darwin FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 01/07/2022 10:57:58-0500

JAHEC DARWIN ESPINOZA VARGAS
PRESIDENTE



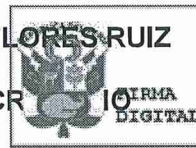
Firmado digitalmente por:
MARIA AGUIA PERALTA
Grinaneza FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 07/07/2022 14:07:13-0500

VICEPRESIDENTA



Firmado digitalmente por:
FLORES RUIZ Victor
Seferino FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 05/07/2022 18:25:09-0500

SECREARIO



Firmado digitalmente por:
FLORES RUIZ Victor
Seferino FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 05/07/2022 18:24:46-0500

PASIÓN DAVILA ATANASIO

JORGE COAYLA JUAREZ



Firmado digitalmente por:
COAYLA JUAREZ Jorge
Samuel FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 07/07/2022 11:03:55-0500

ELIAS VARAS MELENDEZ

FLAVIO CRUZ MAMANI



Firmado digitalmente por:
VARAS MELENDEZ Blas
Marcial FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 07/07/2022 12:57:00-0500



Firmado digitalmente por:
CRUZ MAMANI Flavio FAU
20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 07/07/2022 14:41:57-0500



Período de Sesiones 2021-2022

COMISIÓN DE VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN

DICTAMEN RECAIDO PROYECTO DE LEY 768/2021-CR,
LEY QUE DECLARA DE INTERÉS NACIONAL Y
NECESIDAD PÚBLICA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO
"CIUDAD SATÉLITE DE COSCOMBA".



Firmado digitalmente por:
BAZAN NARRO Sigrid Tesoro
FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 08/07/2022 15:39:00-0500
SIGRID BAZÁN NARRO



Firmado digitalmente por:
CALLE LOBATON Digna FAU
20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 08/07/2022 17:26:58-0500
DIGNA CALLE LOBATÓN

YOREL KIRA ALCARRAZ AGUERO

YÉSSICA AMURUZ DULANTO



Firmado digitalmente por:
ALCARRAZ AGUERO Yorel
Kira FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 08/07/2022 16:14:59-0500



Firmado digitalmente por:
MOYANO DELGADO Martha
Lupe FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 08/07/2022 10:14:34-0500

JOSE ARRIOLA TUEROS

MARTHA MOYANO DELGADO



Firmado digitalmente por:
ARRIOLA TUEROS Jose
Alberto FIR 25542881 hard
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 07/07/2022 16:16:01-0500
LUIS ALEGRIA GARCÍA



Firmado digitalmente por:
QUIROZ BARBOZA Segundo
Teodomiro FAU 20161749126 soft
Motivo: En señal de
conformidad
Fecha: 08/07/2022 11:00:24-0500
SEGUNDO QUIROZ BARBOZA



Firmado digitalmente por:
ALEGRIA GARCIA Luis
Arturo FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 07/07/2022 17:16:00-0500



Firmado digitalmente por:
DAVILA ATANACIO Pasion
Neomias FAU 20161749126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 08/07/2022 14:14:52-0500



Período de Sesiones 2021-2022

COMISIÓN DE VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN

DICTAMEN RECAIDO PROYECTO DE LEY 768/2021-CR,
LEY QUE DECLARA DE INTERÉS NACIONAL Y
NECESIDAD PÚBLICA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO
"CIUDAD SATÉLITE DE COSCOMBA".



Firmado digitalmente por:
HERRERA MEDINA, Noelia
Rossvith FAU 20181748126 soft
Motivo: Soy el autor del
documento
Fecha: 11/07/2022 18:54:33-0500

NOELIA HERRERA MEDINA

FREDY DÍAZ MONAGO

WILMAR ELERA GARCIA

mp.dictamenes@congreso.gob.pe

De: mesadepartesvirtual@congreso.gob.pe
Enviado el: lunes, 11 de julio de 2022 19:50
Para: glugo@congreso.gob.pe
Asunto: Mensaje Usuario Interno - Dictamenes
Datos adjuntos: 52c92609a378ece678e542fc9829ce5d.pdf

[Solicitante]: glugo@congreso.gob.pe

[Asunto]: Mensaje Usuario Interno - Dictamenes

[Mensaje]: DICTAMEN NO APROBACIÓN RECAIDO PROYECTO DE LEY 768/2021–CR, LEY QUE DECLARA DE INTERÉS NACIONAL Y NECESIDAD PÚBLICA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO “CIUDAD SATÉLITE DE COSCOMBA”. CON DISPENSA DEL TRÁMITE DE APROBACIÓN DEL ACTA

[Fecha]: 2022-07-11 19:50:12

[IP]: 94.188.207.221

Su mensaje ha sido recibido.

Por favor, **NO responda a este mensaje**, es un envío automático de una cuenta no supervisada.