

Ley de saneamiento físico legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana

LEY N° 29415

EL PRESIDENTE DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO:

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA;

Ha dado la Ley siguiente:

LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I

OBJETO Y FINES

Artículo 1.- Objeto de la Ley

Declárase de necesidad pública el proceso de saneamiento físico legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana en el ámbito nacional.

El objeto de la Ley se cumple en las siguientes etapas:

1. Etapa de Saneamiento Legal de Predios Tugurizados.
2. Etapa de Saneamiento Físico de Predios Tugurizados.

La culminación del proceso se realiza a través de programas de renovación urbana y supone la puesta en valor de los inmuebles saneados legal y físicamente.

La ejecución de la etapa del proceso de saneamiento legal de los predios tugurizados es el requisito previo para la ejecución de la etapa del proceso de saneamiento físico de los predios titulados.

En aquellos casos en los que el poseedor cuente con título de propiedad del inmueble y éste se ubique en una zona de tratamiento, el predio ingresa directamente a la etapa establecida en el numeral 2.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación

La presente Ley regula las acciones de los procesos de saneamiento físico y legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana en las áreas de tratamiento, sean de propiedad privada o estatal, comprendiendo tanto a personas naturales como jurídicas, y que hayan sido designadas como tales por las municipalidades distritales conforme al artículo 79, numeral 4.2,

de la Ley núm. 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, previo cumplimiento de los requisitos que establece la presente Ley.

Artículo 3.- Fines de la Ley

Son fines de la presente Ley los siguientes:

1. La superación de las condiciones de vida de los habitantes de viviendas tugurizadas, realizándose las acciones necesarias para mantener, mejorar y modernizar las viviendas existentes de acuerdo con las necesidades de los residentes.
2. La regularización o formalización de la propiedad -tomando en consideración los aspectos dominales, registrales y legales aplicables a bienes inmuebles- que permita una correcta identificación del predio y su propietario.
3. La restauración y puesta en valor del patrimonio monumental urbano o zonas monumentales a través de programas de renovación urbana, que resultan del desarrollo de proyectos de rehabilitación, reconstrucción y valorización de inmuebles considerados monumentos históricos o ubicados en ambientes urbano-monumentales o en zonas monumentales.

Artículo 4.- Glosario de términos

Para los efectos de la presente Ley, considérense los siguientes conceptos:

a) Área de tratamiento: predios individuales o el conjunto de predios, que conforman áreas espacialmente continuas, que, por sus tendencias o grado de deterioro, requieren de acciones de renovación urbana.

b) Centro histórico: asentamiento humano vivo, fuertemente condicionado por una estructura física proveniente del pasado, reconocido como representativo de la evolución de un pueblo.

El centro histórico es la zona monumental más importante desde la cual se originó y desarrolló una ciudad.

Las edificaciones en centros históricos y zonas urbanas monumentales pueden poseer valor monumental o de entorno.

c) Erradicación: acción dirigida a eliminar estructuras o usos del suelo inconvenientes por el deterioro que produce, por razones de seguridad física o medio ambiental, y la ocupación indebida de los espacios públicos.

d) Inhabitabilidad: estado físico de los predios y de las unidades de vivienda, considerados tugurios o no, que no reúnen condiciones mínimas de salubridad, seguridad y confort para sus habitantes, de acuerdo con los criterios establecidos en la presente Ley, así como en normas técnicas expedidas por organismos especializados y leyes de la materia.

e) Poseedor: persona natural que posee un predio en virtud de un título, sin título alguno o cuando el que tenía ha fenecido, para los fines de esta Ley.

f) Propietario: persona natural o jurídica, o entidad estatal que acredite ser titular de la propiedad de predios con título válido, que se encuentren bajo el ámbito de aplicación de la presente Ley.

g) Quinta: conjunto de viviendas unifamiliares construidas en un terreno habilitado que posee un acceso común desde la vía pública en forma directa o a través de un patio común.

h) Reconstrucción: reedificación total o parcial de una edificación preexistente o de una parte de ella con las mismas características de la versión original.

También debe entenderse como la acción de restitución de estructuras de edificios y servicios en conjuntos urbanos, dentro de un planeamiento integral, para dar paso a mejores condiciones del ambiente urbano, preferentemente aplicable a zonas con un avanzado grado de deterioro o devastadas severamente por causas de origen natural o humano. Se prefiere la construcción vertical. Las acciones de reconstrucción se sustentan en forma preferente en los patrones de edificación de alta densidad de altura.

Cuando se trate de zona monumental o centro histórico, la reconstrucción debe sujetarse a lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Edificaciones con relación a la altura y a las características de la edificación primigenia.

i) Rehabilitación: intervención sobre edificios o áreas recuperables mediante acciones de reparación, reposición o ampliación de algunos de sus elementos, así como de los servicios básicos y áreas libres, a fin de restituir sus condiciones de habitabilidad.

j) Remodelación: obra que se ejecuta para modificar la distribución de los ambientes con la finalidad de adecuarlos a nuevas funciones o incorporar mejoras sustanciales, dentro de una edificación existente, sin modificar el área techada.

También se entiende como la modificación de los elementos estructurales de un edificio o de un conjunto urbano para su reutilización, sea con mantenimiento o con sustitución de usos del suelo. Puede incluir la modificación de la estructura vial, la readecuación de los servicios básicos, el reflatamiento y provisión de áreas libres para fines recreacionales, o de espacio para equipamiento o servicios necesarios.

k) Restauración: proceso operativo técnico-científico multidisciplinario que, siguiendo una metodología crítico-analítica, tiene por objeto conservar y revelar los valores estéticos e históricos de un bien, mueble o inmueble. Se fundamenta en el respeto de los elementos antiguos y el testimonio de los documentos auténticos, se detiene ahí donde comienza lo hipotético.

También se entiende como la acción de rehabilitación dirigida preferentemente a inmuebles o espacios de valor urbano-monumental, cuya conservación requiere de un tratamiento especializado para restituir sus características originales sin perjuicio de su aplicación para fines contemporáneos, compatibles con su significado y conservación.

l) Renovación urbana: proceso permanente y coordinado de acciones preventivas y correctivas contra el deterioro físico de las viviendas localizadas en áreas urbanas identificadas, actuando dentro del marco general de los planes de desarrollo urbano.

m) Saneamiento físico: modificación de las condiciones de tugurización, hacinamiento e inhabilitación de las áreas de tratamiento que busca preservar el ornato, la monumentalidad, el medio ambiente y el plan de desarrollo urbano de la ciudad.

n) Saneamiento legal: regularización o formalización de la propiedad, tomando en consideración los aspectos dominiales, registrales y legales aplicables a bienes inmuebles, que permiten una correcta identificación del predio y su propietario para fines de esta Ley.

ñ) Tugurio: una o varias unidades de vivienda que no reúnen las condiciones básicas de habitabilidad por tener deficiencias en cuanto al área vital, servicios de agua, desagüe y energía

eléctrica; iluminación y ventilación naturales; e, igualmente, por estar deterioradas y no contar con posibilidades de ampliación o de remodelación y carecer de certificado de habitabilidad.

o) Zona de tratamiento para fines de saneamiento legal: unidad inmobiliaria o conjunto de éstas que carecen de título de propiedad, por lo que resultan susceptibles de iniciar los procedimientos administrativos de acceso a la titulación a que se contrae la presente Ley.

p) Zona de tratamiento para fines de saneamiento físico: área urbana constituida por un conjunto de predios afectados por el deterioro que, por ciertas características, componen sectores urbanos espacialmente continuos, que justifican un tratamiento integral y de conjunto.

q) Zona o ambiente monumental: espacio urbano o rural conformado por inmuebles homogéneos con valor monumental. También se denomina así al espacio que comprende un inmueble monumental y su respectiva área de apoyo monumental.

CAPÍTULO II

DE LAS ENTIDADES INTERVINIENTES

Artículo 5.- Entidades intervinientes

Las entidades que intervienen en el proceso de saneamiento físico y legal participan en todo el proceso integral de renovación urbana, dentro del marco general que establece el presente artículo, siendo competentes y responsables las siguientes entidades:

a) Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento es el ente rector, dentro del ámbito de su competencia, en materia de vivienda, urbanismo y desarrollo urbano y tiene entre sus atribuciones promover y facilitar el desarrollo de proyectos de vivienda utilizados en los procesos de renovación urbana, dentro del marco de los programas Techo Propio, Mivivienda, créditos del Banco de Materiales (Banmat S.A.C.) y otros que puedan crearse y que componen el Plan Nacional de Vivienda, cuyos fines sean concordantes con la presente Ley. Asimismo, presta, cuando sea requerido, acciones de asistencia técnica en favor de los gobiernos locales.

b) Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) es la entidad que facilita los trámites para la pronta disposición de los terrenos estatales que sirvan para la reubicación de los poseedores involucrados en los proyectos.

c) Gobiernos regionales son los entes que formulan las políticas regionales en la materia y apoyan la gestión de los niveles locales para el cumplimiento de la presente Ley.

d) Municipalidades distritales son los entes responsables de la identificación y calificación de los tugurios en los cuales se desarrollarán los procesos de renovación urbana.

e) Municipalidades provinciales son los entes responsables de diseñar y ejecutar los planes de renovación urbana luego de realizados los procesos de saneamiento físico respectivos.

f) Ministerio de la Mujer y Desarrollo Social es la entidad de la cual dependen las sociedades de beneficencia pública. Efectúa las acciones pertinentes para realizar las transferencias, compraventas y permutas; formula los mecanismos que posibiliten y agilicen la disposición de los predios bajo su dominio para efectuar acciones de los procesos establecidos en esta Ley.

g) Instituto Nacional de Cultura (INC) es la entidad que establece convenios o autorizaciones, según sea el caso, que agilicen los trámites de disposición de los inmuebles pertenecientes al Patrimonio Cultural de la Nación de valor monumental, histórico o cultural de

acuerdo con lo establecido en la Ley núm. 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, y su reglamento.

h) Instituto Nacional de Defensa Civil (Indeci) es la entidad que realiza conjuntamente con las municipalidades distritales la identificación de las zonas de tratamiento con fines de saneamiento físico de la propiedad.

i) Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (Cofopri) asesora y asiste, previo convenio de cooperación con las municipalidades provinciales, las acciones de saneamiento de la propiedad desarrolladas en el marco de los programas de renovación urbana; asimismo, asiste a las diferentes instituciones involucradas en la aplicación de la presente Ley.

j) Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) contribuye al saneamiento legal de las áreas de tratamiento sujetas a dicho proceso.

Artículo 6.- Competencia municipal

Las municipalidades distritales identifican y califican las áreas de tratamiento y los tugurios en los cuales deben realizarse tareas de renovación urbana, conforme con lo dispuesto por la Ley núm. 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

Las municipalidades provinciales diseñan y ejecutan los planes de renovación urbana y actúan en el proceso de saneamiento físico legal de la propiedad tugurizada dentro de sus circunscripciones, enmarcándose dentro del plan de desarrollo urbano de su jurisdicción, conforme con lo dispuesto por la Ley núm. 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

CAPÍTULO III

ASPECTOS GENERALES

Artículo 7.- Saneamiento legal

Es la etapa inicial a cargo de las municipalidades provinciales mediante la cual los poseedores de los predios que se ubican en las áreas de tratamiento buscan regularizar o formalizar su propiedad, previo empadronamiento, verificación y calificación de la situación de los inmuebles y, de ser el caso, la situación de los poseedores.

Artículo 8.- Empadronamiento y calificación

Las municipalidades distritales efectúan el empadronamiento de los predios de su jurisdicción susceptibles del proceso de saneamiento legal a que se contrae la presente Ley, previa verificación y calificación de la situación jurídica de los inmuebles y sus ocupantes.

Concluida la etapa de empadronamiento y calificación, aprobada mediante resolución de alcaldía, de las áreas de tratamiento con fines de saneamiento legal, se remiten a la municipalidad provincial respectiva los expedientes técnicos, informes, actos administrativos y toda la documentación para el inicio del procedimiento de saneamiento legal.

Artículo 9.- Procedimientos de saneamiento legal

Los procedimientos de saneamiento legal son los siguientes:

1. Declaración administrativa de abandono.
2. Declaración de prescripción adquisitiva administrativa.

Artículo 10.- Gastos de aplicación de la norma

Los gastos que demande la aplicación de la presente Ley se ejecutan con cargo a los presupuestos institucionales de las entidades intervinientes a las que se refiere el artículo 5, conforme a sus competencias, sin demandar recursos adicionales al Tesoro Público.

CAPÍTULO IV

DECLARACIÓN ADMINISTRATIVA DE ABANDONO

Artículo 11.- Definición

El abandono a que se refiere el artículo 968, numeral 4, del Código Civil constituye un modo de extinguir la propiedad, el mismo que se materializa mediante acto administrativo a cargo de las municipalidades provinciales y de conformidad con el procedimiento establecido en el presente capítulo.

El plazo de abandono a que se refiere el numeral 4 del artículo 968 del Código Civil se computa a partir de la fecha estimada de inicio del deterioro físico del predio por falta de mantenimiento sustancial de sus estructuras principales. La comprobación se realiza mediante peritaje técnico que incluye pruebas fehacientes de sus conclusiones.

El peritaje técnico debe acreditar el deterioro físico de las estructuras principales de los inmuebles o la inhabitabilidad de sus ambientes interiores a consecuencia de la falta de mantenimiento que puede ocasionar riesgo para la vida y la salud de sus moradores.

El titular de la propiedad a que se refiere el presente capítulo puede acudir al arbitraje dentro del plazo máximo de veinte (20) días hábiles para cuestionar el peritaje o la compensación. En caso de que no acuda al arbitraje, se entiende que ha aceptado el peritaje técnico o la compensación.

Una vez expedido el respectivo laudo, corresponde a la Dirección General de Desarrollo Urbano o a la entidad que haga sus veces, perteneciente a la municipalidad provincial en cuya jurisdicción se ubica el inmueble, expedir la resolución que declara en primera instancia el abandono.

Artículo 12.- Comprobación del abandono mediante peritaje técnico

El abandono se comprueba mediante un peritaje técnico en el cual se evalúan los siguientes aspectos:

1. Estado físico de la edificación.- Permite identificar la situación de las estructuras del inmueble y la antigüedad de las mismas, así como la vulnerabilidad y deterioro físico del predio de acuerdo con la normativa vigente.

2. Estado de habitabilidad de la edificación.- Permite comprobar el estado de conservación de los interiores del predio verificando las instalaciones sanitarias, las condiciones de ventilación e iluminación, entre otros.

Los informes técnicos son suscritos por arquitectos colegiados y registrados ante los gobiernos locales de acuerdo con las normas que establezca el reglamento.

Artículo 13.- Compensación a los propietarios producto de la declaración de abandono

13.1 Se reconoce una compensación a favor de los titulares de la propiedad apersonados al procedimiento administrativo de declaratoria de abandono, siempre que demuestren fehacientemente la titularidad sobre el predio. La compensación es valorizada mediante una tasación sobre la base de precios del mercado establecida por la Dirección Nacional de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, según corresponda, de conformidad con el Reglamento Nacional de Tasaciones, el mismo que no debe tener una antigüedad mayor a un (1) año, considerando el estado de deterioro o ruina y otros factores de evaluación arquitectónica, social o económica.

13.2 En los casos que, iniciado el procedimiento administrativo de declaratoria de abandono, el titular de la propiedad se apersona al mismo, la inscripción de la transferencia de propiedad a favor de la municipalidad se efectúa en mérito de la copia certificada del documento que acredite el pago de la compensación a favor del titular de la propiedad.

El pago o la consignación de la compensación es de cargo de la asociación de vivienda beneficiaria y se produce en un plazo no mayor de noventa (90) días de establecido por la Dirección Nacional de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y notificada al titular de la propiedad.

El pago de la compensación se entiende efectuado válidamente por la vía de la consignación judicial cuando existe duplicidad registral, total o parcial, o procesos judiciales en los que se discuta la titularidad del bien, o cuando el titular de la propiedad cuestione el valor de la compensación.

El procedimiento administrativo de declaratoria de abandono caduca de pleno derecho cuando no se acredita el pago de la compensación dentro del plazo de noventa (90) días de establecido por la Dirección Nacional de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, y notificada al titular de la propiedad.

13.3 La asociación de vivienda puede acceder a las formas de financiamiento establecidas en la presente Ley o las que existan en el mercado con la finalidad de cumplir con el pago de la compensación.

Artículo 14.- Régimen de excepción

Los actos de disposición que se realizan sobre el bien no liberan al nuevo titular de los efectos del abandono, salvo que este último decida someterse a un programa de renovación urbana conforme a la presente Ley.

Artículo 15.- Procedimiento para la declaración de abandono

El procedimiento para la declaración de abandono se inicia con la notificación cierta al titular o titulares de la propiedad a que se refiere el presente capítulo y la publicación de avisos en un diario de circulación nacional al menos una (1) vez por semana durante el plazo de un (1) mes.

El abandono administrativo se tramita a solicitud de parte o de oficio por la municipalidad provincial y de conformidad con lo dispuesto en el reglamento.

El abandono es declarado en sede administrativa, previa verificación de las causales establecidas en el artículo 11.

En el procedimiento de abandono, se garantiza, bajo sanción de nulidad, el debido proceso y la determinación de las instancias administrativas.

Para efectos del procedimiento para la declaración de abandono, se establecen las siguientes instancias:

1. Primera instancia a cargo de la Dirección General de Desarrollo Urbano, o la entidad que haga sus veces, perteneciente a la municipalidad provincial en cuya jurisdicción se ubica el inmueble y que concluye con la declaración de abandono.
2. Segunda instancia o impugnación en sede administrativa a cargo de la municipalidad provincial, mediante resolución de alcaldía.

Agotada la vía administrativa, se puede recurrir al proceso contencioso administrativo.

Artículo 16.- Efectos de la declaración de abandono

La resolución municipal que declara el abandono constituye cosa decidida, extinguiendo el dominio anterior y dispone la transferencia a favor de la municipalidad provincial.

Artículo 17.- Lineamientos generales aplicables al procedimiento

Para la declaración administrativa de abandono de dominio, son de aplicación las normas que establezca el reglamento de la presente Ley.

Artículo 18.- Obligación de la municipalidad provincial de transferir a poseedores calificados

Declarado el abandono administrativo, la municipalidad provincial procede a la inmediata transferencia de la propiedad a favor de una asociación de vivienda cuyos miembros sean todos los poseedores.

Para que la municipalidad provincial proceda a la transferencia a los poseedores beneficiarios, éstos deben estar organizados y haber suscrito el compromiso con dicha comuna de ejecutar el plan de renovación, puesta en valor, rehabilitación u otra intervención urbanística que corresponda realizar sobre el predio. La transferencia no se efectúa hasta que los poseedores beneficiarios cumplan con dichos requisitos. El reglamento establece la forma y características de la organización a la que pueden acceder los poseedores beneficiarios.

Artículo 19.- Causales de revocación y nulidad de la declaración administrativa de abandono

Los procedimientos de declaración administrativa de abandono son revocables en los siguientes casos:

1. Si el predio no es sujeto a acciones de renovación urbana dentro del plazo establecido en el reglamento.
2. Si producida la reversión, la propiedad no es transferida a los poseedores organizados.

Los procedimientos de declaración administrativa de abandono son nulos en los siguientes casos:

1. Si los expedientes de abandono no cuentan con los requisitos que establece la presente Ley.
2. Si no se ha garantizado el derecho al debido procedimiento.

CAPÍTULO V

PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA ADMINISTRATIVA

Artículo 20.- Prescripción adquisitiva administrativa

La prescripción administrativa tiene por finalidad que se declare a través de un arbitraje de derecho o en la vía notarial, a elección del propietario, la prescripción adquisitiva, disponiéndose la transferencia de la propiedad por razones de transcurso del tiempo en la posesión del bien.

Los requisitos para la declaración administrativa de prescripción adquisitiva son los siguientes:

1. Que los poseedores del inmueble, objeto de prescripción, hayan ocupado el bien por un tiempo durante diez (10) años.
2. Que los poseedores de inmuebles sean herederos del propietario que no contaba con título inscrito.
3. Que los poseedores del inmueble no se encuentren en condición de arrendatarios.

Artículo 21.- Procedimiento

Expedido el laudo arbitral o el instrumento notarial respectivo, y en caso fuera favorable al poseedor, la prescripción adquisitiva municipal se tramita a solicitud de parte o de oficio por la propia municipalidad provincial, siguiendo las normas que dicte el reglamento de la presente Ley.

El procedimiento debe garantizar el debido proceso y el ejercicio del derecho de defensa de los administrados.

Son de aplicación las reglas de la transferencia inmediata de poseedores calificados, así como las causales de nulidad previstas en el artículo 19, para el caso del abandono. En todo lo no previsto en el presente título, resulta de aplicación la regulación contenida en la Ley núm. 27117, Ley General de Expropiaciones, para el arbitraje potestativo del sujeto pasivo.

Artículo 22.- Efectos jurídicos de la adjudicación

Expedida la resolución de prescripción adquisitiva, la municipalidad provincial se adjudica la propiedad del predio como paso previo para el saneamiento de la titularidad. La municipalidad provincial transfiere la propiedad a título gratuito, bajo responsabilidad, a los beneficiarios del proceso de adjudicación.

TÍTULO II

PROCESO DE SANEAMIENTO FÍSICO DE LA PROPIEDAD TUGURIZADA

CAPÍTULO I

SANEAMIENTO FÍSICO Y TUGURIZACIÓN

Artículo 23.- Saneamiento físico

El proceso de saneamiento físico de la propiedad busca modificar el estado de tugurización, hacinamiento y las demás condiciones de inhabitabilidad de los inmuebles tugurizados, preservando el ornato, la monumentalidad, el medio ambiente y el plan de desarrollo urbano de la ciudad.

El proceso de saneamiento físico de la propiedad supone haber concluido con la etapa inicial de saneamiento legal por lo que se realiza necesariamente en los inmuebles que cuenten con título de propiedad. Dicho proceso se consolida con los programas de renovación urbana que buscan valorizar los predios en estado de tugurización.

Artículo 24.- Estado de tugurización

El estado de tugurización es declarado por la autoridad municipal distrital donde se ubica el predio, ya sea de oficio o a solicitud de los propietarios del predio. Las municipalidades provinciales fijan el procedimiento de declaración de tugurización de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley y normas conexas.

Artículo 25.- Predios tugurizados

Para los efectos de la presente Ley, son predios tugurizados las siguientes edificaciones:

a) Edificaciones con más de cuarenta (40) años de antigüedad: cuando la edificación presente una vulnerabilidad física alta o muy alta según los criterios establecidos por el Instituto Nacional de Defensa Civil (Indeci), de modo que la edificación atente contra la seguridad e integridad física de los moradores e incluso de los vecinos colindantes por riesgo de colapso.

b) Edificaciones menores de cuarenta (40) años: la edificación del predio o unidad inmobiliaria que no se ajuste a las normas de edificación y que, además, se observe la presencia de las causales c) y d) del presente artículo.

c) Edificaciones que atenten contra la vida y la salud de los moradores y vecinos por hacinamiento humano, grave afectación de las paredes y estructuras principales a consecuencia de la humedad u otros agentes bacteriológicos; que cuenten con servicios básicos insalubres y ambientes para funciones incompatibles entre sí, según las normas técnicas aprobadas por la Organización Mundial de la Salud (OMS) y las normas contenidas en las leyes de sanidad vigentes.

d) En todos los casos que la edificación carezca de ventilación e iluminación natural o artificial o que cuenten con ellas, pero de modo inadecuado, según las normas que emita el gobierno local, sustentadas en criterios establecidos en las normas nacionales e internacionales que resulten aplicables de acuerdo con la realidad de cada zona o área de tratamiento.

CAPÍTULO II

PROGRAMA DE RENOVACIÓN URBANA DE PREDIOS TUGURIZADOS

Artículo 26.- Programas de renovación urbana de predios tugurizados

Los programas de renovación urbana de predios tugurizados constituyen instrumentos de gestión urbanística, que comprenden el desarrollo y ejecución de obras a través de proyectos inmobiliarios y de infraestructura, con la finalidad de eliminar la tugurización, hacinamiento y demás situaciones de inhabitabilidad, así como preservar el ornato de la ciudad, su monumentalidad y el medio ambiente.

Los programas de renovación urbana son aprobados por las municipalidades provinciales, teniendo en cuenta los planes de desarrollo urbano, aprobados por éstas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 79 de la Ley núm. 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, y por la Municipalidad Metropolitana de Lima, con arreglo a lo establecido en el artículo 161 de la referida Ley, así como las normas de zonificación y densificación y otras que resulten pertinentes.

Artículo 27.- Aprobación del proyecto

Las municipalidades provinciales aprueban los proyectos inmobiliarios que se ejecuten sobre la base de los programas de renovación urbana aprobados conforme con lo dispuesto en el artículo 25.

Artículo 28.- Proyectos inmobiliarios

Los proyectos inmobiliarios son diseñados considerando los lineamientos básicos siguientes:

1. Criterios de rentabilidad a través de generación de unidades inmobiliarias excedentes para vivienda o comercio, según corresponda, con la finalidad de subsidiar a los beneficiarios.
2. Respeto de las consolidaciones arquitectónicas existentes siempre que las mismas puedan ser consideradas viviendas habitables o requieran una rehabilitación mínima.
3. Respeto de la identidad urbana, las tipologías de uso del espacio, el entorno paisajístico y el medio ambiente.
4. Compensación de áreas y aires por mayor espacio interior, empleando para ello alturas mayores a las reglamentarias, de modo que los usuarios puedan emplear espacio interior de acuerdo con sus necesidades.

Artículo 29.- Sanciones para quienes no ejecuten proyectos de renovación urbana

Las municipalidades provinciales establecen sanciones tales como multa, clausura temporal o definitiva u otras contra los propietarios que no realicen los proyectos inmobiliarios sobre sus predios declarados tugurizados, dentro de los seis (6) meses de notificados con la resolución administrativa.

La clausura definitiva procede en caso de severo deterioro físico con riesgo inminente de colapso. En este caso, transcurrido el plazo de un (1) año desde que se notificó dicha clausura, sin que el propietario haya presentado una propuesta de renovación urbana, la municipalidad provincial solicita la dación de la ley autoritativa respectiva al Congreso de la República por la causal de necesidad pública.

CAPÍTULO III

MODOS DE INTERVENCIÓN LEGAL PARA EJECUTAR PROGRAMAS DE RENOVACIÓN URBANA DE PREDIOS TUGURIZADOS

Artículo 30.- Modos de intervención legal

En aquellos casos donde se cuente con titulación saneada, para la ejecución de las acciones conducentes a la renovación urbana, se pueden emplear cualquiera de los mecanismos siguientes:

a) Negociación o conciliación.- Este mecanismo se emplea en aquellos casos donde exista acuerdo entre el dueño o copropietarios y los poseedores para transferir la propiedad y someter el predio a un programa de renovación urbana. En tales casos, la conciliación está a cargo de la municipalidad provincial que asesora y asiste, previo convenio con el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (Cofopri) u otra entidad especializada en temas de conciliación, mediación y composición de conflictos. La referida autoridad municipal propone reglas o mecanismos que facilitan la conciliación respecto del precio de venta y demás condiciones esenciales para viabilizar la transferencia de propiedad.

b) Intervención directa del propietario.- Los propietarios con titularidad saneada que deseen someter sus predios a programas de renovación urbana presentan sus propuestas, las cuales contienen necesariamente dos componentes: inclusión social y condiciones mínimas de habitabilidad. La inclusión social consiste en contar con la aprobación de los poseedores, quienes, para tal fin, se agrupan en una asociación de vivienda, la cual aprueba la propuesta que presente el dueño. Además, la propuesta del propietario contiene una copia de los contratos de alquiler suscritos entre el propietario y cada poseedor, en los que se garantice la continuidad de la relación contractual una vez ejecutada la renovación, en la forma prevista y acordada por ambas partes.

c) Expropiación con fines de renovación urbana.- En aquellos casos donde los propietarios no acepten someter sus predios a programas de renovación urbana, los municipios formulan las solicitudes de expropiación de conformidad con lo establecido en el artículo 96 de la Ley núm. 27972, Ley Orgánica de Municipalidades; la Ley núm. 27117, Ley General de Expropiaciones, la presente Ley y su reglamento.

La municipalidad convoca a promotores o constructoras que se interesen en desarrollar proyectos inmobiliarios de interés social sobre los predios objeto de expropiación y a la entidad técnica, persona natural o jurídica que es elegida de acuerdo con las reglas que determine el reglamento.

CAPÍTULO IV

FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO INMOBILIARIO

Artículo 31.- Agente financiero

Los proyectos inmobiliarios que se lleven a cabo dentro de los programas de renovación urbana pueden ser financiados con recursos del Banco de Materiales (Banmat S.A.C.), la banca privada, las empresas microfinancieras, las empresas administradoras hipotecarias, las Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones (AFP) y la banca de segundo piso del país o del exterior.

El Banco de Materiales (Banmat S.A.C.) está facultado para conducir las líneas de renovación urbana que ponga a disposición la banca de segundo piso nacional o la cooperación internacional, así como las provenientes del Fondo Mivivienda y el Programa Techo Propio, de acuerdo con las condiciones que establezca cada proveedor de los mencionados fondos.

Las Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones (AFP) y las empresas administradoras inmobiliarias pueden participar adquiriendo títulos valores o valores inmobiliarios que sean emitidos con cargo a los patrimonios autónomos derivados de los fideicomisos inmobiliarios, que se constituyan para el financiamiento de los proyectos inmobiliarios. El reglamento establece las pautas generales para facilitar la inversión de dichas entidades.

Artículo 32.- Diseño financiero

La banca de segundo piso puede destinar fondos a través de fideicomisos inmobiliarios u otras figuras que atraigan y confieran seguridad a los inversionistas y agentes financieros.

En tales casos, los créditos o financiamientos están cubiertos con garantías aceptadas por el sistema financiero, incluyendo la constitución de patrimonios autónomos que comprenden tanto el terreno como el proyecto inmobiliario y los flujos que genere hasta la culminación de la edificación.

Las fuentes de los medios de pago son las siguientes:

- a. Venta de unidades de vivienda excedentes.
- b. Explotación económica (comercial, turística o cultural) de las partes intangibles de los predios monumentales.
- c. Recursos propios de cada prestatario.

CAPÍTULO V

SOPORTE TÉCNICO INSTITUCIONAL Y PARTICIPACIÓN DE LOS GOBIERNOS NACIONAL Y MUNICIPAL

Artículo 33.- Soporte técnico financiero internacional

33.1 Las municipalidades provinciales, en materia de saneamiento legal y físico, pueden celebrar convenios con el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (Cofopri) y otras entidades públicas o privadas especializadas con el objeto de obtener recursos técnicos y financieros provenientes del Gobierno Nacional o de la cooperación internacional, con sujeción a la normatividad vigente.

33.2 Para las acciones de saneamiento legal y físico de la propiedad y la renovación urbana, las municipalidades se encuentran facultadas para ejecutar las medidas administrativas que resulten necesarias para el cumplimiento de los objetivos de la presente Ley.

Artículo 34.- Participación del Gobierno Nacional

34.1 La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) transfiere al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento los inmuebles de dominio privado del Estado de acuerdo con la disponibilidad de ésta, a fin de que dicho ministerio proceda de conformidad con la presente Ley.

34.2 El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento queda facultado para ejecutar, sobre los inmuebles mencionados en el párrafo 34.1, proyectos piloto de vivienda destinados a la reubicación de las familias afectadas por procesos de renovación urbana.

Artículo 35.- Participación de la municipalidad provincial

Las municipalidades provinciales, para ejecutar los proyectos de renovación urbana, pueden hacer lo siguiente:

1. Realizar cambios específicos de zonificación en plazos perentorios en las áreas donde se ejecuten proyectos de alojamiento temporal.
2. Calificar los anteproyectos y otorgar las correspondientes licencias de obras en plazos perentorios.
3. Promover y ejecutar, conjuntamente con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, los proyectos piloto a que se refiere el párrafo 34.2.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

PRIMERA.- Los procedimientos de saneamiento legal, así como aquellos referidos a la intervención para la renovación urbana, son incorporados al Texto Único de Procedimientos Administrativos de cada municipalidad.

SEGUNDA.- Las municipalidades provinciales pueden capacitar técnicamente a los beneficiarios de la presente Ley para que participen en los programas de renovación urbana de predios tugurizados. Para tal efecto, celebran convenios institucionales con escuelas técnicas o universidades.

TERCERA.- Autorízase a la Agencia Peruana de Cooperación Internacional (APCI); el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; y al Banco de Materiales (Banmat S.A.C.) para gestionar ante las agencias de cooperación internacional, gobiernos u organismos cooperantes donaciones o aportaciones no reembolsables destinadas a financiar los programas de renovación urbana que se ejecuten en mérito de la presente Ley.

El Banco de Materiales (Banmat S.A.C.) administra dichos recursos, incluyendo la reasignación del crédito, pudiendo fijar las condiciones para acceder a los financiamientos que otorgue con cargo a los citados recursos. Queda facultado para establecer convenios con instituciones u organizaciones para cumplir los fines de acreditación y otros que sean necesarios para la óptima colocación, administración y recuperación de tales recursos.

CUARTA.- Facúltase a las sociedades de beneficencia pública para que, previa valorización correspondiente de los inmuebles de propiedad de las cofradías, archicofradías, capellanías y demás congregaciones de seglares y de los legados, suscriban contratos asociativos a los que se refiere la Ley núm. 26887, Ley General de Sociedades, a fin de aportar dichos inmuebles para la ejecución de programas de renovación urbana de predios tugurizados, así como de vivienda.

El valor del inmueble aportado es reembolsado en áreas útiles construidas, cuya propiedad y renta son destinadas a satisfacer las correspondientes cargas y obligaciones establecidas en sus documentos constitutivos o, en su defecto, para los fines sociales y asistenciales de la sociedad de beneficencia pública.

QUINTA.- Lo dispuesto en el Título I de la presente Ley, sobre el proceso de saneamiento legal, es requisito previo para el ingreso al proceso de saneamiento físico y posterior acceso a los programas de renovación urbana de predios tugurizados. Ingresan a esta etapa solamente aquellos inmuebles que cuenten con título de propiedad debidamente saneado.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.- La presente Ley entra en vigencia el día siguiente de la publicación del reglamento que origine la presente norma.

SEGUNDA.- El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento queda encargado de formular el reglamento de la presente Ley en un plazo de noventa (90) días, contado a partir de su publicación.

POR TANTO:

Habiendo sido reconsiderada la Ley por el Congreso de la República, aceptándose las observaciones formuladas por el señor Presidente de la República, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 108 de la Constitución Política del Perú, ordeno que se publique y cumpla.

En Lima, a los treinta días del mes de setiembre de dos mil nueve.

LUIS ALVA CASTRO

Presidente del Congreso de la República

ANTONIO LEÓN ZAPATA

Tercer Vicepresidente del Congreso de la República