



Instrumentos de financiamiento urbano en la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible



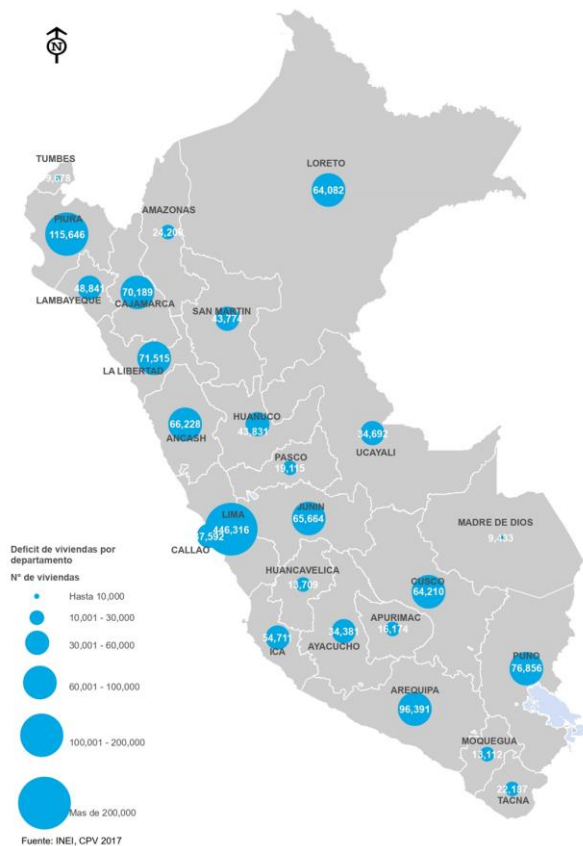
PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Condiciones actuales

Déficit de Vivienda

Déficit de viviendas por región

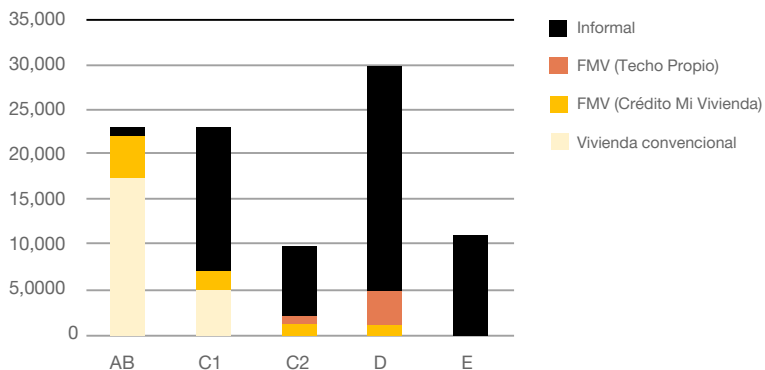


Condiciones actuales

Oferta formal inadecuada e insuficiente

Para cerrar el déficit habitacional no cubierto por el mercado formal se requeriría un presupuesto anual de **S/ 7,000 MM** para bonos el FMV recibe **S/ 800 MM**

Número de viviendas producidas anualmente por sector socioeconómico



Fuente: Grade, 2020

143,000

Requerimiento anual de viviendas nuevas

43,000

Producción anual de vivienda formal

100,000

Hogares anuales sin oferta de vivienda formal

Fuente: GRADE 2020

Condiciones actuales

Entorno urbano inadecuado



52.5%

de familias urbanas de los niveles socioeconómicos C, D y E) no acceden a servicios de infraestructura y equipamiento urbano.

39.49%

de la población nacional no dispone de parques u otra forma de espacio público, mientras que el 20% no dispone de pistas asfaltadas y veredas de concreto u otro material para el desplazamiento peatonal.

Condiciones actuales

Entorno Urbano Inadecuado



20%

no dispone de pistas asfaltadas y veredas de concreto u otro material para el desplazamiento peatonal.

50%

de las personas declaran que en su barrio no se dispone de equipamiento comunal ni mercados

Condiciones actuales

Deficiente planificación y gestión urbana

Gran parte del territorio no está cubierto por un instrumento de planificación Urbano y Territorial y cuando lo está, éstos instrumentos han probado tener un impacto limitado en el desarrollo y crecimiento de las ciudades.

Esto puede llegar a tener un impacto de nivel nacional, tanto social como económico. Por ejemplo durante el fenómeno del niño 2017 se registraron pérdidas por más **\$ 3,100 MM** equivalentes al **1.6 % del PBI**.

2021

93%

Del crecimiento de las ciudades en los últimos 20 años es informal

15%

Municipios cuentan con un Plan de Desarrollo Urbano

9.5%

Proyectos de inversión Urbanos vinculados a Planes.

Fuente: propia y INEI/ENAPRES 2019b



El crecimiento informal de las ciudades peruanas
es insostenible:

**Es urgente
un cambio de enfoque**

Nuevos instrumentos para una nueva forma de hacer ciudad

Política Nacional de Vivienda y Urbanismo (PNVU) y Ley DUS



**Ley de Desarrollo
Urbano Sostenible**



Problema público:
Inadecuadas condiciones de habitabilidad

4
Objetivos

12
lineamientos

33
servicios

CAUSAS DIRECTAS

Bajo impacto en la planificación urbana-territorial y limitado control de su cumplimiento

- 1) Escasos y deficientes instrumentos de planificación a nivel local
- 2) Falta de legitimidad social y autoridad de los instrumentos de planificación
- 3) Limitadas capacidades de los gob. locales para la implementación de los planes

Producción y ocupación ineficiente e insostenible del suelo

- 1) Metrópolis y ciudades mayores con centralidades muy concentradas
- 2) Inequidad en el reparto de cargas y beneficios del uso del suelo
- 3) Consolidación de la dinámica de producción informal del suelo
- 4) Creciente ocupación urbana en zonas de riesgo
- 5) Altos costos para la dotación y operación de servicios, equipamientos y espacios públicos de calidad en zonas no planificadas

Acceso limitado e inequitativo a soluciones habitacionales inadecuadas

- 1) Limitada oferta de vivienda digna y adecuada para población en vulnerabilidad y sectores medios y bajos
- 2) Limitada adecuación de la vivienda "formal" a las características culturales y necesidades productivas de las realidades locales
- 3) Carencia de espacios públicos y equipamientos urbanos de calidad
- 4) Limitada dotación de servicios y equipamientos para áreas rurales

ALTERNATIVAS DE SOLUCIÓN

- Mejorar la metodología de planificación adecuada a cada localidad

- Generar incentivos para la elaboración, aprobación e implementación de los planes

- Garantizar la construcción de capacidades de los gobiernos locales en planificación

- Promover la optimización del uso del suelo ya ocupado y una expansión urbana sostenible

- Fomentar la intervención del mercado en la provisión de vivienda

- Focalizar el rol promotor de vivienda en sectores no atendidos (medios bajos y bajos), y en acciones urbanísticas locales

- Proveer soluciones habitacionales, desde el Estado, para los sectores no atendidos por el mercado

OBJETIVOS PRIORITARIOS

O1
Garantizar el crecimiento y desarrollo sostenible de las ciudades y centros poblados del país a través de una planificación urbana y territorial efectiva

O2
Garantizar la sostenibilidad de las dinámicas de ocupación del suelo de las ciudades y centros poblados del país

O3
Incrementar el acceso a una vivienda adecuada en las ciudades y centros poblados del país priorizando a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad social

O4
Mejorar las condiciones de habitabilidad externa en las ciudades y centros poblados del país

LINEAMIENTOS

- 1) Mejorar el marco metodológico de la planificación urbana y territorial a nivel nacional
- 2) Fomentar mecanismos de implementación en temas de planificación y gestión urbana y territorial en los gobiernos locales
- 3) Fortalecer las capacidades para la planificación urbana y territorial de los gobiernos regionales y locales

- 1) Fortalecer el sistema de organización e integración de los centros poblados y ciudades del país
- 2) Fortalecer las medidas de optimización de uso de suelo en las ciudades y centros poblados del país
- 3) Desincentivar la ocupación informal y especulativa del suelo en las ciudades y centros poblados del país
- 4) Asegurar la producción de suelo en zonas seguras y servidas en las ciudades y centros poblados del país

- 1) Ampliar las alternativas existentes de acceso a vivienda adecuada priorizando a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad social
- 2) Mejorar la calidad de las viviendas en priorización a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad social
- 3) Asegurar la provisión de viviendas adecuadas a la realidad local en las ciudades y centros poblados del país

- 1) Fortalecer la función social del espacio público en las ciudades y centros poblados del país
- 2) Garantizar el acceso equitativo de equipamiento e infraestructura urbana en las ciudades y centros poblados del país

SERVICIOS

- NO SE DEPENDEN SERVICIOS**
- 1) Programa de información (espacial) sobre los procesos de planificación y gestión urbana y territorial
 - 2) Fortalecimiento de capacidades para la planificación y gestión urbana y territorial de los Gobiernos Locales mediante entes especializados descentralizados
 - 3) Mecanismos de participación ciudadana efectiva en la planificación y gestión urbana y territorial
 - 4) Control urbano multilateral de los gobiernos locales
 - 5) Programa de fortalecimiento de capacidades de profesionales en planificación y gestión urbana
 - 6) Fortalecimiento de capacidades a los Gobiernos Locales en el marco de la nueva metodología de planificación urbana y territorial
 - 7) Sistema actualizado de clasificación y caracterización de ciudades y centros poblados
 - 8) Promoción de proyectos integrales de densificación urbana
 - 9) Promoción de proyectos de regeneración y renovación urbana para la generación de viviendas de interés social y áreas de interés público
 - 10) Fortalecimiento de la fiscalización y control urbano en los gobiernos locales
 - 11) Fortalecimiento de capacidades de la sociedad civil en tema de la formación de una cultura urbanística
 - 12) Mecanismos que aseguren la articulación entre la planificación urbana y territorial y los proyectos del sector saneamiento en metrópolis
 - 13) Promoción de modelos de gestión urbana multitar en áreas de interés público
 - 14) Producción y gestión de suelo para la provisión de vivienda de interés social - Operador público de suelo
 - 15) Programa de elevación, fortalecimiento de capacidades y acompañamiento en proyectos de reasentamiento poblacional en zonas declaradas de riesgo no reláscas
 - 16) Programa de subsidios habitacionales en áreas urbanas priorizando a la población en situación de pobreza y vulnerabilidad social
 - 17) Promoción de centros de habitabilidad asistida preferentemente para la población en situación de pobreza y vulnerabilidad social
 - 18) Promoción de vivienda de alquiler priorizando a la población en situación de pobreza y vulnerabilidad social
 - 19) Programa de subsidios habitacionales en áreas rurales priorizando a la población en situación de pobreza y vulnerabilidad social
 - 20) Programa de certificación de calidades de Entidades Técnicas para la VIS
 - 21) Acompañamiento en implementación de proyectos estratégicos de VE
 - 22) Servicio automatizado de licencias y autorizaciones municipales - Sistema de Monitoreo y Seguimiento de Procedimientos y Licencias Emitidas (SMAPLE)
 - 23) Mejoramiento de vivienda urbana y rural priorizando a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad social
 - 24) Fortalecimiento de capacidades para la construcción estandarizada y construcción de viviendas progresivas
 - 25) Fortalecimiento del proceso de aprobación de proyectos de vivienda de interés social a través de reuniones urbanas
 - 26) Programa de fortalecimiento de capacidades en materia de construcción, enfocada en las necesidades y contextos locales de la vivienda rural
 - 27) Promoción de investigación e innovación en diseño, construcción y producción de vivienda de nivel nacional
 - 28) Promoción de investigación e innovación en diseño, producción y gestión de espacio público, equipamiento urbano e infraestructura de movilidad
 - 29) Fortalecimiento de la gestión para la apropiación social de los espacios públicos
 - 30) Programa de mejoramiento integral de barrios articulado en los tres niveles de gobierno
 - 31) Fortalecimiento de capacidades para la ejecución de Expedientes Técnicos de proyectos de equipamiento e infraestructura urbana y espacio público
 - 32) Instrumentos urbanísticos de gestión del suelo para el mejoramiento de espacios públicos y otras áreas de interés público
 - 33) Saneamiento físico legal para equipamiento urbano y espacio público

La **PNVU** identifica y enfoca el problema de la vivienda de manera integral y formula el problema público:

INADECUADAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD



**Habitabilidad
Interna**



**Habitabilidad
Externa**

OP1

Garantizar el crecimiento y desarrollo sostenible de las ciudades y centros poblados del país a través de una **planificación urbana y territorial**.

OP2

Garantizar la sostenibilidad de las dinámicas de **ocupación del suelo** de las ciudades y centros poblados del país.

OP3

Incrementar el acceso a una **vivienda adecuada** en las ciudades y centros poblados del país priorizando a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad social.

OP4

Mejorar las condiciones de **habitabilidad externa** en las ciudades y centros poblados del país.

PNVU

¿Qué propone?

Este objetivo busca generar las condiciones metodológicas y de gobernanza para que más localidades tengan instrumentos de planificación y que éstos sean más eficientes, efectivos, participativos respondiendo a las necesidades de la población y las localidades

3 
lineamientos

6 
servicios

L1. Mejorar el marco metodológico de la planificación urbana y territorial a nivel nacional

L2 Fomentar mecanismos de implementación en temas de planificación y gestión urbana y territorial en los gobiernos locales.

L3. Fortalecer las capacidades para la planificación y gestión urbana y territorial de los gobiernos subnacionales.

OP1

Garantizar el crecimiento y desarrollo sostenible de las ciudades y centros poblados del país a través de una planificación urbana y territorial.

OP2

Garantizar la sostenibilidad de las dinámicas de ocupación del suelo de las ciudades y centros poblados del país.

OP3

Mejorar el acceso a una vivienda adecuada en las ciudades y centros poblados del país, mejorando a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad social.

OP4

Mejorar las condiciones de habitabilidad externa en las ciudades y centros poblados del país.

PNVU

¿Qué propone?

La sostenibilidad en las dinámicas de ocupación del suelo se refiere a que el nuevo suelo urbano que se genere y se ocupe sea sostenible ambiental, social y económicamente y que busque disminuir las desigualdades y aumentar la equidad urbana

4
lineamientos

9
servicios

L2.1. Fortalecer el sistema de organización e integración de los centros poblados y ciudades del país.

L2.2. Fortalecer las medidas de optimización de uso de suelo en las ciudades y centros poblados del país.

L2.3. Desincentivar la ocupación informal y especulativa del suelo en las ciudades y centros poblados del país

L2.4. Asegurar la producción de suelo en zonas seguras y servidas en las ciudades y centros poblados del país.



OP1

Garantizar el crecimiento y desarrollo sostenible de las ciudades y centros poblados del país a través de la planificación urbana y el ordenamiento territorial.

OP2

Garantizar la sostenibilidad de las dinámicas de ocupación del suelo de las ciudades y centros poblados del país.

OP3

Incrementar el acceso a una vivienda adecuada en las ciudades y centros poblados del país, mejorando a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad social.

OP4

Mejorar las condiciones de habitabilidad externa en las ciudades y centros poblados del país.

Ley DUS

¿Qué propone?

Fortalecer y hacer más efectiva la **PLANIFICACION**



Planificación con nuevas herramientas para la gestión urbana
Vinculación de planificación con inversión pública



Potenciar los mecanismos de financiamiento urbano y una mejor **GESTIÓN DE SUELO**

Brindar nuevos instrumentos para el financiamiento de proyectos urbanos

Generar una mayor cantidad de **VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**



Vivienda de Interés Social Prioritario
Incentivos para la generación de Vivienda de Interés Social
Operador público de suelo



COMPROMISO DE LA LEY DUS CON EL FINANCIAMIENTO URBANO Y LOS GOBIERNOS LOCALES.

a. Consolidar instrumentos de planificación urbana y gestión urbana adecuados, que brinden las herramientas necesarias a las autoridades locales para lograr un desarrollo sustentable, en armonía con el ambiente y los ecosistemas, y una redistribución equitativa de los recursos urbanos

c. Propiciar el diseño de herramientas de gestión del suelo, que permitan financiar la revaloración del patrimonio cultural y natural, la generación de Vivienda de Interés Social, la reserva de suelo para atender las necesidades de interés público y la ejecución de obras de utilidad pública.

Ley DUS

LA LEY INCLUYE, ENTRE OTRAS COSAS:

- Introduce la Participación en el Incremento del Valor del Suelo.
- Introducción de los Fideicomisos de Desarrollo Urbano para Gobiernos Locales.
- Permite se financien obras públicas con cargo a ingresos futuros que generen esas obras.
- Destruye el uso de la Contribución por Obra Pública.
- Amplía los supuestos de Derechos Adicionales de Edificación Transferibles (DAET).
- Introduce la Carga de Conservación para la protección del Patrimonio Cultural.
- Amplía los supuestos de bonificaciones edificatorias por razones de interés público.
- Introduce los Espacios Privados de Acceso Público (EPAP) / Compensación de Potencial Edificatorio
- Se establece un impuesto predial diferenciado para lotes baldíos.
- Aportes deben hacerse en terrenos y excepcionalmente en dinero a valor comercial.

Ley DUS

ARTÍCULO 54. PARTICIPACIÓN EN EL INCREMENTO DEL VALOR DEL SUELO

¿Qué es el incremento del valor del suelo?

Es el valor comercial adicional que se origina por las externalidades positivas directas o indirectas que generan proyectos, obras de habilitación urbana, renovación o regeneración urbana, inversión pública en infraestructura, ampliación de redes de servicios públicos y vías ejecutadas por el Estado.

El aporte va entre 30% y 50% del incremento.

Aportes menores, hasta 10% si se destinan a VIS o VIS-P

Se paga cuando se el propietario se vea beneficiado por el incremento del valor del suelo

Ley DUS

ARTÍCULO 54. PARTICIPACIÓN EN EL INCREMENTO DEL VALOR DEL SUELO

¿Cuándo se puede generar?

- ✓ ***Con el cambio en la clasificación de suelo a Suelo Urbano (dependiente de estar debidamente servidos)***
- ✓ ***Cuando se asigna o actualiza la zonificación (dependiente de estar debidamente servidos)***
- ✓ ***Cuando se aprueba un mayor aprovechamiento (edificabilidad, altura o área libre)***
- ✓ ***Cuando se ejecutan proyectos de inversión pública de equipamiento urbano, espacio público, patrimonio o servicios básicos (a menos que se haya usado la Contribución Especial por Obras Públicas).***
- ✓ ***Otros determinados por los Gobiernos locales, mediante el Plan de Desarrollo Metropolitano o Plan de Desarrollo Urbano, debiendo encontrarse los mismos ejecutados con intervención del Estado y debidamente sustentado en estudios técnicos correspondientes.***

Ley DUS

ARTÍCULO 54. PARTICIPACIÓN EN EL INCREMENTO DEL VALOR DEL SUELO

¿Para qué se puede usar?

- ✓ *Financiamiento de obras para la provisión de agua y saneamiento.*
- ✓ *Construcción y mantenimiento de equipamiento urbano y comunitario.*
- ✓ *Creación y mantenimiento de espacios públicos y áreas verdes.*
- ✓ *Fomento de programas y proyectos de vivienda de interés social.*
- ✓ *Protección y promoción de patrimonio cultural, natural y paisajístico.*

Priorizando su uso a la reducción de las desigualdades urbanas.

Creación de fideicomisos provinciales

Ley DUS

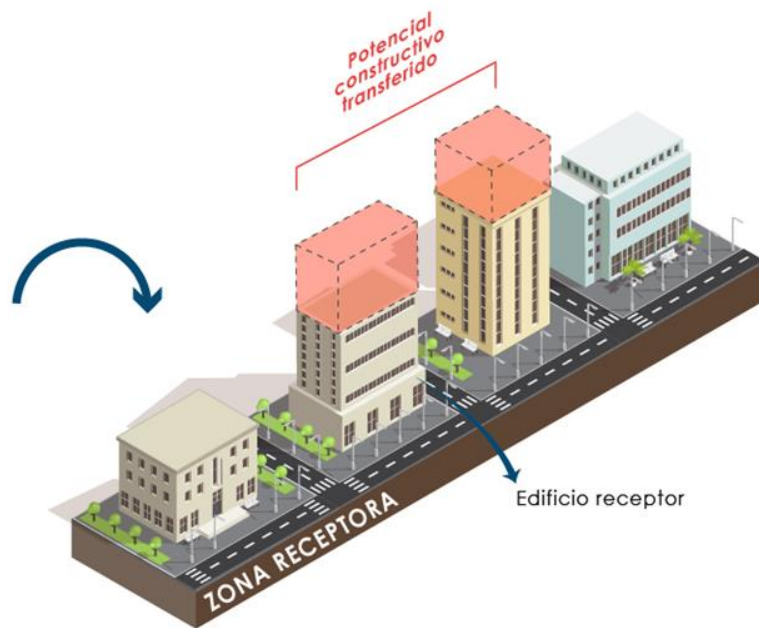
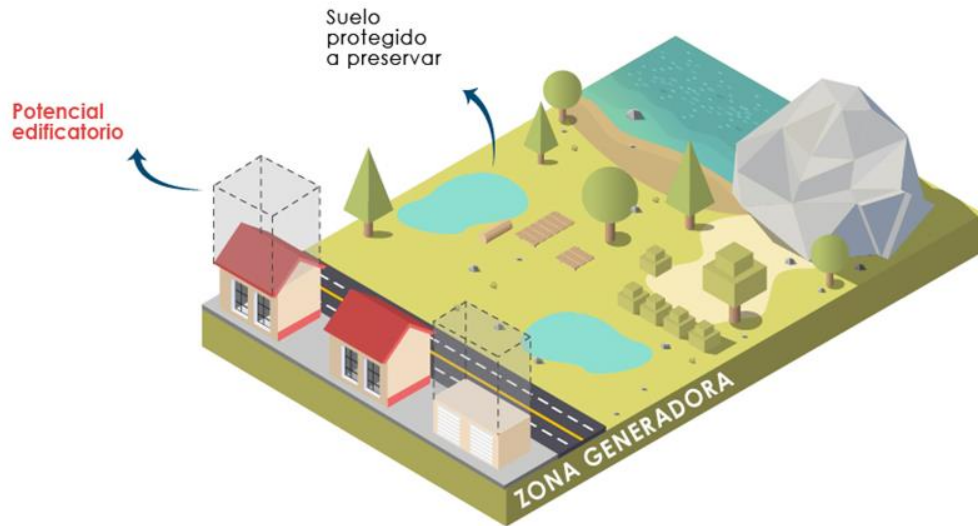
Artículo 69. FINANCIAMIENTO CON CARGO AL INCREMENTO IMPOSITIVO

69.1. ... Los Gobiernos locales podrán emitir instrumentos de deuda ... con cargo a, o garantizados por, el incremento en la recaudación impositiva que se genere en el área de influencia de las obras públicas correspondientes, como consecuencia de dichas obras públicas.

69.2. El Gobierno Local elabora un Plan Específico estableciendo el área de influencia de la obra de infraestructura pública a ser ejecutada, realizando la proyección de los impactos en los valores de los predios que se encuentren en su área de influencia; así como el incremento del impuesto predial y de las contribuciones que fueran aplicables o vayan a crearse, las cuales podrán ser recaudadas luego de ejecutada la obra.

Derechos Adicionales de Edificación Transferibles (DAET)

Instrumentos de Financiamiento Urbano



Proteger y conservar:

zonas monumentales y centros históricos
áreas agrícolas y ecosistemas vulnerables

Implementar:

áreas para la creación
equipamiento urbano
espacios públicos
infraestructura vial

Promover:

desarrollo urbanístico
movilidad urbana metropolitana
renovación, regeneración urbana y/o reurbanización
Vivienda de Interés Social

Consiste en el traslado del derecho de edificación limitado de una zona de protección a una zona apta para densificar.

Derechos Adicionales de Edificación Transferibles (DAET)

Instrumentos de Financiamiento Urbano

Proteger y conservar:

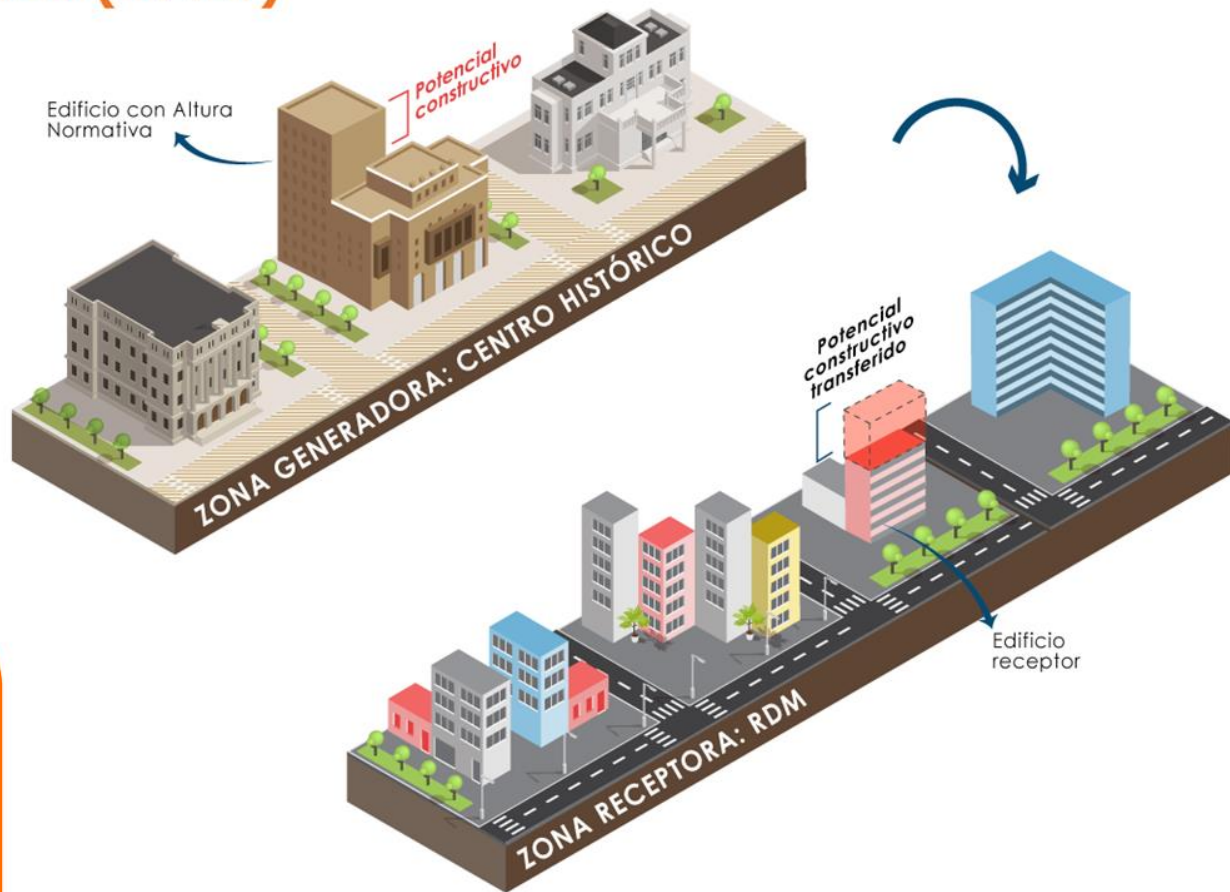
zonas monumentales y centros históricos
áreas agrícolas y ecosistemas vulnerables

Implementar:

áreas para la creación
equipamiento urbano
espacios públicos
infraestructura vial

Promover:

desarrollo urbanístico
movilidad urbana metropolitana
renovación, regeneración urbana y/o reurbanización
Vivienda de Interés Social



Consiste en el traslado del derecho de edificación limitado de una zona de protección a una zona apta para densificar.

Cargas de Conservación

Instrumentos de Regulación Urbana

abandono
deterioro
deserción
contaminación
desastres



Revalorización del inmueble
Promueve la habitabilidad
Combate la degradación
del suelo
Alta calidad urbana
Genera identidad



Consiste en obtener recursos para realizar obras de conservación del patrimonio cultural de la Nación con cargo al propietario.

Art. 64. BONIFICACIONES POR FINES DE INTERÉS PÚBLICO

✓ Incentivos en edificabilidad, altura, área libre. Se aplica para:

- Viviendas de interés social.
- Espacios públicos
- Construcción de infraestructura que fomente el uso de movilidad sostenible.
- Acumulación de lotes urbanos para proyectos de densificación.
- Infraestructura de servicios
- Otras de interés social que se definan en los Planes de Desarrollo Metropolitano o Planes de Desarrollo Urbano.

Bonificaciones de altura para fomentar Viviendas de interés social



100% No VIS



75% No VIS
25% VIS
+ Edificabilidad
+ Altura
+Espacios público

Ley DUS

Segunda complementaria modificatoria: INCORPORACIÓN DEL ARTÍCULO 13-A A LA LEY DE TRIBUTACIÓN MUNICIPAL

...Aquellos predios que, dentro de los Planes de Desarrollo Urbano de la jurisdicción a la que pertenecen, se encuentren ubicados en suelo urbano, que cuenten con acceso a servicios públicos, y no cuenten con habilitación urbana con recepción de obras o que teniendo habilitación urbana con recepción de obras no cuenten con edificación, se encontrarán sujetos al pago de una tasa adicional del 100% respecto de la tasa que le corresponda del Impuesto Predial que será aplicable al valor del suelo.

No se aplica a inmuebles con autoevalúo menor a 17 UIT.

Se aplica desde el 1 de enero de 2024

ARTÍCULO 61.4 APORTES

61.4. Las cesiones obligatorias de aportes no pueden ser redimidas en dinero con la única excepción de los casos en que las áreas de aporte no alcancen el lote mínimo normativo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones o el Plan de Desarrollo Urbano. En este último caso, la redención en dinero se dará considerando el valor comercial del área.

Daniel Ramírez Corzo Nicolini

dramirezc@vivienda.gob.pe

[consultas dgprvu@vivienda.gob.pe](mailto:consultas_dgprvu@vivienda.gob.pe)



Instrumentos de financiamiento urbano en la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento