



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

PROYECTO DE LEY GENERAL DE DESARROLLO URBANO

ABRIL DE 2009



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I

La Constitución Política del Perú del año 1993, en su Capítulo II Derechos Fundamentales de la Persona, inciso 22) del artículo 2°, establece que toda persona tiene derecho a “gozar de un ambiente equilibrado y adecuado al desarrollo de su vida”. Asimismo, establece en su artículo 44 como uno de los deberes del Estado, el “promover el bienestar general que se fundamenta en la justicia y en el desarrollo integral y equilibrado de la Nación”.

Preceptos constitucionales de cumplimiento relativo si se confronta con la situación actual respecto de la ocupación territorial de nuestro país y los niveles de desarrollo urbano de nuestros centros de población:

- Se estima, según el Informe sobre Desarrollo Humano Perú 2002 elaborado por el PNUD, que el 52 % de la población peruana radica en la Costa, el 35% en la Sierra y el 13% en la Selva. De aplicarse estos porcentajes a la población censada en el año 2005, en la Costa residirían 13'599,177 habitantes; en la Sierra, 9153,292; y, en la Selva 3'399,796. Si se confronta el número de habitantes con la superficie territorial de cada una de las regiones naturales, la densidad resultante sería como sigue, a nivel nacional, 20.3 habitantes por kilómetro cuadrado; en la Costa, 98.9; en la Sierra, 22.4, y, en la Selva, 4.6.
- Según el Censo Nacional del año 2005, en dicho año existían 387 centros de población con más de 2 000 habitantes distribuidos de la siguiente manera: 10 con más de 200,000 habitantes, 10 con más de 100,000, 111 con más de 20,000, 205 con más de 5,000, y 55 con más de 2,000. En conjunto el 68.0% de la población se concentra en 20 centros de población.
- Con cierta lógica distributiva, lo mismo que ocurre con la población ocurre con las actividades económicas urbanas, están concentradas en los centros de mayor tamaño poblacional. Lima Metropolitana, por ejemplo, concentra 39.8% de la población urbana y, aproximadamente, se genera en ella cerca del 50% del Producto Bruto Interno del país.
- En términos generales, los centros de población en nuestro país se caracterizan: por un crecimiento espontáneo; progresivo deterioro físico y funcional; relativa escasez de suelo urbano; déficit de edificaciones residenciales y de otros usos, edificaciones inacabadas; bajos niveles de cobertura y calidad de los espacios públicos, de la infraestructura urbanística, equipamiento urbanístico y servicios urbanísticos; paisajes urbanísticos deteriorados; altos niveles de contaminación urbanística.

La regulación de la ocupación y uso del territorio nacional en general como la del desarrollo urbano, cuando no presenta vacíos resulta siendo engorrosa, debido fundamentalmente, a la existencia de un marco regulador disperso en los tres niveles de gobierno. La no existencia de una norma general de desarrollo territorial, por lo menos en su aspecto orientador o planificador, y de desarrollo urbano integral, difícilmente podrá contribuir a que los preceptos constitucionales se cumplan a plenitud y que se pueda revertir la desequilibrada ocupación territorial como el nivel de desarrollo urbano de los centros de población que aquejan a nuestro país.

A nivel internacional, cada vez es de mayor interés abordar normativamente, como soporte jurídico de base, el ordenamiento del territorio como el desarrollo de los centros de población. Interés que se evidencia a través de la celebración de las Cumbres Mundiales sobre los Asentamientos Humanos (Habitat), como de los pronunciamientos de diversos organismos internacionales, por ejemplo:

- “Los Principios Directores para el Desarrollo territorial Sostenible del Continente Europeo, subrayan la dimensión territorial de los derechos humanos y de la democracia. Su objetivo es identificar las medidas de ordenamiento territorial mediante las cuales la población de todos los Estados miembros del Consejo de Europa puede lograr un nivel de vida aceptable”. Conferencia Europea de Ministros responsables de ordenación del territorio.
- “Nuestras ciudades deben ser lugares donde los humanos disfruten de una vida plena en condiciones de dignidad, buena salud, seguridad, felicidad y esperanza”, Naciones Unidas, Habitat II, Anexo 1.5.
- “En los umbrales del siglo XXI, las ciudades y los pueblos constituyen la línea de avanzada de la campaña en pro del desarrollo”. Banco Mundial, Ciudades en Transición.
- “Las ciudades están haciendo un aporte a la reducción de la pobreza y también pueden contribuir de un modo significativo a la reducción de la desigualdad social”. Banco Interamericano de Desarrollo. Los desafíos de un continente urbano.
- “Las ciudades, como centros de actividad, de población y de empleo, son el origen y el motor del desarrollo económico, social y cultural”. Política de Ciudades, Unión Europea.
- “La sinergia entre las economías rurales y urbanas constituyen un medio, de particular importancia, a través del cual las zonas urbanas contribuyen al desarrollo nacional”. Banco Mundial, Ciudades en Transición.

A los pronunciamientos reseñados, se suma la activa producción legislativa en términos del ordenamiento territorial y del desarrollo urbano, por ejemplo, Brasil, la ley Estatuto de la Ciudad, 2001; Colombia, la ley de Reforma Urbana, 1989 y la ley de Desarrollo Territorial, 1997 (ésta deroga la anterior); Chile, Ley General de Urbanismo y Construcciones, la última norma modificatoria de ésta es del 2005; Venezuela, Ley Orgánica de Ordenación Urbana, 1987, Panamá, Ordenamiento Territorial para el Desarrollo Urbano, 2006; México, Ley General de Asentamientos Humanos, 1994.

A diferencia de la legislación extranjera que se viene actualizando, la nuestra se limita a ser un conjunto de lineamientos contenidos en la Constitución, ligeramente desarrollados en las Leyes Orgánicas de Gobiernos Regionales y de Municipalidades, y de Decretos Supremos que reglamentan esta última. No obstante, las disposiciones del Poder Ejecutivo son enervadas por las Ordenanzas Municipales, por la interpretación que hacen algunos Concejos Municipales en el sentido que éstas tienen nivel de Ley, perdiendo eficacia la normativa reglamentaria expedida por el Poder Ejecutivo en temas vinculados con lo urbano.

En este contexto, es que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento toma la iniciativa de formular un Proyecto de Ley que contribuya a:

- El eficaz cumplimiento del derecho constitucional de las personas residentes en el ámbito urbano y rural a un medio ambiente equilibrado y adecuado al desarrollo de su vida.
- Que el Estado pueda cumplir con el deber constitucional de promover el bienestar general que se fundamenta en la justicia y en el desarrollo integral y equilibrado de la Nación.
- El proceso de ordenamiento de la población y sus actividades en el territorio nacional sea equilibrado y en armonía con el medio ambiente físico y social.
- El proceso de crecimiento, integración, conservación, mejoramiento y protección de los centros de población urbanos y rurales de manera sustentable..

El Proyecto de Ley General de Desarrollo Urbano, se desarrolla en seis Títulos, y ciento un Artículos.

El presente Proyecto de Ley, utiliza el término urbano y no urbanístico, por razones prácticas, aunque en rigor debiera emplearse el segundo. La doctrina internacional hace referencia al Derecho Urbanístico y no

al Derecho Urbano, en la medida que el vocablo urbano es un adjetivo derivado de urbe, sinónimo de ciudad que se opone a lo rural, en cambio, urbanístico es adjetivo derivado de urbanismo que no se opone sino integra lo rural, es decir, es inclusivo, mas amplio y adecuado por cuanto comprende tanto a los centros poblados urbanos como rurales.

II

El Título I, Disposiciones Generales, comprende la definición de la finalidad y objetivos de la Ley, la enunciación de principios y lineamientos de la política territorial y urbana que la vertebran, se declara de necesidad pública e interés nacional el planeamiento y ejecución del ordenamiento del territorio nacional y el planeamiento y ejecución del desarrollo urbano de los centros de población urbanos y rurales, finalmente se incorpora la definición de treinta y cuatro términos para evitar interpretaciones singulares respecto del contenido de la formula legal.

III

El Título II, De la concurrencia de autoridades y la participación social esta conformado por cuatro artículos..

La Constitución Política del Perú, la Ley de creación del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, como el marco normativo del proceso de descentralización, asigna competencias exclusivas y compartidas, así como también, funciones generales y específicas sobre distintas materias de naturaleza física, social, económica y ambiental. Muchas de éstas, que tienen que ver con el acondicionamiento y/o el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano, no son necesariamente concurrentes sino divergentes, razón por la cual se generan situaciones conflictivas. Ante ésta realidad que no permite hacer un mejor uso de las atribuciones y de los recursos humanos, técnicos y financieros de que disponen los tres niveles de gobierno, se ha considerado necesario, casi imprescindible, propiciar la concurrencia de autoridades, así como reafirmar el natural deber de coordinación y cooperación en las instancias públicas, más en actividades multidimensionales como son el desarrollo territorial y el desarrollo urbano Asimismo, al reafirmar el carácter competencial de cada uno de los niveles de gobierno se ratifica la unidad e integridad del Estado y de la Nación.

Este mismo Título, establece como requisito básico para el éxito de cualquier acción encaminada a lograr la finalidad y objetivos del Proyecto de Ley la participación social, comprendiendo ésta la del sector privado social y la del sector privado empresarial. Los centros de población en el Perú, en su mayoría han sido construidos por el sector

privado social, independientemente de la calidad del producto resultante. Lo que se persigue con el presente Proyecto de Ley, es canalizar el esfuerzo individual o colectivo, personal o familiar, del sector privado social en la mejor ocupación del territorio y en la construcción de centros de población más habitables y productivos e incentivar la participación del sector privado empresarial en los mismos propósitos

IV

El Título III, Ordenamiento Territorial se inicia abordando la naturaleza de dicho concepto, toda vez que existen diversos términos para definir el proceso mediante el cual se configura la organización del uso y ocupación del territorio acorde con las potencialidades y limitaciones del mismo, las expectativas y aspiraciones de la población y los objetivos de desarrollo.

Ejemplos de los términos mencionados son, en la Constitución Política del Perú: acondicionamiento territorial; en la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales: ordenamiento territorio (función en materia de población); en la Ley Orgánica de Municipalidades: acondicionamiento territorial (en materia de organización del espacio físico u uso del suelo); en la Ley Marco del Sistema Nacional de Gestión Ambiental: ordenamiento ambiental; en el reglamento de la ley anterior, Decreto Supremo N° 008-2005: ordenamiento territorial ambiental ;y, en la Ley General del Ambiente: ordenamiento territorial y ordenamiento urbano y rural.

El término de común aceptación a nivel internacional para denominar el proceso antes descrito, es el de ordenamiento territorial. El término Acondicionamiento Territorial en nuestro país aparece oficialmente en el Plan del Perú 1971-1975 y, desde ese entonces, se viene utilizando hasta el día de hoy en que empieza a ser objeto de discusión; en el Proyecto de Ley se ha optado por la denominación, ordenamiento territorial.

Luego, se establece cuales son los instrumentos de ordenamiento territorial y sus características generales respecto de las autoridades competentes, vigencia, obligatoriedad de su publicación y efectos de su aprobación.

Respecto de los instrumentos de la planificación del ordenamiento territorial, se ha considerado uno para el ámbito regional y otro para el provincial. En la actualidad sólo esta normado el del ámbito provincial (con el término de acondicionamiento territorial) lo cual no parece muy consistente con la razón de ser de este tipo de planes, llegar a constituir un sistema escalonado donde el de menor ámbito se suma y

complementa o coadyuva a viabilizar las determinaciones del de mayor ámbito sin que esto signifique subordinación o limitación a la capacidad de innovación. En este sentido, el Proyecto de Ley prevé la constitución de un Subsistema de Planificación Territorial que, conjuntamente con el Subsistema de Planificación Urbana, que se

comenta más adelante, conforme el Sistema Nacional de Planificación Territorial y Urbana. Por otro lado, cabe señalar que la Ley de Bases de la Descentralización establece que es de competencia exclusiva de los Gobiernos Regionales el “Diseñar y ejecutar programas regionales de cuencas, corredores económicos y de ciudades intermedias”. Complementariamente, la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales establece que es función de los Gobiernos Regionales, en materia de población, el “Programar y desarrollar acciones que impulsen una distribución territorial de la población en función a las potencialidades del desarrollo regional y en base a los planes de **ordenamiento territorial** y de la capacidad de las ciudades para absorber flujos migratorios”

En buena cuenta, ambos niveles de gobierno tienen las mismas áreas de competencia con diferente denominación, por ello, la propuesta de un Plan de Ordenamiento Territorial en dos niveles: Regional (por ahora departamental) y Provincial.

Un signo distintivo de lo considerado en el Proyecto de Ley es la obligatoriedad de la publicación de los planes y de la ejecución de lo que en ellos está considerado. Hoy en día, los planes de ordenamiento o acondicionamiento territorial, donde existen y que son muy pocos, son meras formalidades administrativas sin capacidad de vinculación alguna.

Los Capítulos II y III de este Título establecen las características funcionales, de contenido, documentación, formulación y aprobación y de seguimiento, evaluación y modificación. De éstas, cabe comentar la modalidad de formulación y aprobación, que tiene mucho que ver con la obligatoriedad de ejecución de las determinaciones en ellos consideradas, en la que la participación de las entidades públicas y del sector privado social y empresarial no resulta siendo declarativa; asimismo, la obligatoriedad del seguimiento y evaluación de los mismos con ánimos de rendición de cuentas.

V

El Título IV, Desarrollo Urbano, se inicia ratificando competencias en esta materia y luego se aborda el tema del Sistema Urbano Nacional. En nuestro país siempre se ha hecho mención a la necesidad de conformar un sistema de ciudades y siempre la realidad ha superado las buenas proposiciones, contándose hoy en día con un sistema virtual de ciudades y centros poblados rurales. En este contexto, se

propone la conformación de un Sistema Urbano Nacional como base para la organización del espacio nacional previa delimitación y clasificación sistematizada a cargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento .

Cabe resaltar que en la actualidad no existe una definición oficial oficiosa del desarrollo urbano, más bien, cuando se hace referencia a ésta denominación ésta está sesgada a la aprobación y/o ejecución de obras privadas y/o públicas.

En el Proyecto de Ley se ratifica que las funciones públicas de carácter urbano son de competencia municipal, sin embargo, se posibilita la actuación de otras entidades siempre y cuando se sujeten al deber de coordinación y cooperación y sean concordantes con las determinaciones establecidas en los Planes de Ordenamiento Territorial y/o Planes de Desarrollo Urbano o por Convenios Urbanos. El propósito de este enfoque es la mejor utilización de los siempre escasos recursos financieros públicos.

.El Capítulo II de este Título, aborda el desarrollo del marco general de los elementos constitutivos de los centros de población: suelo, edificaciones, espacios públicos, infraestructura urbana, equipamiento urbano, servicios urbanos, paisaje urbano, y medio ambiente urbano El propósito de haber incorporado este Capítulo, es mostrar el carácter multisectorial del hecho urbano y que el desarrollo de los centros de población no puede ni debe abordarse de manera sectorializada como viene siendo en la actualidad. Esta característica del hecho urbano, conduce a que el desarrollo de los elementos constitutivos de éstos sea de carácter general, toda vez que muchos de ellos tiene su propia normativa reguladora, pero mandatoria respecto de su consideración en los planes de desarrollo urbano con el propósito de que se facilite el acceso a los mismos en términos de cobertura y calidad.

El Capítulo III de este Título aborda el tema de la planificación urbana y cuyas disposiciones generales guardan similitud con lo antes expuesto para los planes de ordenamiento territorial.

El Proyecto de Ley considera cuatro instrumentos encaminados a lograr el crecimiento, conservación, mejoramiento y protección de los centros de población, uno de ámbito nacional, el Plan Nacional de Desarrollo Urbano; uno de ámbito metropolitano; uno de ámbito provincial; y, uno distrital.

Después de treinta y dos años de publicado el Plan Nacional de Desarrollo Urbano 1974-1990, se aprueba el Plan Nacional de Desarrollo Urbano, Perú: Territorio para Todos, Lineamientos de Política 2006-2015, cuya validez como documento técnico normativo de obligada referencia parecería estar en tela de juicio debido a la no publicación oficial del texto y la limitada participación de los actores

públicos y privados en su formulación. Vacío, que debiera ser superado, con la formulación de un documento orientador que no sólo satisfaga exigencias técnicas, sino que sea reconocido, aceptado como tal y sirva como referente para los planes urbanos de menor ámbito territorial.

El proceso de conurbación de centro poblados situados en dos o más territorios provinciales distintos y vecinos que debido a sus interrelaciones forman o tienden a formar una continuidad física, social y económica, es cada vez más evidente. Independientemente del caso conurbado de las provincias de Lima y Callao, donde cada provincia tiene sus propios planes no necesariamente coordinados entre sí, ni mucho menos compatibilizados. Situación que en modo alguno contribuye a impulsar un mejor aprovechamiento de los recursos disponibles en cada provincia, generar oportunidades de desarrollo y elevar la calidad de vida de las personas. Para revertir situaciones como estas, el Proyecto de Ley establece la obligatoriedad, sin pérdida de autonomía municipal, de coordinar y concertar acciones conjuntas de planificación y gestión urbana.

Este mismo Capítulo, considera la existencia de un plan de desarrollo urbano, provincial, que podría catalogarse como un plan que combina los aspectos estratégicos y tácticos. Concebido como una forma sistemática de manejar el cambio y crear el mejor futuro posible para un centro de población.

VI

El Título V aborda el tema de la gestión territorial y urbana, entendida como el conjunto de actuaciones públicas o privadas encaminadas a plasmar en el terreno las previsiones y determinaciones del planeamiento territorial y urbano.

Como se ha manifestado anteriormente, muchas veces los planes son meras formalidades administrativas, lo que se pretende con el Proyecto de Ley es hacer que sean verdaderos documentos orientadores y reguladores del desarrollo territorial y del desarrollo urbano. En este Título se hace especial énfasis en el tema relacionado con la obtención o captación de recursos financieros que permitan llevar a cabo las determinaciones de los planes, ya sean recursos propios para las Municipalidades o recursos del sector privado social y empresarial para llevar a cabo los proyectos identificados en los respectivos planes. Asimismo, con el tema de la investigación y desarrollo, la eficacia de la norma, una vez que el Proyecto de Ley se convierta en Ley, no sólo requerirá de recursos financieros sino una mejor capacidad de gestión que necesariamente demanda mejores cuadros y elementos de juicio que permitan tomar las mejores decisiones.

Tratándose de una norma trascendente, se ha utilizado un lenguaje sencillo sin prescindir del lenguaje y de su contenido técnico, a los efectos de viabilizar su cumplimiento a nivel nacional

LEGISLACIÓN URBANA COMPARADA

1.0 DERECHO URBANISTICO

En el momento en que el hombre se convierte en sedentario, éste se desenvuelve en un espacio donde surgen múltiples relaciones sociales, económicas, políticas y culturales, las cuales deben ser reguladas por el Derecho. Ese vínculo entre hombres y espacio y las diversas relaciones que se derivan del asentamiento humano, dan origen al Derecho Urbanístico.

El término generalmente utilizado por la doctrina internacional es el de Derecho Urbanístico y no Derecho Urbano, en la medida que el vocablo urbano es un adjetivo derivado de urbe, sinónimo de ciudad que se opone a lo rural o al campo, en cambio, urbanístico es adjetivo derivado de urbanismo que no se opone sino integra lo rural, es decir, es mas amplio y adecuado por cuanto comprende tanto a los asentamientos humanos urbanos como rurales.

El enfoque conceptual del Derecho Urbanístico ha ido cambiando conforme ha evolucionado el urbanismo, desde el “urbanismo sanitario” del siglo XIX hasta el desarrollo integral de los centros de población en el siglo XXI. A continuación se transcriben algunos conceptos de derecho urbanístico, unos asociados a la propiedad del suelo y otros a la integración del fenómeno urbano:

- “El Derecho del Urbanismo es el conjunto de reglas a través de las cuales la colectividad, a nombre de la utilidad pública y los titulares de derechos de propiedad, a nombre de la defensa de los intereses privados, deben coordinar su posición y acción respectivas con vistas al ordenamiento de la ciudad”. Louis Jacquignon, *Le Droit del Urbanismo*, Editorial Enrolles, París, 1969.

- “El Derecho Urbanístico es aquel ordenamiento jurídico que regula el planeamiento de la ciudad, conforme a sus exigencias funcionales y su ejecución, según ciertos principios que integran la valoración político-legislativa de la propiedad inmueble, con el fin de lograr el bienestar público”. Miguel Angel Núñez Ruiz, *Derecho Urbanístico Español*, Editorial Montecorvo, Madrid, 1967.

- “El Derecho Urbanístico es el conjunto de normas jurídicas que estructuran una rama de la Administración Pública y, por sí mismas o a través del planeamiento que regulan, definen el contenido de la propiedad según su calificación urbanística y disciplinan la actividad administrativa encaminada a la urbanización y la edificación”. Antonio Carceller Fernández, *Instituciones de Derecho Urbanístico*, Editorial Montecorvo, Madrid, 1979.

- “El Derecho Urbanístico es aquella parte del Derecho Administrativo que tiene objeto la regulación del régimen jurídico aplicable a las distintas clases de suelo, haciendo compatible el derecho a la

edificación con el cumplimiento de una serie de cargas establecidas en beneficio de la comunidad directamente por la legislación urbanística aplicable o, en su virtud, por el planeamiento urbanístico”. Ricardo Estévez Goytre, Manual de Derecho Urbanístico, Editorial Comares, Granada, 2002.

- “El Derecho Urbanístico es el conjunto de normas que regulan el desarrollo y la sistematización de la ciudad y el territorio”. Federico Spantigati, Manual de Derecho Urbanístico, Editorial Montecorvo, Madrid, 1973.

- “El Derecho Urbanístico es el conjunto de normas, instituciones y principios relativos a la racionalización, ordenación y conducción de la ciudad y a la solución de sus problemas”. José Francisco Ruiz Massieu, Introducción al Derecho Urbanístico Mexicano, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, México, 1981.

- “El Derecho Urbanístico es el conjunto de normas preponderantemente de Derecho Público, que regulan el proceso del desarrollo urbano y la ordenación del suelo en los centros de población. (concepto doctrinario completo)

El Derecho Urbanístico es el conjunto de normas preponderantemente de Derecho Público que regulan la planeación urbana y la ordenación del suelo en los centros de población (concepto doctrinario)

El Derecho Urbanístico es el conjunto de normas preponderantemente de Derecho Público, que regulan la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población (concepto de Derecho Positivo)”. Oscar López Velarde Vega, Nociones Básicas de Derecho Urbanístico, Foro Regional del Continente Americano del Grupo Mundial de Parlamentarios para el Habitat, Monterrey, Nuevo León, México, 2007.

2.0 DERECHO COMPARADO

Disciplina o método de estudio del Derecho que se basa en la comparación de las distintas soluciones que ofrecen los diversos ordenamientos jurídicos para los mismos casos planteados. La utilidad del Derecho comparado es variada, por ejemplo, la doctrina jurídica estudia con detenimiento casos de otros ordenamientos para realizar su estudio y comentario del derecho vigente; la jurisprudencia, en ocasiones acude al Derecho comparado para interpretar las normas jurídicas; el legislador, en muchas ocasiones toma ideas y modelos del exterior, para implantarlos en nuevas leyes que buscan solucionar problemas que se plantean localmente. En nuestro país, esta última utilidad está reconocida por el Reglamento de la Ley Marco para la Producción y Sistematización Legislativa, Ley N° 26889, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2006-JUS. Norma que en su artículo 2, establece “La exposición de motivos, consiste en la fundamentación

jurídica de la necesidad de la propuesta normativa, con una explicación de los aspectos más relevantes y un resumen de los antecedentes que correspondan y, de ser el caso, de la **legislación comparada** y doctrina que se ha utilizado para su elaboración”.

No obstante, existe una diferencia sustantiva entre el derecho comparado con la comparación del derecho, el primero postula conocer las causas principales de la diversidad jurídica y estudiar sus consecuencias sociales, el segundo, constituye un instrumento de conocimiento jurídico (“método de comparación jurídica”), y como tal, una de las manifestaciones del derecho comparado, más no derecho comparado en sí mismo. El primero, cumple una función puramente doctrinal y el segundo un notorio sentido práctico.

Por otro lado no todo es comparable y existe siempre el riesgo de sacar a las instituciones del contexto cultural y social en el que operan. Si no se tienen estos cuidados, la comparación puede llevar a resultados desconcertantes, cuando no engañosos.

3.0 COMPARACION DEL DERECHO URBANISTICO

3.1 Metodología

El análisis comparativo del derecho urbanístico, efectuado con el propósito de obtener referentes normativos para la formulación del Anteproyecto de Ley de Desarrollo Urbano, ha tomado en cuenta, para la selección de países de los que se obtendrá información, los siguientes criterios::

- Etapa de urbanización, igual o superior a la del Perú.
- Problemática territorial y urbana similar.
- Existencia de una ley marco o general sobre el tema urbano.
- Año de producción legislativa, no mayor a 15 años.

Seleccionado los países, se ha procedido a efectuar un comentario general de la norma objeto de análisis, luego, un comentario particular de cada una de las áreas temáticas definidas en los Términos de Referencia del Concurso SBPF-VMVU-UCS/002-2007 convocado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (Alcances específicos, señalados con un *) como las sugeridas en la propuesta de concurso, en total ocho. Para éste propósito se ha elaborado un Cuadro de doble entrada (Matriz), una de ellas corresponde al área temática y la otra al país cuya norma es objeto de análisis.

- Lo urbano *.
- Poblamiento.
- Planeamiento urbano *.
- Normativa urbana *.
- Gestión urbana *.
- Control urbano *.
- Promoción urbana *.

- Financiamiento urbano.

3.2 Países referentes y normas comparadas

Antes de la aplicación de los criterios de selección de países se efectuó una segmentación geográfica a nivel de continentes, a partir de afinidades culturales, dejándose de lado Africa, Asia y Oceanía. En el caso del continente Americano, éste fue dividido en tres, América del Sur, América del Centro y América del Norte; y, en el de Europa en países ibéricos y no ibéricos.

La aplicación de los criterios de selección en cada uno de los segmentos geográficos considerados, ha dado como resultado lo siguiente:

- **América del Sur.**

Brasil, Ley N° 10.257, “Estatuto de la Ciudad”, 10 de Julio de 2001.

Colombia, Ley N° 9, “Ley de Reforma Urbana”, 11 de Enero de 1989 modificada por Ley N° 388 , “Ley de Desarrollo Territorial”, 1997.

Chile, Decreto Supremo N° 458, con rango de Ley al amparo del Decreto Ley N° 605, “Ley General de Urbanismo y Construcciones”, 13 de Abril de 1976. La última modificación de esta norma es de Marzo de 2005.

Venezuela, Ley N° 33.868, “Ley Orgánica de Ordenación Urbana”, 16 de Diciembre de 1987.

- **América del Centro**

Panamá, Ley N° 6, “Ordenamiento Territorial para el desarrollo urbano”, 1 de Febrero de 2006.

- **América del Norte**

México, Ley General de Asentamientos Humanos, 14 de Julio de 1994.

- **Europa**

España, Ley N° 8/2007, “Ley de Suelo”, 28 de Mayo de 2007.

3.3 Comentario general

En cuatro de los países seleccionados el derecho urbanístico se fundamenta en capítulos o artículos constitucionales expresamente

referidos a la política urbana o a la función social de la propiedad, como son los casos de Brasil, Colombia, México y España.

A continuación se presenta, según lo contenido en cada formula normativa, la finalidad, objetivos, principios y/o directrices definida o establecidos en las leyes marco o general de cada país seleccionado.

Brasil

El Estatuto de la Ciudad, nuevo marco regulador nacional para la política urbana del Brasil, tiene, a decir de diversos analistas¹, “cuatro dimensiones fundamentales “consolida un nuevo marco conceptual jurídico-político, reglamenta y crea nuevos instrumentos para la construcción de un nuevo orden urbano por parte de las municipalidades, sugiere procesos para la gestión democrática de las ciudades e identifica estrategias e instrumentos de regularización de asentamientos informales en áreas públicas y privadas”.

La Ley, estructurada en 5 Capítulos, 12 y 58 Artículos (Cuadro 1), Establece normas de orden público e interés social que regulan el uso de la propiedad urbana en pro del bien colectivo, de la seguridad y del bienestar de los ciudadanos, así como del equilibrio ambiental. Asimismo que “La política urbana tiene por objeto ordenar el pleno desarrollo de las funciones sociales de la ciudad y de la propiedad urbana, mediante las siguientes directrices generales:

- Garantizar el derecho a contar con ciudades sustentables, entendido como el derecho a la tierra urbana, a la vivienda, al saneamiento ambiental, a la infraestructura urbana, al transporte y a los servicios públicos, al trabajo y al esparcimiento, para las generaciones presentes y futuras;
- Gestión democrática a través de la participación de la población y de asociaciones representativas de los diferentes sectores de la comunidad en la formulación, ejecución y seguimiento de planes, programas y proyectos de desarrollo urbano;
- Cooperación entre los gobiernos, la iniciativa privada y los demás sectores de la sociedad en el proceso de urbanización, atendiendo al interés social;
- Planificación del desarrollo de las ciudades, de la distribución espacial de la población y de las actividades económicas del Municipio y del territorio bajo su área de influencia, de modo a evitar y corregir las distorsiones del crecimiento urbano y sus efectos negativos sobre el medio ambiente;

¹ Instituto Pólis, Estatuto de la Ciudad, Nuevas herramientas para garantizar el derecho a la ciudad en Brasil, Brasilia, Brasil 2002, pág.27

- Oferta de equipamientos urbanos y comunitarios, transporte y servicios públicos adecuados a los intereses y necesidades de la población y a las características locales.
- Ordenamiento y control del uso del suelo, de forma de evitar:
 - a) la utilización inadecuada de los inmuebles urbanos;
 - b) la proximidad de usos incompatibles o inapropiados;
 - c) el parcelamiento del suelo, la edificación o el uso excesivos o inadecuados en relación a la infraestructura urbana;
 - d) la instalación de emprendimientos o actividades que puedan funcionar como polos generadores de tráfico, sin haberse previsto su correspondiente infraestructura;
 - e) la retención especulativa del inmueble urbano, cuyo resultado sea la subutilización o no utilización;
 - f) el deterioro de las zonas urbanizadas;
 - g) la contaminación y la degradación ambiental.
- Integración y complementación entre las actividades urbanas y rurales, teniendo en vista el desarrollo socioeconómico del Municipio y del territorio bajo su área de influencia;
- Adopción de patrones de producción y consumo de bienes y servicios y de expansión urbana compatibles con los límites de la sustentabilidad ambiental, social y económica del Municipio y del territorio bajo su área de influencia;
- Justa distribución de las cargas y los beneficios generados por el proceso de urbanización;
- Adecuación de los instrumentos de política económica, tributaria y financiera y de los gastos públicos a los objetivos del desarrollo urbano, de modo a privilegiar las inversiones generadoras de bienestar general y el disfrute de los bienes por parte de los diferentes sectores sociales;
- Recuperación de las inversiones del Poder Público cuyo resultado haya sido la valorización de inmuebles urbanos;
- Protección, preservación y recuperación del medio ambiente natural y construido, del patrimonio cultural, histórico, artístico, paisajístico y arqueológico;
- Oír la opinión tanto del Poder Público municipal como de la población interesada frente a todo emprendimiento o actividad con efectos potencialmente negativos sobre el medio ambiente natural o construido, el bienestar o la seguridad de la población;
- Regularización fundiaria y urbanización de áreas ocupadas por población de bajos ingresos mediante el establecimiento de normas especiales de urbanización, uso y ocupación del suelo y edificación,

tomándose en consideración la situación socioeconómica de la población y las normas ambientales;

- Simplificación de la legislación de parcelamiento, uso y ocupación del suelo y de las normas edilicias, con vistas a permitir la disminución de los costos y el aumento de la oferta de lotes y unidades habitacionales;

- Igualdad de condiciones para los agentes públicos y privados en la promoción de emprendimientos y actividades relativos al proceso de urbanización, atendiendo al interés social.

Colombia

La Ley de Desarrollo Territorial o 388 de 1997 complementa la Ley de Reforma Urbana (9a de 1989), desarrolla principios de la Constitución Política de Colombia de 1991 como el de la función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular y los derechos colectivos al medio ambiente y a la participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística del Estado.

La armonización y actualización de ambas normas, da como resultado un cuerpo legal de 23 Capítulos y 177 Artículos (Cuadro 2). La ley resultante tiene como objetivos los siguientes:

- El establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.

- Garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, y velar por la creación y la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente y la prevención de desastres.

- Promover la armoniosa concurrencia de la Nación, las entidades territoriales, las autoridades ambientales y las instancias y autoridades administrativas y de planificación, en el cumplimiento de las obligaciones constitucionales y legales que prescriben al Estado el ordenamiento del territorio, para lograr el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.

- Facilitar la ejecución de actuaciones urbanas integrales, en las cuales confluyan en forma coordinada la iniciativa, la organización y la gestión municipales con la política urbana nacional, así como con los

esfuerzos y recursos de las entidades encargadas del desarrollo de dicha política.

Para alcanzar los objetivos definidos la ley establece que el ordenamiento del territorio se fundamenta, además de los constitucionales antes mencionados, en los siguientes principios:

- La función social y ecológica de la propiedad.
- La prevalencia del interés general sobre el particular.
- La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

Asimismo, bajo el epígrafe Función pública del urbanismo, la ley establece que el ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública para el cumplimiento de los siguientes fines:

- Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios.
- Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible.
- Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural.
- Mejorar la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales.

Chile

La Ley General de Urbanismo y Construcciones establece disposiciones relativas a la planificación, urbanización y construcción. La ley contiene “principios, atribuciones, potestades, facultades, responsabilidades, derechos, sanciones y otras normas que rigen a los organismos, funcionarios, profesionales y particulares en las acciones de planificación urbana, urbanización y construcción”

La norma estructurada en 4 Títulos, y 170 Artículos (Cuadro 3), no define objetivos y resulta siendo una norma operativa respecto de la planificación urbana, urbanización (habilitación urbana) y construcción.

El mayor énfasis parecería estar en el tema de la construcción, específicamente en la responsabilidad y calidad de las obras. En la actualidad se encuentra en el Senado de Chile, presentado en el mes de Junio de 2004, un proyecto de ley destinado a modificar la actual

Ley General con el fin de adecuarla para permitir la formación y edificación de “áreas urbanas condicionadas”. Esto es, conjuntos residenciales urbanos construidos fuera del límite urbano convencional. Unos, en áreas rurales ubicadas inmediatamente adyacentes al mismo, llamadas “áreas de extensión urbana condicionadas”, y otros, ubicados en áreas rurales segregadas, denominadas “áreas de desarrollo urbano condicionado”. Modificación que implicaría modificar el Título correspondiente a la planificación urbana.

Venezuela

La Ley Orgánica de Ordenación Urbanística, conjuntamente con la Ley Orgánica para la Ordenación del Territorio, aprobada cuatro años antes que la primera (Agosto de 1983) forma parte de la política estatal de ordenación del territorio, y ésta a su vez, de la política de conservación, defensa y mejoramiento del ambiente. Ambas se complementan, tanto que la segunda tiene un Capítulo denominado De los Planes de Ordenación Urbanística. Según la ley, “Las actuaciones de las autoridades urbanísticas se compatibilizarán con las políticas de ordenación territorial y de desarrollo regional que defina el Ejecutivo Nacional.

En un esfuerzo por integrar el contenido de ambas leyes, en el mes de Septiembre de 2005 se aprobó y promulgó la “Ley Orgánica para la planificación y gestión de la ordenación del territorio”, sin embargo fue una ley que nunca llegó a entrar en vigencia y fue derogada en el mes de Febrero del año 2007.

La Ley Orgánica de Ordenación Urbanística, que se desarrolla en 11 Títulos y 127 Artículos (Cuadro 4), tiene como finalidad “procurar el crecimiento armónico de los centros poblados” y “salvaguarda los recursos ambientales y la calidad de vida en los centros urbanos”.

La ordenación urbanística, según la ley, comprende el conjunto de acciones y regulaciones tendentes a la planificación, desarrollo. Conservación y renovación de los centros poblados.

Panamá

La Ley de Ordenamiento Territorial para el Desarrollo Urbano, cuyo contenido se desarrolla en 14 Capítulos y 48 Artículos (Cuadro 5), tiene por objeto establecer el marco regulador con el fin de procurar el crecimiento armónico de los centros poblados, y de brindar a sus habitantes accesibilidad universal y mejor calidad de vida dentro de su ambiente geográfico y en todo el territorio nacional.

Según esta Ley, el ordenamiento territorial para el desarrollo urbano es la organización del uso y la ocupación del territorio nacional y de los centros urbanos, mediante el conjunto armónico de acciones y regulaciones, en función de sus características físicas, ambientales,

socioeconómicas, culturales, administrativas, y político-institucionales, con la finalidad de promover el desarrollo sostenible del país y de mejorar la calidad de vida de la población.

La norma establece que la formulación de políticas sobre el ordenamiento territorial para el desarrollo urbano se fundamenta en el reconocimiento de la función social y ambiental de la propiedad, en la prevalencia del interés general sobre el particular, y en la conveniencia de una distribución equitativa de obligaciones y de beneficios, así como en la garantía de la propiedad privada.

México

Las reformas y adiciones a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos promulgadas en el año de 1976 propicio un proceso de revisión y creación de ordenamientos jurídicos fundamentales en la reorientación del proceso de desarrollo mexicano, particularmente en materia urbana. La concepción de la función social del derecho de propiedad facultó a la Nación mexicana el imponer a la propiedad privada modalidades y limitaciones que dicte el interés público, así como regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación con el objeto de propiciar un desarrollo equilibrado del país y mejorar las condiciones de vida de la población urbana y rural.

La Ley General de Asentamientos Humanos que se desarrolla en 9 Capítulos y 60 Artículos (Cuadro 6), tiene por objeto:

- Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas y de los municipios, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional;
- Fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los Asentamiento Humanos y la fundación, conservación, mejoramiento, y crecimiento de los centros de población;
- Definir los principios para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en los centros de población;
- Determinar las bases para la participación social en materia de asentamientos humanos.

El ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, tenderá a mejorar el nivel y calidad de vida de la población urbana y rural, mediante:

- La vinculación del desarrollo regional y urbano con el bienestar social de la población;

- El desarrollo socioeconómico sustentable del país, armonizando la interrelación de las ciudades y el campo y distribuyendo equitativamente los beneficios y cargas del proceso de urbanización;
- La distribución equilibrada y sustentable de los centros de población y las actividades económicas en el territorio nacional;
- La adecuada interrelación socioeconómica de los centros de población;
- El desarrollo sustentable de las regiones del país;
- El fomento de centros de población de dimensiones medias;
- La descongestión de las zonas metropolitanas;
- La protección del patrón de asentamiento humano rural y de las comunidades indígenas;
- La eficiente interacción entre los sistemas de convivencia y de servicios en los centros de población;
- La creación y mejoramiento de condiciones favorables para la relación adecuada entre zonas de trabajo, vivienda y recreación;
- La estructuración interna de los centros de población y la dotación suficiente y oportuna de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;
- La prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanos en los centros de población;
- La conservación y mejoramiento del ambiente en los asentamientos humanos;
- La preservación del patrimonio cultural de los centros de población;
- El ordenado aprovechamiento de la propiedad inmobiliaria en los centros de población
- La regulación del mercado de los terrenos y el de la vivienda de interés social y popular;
- La coordinación y concertación de la inversión pública y privada con la planeación del desarrollo regional y urbano;
- La participación social en la solución de los problemas que genera la convivencia en los asentamientos humanos; y

- El desarrollo y adecuación en los centros de población de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos que garanticen la seguridad, libre tránsito y accesibilidad que requieren las personas con discapacidad.

España

La Constitución Española de 1978 establece un nuevo marco de referencia para el tema urbanístico, tanto en lo dogmático como en lo organizativo. Se infiere del cuerpo constitucional que las diversas competencias concurrentes deben contribuir a la utilización racional de los recursos naturales, en particular el territorio, el suelo y el patrimonio urbano y arquitectónico. Asimismo, corroborado por sentencia del Tribunal Constitucional, a las Comunidades Autónomas les corresponde diseñar y desarrollar sus propias políticas en materia urbanística. Por lo expuesto, al Gobierno Nacional le corresponde ejercer determinadas competencias sobre la materia pero debiendo evitar condicionarla en lo posible. En este contexto, se promulga la Ley del Suelo que a diferencia de otras normas previas sobre la temática urbanística, prescinde de regular técnicas urbanísticas, tales como tipos de planes o clases de suelo, por lo tanto no resulta siendo una ley urbanística como las anteriores.

La Ley de Suelo, en sus 5 Títulos y 36 Artículos (Cuadro 7, regula las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con el suelo en todo el territorio estatal. Asimismo, establece las bases económicas y medioambientales de su régimen jurídico, su valoración y la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en la materia.

La Ley define como principio de desarrollo territorial y urbano sostenible:

- Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las leyes.
- En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo a la prevención y reducción de la contaminación, y procurando en particular:

a) La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.

b) La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.

c) Un medio urbano en el que la ocupación del suelo sea eficiente, que esté suficientemente dotado por las infraestructuras y los servicios que le son propios y en el que los usos se combinen de forma funcional y se implanten efectivamente, cuando cumplan una función social.

La persecución de estos fines se adaptará a las peculiaridades que resulten del modelo territorial adoptado en cada caso por los poderes públicos competentes en materia de ordenación territorial y urbanística.

- Los poderes públicos promoverán las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos establecidos en los artículos siguientes sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial y urbanística que procedan para asegurar un resultado equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo.

El suelo vinculado a un uso residencial por la ordenación territorial y urbanística está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada en los términos que disponga la legislación en la materia

CUADRO 1
BRASIL – ESTATUTO DE LA CIUDAD

NORMA: Ley N° 10.257

FECHA: 10 de Julio de 2001

ESTRUCTURA: 05 Capítulos
12 Secciones
58 Artículos

CONTENIDO:

Capítulo I: Directrices generales

Objetivos de la política urbana, directrices generales, competencia de la Nación.

Capítulo II: De los instrumentos de la política urbana

Instrumentos en general, parcelamiento, edificación o utilización obligatorios, impuesto sobre la propiedad predial y territorial urbana (IPTU) progresivo en el tiempo, expropiación con pago en títulos, usucapión especial de inmueble urbano, derecho de superficie, concesión de uso especial con fines de vivienda (Vetado), derecho de preferencia, otorgamiento oneroso del derecho de construir, operaciones urbanas consorciadas, transferencia del derecho de construir, estudio del impacto del entorno.

Capítulo III: Del plan maestro

Función social de la propiedad, instrumento básico de la política de desarrollo y expansión urbana, obligatoriedad según criterios, contenido mínimo.

Capítulo IV: De la gestión democrática de la ciudad

Instrumentos de gestión democrática, gestión presupuestaria participativa, participación obligatoria y participativa de la población y asociaciones.

Capítulo V: Disposiciones generales

CUADRO 2
COLOMBIA – LEY DE REFORMA URBANA

NORMA: Ley N° 9 de Reforma Urbana, modificada por la Ley N° 388. Esta última
adiciona otras disposiciones. La Ley N° 810, modifica en parte la Ley N° 388.

FECHA: Ley N° 9 del 11 de Enero de 1989
Ley N° 388 del año 1997
Ley N° 810 del 13 de Junio de 2003

ESTRUCTURA: 23 Capítulos
177 Artículos

CONTENIDO

Ley N° 9

Capítulo I: De la planificación del desarrollo municipal (derogado).

Capítulo II. Del espacio público

Capítulo III: De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación

Capítulo IV: De la protección de los moradores en los proyectos renovación urbana

Capítulo V: De la legalización de títulos para la vivienda de interés social

Capítulo VI: De las licencias y de las sanciones urbanísticas

Capítulo VII: De los bancos de tierras y de la integración y reajuste de tierras

Capítulo VIII: De la extinción del dominio sobre inmuebles urbanos (derogado)

Capítulo IX: Instrumentos financieros para la reforma urbana

Capítulo X: Disposiciones varias

Ley N° 388

Capítulo I: Objetivos y principios generales

Objetivos, principios, función pública del urbanismo, participación democrática.

Capítulo II: Ordenamiento del territorio municipal

Concepto, objeto, competencias en materia de ordenamiento territorial, acción urbanística.

Capítulo III: Planes de ordenamiento territorial

Plan de ordenamiento territorial, determinantes de los planes de ordenamiento territorial, componentes de los planes de ordenamiento territorial, contenido del componente general del plan de ordenamiento territorial, componente urbano del plan de ordenamiento, componente rural del plan de ordenamiento, normas urbanísticas, contenido de los planes básicos de ordenamiento, contenido de los esquemas de ordenamiento territorial, programa de ejecución, planes parciales,

obligatoriedad de los planes de ordenamiento, armonía con el plan de desarrollo del municipio, de la participación comunal en el ordenamiento del territorio, formulación de los planes de ordenamiento territorial, instancias de concertación y consulta, aprobación de los planes de ordenamiento, adopción de los planes, procedimientos para planes parciales, vigencia y revisión del plan de ordenamiento, consejo consultivo de ordenamiento.

Capítulo IV: Clasificación del suelo

Clases de suelo, suelo urbano, suelo de expansión urbana, suelo rural, suelo suburbano, suelo de protección.

Capítulo V: Actuación urbanística

Actuación urbanística pública, espacio público en actuación urbanística, reparto equitativo de cargas y beneficios, unidades de actuación urbanística, desarrollo prioritario de unidades de actuación urbanística, procedimiento, delimitación de unidades de actuación urbanística, ejecución de las unidades de actuación urbanística, ejecución mediante reajuste de tierras, trámite del reajuste o la integración, cooperación entre partícipes, compensación en tratamientos de conservación, fondos de compensación, índices de edificabilidad, urbanización en suelo de expansión.

Capítulo VI: Desarrollo y construcción prioritaria

Desarrollo y construcción prioritaria, desarrollo y construcción prioritaria en unidades de actuación urbanística, iniciación del proceso de enajenación forzosa, procedimientos para la enajenación forzosa, incumplimiento de la función social por parte del comprador.

Capítulo VII: Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial

Motivos de utilidad pública, entidades competentes, conformidad de la expropiación con los planes de ordenamiento territorial, modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria, procedimiento para la expropiación.

Capítulo VIII: Expropiación por vía administrativa

Motivos de utilidad pública, condiciones de urgencia, criterios para la declaratoria de urgencia, determinación del carácter administrativo, indemnización y forma de pago, decisión de la expropiación, notificación y recursos, efectos de la decisión de expropiación por vía administrativa, proceso contencioso administrativo, aplicación del procedimiento a otros casos de expropiación por vía administrativa.

Capítulo IX: Participación en la plusvalía

Noción, hechos generadores, efecto plusvalía resultado de la incorporación del suelo rural al de expansión urbana o de la clasificación de parte del suelo rural como suburbano, efecto plusvalía resultado del cambio de uso, efecto plusvalía resultado del mayor aprovechamiento del suelo, área objeto de la participación en la plusvalía, monto de la participación, procedimiento de cálculo del efecto plusvalía, liquidación del efecto plusvalía, revisión de la estimación del efecto de plusvalía, exigibilidad y cobro de la participación, formas de pago de la participación, destinación de los recursos provenientes de la participación, independencia respecto de otros gravámenes, participación en plusvalía por ejecución de obras públicas, derechos adicionales de construcción y desarrollo, títulos de derechos adicionales de construcción y desarrollo, exigibilidad y pago de los derechos adicionales.

Capítulo X: Vivienda de interés social

Concepto de vivienda de interés social, planes de ordenamiento y programas de vivienda de interés social, prestación de servicios públicos domiciliarios, modificación de los procedimientos de prescripción ordinaria y extraordinaria del dominio, transferencia de inmuebles, otorgantes del subsidio, limitación al subsidio familiar de vivienda en especie, expropiación por motivos de equidad.

Capítulo XI: Licencias y sanciones urbanísticas

Licencias, principios del régimen normativo, curadores urbanos, interpretación de las normas, infracciones urbanísticas, sanciones urbanísticas, adecuación a las normas, obligación de reconstrucción de inmuebles de conservación, restitución de elementos del espacio público, procedimiento de imposición de sanciones, vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de viviendas.

Capítulo XII: Participación de la Nación en el desarrollo urbano

Política urbana y plan de desarrollo de la nación, programas y proyectos, expediente urbano, actuaciones urbanas integrales, macroproyectos urbanos, fortalecimiento del Viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable.

Capítulo XIII: Disposiciones generales.

Ley N° 810

Modifica el Artículo 103, Infracciones urbanísticas.

Modifica el Artículo 104, Sanciones urbanísticas.

Modifica el Artículo 105, Adecuación a las normas.

Modifica el Artículo 107, Restitución de elementos del espacio público.

Principio de favorabilidad.

Procesos de legalización y regularización.

Obligación de notarios y registradores.

Licencias de cerramiento de obra y reparaciones locativas.

Modifica el Artículo 101, Curadores urbanos.

Modifica el Artículo 137, Seguimiento.

Reducción de costos de las curadurías en el caso de viviendas de interés social

CUADRO 3
CHILE – LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES

NORMA: Decreto Supremo N° 458, dictado al amparo del Decreto Ley N° 605.

FECHA: 13 de Abril de 1976.

ESTRUCTURA: 04 Títulos
13 Capítulos
170 Artículos

CONTENIDO

TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo I: Normas de competencia

Capítulo II: De los funcionarios

Capítulo III: De los profesionales

Capítulo IV: De las sanciones

TITULO II: DE LA PLANIFICACION URBANA

Capítulo I: Definiciones

Capítulo II: De la planificación urbana en particular

Planificación urbana nacional, planificación urbana regional, planificación urbana intercomunal, planificación urbana comunal

Capítulo III: De los límites urbanos

Capítulo IV: Del uso del suelo urbano

Capítulo V: De la subdivisión y la urbanización del suelo

Capítulo VI: De la renovación urbana

Zonas de remodelación, zonas de construcción obligatoria saneamiento de poblaciones.

Capítulo VII: De las expropiaciones

Disposiciones generales, expropiación parcial, pago de la expropiación, fondos para el pago de las expropiaciones, pago de las expropiaciones en viviendas económicas

TITULO III: DE LA CONSTRUCCION

Capítulo I: Normas de diseño

Diseño de obras de urbanización y edificación, conjuntos armónicos

Capítulo II: De la ejecucion de obras de urbanización y de edificación

Permisos, autorizaciones especiales para edificación, derechos municipales y garantías, obligaciones del urbanizador, inspecciones y recepciones de obra, paralización de obras, demoliciones, seguridad, conservación y reparacion de edificios.

TITULO IV: DE LAS VIVIENDAS ECONOMICAS

CUADRO 4
VENEZUELA – LEY ORGANICA DE ORDENACION URBANISTICA

NORMA. Ley N° 33.868

FECHA: 16 de Diciembre de 1987

ESTRUCTURA. 11 Títulos
15 Capítulos
127 Artículos

CONTENIDO.

TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

TITULO II: DE LA COMPETENCIA Y AUTORIDADES URBANISTICAS

TITULO III: DE LA ADMINISTRACION URBANISTICA NACIONAL

TITULO IV: DE LA PLANIFICACION URBANISTICA

Capítulo I: Disposiciones generales

Capítulo II: De la planificación urbanística nacional

Capítulo III: De la planificación urbanística local

Capítulo IV: De los planes especiales

TITULO V: DEL REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD

TITULO VI: DE LA EJECUCION DEL DESARROLLO URBANO

Capítulo I: Disposiciones generales

Capítulo II: De las modalidades de ejecución del desarrollo urbanístico

Capítulo III: De la urbanización de terrenos

Capítulo IV: De los desarrollos de urbanismo progresivo

TITULO VII: DEL CONTROL DE LA EJECUCION DE URBANIZACIONES Y EDIFICACIONES

Capítulo I: Disposiciones fundamentales

Capítulo II: De los trámites administrativos para la ejecución de urbanizaciones y edificaciones

Capítulo III: De la inspección de las urbanizaciones y edificaciones y de la imposición de las sanciones

Capítulo IV: De las responsabilidades

TITULO VIII: DE LA DEFENSA Y MANTENIMIENTO DEL ORDEN URBANISTICO

Capítulo I: Del procedimiento para la defensa de la zonificación

Capítulo II: De la participación de la comunidad en la defensa de la ordenación urbanística

TITULO IX: DE LAS SANCIONES

CUADRO 5
PANAMA – LEY QUE REGLAMENTA EL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL PARA EL DESARROLLO URBANO Y DICTA OTRAS
DISPOSICIONES

NORMA: Ley N° 6

FECHA: 1 de Febrero de 2006

ESTRUCTURA: 14 Capítulos
48 Artículos

CONTENIDO:

Capítulo I: Disposiciones generales

Capítulo II: Glosario

Capítulo III: Autoridades urbanísticas y su competencia

Capítulo IV: Coordinación interinstitucional

Capítulo V: Planes de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano

Capítulo VI: Elaboración de los planes

Capítulo VII: Aprobación de los planes

Capítulo VIII: Ejecución de los planes

Capítulo IX: Modificación a los planes de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano

Capítulo X: Espacio publico

Capítulo XI: Régimen urbano de la propiedad

Capítulo XII: Participación ciudadana

Capítulo XIII: Infracciones, sanciones y sus efectos

Capítulo XIV: Disposiciones transitorias y finales

CUADRO 6
MEXICO – LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS

NORMA: Ley General de Asentamientos Humanos

FECHA: 14 de Julio de 1994

ESTRUCTURA: 09 Capítulos
60 Artículos

CONTENIDO

Capítulo Primero: Disposiciones generales

Objeto, definiciones, principios, interés público y de beneficio social, utilidad pública.

Capítulo Segundo: De la concurrencia y coordinación de autoridades

Atribuciones ejercidas de manera concurrente, atribuciones de la Federación, atribuciones de las entidades federativas, atribuciones de los Municipios, convenios y acuerdos de cooperación.

Capítulo Tercero: De la planeación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población

Parte integrante del Sistema Nacional de Planeación, medios para la planeación y regulación del ordenamiento territorial, contenido del programa nacional de desarrollo urbano, aprobación del programa nacional de desarrollo urbano, aprobación de planes o programas estatales y municipales de desarrollo urbano, participación de los sectores social y privado en la formulación, modificación evaluación y vigilancia de los planes o programas de desarrollo urbano, inscripción en el Registro Público de la Propiedad de los planes o programas municipales de desarrollo urbano, cumplimiento de planes y programas de desarrollo urbano, criterios generales de regulación ecológica.

Capítulo Cuarto: De las conurbaciones

Concepto, delimitación de la zona conurbada, convenio de delimitación de la conurbación, comisión de conurbación, contenido de los programas de ordenación de zonas conurbadas.

Capítulo Quinto: De las regulaciones a la propiedad en los centros de población

Limitaciones del ejercicio del derecho de propiedad, fundación de centros de población, zonificación, competencias de la legislación estatal, exoneración o simplificación de autorizaciones, permisos y licencias, limitaciones respecto de los predios ubicados en zonas determinadas como reservas, aprovechamiento de áreas y predios ejidales.

Capítulo Sexto: De las reservas territoriales

Objeto de las acciones coordinadas en materia de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda, acuerdos de coordinación o convenios de concertación, incorporación de terrenos ejidales, comunales y de propiedad federal al desarrollo urbano y la vivienda, regularización de la tenencia de la tierra.

Capítulo Séptimo: De la participación social

Promoción de acciones concertadas entre los sectores público, privado y social, alcances de la participación social, promoción de agrupaciones comunitarias que participen en el desarrollo urbano de los centros de población.

Capítulo Octavo: Del fomento al desarrollo urbano

Fomento de la coordinación y concertación de acciones e inversiones entre los sectores público, social y privado.

Capítulo Noveno: Del control del desarrollo urbano

Contravención de la ley, actuación de notarios y fedatarios, contravención de lo establecido en los planes urbanos, sanción por la no inscripción pública de planes, exigencia de medidas de seguridad y sanciones procedentes, sujeción de los programas de inversión de obra a las políticas de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y a los planes o programas de desarrollo urbano, sanción para los que propicien la ocupación irregular de áreas y predios en los centros de población.

CUADRO 7
ESPAÑA – LEY DE SUELO

NORMA: Ley 8/2007

FECHA. 28 de mayo de 2007

ESTRUCTURA: 05 Títulos
03 Capítulos
36 Artículos

CONTENIDO

TITULO PRELIMINAR: DISPOSICIONES GENERALES

Objeto de la ley, principio de desarrollo territorial y urbano sostenible, ordenación del territorio y ordenación urbana,

TITULO I: CONDICIONES BASICAS DE LA IGUALDAD EN LOS DERECHOS Y DEBERES CONSTITUCIONALES DE LOS CIUDADANOS

Derechos del ciudadano, deberes del ciudadano, iniciativa privada en la urbanización y la construcción o edificación, régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo, contenido del derecho de propiedad del suelo: facultades, contenido del derecho de propiedad del suelo: deberes y cargas.

TITULO II: BASES DEL REGIMEN DEL SUELO

Criterios básicos de utilización del suelo, publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística, situaciones básicas del suelo, utilización del suelo rural, actuaciones de transformación urbanísticas, evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística, formación de fincas y parcelas y relación entre ellas, transmisión de fincas y deberes urbanísticos, declaración de obra nueva.

TITULO III: VALORACIONES

Ambito del régimen de valoraciones, criterios generales para la valoración de inmuebles, valoración en el suelo rural, valoración en el suelo urbanizado, indemnización de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización, indemnización de la iniciativa y la promoción de actuaciones de urbanización o de edificación, valoración de suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas, régimen de valoración.

TITULO IV: EXPROPIACIÓN FORZOSA Y RESPONSABILIDAD PATRIMONIAL

Régimen de las expropiaciones por razón de la ordenación territorial y urbanística, supuestos de reversión y de retasación, supuestos indemnizatorios.

TITULO V: FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD Y GESTION DEL SUELO

Capítulo I: Venta y sustitución forzosa

Procedencia y alcance de la venta o sustitución forzosas, régimen de la venta y sustitución forzosas.

Capítulo II: Patrimonios públicos de suelo

Noción y finalidad, destino.

Capítulo III: Derecho de superficie

Contenido, constitución y régimen, transmisión, gravamen y extinción.

3.4. Comentarios según área temática

De la comparación del derecho urbanístico, normas marco o generales, de los países seleccionados se puede inferir que éste ha venido evolucionando en el tiempo, por ejemplo, durante la década de los setenta y ochenta, donde se ubican la Ley General de Urbanismo y Construcciones de Chile y la Ley Orgánica de Ordenación Urbana de Venezuela las normas están más sesgadas al tema del planeamiento, como una forma de regular la propiedad privada, y la ejecución de obras.

En la década de los noventa, las normas marco incorporan de manera expresa, además de la función social de la propiedad, el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, caso de la Ley General de Asentamientos Humanos de México, como el ordenamiento del territorio, caso de la Ley de Desarrollo Territorial de Colombia; en este enfoque de desarrollo se puede incluir la Ley de Ordenamiento Territorial para el Desarrollo Urbano de Panamá.

En los primeros años del siglo XXI, el enfoque de desarrollo se amplía y se hace expresa mención a los derechos a contar con ciudades sustentables (derecho a la tierra urbana, a la vivienda, al saneamiento ambiental, a la infraestructura urbana, al transporte y a los servicios públicos, al trabajo y al esparcimiento para las generaciones presentes y futuras) como lo establece el Estatuto de la Ciudad de Brasil, así como a los derechos del ciudadano (disfrutar de una vivienda digna, acceder en condiciones no discriminatorias y de accesibilidad universal a la utilización de dotaciones públicas y los equipamientos colectivos abiertos al uso público, acceder a la información de que dispongan las administraciones públicas sobre la ordenación territorial, la ordenación urbanística y su evaluación ambiental, a ser informados por la administración correspondiente de forma completa y por escrito y en plazo

razonable del régimen y las condiciones urbanísticas aplicables a una finca determinada, participar efectivamente en los procedimientos de elaboración y aprobación de cualesquiera instrumentos de ordenación del territorio o de ordenación y ejecución urbanísticas, ejercer la acción pública para hacer respetar las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística) y deberes del ciudadano (respetar y contribuir a preservar el medio ambiente, el patrimonio histórico y el paisaje natural y urbano, respetar y hacer un uso racional y adecuado de los bienes d dominio público y de las infraestructuras y los servicios urbanos, entre otros.), como lo establece la Ley de Suelo de España.

Lo Urbano.

Cuando los Términos de Referencia desarrollan este Alcance o área temática, se refieren a definiciones, competencias, clasificación o jerarquización de los centros poblados, lineamientos de política y participación de la sociedad civil.

En lo concerniente a definiciones, dos de las siete normas comparadas, la de Panamá y México, incorporan artículos en los que se recogen definiciones de términos que parecerían resultar siendo sustantivos para el entendimiento de la norma, se asume que es con el propósito de evitar interpretaciones que no se ajustan al espíritu de la misma.

En cuanto a las competencias urbanísticas, existe un consenso respecto de la concurrencia de los diferentes niveles de gobierno en los temas de planificación y ejecución de la política urbana, así como también de que las municipalidades ejerzan la autonomía que pudiera otorgarle la Constitución de cada país.

La clasificación o jerarquización no es abordada en las normas marco, salvo cuando en algunas de ellas se hace referencia a los tipos de planes de desarrollo local ha formular; casi siempre, el criterio discriminador es el número de habitantes.

Ninguna de las normas marco consideradas establece políticas urbanas como tal, sin embargo, si se formulan o establecen en varias de ellas, como se puede apreciar en el acápite Comentario general, principios o directrices que postulan orientar el actuar de los actores urbanos públicos y privados sociales y empresariales.

La participación de la sociedad civil está considerada en todas las normas comparadas, sin embargo, el o los alcances y forma de participación varía según país.

Poblamiento

En la propuesta de concurso se sugirió incorporar esta área temática con el propósito de incorporar en ella aspectos relacionados con el ordenamiento urbano (acondicionamiento territorial). La comparación de las normas de los países seleccionados da como resultado que si bien el término “poblamiento”

no esta presente, su concepto si lo está bajo la denominación ordenamiento territorial, es el caso de todas las normas comparadas con excepción de Chile.

En el caso de Brasil, el Estatuto de la Ciudad, hace especial referencia a la “Planificación.....de la distribución espacial de la población y de las actividades económicas del Municipio y del territorio bajo su área de influencia....”. La Ley de Desarrollo Territorial de Colombia, aplica el concepto ordenamiento territorial a todo el territorio municipal, como tal, incluye el ordenamiento físico territorial de todo el municipio así como también el equivalente al plan de desarrollo urbano: un mismo concepto para dos propósitos

Planeación urbana

Todas las normas comparadas, sin excepción, consideran esta área temática con diferentes niveles de desarrollo, aunque en todas ellas la planificación, que es la denominación común y no planeación como figura en los Términos de Referencia de las Bases del Concurso, se constituye en un medio para que la propiedad del suelo cumpla su función social.

Normativa urbana

Esta área temática, con excepción de la Ley de Desarrollo Territorial de Colombia, aunque con otros propósitos, no está considerada como un capítulo o sección individualizada, como por ejemplo ordenamiento territorial o planificación urbana, en cambio, está presente en toda la formula normativa, por cuanto es la razón de ser de la ley.

Gestión urbana

La gestión como área temática expresa solo aparece con nombre propio en el Estatuto de la Ciudad de Brasil y hace referencia a la “gestión democrática a través de la participación de la población.....”.

Control urbano

Con esta área temática ocurre lo mismo que con las áreas temáticas anteriores, en el Estatuto de la Ciudad de Brasil, se hace expresa mención “los instrumentos..... que impliquen erogación de recursos del Poder Público deben ser objeto de control social. quedando garantizada la participación de comunidades.....”.

Promoción urbana

En el caso de la Ley de Desarrollo Territorial de Colombia se establece que en determinado proyecto de desarrollo curricular se incorpore el uso y disfrute de los espacios públicos. La Ley General de Asentamientos Humanos de México, considera una serie de medidas que dependiendo de lo que se entienda por promoción o fomento podría entenderse que corresponderían a esta área temática.

Financiamiento urbano

Dos son las normas marco que definen instrumentos que pudieran contribuir al financiamiento del desarrollo urbano: Brasil y Colombia.

COMENTARIOS SEGÚN AREA TEMATICA POR PAISES

	BRASIL ESTATUTO DE LA CIUDAD	COLOMBIA LEY DE DESARROLLO TERRITORIAL	CHILE LEY GENERAL DE URBANISMO Y CONSTRUCCIONES	VENEZUELA LEY ORGANICA DE ORDENACION URBANA	PANAMA ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL DESARROLLO URBANO	MEXICO LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS	ESPAÑA LEY DE SUELO
LO URBANO							
Definiciones					18 Términos con sus respectivos significados	21 Términos con sus respectivos significados. Desarrollo urbano :el proceso de planeación y regulación de la Fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.	
Competencias	La planificación e implementación de la política urbana, en el ámbito de su jurisdicción, es de competencia municipal.	El ordenamiento territorial como la acción urbanística, entendida ésta última como el ejercicio de la función pública del primero, es de competencia de las “entidades distritales y municipales”.	La aplicación de la ley le corresponde a las municipalidades, sin embargo, en algunos casos, éstas son competencias condicionadas. Por ejemplo, en el caso de otorgamiento de permisos (licencias), cuando no exista Director de Obras en	Las autoridades urbanísticas serán el Ejecutivo Nacional y los Municipios, cada uno dentro de las esferas de su competencia y de manera coordinada. Es de competencia de los Municipios en materia urbanística,	Las autoridades urbanísticas son el Ministerio de Vivienda y los municipios, cada uno dentro de la esfera de su competencia.	Las atribuciones que en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano de los centros de población tiene el Estado son ejercidas de manera concurrente en el	Las competencias legislativas en materia urbanística es de las Comunidades Autónomas. Las funciones públicas de carácter urbanístico corresponden, con carácter

			<p>ellas, ésta labor será asumida por la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, . Cuando exista la Dirección de Obras, la Secretaría podrá resolver reclamaciones interpuestas en contra de las resoluciones dictadas por ésta. Para el caso de la planificación urbana, véase párrafos siguientes</p> <p>Las municipalidades son competentes para desarrollar acciones necesarias para la rehabilitación y saneamiento de poblaciones deterioradas o insalubres dentro de su ámbito jurisdiccional, en coordinación con el Ministerio de Vivienda. La Municipalidad podrá ejecutar, con cargo a su presupuesto determinadas acciones de saneamiento. Asimismo está facultada para prevenir</p>	<p>entre otras, elaborar y aprobar los planes de desarrollo urbano local , previo estudio del Ministerio del Desarrollo Urbano; dictar las ordenanzas necesarias para la ejecución, control y gestión de los planes en materia de zonificación, régimen de arquitectura, ingeniería y construcciones y otras materias urbanísticas de carácter local; estimular la participación de las comunidades organizadas y de la ciudadanía en general en la elaboración y ejecución de los planes. Cuando las Municipalidades no formulen sus planes de desarrollo urbano local, el Ministerio los podrá elaborar.</p> <p>Los Municipios podrán</p>	<p>En materia de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano, los municipios son competentes para, entre otras, elaborar y aprobar planes locales con la asesoría del Ministerio de Vivienda; gestionar, ejecutar y controlar sus planes; adoptar acuerdos sobre la materia con sujeción a las leyes, reglamentos y planes nacionales y regionales; reglamentar la participación ciudadana.</p>	<p>ámbito de competencia que les determina la Constitución</p> <p>Los municipio en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones son competentes para, entre otras, formular, aprobar y administrar los planes o programas de desarrollo urbano; regular, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población; administrar la zonificación prevista en los planes; promover y realizar acciones e inversiones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; proponer la fundación de centros de población; prestar los servicios públicos municipales; expedir</p>	<p>general, a los municipios, que asumen todas aquellas competencias que no estén expresamente atribuidas a otras Administraciones.</p>
--	--	--	--	---	--	---	---

			el deterioro progresivo de sectores o barrios.	mancomunarse cuando existan intereses urbanísticos comunes. Las autoridades urbanísticas nacionales podrán condicionar la concesión de asistencia técnica o subvenciones y la ejecución de programas a la constitución de mancomunidades.		las autorizaciones, licencias o permisos de uso de suelo, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, renotificaciones y condominios; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, imponer medidas de seguridad y sanciones administrativas.	
	El gobierno nacional, entre otras atribuciones de interés de la política urbana, es competente para crear normas generales de derecho urbanístico como para la cooperación entre los actores públicos de diferentes niveles en relación a la política urbana; promover programas de construcción y mejoramiento de	Al gobierno nacional le compete la política general de ordenamiento del territorio en los asuntos de interés nacional, como por ejemplo, los lineamientos del proceso de urbanización y criterios para garantizar la equitativa distribución de los servicios públicos e infraestructura social. Asimismo formulará la política nacional	El Ministerio de Vivienda y Urbanismo es competente para la planificación urbana nacional y la Secretaría Regional del mismo para los niveles regional e intercomunal. En lo concerniente al plan urbano comunal el proyecto de plan regulador comunal será preparado por la municipalidad respectiva y presentado a la Secretaría Regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo	El Ejecutivo Nacional es competente en materia urbanística, entre otras, para formular y ejecutar la política de ordenación y desarrollo urbano; establecer, coordinar y unificar normas y procedimientos técnicos para la realización, mantenimiento y control de la ejecución de obras; dictar normas y	El Ejecutivo Nacional, es decir, el Ministerio de Vivienda, es competente para, entre otras, Formular y ejecutar la política nacional en materia de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano en coordinación con las entidades competentes; elaborar lo planes nacionales y regionales; recopilar y unificar las normas aplicables para la	La Federación, a través de la Secretaría de Desarrollo Social, es competente para, entre otras, proyectar y coordinar la planeación del desarrollo regional; prever a nivel nacional las necesidades de reservas territoriales para el desarrollo urbano; promover y apoyar mecanismos de financiamiento para el desarrollo regional y urbano; promover la	

	<p>vivienda como de saneamiento básico, crear directrices para el desarrollo urbano y elaborar y poner en marcha planes nacionales y regionales de ordenamiento territorial y de desarrollo económico y social.</p>	<p>urbana con el propósito de garantizar el desarrollo equilibrado y eficiente de los centros de población. . Al nivel departamental le corresponde la elaboración de las directrices y orientaciones para el ordenamiento de la totalidad o porciones específicas de su territorio, definir políticas de asentamientos poblacionales y centros urbanos, orientar la localización de la infraestructura física-social e integrar y orientar la proyección espacial de los planes sectoriales departamentales.</p>	<p>para opinión.</p>	<p>procedimientos técnicos para la elaboración de los planes de ordenación urbanística nacional y local; constituir patrimonios públicos de suelos y establecer mecanismos financieros a los fines de ordenación urbanística; crear nuevas ciudades.</p> <p>Los organismo regionales y los Estados cooperarán con el Ejecutivo Nacional y con los Municipios en la ejecución de los planes de ordenación urbanística</p>	<p>ejecución de obras de parcelación, urbanización y edificaciones, dictadas por todas las entidades competentes y remitirlas a las autoridades locales para su difusión y aplicación; planificar, orientar y facilitar la creación de nuevos centros urbanos; gestionar recursos financieros; reglamentar la participación ciudadana; velar por el cumplimiento de las leyes las normas las políticas y los planes de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano; establecer y unificar normas y procedimientos técnicos para la elaboración de los planes locales y parciales.</p>	<p>construcción de obras de infraestructura y equipamiento para el desarrollo regional y urbano; formular y ejecutar el programa nacional de desarrollo urbano, así como promover, controlar y evaluar su cumplimiento; proponer a las autoridades de las entidades federativas la fundación de centros de población; participar en la ordenación y regulación de zonas conurbadas de centros de población; promover, apoyar y realizar investigaciones científicas y tecnológicas en materia de desarrollo regional y urbano.</p> <p>A las entidades federativas, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones le compete, entre otras,</p>	
--	---	---	----------------------	--	--	--	--

						<p>legislar en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo de los centros de población; formular, aprobar y administrar el programa estatal de desarrollo urbano, así como evaluar y vigilar su cumplimiento; autorizar la fundación de centros de población; participar en la planeación y regulación de las conurbaciones; convenir con los sectores social y privado la realización de acciones e inversiones concertadas para el desarrollo regional y urbano; participar en la constitución y administración de reservas territoriales, la regularización de la tenencia de la tierra urbana, la dotación de infraestructura y equipamientos urbanos, así como en</p>	
--	--	--	--	--	--	---	--

<p>Participación social</p>	<p>Gestión democrática a través de la participación de la población y de asociaciones representativas de los diferentes sectores de la comunidad en la formulación, ejecución y seguimiento de los planes, programas y proyectos de desarrollo urbano</p> <p>Cooperación entre los gobiernos, la iniciativa privada y los demás sectores de la sociedad en el proceso de urbanización, atendiendo al interés social.</p> <p>Garantizar una gestión democrática</p>	<p>En ejercicio de las diferentes actividades que conforman la “acción urbanística”, las administraciones municipales distritales y metropolitanas deben fomentar la concertación entre los intereses sociales, económicos y urbanísticos, mediante la participación de la población y sus organizaciones.</p> <p>La participación ciudadana podrá desarrollarse mediante el derecho de petición, la celebración de audiencias públicas, el ejercicio de la acción de cumplimiento, la intervención en la formulación, discusión y ejecución de los planes de</p>	<p>El proyecto de plan regulador comunal, antes de su discusión, el concejo comunal deberá informar a los vecinos, especialmente a los afectados, acerca de las principales características del plan propuesto y de sus efectos; realizar una o más audiencias públicas en los barrios o sectores más afectados para exponer el proyecto de plan a la comunidad; exponer el proyecto a la comunidad, con posterioridad a la o las audiencias públicas.</p>	<p>Los planes de desarrollo urbano local serán objeto de consulta e información pública; las observaciones y alegatos no tendrán carácter vinculante para el organismo autor del mismo, ni su falta de aceptación dará lugar a recurso alguno, salvo que se trate de violaciones al orden La planificación urbanística forma parte del proceso de ordenación del territorio y se lleva a cabo mediante un sistema integrado y jerarquizado conformado por cuatro planes, dos de ellos, son el Plan Nacional de</p>	<p>Las autoridades urbanísticas cuyos actos afecten los intereses o derechos de grupos de ciudadanos, están obligados a permitir su participación a través de representantes idóneos, con el propósito de promover la concertación de los intereses sociales, económicos y urbanísticos mediante diversas modalidades de participación ciudadana.</p>	<p>la protección del patrimonio cultural y del equilibrio ecológico de los centros de población.</p> <p>Los organismos del Estado deben promover acciones concertadas entre los sectores público, social y privado que propicien la participación social en la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.</p> <p>La participación social en materia de asentamientos humanos se hace extensiva, entras, a la formulación, modificación, evaluación y vigilancia del cumplimiento de los planes o programas de desarrollo urbano; la determinación y control de la</p>	
------------------------------------	--	---	--	--	---	---	--

	<p>de la ciudad mediante la utilización de órganos colegiados de política urbana, debates, audiencias y consultas públicas, conferencias, iniciativas, etc.</p> <p>Los organismos gestores de las regiones metropolitanas y conglomerados urbanos incluirán la participación obligatoria y significativa de la población y de las asociaciones representativas de los diferentes sectores de la comunidad, de manera de garantizar el control directo de sus actividades y el pleno ejercicio de sus derechos ciudadanos.</p>	<p>ordenamiento y en los procesos de otorgamiento, modificación, suspensión o revocatoria de licencias urbanísticas.</p>		<p>Ordenación del Territorio y los planes regionales de ordenación del territorio, los otros, que corresponden al ámbito urbano, son los planes de ordenación urbanística y los planes de desarrollo urbano local.</p> <p>Las personas y/o asociaciones podrán requerir a los órganos administrativos de control urbanístico, nacionales o municipales, la adopción de medidas pertinentes para el cumplimiento de los planes urbanos y de las normas que los complementan. Las asociaciones podrán designar un Síndico que los represente.</p>	<p>zonificación, usos y destinos de áreas y predios de los centros de población; la construcción y mejoramiento de vivienda de interés social y popular; el financiamiento, construcción y operación de proyectos de infraestructura, equipamiento y prestación de servicios de servicios públicos urbanos; el financiamiento y operación de proyectos estratégicos urbanos, habitacionales, industriales, comerciales, recreativos y turísticos; la ejecución de acciones y obras urbanas para el mejoramiento y conservación de zonas populares de los centros de población y de las comunidades rurales e indígenas; la protección del patrimonio cultural de</p>	
--	---	--	--	---	--	--

<p>POBLAMIENTO</p>	<p>Planificación de la distribución espacial de la población y de las actividades económicas del Municipio y del territorio bajo su ámbito de influencia, de modo a evitar y corregir las distorsiones del crecimiento urbano y sus efectos negativos sobre el medio ambiente.</p>	<p>El concepto ordenamiento territorial –orientar el desarrollo del territorio y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio- se aplica a todo el territorio municipal o distrital. Bajo esta concepción los planes de ordenamiento territorial consideran tres componentes: general, urbano y rural.</p> <p>El componente general del plan de ordenamiento territorial contiene los</p>	<p>La planificación urbana se efectúa en cuatro niveles de acción y que corresponden a cuatro tipos de áreas: nacional, regional, intercomunal y comunal.</p> <p>La planificación urbana regional orienta el desarrollo de los centros urbanos de las regiones. Esta fija los roles de los centros urbanos, sus áreas de influencia reciproca, relaciones gravitacionales, metas de crecimiento, etc.</p> <p>La planificación urbana intercomunal es aquella que regula el desarrollo</p>	<p>El proceso de ordenación del territorio se lleva a cabo mediante un sistema integrado y jerarquizado de cuatro planes, el Plan Nacional de Ordenación del Territorio, los planes regionales de ordenación urbanística, los planes de ordenación urbanística y los planes de desarrollo urbano local</p> <p>Los planes de ordenación urbanística representan la concreción espacial</p>	<p>El ordenamiento territorial para el desarrollo urbano responde a un sistema integrado y jerarquizado de cuatro planes: nacional, regionales, locales y parciales.</p> <p>Los planes nacionales y regionales, contienen , entre otros aspectos, información estadística de la población y la base económica de las áreas pobladas; descripción de los usos del suelo, intensidades y</p>	<p>los centros de población; la preservación del ambiente en los centros de población, la prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanos en los centros de población.</p> <p>La ley hace mención expresa a dos procesos el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano.</p> <p>El ordenamiento territorial de los asentamientos humanos lo define como el proceso de distribución equilibrada y sustentable de la población y de las actividades económicas en el territorio nacional. La planeación y regulación del</p>	
---------------------------	--	---	---	---	--	---	--

		<p>objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo que complementan, desde el punto de vista del manejo territorial, la identificación y localización de acciones sobre el territorio; la definición de las acciones territoriales estratégicas; las políticas de largo plazo para la ocupación, aprovechamiento y manejo del suelo y del conjunto de los recursos naturales. Asimismo, la estructura urbano-rural e intraurbana que se busca alcanzar a largo plazo, con la correspondiente identificación de la naturaleza de las infraestructuras, redes de comunicaciones y servicios, así como otros elementos o equipamientos estructurales de gran escala.</p>	<p>físico de las áreas urbanas y rurales de las comunas que por sus relaciones se integran en una unidad urbana. Cuando ésta unidad sobrepasa los quinientos mil habitantes le corresponderá la categoría de área metropolitana.</p> <p>El Plan regulador Intercomunal, producto de la planificación urbana intercomunal, se compone de tres partes: una memoria explicativa que contiene objetivos, metas y programas; una ordenanza que contiene las disposiciones reglamentarias pertinentes; y, los planos que expresan gráficamente las disposiciones sobre zonificación general, equipamiento, relaciones viales, áreas de desarrollo prioritario, límites de extensión urbana, densidades, etc.</p>	<p>urbana del Plan Nacional de Ordenación del Territorio y del Plan Regional de Ordenación del Territorio correspondiente. Estos establecen los lineamientos de la ordenación urbanística en el ámbito territorial local, de la inversión pública y para la orientación de la inversión privada en el ámbito territorial del plan.</p>	<p>delimitación de las zonas en que se divide el área del plan; clasificación del suelo en urbano, rural y de expansión urbana; determinación de espacios abiertos; trazado y jerarquización de la red vial y de transporte; identificación de los sistemas de abastecimiento; áreas de equipamientos básicos; programa de inversiones.</p>	<p>ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población se lleva a cabo a través de: Programa nacional de desarrollo urbano, Programas estatales de desarrollo urbano, Programas de ordenación de zonas conurbadas, Planes o programas municipales de desarrollo urbano, Programas de desarrollo urbano de centros de población y Programas de desarrollo urbano derivados de los anteriores.</p> <p>El Programa nacional de desarrollo urbano contiene, cuando menos, diagnóstico de la situación de los asentamientos humanos; patrón de distribución de la población y de las actividades</p>	
--	--	--	--	--	---	---	--

<p>PLANEACION URBANA</p>	<p>Planificación del desarrollo de las ciudades,....., de modo a evitar y</p>	<p>El componente rural del plan de ordenamiento territorial es un instrumento para garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, la conveniente utilización del suelo rural y las actuaciones públicas tendientes al suministro de infraestructuras y equipamientos básicos para el servicio de las poblaciones rurales.</p>			<p>Los planes locales de ordenamiento territorial contendrán, cuando</p>	<p>económicas; estructura de sistemas urbanos y rurales; estrategia general aplicable al ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y al desarrollo urbano de los centros de población; orientaciones para el desarrollo sustentable de las regiones en función de sus recursos naturales, sus actividades productivas; volumen, estructura, dinámica y distribución de la población; políticas generales; lineamientos y estrategias que orienten la inversión pública y privada; metas generales; requerimientos globales de reservas territoriales.</p> <p>El contenido de los planes o programas estatales y municipales como de</p>	
---------------------------------	---	--	--	--	--	---	--

	<p>corregir las distorsiones del crecimiento urbano y sus efectos negativos sobre el medio ambiente.</p> <p>La propiedad urbana cumple su función social cuando atiende a las exigencias fundamentales de ordenación de la ciudad plasmadas en el plan maestro.</p> <p>El plan maestro, aprobado por ley municipal, es el instrumento básico de la política de desarrollo y de expansión urbana.</p>	<p>El Plan de Ordenamiento Territorial es el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenación del territorio municipal: Orienta y administra el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo</p>	<p>El Plan regulador comunal, producto de la planificación urbana comunal, es un instrumento básico de desarrollo urbano.</p> <p>Deben contar con Plan regulador comunal las comunas que estén sujetas a Planificación</p>	<p>En las ciudades o núcleos urbanos con expectativa de crecimiento no</p>	<p>menos, información estadística de la población y la base económica de las áreas pobladas; delimitación de las áreas de posible expansión e identificación de áreas de asentamiento informal; definición de los usos del suelo, densidades e intensidad; delimitación de espacios abiertos de uso público; localización de áreas de protección, conservación y zonas vulnerables a desastres naturales; trazado, jerarquización y nomenclatura de la red vial y de transporte urbano; identificación de redes de infraestructura; identificación y definición de los sitios para el aprovechamiento, disposición y</p>	<p>los derivados, es determinado por la legislación estatal de desarrollo urbano y por los reglamentos y normas administrativas estatales y municipales.</p> <p>Los planes o programas estatales y municipales de desarrollo urbano, de centros de población y sus derivados son aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades locales.</p> <p>Los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y sus derivados, obligatoriamente, son inscritos en el Registro Público de la Propiedad.</p>	
--	--	---	--	--	--	--	--

	<p>habitantes, integrantes de regiones metropolitanas y conglomerados urbanos. Las ciudades con mas de cincuenta mil habitantes deberán elaborar, un plan de transporte urbano integrado compatible con el plan maestro o incluido en él.</p>	<p>habitantes, requieren Plan de ordenamiento territorial; los de población entre treinta mil y cien mil habitantes Plan básico de ordenamiento territorial; y, los de población inferior a treinta mil habitantes, Esquema de ordenamiento territorial.</p> <p>El componente urbano del plan de ordenamiento territorial es un instrumento para la administración del desarrollo y la ocupación del espacio físico clasificado como suelo urbano y suelo de expansión urbana, que integra políticas de mediano y corto plazo, procedimientos e instrumentos de gestión y normas urbanísticas.</p>	<p>urbana-regional o Urbana intercomunal, todos aquellos centros poblados de una comuna que tengan una población de siete mil habitantes o más, aquellos centros poblados de una comuna que sean afectados por una destrucción total o parcial</p>	<p>mayor de veinticinco mil habitantes, en los cuales no se hubiere elaborado el plan de desarrollo urbano local, éste podrá sustituirse por un esquema de ordenamiento sumario que fije las condiciones básicas de desarrollo, incluyendo las áreas de expansión</p>	<p>tratamiento de residuos sólidos, tóxicos y peligrosos; ubicación de edificios y áreas para equipamientos de servicios de interés público y social; programa de inversiones.</p>		
	El plan maestro	El componente urbano	El Plan regulador	Los Planes de			

	<p>deberá incluir como mínimo: la delimitación de las áreas urbanas en las cuales se podrá aplicar el parcelamiento, la edificación o la utilización obligatoria y un sistema de seguimiento y control.</p>	<p>del plan de ordenamiento territorial contiene, por lo menos, las políticas de mediano y corto plazo sobre uso y ocupación del suelo urbano y de las áreas de expansión; la localización y dimensionamiento de la infraestructura para el sistema vial, de transporte, la localización prevista para los equipamientos colectivos y espacios libres; la delimitación de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajísticos y de conjuntos urbanos, históricos y culturales, así como las áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales; la determinación de las áreas objeto de los diferentes tratamientos y actuaciones urbanísticas; la estrategia de mediano</p>	<p>comunal esta constituido por un conjunto de normas sobre adecuadas condiciones de higiene y seguridad en los edificios y espacios urbanos, y de comodidad en la relación funcional entre zonas habitacionales, de trabajo, equipamiento y esparcimiento. Sus disposiciones se refieren al uso del suelo o zonificación, localización del equipamiento comunitario, estacionamiento, jerarquización de la estructura vial, fijación de límites urbanos, densidades y determinación de prioridades en la urbanización de terrenos para la expansión de la ciudad, en función de la factibilidad de ampliar o dotar de redes sanitarias y energéticas, y demás aspectos urbanísticos.</p>	<p>desarrollo urbano local están constituidos, cuando menos, por la definición detallada del desarrollo urbano, en términos de población, base económica, extensión del área urbana y control del medio ambiente; clasificación del suelo; delimitación de espacios libres y áreas verdes: 1 localización para edificaciones y servicios públicos o colectivos; trazado y características de la red vial arterial y colectora, definición del sistema de transporte urbano y organización de las rutas del mismo; trazado y características de la red de dotación de agua potable, cloacas y drenajes urbanos; señalamiento preciso de las áreas para los</p>			
--	---	--	---	---	--	--	--

		<p>plazo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social, así como los mecanismos para la reubicación de los asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo ; las estrategias de crecimiento y de reordenamiento de la ciudad, la determinación de las características de las unidades de actuación urbanística; la adopción de directrices y parámetros para la formulación de planes parciales; la definición de instrumentos y procedimientos de gestión y actuación urbanística: este contenido es variable según el tamaño de los distritos y municipios.</p> <p>Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los</p>		<p>equipamientos de orden general e intermedios; establecimiento de las áreas que deberán desarrollarse mediante la modalidad de urbanización progresiva; regulación detallada de los usos del suelo y delimitación de las zonas en que se divide el área del plan; programación por etapas de la ejecución del plan</p> <p>Los Planes especiales son aquellos cuyo objetivo fundamental es la ordenación,</p>			
--	--	---	--	--	--	--	--

<p>NORMATIVA URBANA</p>	<p>En el proceso de elaboración del plan maestro y en el control de su implementación, los Poderes Legislativo y Ejecutivo municipales garantizarán: que se promuevan las audiencias públicas y los debates con participación de la población y las asociaciones representativas de los diferentes sectores de la comunidad; la publicidad de los documentos e información producida; el acceso de cualquiera interesado en los documentos e información producida.</p>	<p>planes de ordenamiento.</p> <p>Los municipios y distritos no podrán otorgar licencias de urbanismo y construcción sino cuentan con su plan de ordenamiento: Igualmente ningún agente público o privado podrá realizar actuaciones urbanísticas que no se ajusten a las previsiones y contenidos de los planes de ordenamiento.</p> <p>Las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el</p>	<p>de cincuenta mil habitantes estos planes son obligatorios</p> <p>Los planos y las ordenanzas del Plan regulador comunal se archivan en los Conservadores de Bienes Raíces respectivos, en la División de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, en la Secretaría regional del Ministerio de Vivienda y Urbanismo respectivas y en las municipalidades correspondientes</p>	<p>creación, defensa o mejoramiento de algún sector particular de la ciudad.</p>			
--------------------------------	---	--	--	--	--	--	--

		<p>aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos.</p> <p>Las normas urbanísticas están jerarquizadas de acuerdo a criterios de prevalencia y en su contenido quedan establecidos los procedimientos para su revisión, ajuste o modificación.</p> <p>Según esta norma existen tres clases de normas urbanísticas: estructurales, generales y complementarias. Las primeras, estructurales, son las que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias; las generales, permiten establecer usos e intensidades de uso</p>					
--	--	---	--	--	--	--	--

<p>CONTROL URBANO</p>	<p>La norma establece de manera expresa el control social como un mecanismo que garanticen el manejo transparente de los instrumentos de desarrollo urbano que irroguen recursos del Poder Público.</p>	<p>del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión; las complementarias, son aquellas relacionadas con las actuaciones, programas y proyectos.</p>					
------------------------------	---	--	--	--	--	--	--

<p>PROMOCION URBANA</p>		<p>El Ministerio de Educación Nacional en coordinación con el Ministerio de Desarrollo Económico, incorporará dentro del proyecto “Ciudad Educadora” y demás proyectos de currículo escolar, los contenidos de la formación para el uso y disfrute de los espacios públicos urbanos y demás contenidos en la ley, en armonía con los principios de respeto y tolerancia acorde con su naturaleza colectiva.</p>				<p>La Federación, las entidades federativas y los municipios fomentarán la coordinación y concertación de acciones e inversiones entre los sectores público, social y privado para: la aplicación de los planes o programas de desarrollo urbano; el establecimiento de mecanismos e instrumentos financieros para el desarrollo regional, urbano y la vivienda; el otorgamiento de incentivos fiscales, tarifarios y crediticios para inducir el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población; la canalización de inversiones en reservas territoriales, infraestructura,</p>	
--------------------------------	--	---	--	--	--	--	--

						<p>equipamiento y servicios urbanos; la satisfacción de las necesidades complementarias en infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, generadas por las inversiones y obras federales; la protección del patrimonio cultural de los centros de población; la simplificación de los trámites administrativos que se requieran para la ejecución de acciones e inversiones en desarrollo urbano; el fortalecimiento de las administraciones públicas estatales y municipales para el desarrollo urbano; la modernización de los sistemas catastrales y registrales de la propiedad inmobiliaria en los centros de población; la adecuación y actualización de las disposiciones</p>	
--	--	--	--	--	--	---	--

						<p>jurídicas locales en materia de desarrollo urbano; el impulso a la educación, la investigación y la capacitación en materia de desarrollo urbano; la aplicación de tecnologías que protejan el ambiente, reduzcan los costos y mejoren la calidad de la urbanización; promover la construcción y adecuación de la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos que requieran la población discapacitada.</p>	
--	--	--	--	--	--	---	--

ANALISIS COSTO BENEFICIO

ANALISIS COSTO BENEFICIO

El Proyecto de Ley General de Desarrollo Urbano no generará costos adicionales al Tesoro Público, más bien, contribuirá a mejorar los niveles de rendimiento de los actuales recursos disponibles o asignables a los Gobierno Regionales y Gobiernos Locales. La aplicación de la Ley, una vez aprobada, contribuirá a que los objetivos que actualmente justifican la entrega o utilización de determinados recursos se puedan realmente alcanzar, es decir, contribuirá a que el uso de estos sean más eficaces; por otro lado, permitirán que con los mismos recursos se puedan lograr mejores productos, es decir, mayores niveles de eficiencia; finalmente, los recursos se utilizarán de manera más oportuna.

Adicionalmente, al mejor desempeño de los recursos financieros, los efectos que generaría el Proyecto de Ley, una vez convertido en Ley, serían de tal magnitud que pudieran significar el cambio radical de un país emergente a un país desarrollado, en el que las condiciones de pobreza monetaria y no monetaria se habrían revertido tanto en el ámbito urbano como en el rural, que muchas de las potencialidades sociales y naturales se habrían activado, los niveles de productividad habrían alcanzado niveles tales que permitirían que muchos bienes y servicios nacionales alcancen altos niveles de competencia, y por ende, formar parte o estar insertos en el ámbito de los países globalizados.

Como se puede inferir los beneficios serían de diferente naturaleza, sociales, económicos y ambientales, dentro de ellos los culturales y otros más. De manera tal, que el derecho fundamental de las personas a un ambiente equilibrado y adecuado al desarrollo pudiera ser ejercido a plenitud y como correlato de ello, muchos otros derechos sociales y económicos, además de los fundamentales. Por otro lado, con los mismos recursos, el Estado podría cumplir de mejor manera con sus deberes.

Como se ha manifestado en la Exposición de Motivos, los pronunciamientos favorables de las entidades que trabajan para revertir situaciones críticas a nivel mundial o de la región americana respecto del rol del territorio y de los centros de población en términos de “dignidad, buena salud, seguridad, felicidad y esperanza”; constituirse en “líneas de avanzada de la campaña en pro del desarrollo”; “contribuir de un modo significativo a la reducción de la desigualdad”; ser “el origen y el motor del desarrollo, económico, social y cultural”; que “la sinergia entre las economías rurales y urbanas constituyen un medio, de particular importancia, a través del cual las zonas urbanas contribuyen al desarrollo nacional”; relevan de mayores argumentos respecto de los beneficios que podría traer consigo una Ley, que además, no demandaría mayores recursos. Incluso, si se diera el caso de asignar mayores recursos, sus niveles de retribución serían largamente favorables.

**EFFECTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA SOBRE LA
LEGISLACIÓN NACIONAL**

EFFECTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA SOBRE LA LEGISLACIÓN NACIONAL

El Proyecto de Ley, una vez convertido en Ley, contribuirá a innovar supliendo vacíos en el ordenamiento jurídico nacional. El desarrollo territorial y el desarrollo urbano no han sido objeto de un tratamiento jurídico integral sino parcial en determinados aspectos y nulo en muchos otros.

El Proyecto de Ley no modifica ninguna norma con rango de Ley, más bien, contribuye a que algunas de ellas cumplan el propósito para el cual fueron dictadas, por ejemplo:

-Los Gobiernos Regionales, según la Ley de Bases de la Descentralización, tienen como competencia exclusiva el “Diseñar y ejecutar programas regionales de cuencas, corredores económicos y de ciudades intermedias”. Sin embargo, son muy pocos los que la ejercen por carecer de instrumentos adecuados o recursos técnicos y/o financieros. Recursos que podrían tenerlos con la aprobación del Proyecto de Ley, por cuanto le permitiría superar sus actuales limitaciones. Lo dispuesto en el Capítulo I del Título II, el Capítulo II de Título III y el Capítulo IV del Título IV del Proyecto de Ley podrían permitir lo antes comentado.

-Los Gobiernos Regionales, según su Ley Orgánica, tienen como función en materia de población el “Programar y desarrollar acciones que impulsen una distribución territorial de la población en función a las potencialidades del desarrollo regional y en base a los planes de ordenamiento territorial y de la capacidad de las ciudades para absorber flujos migratorios”. Función que no se cumple por las razones antes mencionadas y que el Proyecto pudiera contribuir a que la cumplan.

-Las Municipalidades tienen, según su Ley Orgánica múltiples competencias exclusivas y compartidas por ejercer como funciones por cumplir, que no se ejercen ni se cumplen por iguales razones que la de los Gobiernos Regionales. El Proyecto de Ley podría facilitarles el ejercicio y cumplimiento de ellas.

En lo que respecta a normas de menor nivel, el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano si sería modificado de manera sustancial pero para su mejoría.

FORMULA NORMATIVA

LEY GENERAL DE DESARROLLO URBANO

TITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º.- Finalidad de la ley

La presente Ley tiene como finalidad contribuir a la eficacia del derecho constitucional de la población asentada en el ámbito urbano y rural a gozar de un ambiente equilibrado y adecuado al desarrollo de su vida, derecho fundamental de la persona, que se complementa con el derecho social a la protección de su salud, la del medio familiar y la de la comunidad establecidos en la Constitución Política del Perú.

Artículo 2º.- Objetivos de la Ley

2.1 Objetivos generales de la Ley

- a) El ordenamiento de la población y sus actividades en el territorio nacional de manera equilibrada y en armonía con el ambiente.
- b) El crecimiento, integración, conservación, mejoramiento y protección de los centros de población urbanos y rurales de manera sostenible.

2.2 Estructura general de la Ley

La Ley se estructura en cinco (5) Títulos, cuatro (4) adicionales al presente, incluido el de Disposiciones Complementarias, que establecen:

- a) En su Título II, las normas básicas para el planeamiento del ordenamiento territorial, como marco para el ordenamiento de la población y sus actividades;
- b) En su Título III, el marco general de los elementos constitutivos de los centros de población y define las normas básicas para el planeamiento del desarrollo urbano;
- c) En su Título IV medios para facilitar la gestión o ejecución de los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

Artículo 3º.- Principios generales de la Ley

La presente Ley se fundamenta en los siguientes principios:

- a) Población, sujeto de los procesos de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.
- b) Utilización racional del territorio y gestión responsable de los recursos naturales.
- c) Función social de la propiedad y de los centros de población.

- d) Sinergia entre los centros de población urbanos y rurales.
- e) Prevalencia del interés general sobre el particular.
- f) Coordinación y cooperación administrativa.
- g) Participación social.
- h) Interrelación entre la planificación y la inversión.

Artículo 4°.- Lineamientos de la política territorial y urbana

El ordenamiento de la población y sus actividades en el territorio nacional de manera equilibrada y en armonía con el medio ambiente físico y social como el crecimiento, integración, conservación, mejoramiento y protección de los centros de población urbanos y rurales de manera sustentable, permitirán que la población peruana pueda gozar del derecho constitucional a un ambiente equilibrado y adecuado para el desarrollo de su vida, mediante:

- a) La ocupación, uso y dominio del territorio de acuerdo con sus potencialidades, capacidad de acogida y bienestar de la población.
- b) La distribución más equilibrada de las personas en los centros de población y de éstos en el territorio nacional.
- c) La integración física y la promoción de interrelaciones y sinergias entre los centros de población urbanos y rurales.
- d) La concurrencia, coordinación y, de ser el caso, la concertación entre las autoridades competentes y de éstas con el sector privado social y empresarial.
- e) La planificación del desarrollo territorial y urbano.
- f) La inserción real de las variables territorio y centros de población en las políticas macroeconómicas.
- g) La armonización de las políticas municipales dentro de las áreas o zonas metropolitanas, la potenciación de los centros de población intermedios y la articulación de los de menor jerarquía.
- h) La protección de los patrones de asentamiento de los centros de población rurales y de las comunidades campesinas y nativas.
- i) El tratamiento integral e integrado de los elementos constitutivos de los centros de población.
- j) El mejoramiento del clima social interno de los centros de población.
- k) La prevención y atención oportuna de los riesgos y contingencias ambientales.

- l) La promoción de inversiones privadas empresariales y privadas sociales.

Artículo 5º.- Ámbito de aplicación de la Ley

La presente Ley es de cumplimiento obligatorio en todo el territorio nacional, centros de población urbanos y rurales, para todas las personas naturales y jurídicas, públicas o privadas, sin excepción alguna, por constituir la norma técnica nacional en materia de ordenamiento de la población en el territorio y desarrollo urbano.

Artículo 6º.- Declaratoria de necesidad pública e interés social

Se considera de necesidad pública e interés social el planeamiento y ejecución del ordenamiento de la población en el territorio nacional y el planeamiento y ejecución del desarrollo urbano de los centros de población urbanos y rurales.

Artículo 7º.-Definiciones

Para los fines de la presente Ley, entiéndase por:

Actividad económica

Conjunto de operaciones relacionadas con la producción y distribución de bienes y servicios. Pueden ser primarias (agropecuarias y extractivas), secundaria (manufactura e industria) y terciarias (servicios)

Ambiente

Comprende los elementos físicos, químicos y biológicos de origen natural o antropogénico que, en forma individual o asociada conforman el medio en el que se desarrolla la vida, siendo los factores que aseguran la salud individual y colectiva de las personas y la conservación de los recursos naturales, la diversidad biológica y el patrimonio cultural asociado a ellos, entre otros.

Área rural

Tierras, aguas y bosques que son susceptibles de aprovechamiento en explotación agraria, ganadera, forestal, de fauna silvestre, piscícola, o minera. Suele estar delimitada en los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano

Área urbana

Territorio urbanizado, es decir dotado de los elementos constitutivos de los centros de población. Delimitada en los planes de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

Asentamiento humano

Establecimiento o radicación de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran

Barrio

Área habitacional, industrial, comercial o mixta que forma parte de un centro de población, compuesta generalmente por un grupo de manzanas con características similares.

Centro de población

Aquellos lugares del territorio nacional identificados mediante un nombre y habitado con ánimo de permanencia, sus habitantes se encuentran vinculados por intereses comunes de carácter histórico, sociocultural y económico.

Centro de población urbano

Aquellos lugares que tienen como mínimo cien viviendas agrupadas contiguamente, formando manzanas y calles, por lo general, están conformados por uno o más núcleos urbanos. Cuando cuentan con más de dos mil habitantes se les denomina ciudad.

Centro de población rural

Aquellos lugares que no tienen cien viviendas agrupadas contiguamente o teniendo más de cien viviendas éstas se encuentran dispersas o diseminadas sin formar bloques o núcleos.

Conglomerado urbano

Conjunto urbano formado por el casco urbano de más de un centro de población y su correspondiente área de influencia, que por su cercanía lo conforman y no necesariamente constituye una unidad política administrativa.

Conservación de los centros de población

Acciones orientadas a mantener y preservar el buen estado de los elementos constitutivos de los centros de población.

Conurbación

Proceso y resultado del crecimiento de varios centros de población los cuales se integran y forman parte de una unidad, aún cuando las distintas unidades que lo conforman mantienen o pueden mantener su independencia funcional y dinámica.

Crecimiento de los centros de población

Expansión espacial y demográfica de los centros de población por extensión física territorial del tejido urbano y/o por el incremento en las densidades de construcción y población.

Desarrollo urbano

Proceso de crecimiento, conservación, mejoramiento y protección de los centros de población. Forma parte de éste proceso la fundación de nuevos centros poblados.

Desarrollo sustentable

Proceso que satisface las necesidades de las actuales generaciones sin poner en peligro la capacidad de las futuras generaciones de satisfacer las suyas; asimismo, postula un equilibrio entre las dimensiones sociales, económicas y ambientales del desarrollo. Término equivalente a sostenible o permanente.

Desarrollo urbano sustentable

Proceso encaminado a que la población humana asentada y por asentarse en el futuro en los centros de población, tenga acceso a los satisfactores de las necesidades fundamentales de naturaleza social y económica, presente altos niveles de articulación social y goce de un ambiente saludable.

Edificación

Acción y resultado de construir un edificio de carácter permanente, público o privado, destinado, de manera principal, a usos residenciales y no residenciales

Elementos constitutivos de los centros de población

Conjunto de componentes, tales como el suelo, las edificaciones, los espacios públicos, la infraestructura urbana. También se denomina estructura urbana.

Espacio público

Red conformada por el conjunto de espacios abiertos de dominio y uso público, destinados por su naturaleza, uso o afectación a la satisfacción de necesidades colectivas. Estos pueden ser naturales o creados por el hombre

Equipamiento urbano

Conjunto de edificaciones e instalaciones predominantemente de uso público utilizado para prestar servicios a la personas en los centros de población y desarrollar actividades humanas complementarias de habitación y trabajo.

Fundación de centros de población

Acción de establecer un asentamiento humano.

Infraestructura urbana

Conjunto de redes que constituyen el soporte del funcionamiento de las actividades humanas en los centros de población y hacen posible el uso del suelo en condiciones adecuadas.

Mejoramiento de los centros de población

Acciones orientadas a regenerar o consolidar zonas específicas de un centro de población tanto por razones de deterioro físico o funcional como de incipiente desarrollo

Modelo territorial o urbano

Imagen deseable del territorio o de los centros de población hacia el futuro. Pretende consolidar el territorio o los centros de población acorde con sus potencialidades y limitaciones, expectativas y aspiraciones de la población y los objetivos de desarrollo.

Ordenamiento territorial

El proceso de distribución de la población y sus actividades en el territorio nacional de manera equilibrada y en armonía con el medio ambiente físico y social bajo un enfoque de cuencas. Para los propósitos de la presente ley esta definición es equivalente a la de acondicionamiento territorial a que hace referencia la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972. Es instrumento del Ordenamiento Territorial la Zonificación Ecológica Económica.

Participación social

Proceso dinámico que permite la activa participación organizada del sector privado social y empresarial en la construcción del modelo de desarrollo territorial y urbano como en su correspondiente gestión o ejecución.

Paisaje urbano

Cualquier parte del territorio tal como la percibe la población, cuyo carácter sea el resultado de la acción y la interacción de factores naturales y/o humanos

Población

Conjunto de personas que interactúan entre sí y con un territorio, el cual crean y recrean permanentemente en función de sus necesidades y de la organización que adopten para la apropiación, producción y consumo de bienes y servicios.

Protección de los centros de población

Acciones encaminadas a reducir la vulnerabilidad de los centros de población o prevenir las causas de un desastre antes de que éste se produzca, asimismo, reducir o mitigar los niveles de contaminación.

Servicios urbanos

Actividades operativas públicas prestadas directamente por la autoridad competente o concesionada para satisfacer necesidades colectivas en los centros de población urbanos y rurales

Suelo eriazo

Aquel no cultivado por falta o exceso de agua y demás terrenos improductivos, excepto las lomas y praderas, las tierras de protección y las que constituyen patrimonio arqueológico de la Nación

Suelo rústico

Aquel que se encuentra ubicado en el área rural y que está destinado o son susceptibles de serlo para fines agrarios, ganaderos, forestales y de fauna silvestre y actividades análogas.

Suelo urbano

Aquel que se encuentra ubicado en el área urbana y que está destinado o son susceptibles de serlo para fines de vivienda, comercio, industria, equipamiento o cualquier otro fin urbano.

Suelo urbanizable

Aquel cuyas características lo hacen susceptible de aprovechamiento en la fundación o crecimiento de los centros de población, por lo tanto, objeto de transformación.

Suelo de protección

Aquel que está sometido a algún régimen de protección por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas o estar considerados como inadecuados por estar demostrada su alta vulnerabilidad frente a fenómenos naturales.

Urbano

Cuando en la presente ley se hace referencia a urbano, entiéndase que corresponde tanto a los centros poblados urbanos como a los centros poblados rurales.

TITULO II ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPITULO I DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 8°.- Naturaleza del ordenamiento territorial

Ordenamiento territorial es el instrumento que forma parte de la política de Estado sobre el desarrollo sostenible. Es un proceso político, en la medida que involucra la toma de decisiones concertadas de los actores sociales, económicos, políticos y técnicos para la ocupación ordenada y uso sostenible del territorio. Asimismo, es un proceso técnico administrativo porque orienta la regulación y promoción de la localización y desarrollo de los asentamientos humanos; de las actividades económicas, sociales y el desarrollo físico espacial, sobre la base de la identificación de potencialidades y limitaciones, considerando criterios ambientales, económicos, socioculturales, institucionales y geopolíticos; a fin de hacer posible el desarrollo integral de la persona como garantía para una adecuada calidad de vida.

Los instrumentos orientadores y reguladores del ordenamiento de la población y sus actividades económicas en el territorio nacional que se enumeran en el artículo 9° de la presente Ley, constituyen un Sub Sistema de Planificación Territorial que, conjuntamente con el Sub Sistema de Planificación Urbana conforman el Sistema Nacional de Planificación Territorial y Urbana.

Las determinaciones concretas contenidas en los planes de ordenamiento territorial enmarcan y vinculan la de los planes de desarrollo urbano; asimismo, los planes de ordenamiento territorial se articulan entre sí.

Artículo 9.- Instrumentos para la planificación del ordenamiento territorial

El Sub Sistema de Planificación Territorial a que hace referencia el artículo anterior esta conformado por los planes, instrumentos ineludibles de la ordenación de la población y sus actividades en el territorio, que a continuación se mencionan:

- a) Plan de Ordenamiento Territorial Nacional
- b) Plan de Ordenamiento Territorial Regional
- c) Plan de Ordenamiento Territorial Provincial.

Artículo 10°.-Competencias en materia de planificación del ordenamiento territorial

El Plan de Ordenamiento Territorial Nacional será formulado de conformidad con lo establecido en la Ley Marco del Sistema Nacional de Gestión Ambiental, Ley N° 28245 y el Decreto Legislativo N° 1013 Creación, Organización y Funciones del Ministerio del Ambiente.

El Plan de Ordenamiento Territorial Regional será formulado por los Gobiernos Regionales correspondientes, de conformidad con lo establecido en la presente Ley.

El Plan de Ordenamiento Territorial Provincial será formulado por las Municipalidades Provinciales correspondientes, de conformidad con lo establecido en la presente Ley.

Artículo 11°.- Obligatoriedad de los planes de ordenamiento territorial

En un plazo no mayor a veinte cuatro meses todos los Gobiernos Regionales y las municipalidades provinciales deberán contar con su correspondiente plan de ordenamiento territorial, según corresponda.

Los Gobiernos Regionales y municipalidades provinciales que no contarán con su respectivo Plan de Ordenamiento Territorial no podrán financiar actividades o proyectos con cargo a recursos ordinarios o transferencias del Poder Ejecutivo.

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento prestará asistencia técnica a los Gobiernos Regionales y municipalidades provinciales para la elaboración, formulación, seguimiento y evaluación de los Planes de Ordenamiento Territorial.

Artículo 12°.- Condicionantes para la formulación de planes de ordenamiento territorial

En la formulación de los Planes de Ordenamiento Territorial los Gobiernos Regionales y Municipalidades Provinciales deberán tener en cuenta las condicionantes derivadas de:

- a) Las normas expedidas, en ejercicio de sus respectivas funciones, por las entidades del Sistema Nacional de Gestión Ambiental, en los aspectos relacionados con el ordenamiento territorial nacional.
- b) Las regulaciones sobre conservación y el uso sostenible de los recursos naturales, la diversidad biológica y las áreas naturales protegidas.
- c) Las políticas, normas, estrategias y directivas sobre prevención de amenazas y riesgos naturales, el señalamiento y localización de las áreas de riesgo para asentamientos humanos y manejo de zonas expuestas a amenazas y riesgos naturales.
- d) Las políticas, normas y directivas sobre conservación del patrimonio cultural expedidas, en ejercicio de sus respectivas funciones, por el Instituto Nacional de Cultura.
- e) El señalamiento y localización de las infraestructuras de ámbito nacional relativas a la red vial, puertos, aeropuertos, telecomunicaciones, energía y obras hidráulicas.
- f) Las cuencas, ecorregiones, conglomerados, conurbaciones y mancomunidades.

Artículo 13°.- Vigencia de los planes de ordenamiento territorial

Los Planes de Ordenamiento Territorial Regional tienen una vigencia de 10 años.

Artículo 14°.- Publicidad de los planes de ordenamiento territorial

Con independencia de la publicación oficial de los Planes, los Gobiernos Regionales y las Municipalidades Provinciales están obligados a proporcionar la máxima publicidad de los mismos.

Artículo 15°.- Efectos de la aprobación de los planes de ordenamiento territorial

15.1 Sujeción a los Planes de Ordenamiento Territorial

Las actividades y/o proyectos de inversión que promuevan o ejecuten las Entidades Públicas del Gobierno Nacional, los Gobiernos Regionales y las Municipalidades Provinciales necesariamente deberán sujetarse a las disposiciones establecidas en los Planes de Ordenamiento Territorial. Salvo casos debidamente fundamentados podrán llevarse a cabo actividades y/o proyectos no considerados en los Planes de Ordenamiento Territorial.

15.2 Planes de Ordenamiento Territorial y Presupuesto Participativo

Los Planes de Desarrollo Concertado, Planes de Desarrollo Estratégicos o Institucionales y Presupuestos Participativos, deben de formularse tomando como base los Planes de Ordenamiento Territorial.

CAPITULO II

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL REGIONAL

Artículo 16°.- Naturaleza y funciones del plan de ordenamiento territorial regional

16.1 Naturaleza del plan de ordenamiento territorial regional

El Plan de Ordenamiento Territorial Regional es el instrumento orientador y regulador que permite el aprovechamiento de los recursos naturales de manera sustentable, la distribución equilibrada de la población en armonía con el medio ambiente físico y social y el desarrollo de la inversión pública y privada en los ámbitos urbano y rural, cuerpos de agua marítimos y/o continentales del territorio regional correspondiente.

16.2 Funciones del plan de ordenamiento territorial regional

El Plan de Ordenamiento Territorial Regional tiene como función general identificar las pautas generales para el desarrollo de la región, definir el modelo de desarrollo territorial deseable, fijar las directrices para su ordenamiento, establecer las prioridades de inversión pública y, de ser el caso, privadas, en el ámbito de las infraestructuras de alcance regional.

En particular son funciones del Plan de Ordenamiento Territorial Regional:

- a) Enunciar con carácter global los criterios que orienten los procesos de asentamiento humano, actividades sociales y económicas en el territorio regional.

- b) Establecer un marco de referencia para la formulación y ejecución de las distintas políticas sectoriales del Gobierno Regional, así como para las intervenciones de las Entidades del Gobierno Nacional.
- c) Establecer roles y funciones de los centros de población urbanos y rurales de la región y sus niveles de integración física de carácter intrarregional e interregional. Función que se expresará en la conformación de Subsistemas Urbanos Regionales.
- d) Expresar directrices y criterios genéricos para los planes de desarrollo municipal bajo su ámbito territorial a fin de garantizar una adecuada coordinación y articulación de acciones.
- e) Suministrar al Gobierno Nacional las previsiones y pretensiones básicas de la región para la formulación por aquél de las políticas sectoriales y respectiva consideración y asignación presupuestal.
- f) Proponer acciones territoriales que requieran la actuación conjunta con otras regiones.
- g) Identificar y señalar áreas sujetas a medidas especiales de protección, conservación o mejoramiento.
- h) Asumir y articular de manera coordinada o concertada los Planes de Ordenamiento Territorial de las provincias que forman parte del ámbito de la región.

Artículo 17°.- Contenido del plan de ordenamiento territorial regional

El ámbito del análisis, diagnóstico, propuesta de modelo territorial y medidas necesarias para hacerlo realidad, alcanza tanto al área urbana como al área rural y, de ser el caso, a los cuerpos de agua marítimos y/o continentales que existan en la región.

El Plan de Ordenamiento Territorial Regional tendrá, cuando menos, el siguiente contenido:

- a) Propuesta de modelo de desarrollo territorial deseable para la región.
- b) Definición de los objetivos respecto del medio físico, de la población y sus actividades, de los centros de población e infraestructuras que permitan alcanzar el modelo de desarrollo territorial propuesto para la región.
- c) Enunciación de los criterios de política sectorial y territorial destinados a orientar o, en su caso, regular las actuaciones públicas y privadas en el ámbito de la región.
- d) Establecimiento de medidas para la preservación de los recursos naturales y culturales y las eventuales pautas de su compatibilización con el desarrollo social y económico.

- e) Determinación de estrategias y, en su caso, señalamiento concreto para la localización y ejecución de las infraestructuras y equipamientos de alcance regional. Fundamentalmente, las asociadas al manejo del agua para diferentes usos, la generación y distribución de energía convencional y no convencional, y la accesibilidad según diferentes modos de transporte.
- f) Formulación del Programa de Inversiones y los correspondientes instrumentos normativos.

CAPITULO III

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PROVINCIAL

Artículo 18°.- Naturaleza y funciones del plan de ordenamiento territorial provincial

18.1 Naturaleza del plan de ordenamiento territorial provincial

El Plan de Ordenamiento Territorial Provincial es el instrumento orientador y regulador que permite el aprovechamiento de los recursos naturales de manera sustentable, la distribución equilibrada de la población en armonía con el medio ambiente físico y social y el desarrollo de la inversión pública y privada en los ámbitos urbano y rural, cuerpos de agua marítimos y/o continentales del territorio provincial correspondiente.

18.2 Funciones del plan de ordenamiento territorial provincial

El Plan de Ordenamiento Territorial Provincial tiene como función general contribuir a desarrollar las determinaciones adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial Regional, determinar pautas específicas para el desarrollo de la provincia, concordar el modelo de desarrollo territorial regional propuesto con el desarrollo territorial provincial, establecer prioridades de inversión pública y, de ser el caso, privadas, en el ámbito de las edificaciones residenciales y no residenciales, infraestructura, equipamiento y servicios de alcance provincial

En particular son funciones de este Plan:

- a) Desarrollar complementariamente las determinaciones adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial Regional o, cuando éste no exista, enunciar con carácter global los criterios que orienten los procesos de asentamiento humano, actividades sociales y económicas en el territorio provincial
- b) Establecer la política general de los usos del suelo en el ámbito territorial de la provincia.
- c) Establecer un marco de referencia para la formulación y ejecución de las políticas en materias de competencia municipal distrital.

- d) Expresar directrices y criterios genéricos para los planes de desarrollo municipal distrital bajo su ámbito territorial a fin de garantizar una adecuada coordinación y articulación de acciones.
- e) Suministrar al Gobierno Regional las previsiones y pretensiones básicas de la provincia para la respectiva consideración en la formulación del Plan de Ordenamiento Territorial Regional y su correspondiente incorporación, y de ser el caso, asignación presupuestal. Suministro que facilitará el diálogo y la búsqueda de articulaciones y consensos.
- f) Proponer acciones territoriales que requieran la actuación conjunta con otras provincias.
- g) Identificar y señalar áreas sujetas a medidas especiales de protección, conservación o mejoramiento.

Artículo 19°.- Contenido del plan de ordenamiento territorial provincial

El ámbito del análisis, diagnóstico, propuesta de modelo territorial y medidas necesarias para hacerlo realidad alcanzan tanto al área rural como al área urbana y, de ser el caso, los cuerpos de agua marítimos y/o continentales que existan en la provincia.

El Plan de Ordenamiento Territorial Provincial tendrá, cuando menos, el siguiente contenido:

- a) Modelo de desarrollo territorial provincial concordado con el modelo de desarrollo territorial provincial deseado. La participación de los Alcaldes Provinciales en el Consejo de Coordinación Regional será la oportunidad para buscar y lograr esta concordancia de manera previa y concertada.
- b) Formulación de los objetivos específicos respecto del medio físico, de la población y sus actividades, de los centros de población e infraestructuras que permitan alcanzar el modelo de desarrollo territorial provincial concordado.
- c) Enunciación de los criterios de política territorial destinados a orientar o, en su caso, regular las actuaciones públicas y privadas en el ámbito de la provincia.
- d) Establecimiento de medidas para la preservación de los recursos naturales y culturales y las eventuales pautas de su compatibilización con el desarrollo económico y urbano.
- e) Determinación de estrategias y, en su caso, señalamiento concreto para la localización y ejecución de las infraestructuras y equipamientos de ámbito provincial.

- f) Formulación del Programa de Inversiones y los correspondientes instrumentos normativos.

TITULO III DESARROLLO URBANO

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 20°.- Competencias en materia de desarrollo urbano

20.1 Competencia municipal

De conformidad con lo establecido en el artículo 75° de la presente Ley y en la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972, las funciones públicas de carácter urbano en los centros de población corresponden a las municipalidades.

20.2 Intervención del Gobierno Nacional y Gobierno Regional

No obstante lo antes establecido , y siendo los centros de población el ámbito natural de las realizaciones humanas como de las inversiones públicas, tanto el Gobierno Nacional como el Gobierno Regional podrán intervenir en ellos siempre y cuando se de en concordancia con lo establecido en el artículo 74° de la presente Ley y sean concordantes con las determinaciones establecidas en los Planes de Ordenamiento Territorial o Planes de Desarrollo Urbano o por Convenios Específicos entre estos según sea el caso.

Artículo 21°.- Sistema Urbano Nacional

21.1 Definición del sistema urbano nacional

Conjunto de centros de población urbanos y rurales que se interrelacionan por medio de un proceso de interdependencia con su área de influencia territorial.

21.2 Objetivos del sistema urbano nacional

El Sistema Urbano Nacional tiene como objetivo general constituirse en la base para la organización del espacio nacional; y como objetivos específicos:

- a) Propiciar una distribución más equitativa de la población y sus actividades económicas y sociales en el territorio nacional.
- b) Favorecer la creación de centros de población compensatorios respecto de las grandes concentraciones urbanas.
- c) Estabilizar las variables demográficas en las áreas rurales y brindarles la posibilidad de acceso a los elementos componentes de los centros de población.
- d) Activar potencialidades naturales y sociales.
- e) Fortalecer centros de población que presenten ventajas comparativas o puedan ofrecer servicios complementarios.

- f) Promover y dinamizar el desarrollo de regiones desarticuladas.
- g) Articular inversiones.

21.3 Elementos del sistema urbano nacional

El Sistema Urbano Nacional tiene como elementos una variedad de centros de población urbanos y rurales de diferente nivel jerárquico, roles funcionales y ámbitos de influencia, asimismo, mecanismos de enlace entre ellos; adicionalmente, factores externos no controlables pero que guardan alguna interrelación con él. El Sistema Urbano Nacional está conformado, a su vez, por la suma de subsistemas urbanos que corresponden a los ámbitos provinciales, regionales y macro regionales. Los mecanismos de enlace o articulación tiene su expresión física en la infraestructura y su expresión funcional en los flujos urbano-rural, interurbanos, provinciales, regionales e interregionales, algunas veces binacionales o multinacionales de personas, mercancías e información

21.4 Niveles jerárquicos de los centros de población

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento estará a cargo, con el apoyo técnico del Instituto Nacional de Estadística e Informática, de delimitar y clasificar de manera sistemática los centros de población urbanos y rurales y establecer el Sistema Nacional Urbano.

Delimitación y clasificación que se podrá aplicar en función de criterios demográficos, de proximidad, roles y funciones actuales o probables, especialización u otros. En esta tarea se deberá tomar en cuenta la propuesta de conformación de los Subsistemas Urbanos Regionales a que hace referencia el inciso c) del numeral 2 del artículo 16 de la presente Ley.

Los centros de población fronterizos, que en algunos casos se constituyen en el límite, inicio o término, del Sistema Urbano Nacional deberán ser objeto de un tratamiento especial en la conformación de éste.

Las categorías a que hace referencia la Ley de Demarcación Territorial, Ley N° 27795 y sus correspondientes requisitos, podrán ser objeto de recategorización cuando se concluya la tarea a que hace referencia el presente artículo de la Ley.

CAPITULO II ELEMENTOS DEL DESARROLLO URBANO

SUB CAPITULO I ELEMENTOS CONSTITUTIVOS

Artículo 22°.- Elementos constitutivos de los centros de población

Son elementos constitutivos de los centros de población urbanos y rurales: el suelo donde se emplazan; las aguas que le sirven; la atmósfera que los cobija; el paisaje que los rodea o forma parte intrínseca de los mismos; las edificaciones presentes o pasadas que albergan o albergaron población y actividades económicas, sociales, culturales, cívicas, religiosas, entre otras; los espacios públicos que facilitan la relación, interacción y cohesión social; la infraestructura, el equipamiento y los

servicios que los relacionan o les dan soporte; y, en algunos casos, los recursos naturales que sustentan su economía.

Artículo 23°.- Deberes públicos y privados respecto de los elementos constitutivos de los centros de población

23.1 Deber del Estado

Es deber del Estado, en sus diversos niveles de gobierno, velar por que los elementos constitutivos de los centros de población sean de fácil acceso, alcancen niveles de calidad generalmente aceptados y/o sean utilizados de manera sostenible.

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento establecerá normas, directivas, y recomendaciones generales respecto de los elementos constitutivos de los centros de población

23.2 Deberes de los privados

Es deber de los privados, es decir, residentes en los centros de población, empresarios e inversionistas y turistas o visitantes,

- a) contribuir a que el Estado pueda cumplir con el deber establecido en el apartado anterior;
- b) respetar y contribuir a conservar el patrimonio cultural, el medio ambiente y el paisaje natural y urbano;
- c) respetar y hacer uso adecuado de los bienes de dominio y uso público;
- d) cooperar entre sí y colaborar para la observancia y eficacia de la legislación, la formulación y aprobación de los planes de desarrollo territorial y urbano como la gestión de los mismos.

Artículo 24°.- Previsiones a ser tomadas en cuenta en la elaboración y formulación de los Planes de Desarrollo Urbano

En los siguientes (8) Sub Capítulos del presente Título se presentan un conjunto m de consideraciones mínimas respecto de los elementos constitutivos de los centros de población que necesariamente deberán ser tomadas en cuenta en la elaboración y formulación de los Planes de Desarrollo Urbano Provinciales y Distritales.

SUB CAPITULO II SUELO

Artículo 25°.- Clases de suelo

A los efectos de la presente Ley, el suelo se clasifica en:

- a) Urbano
- b) Urbanizable
- c) Rústico
- d) De protección

Artículo 26°.- Suelo urbano

Tendrán la condición de suelo urbano las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos por los Planes de Desarrollo Urbano y que además responda a los siguientes parámetros:

- a) Terreno ya transformado que tenga como mínimo acceso vehicular, abastecimiento de agua potable, alcantarillado sanitario, suministro de energía eléctrica o gas e integrado a la red vial del centro poblado en el que se encuentre. Todo lo anterior en los términos que reglamentariamente se establezca
- b) Terrenos que, en ejecución del planeamiento, hayan sido ya urbanizados de acuerdo con el mismo.
- c) No se considerará suelo urbano a aquellos terrenos que se ubiquen en: i) zonas consideradas de riesgo por causas naturales o antropogénicas; ii) áreas de reserva natural, áreas protegidas o de interés y sus áreas de influencia; iii) zonas con vestigios declaradas patrimonio cultural; iv) zonas que afecten fuentes de recursos no renovables.

En los municipios que no cuenten con su respectivo Plan de Desarrollo Urbano tendrán la condición de suelo urbano aquellos terrenos que presenten las características establecidas en el inciso anterior.

El suelo urbano puede ser consolidado y no consolidado. Tendrán la condición de no consolidado aquellos terrenos que estando ubicados dentro del perímetro urbano no cuenten con la totalidad de las redes de infraestructura urbana antes definidas; el resto del suelo urbano tendrá la condición de consolidado.

Cuando se de el caso de grandes proyecto de producción urbana secundaria o mejoramiento de grandes áreas deterioradas al interior del perímetro urbano los terrenos que les dan soporte tendrán la calificación de urbano no consolidado. Mediante norma técnica reglamentaria se establecerán los requisitos de mejoramiento para terrenos urbanos no consolidados, requisitos que tendrán carácter promocional.

Artículo 27°.- Suelo urbanizable

Tendrán la condición de suelo urbanizable los terrenos que, conforme al planeamiento urbano, puedan ser objeto de uso urbano, y por ello de transformación y no tengan la condición de suelo urbano, rústico o de protección. El suelo urbanizable se transformara en urbano cuando su proceso de habilitación urbana se lleve a cabo de conformidad con el Plan de Desarrollo Urbano correspondiente y las normas técnicas pertinentes.

La determinación de esta clase de suelo en el Plan de Desarrollo Urbano se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotarlos con redes de infraestructura y equipamiento urbano.

Artículo 28°.- Suelo rústico

Constituye suelo rústico y como tal, no urbanizable, aquellos terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad o por estar destinados a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de fauna silvestre y actividades análogas, por lo cual requiere permanecer al margen del proceso de urbanización

Artículo 29°.- Suelo de protección

Tendrán la condición de suelo de protección los terrenos en que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación urbana de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial, Plan de Desarrollo Urbano o planes y legislación sectorial pertinente, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, agrícolas.
- b) Estar considerados como inadecuados por estar demostrada su alta vulnerabilidad frente a fenómenos naturales, ser incompatibles con el modelo de desarrollo territorial y/o urbano adoptado o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

Artículo 30°.- Derechos y deberes de los propietarios de suelo

30.1 Derechos de los propietarios de suelo

- a) Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado tendrán derecho a edificar en ellos conforme a las condiciones y requisitos que establezca el Plan de Desarrollo Urbano, una vez cumplidas las exigencias administrativas y técnicas para la construcción de edificaciones.
- b) Los propietarios de terrenos en suelo urbano no consolidado tendrán derecho a su consolidación y posterior edificación una vez cumplida las exigencias técnicas a que hace referencia el artículo 26° de la presente Ley.

- c) Los propietarios de terrenos en suelo urbanizable tendrán derecho a ejecutar las obras de habilitación urbana y, de ser el caso, su posterior edificación una vez cumplidas las exigencias administrativas y técnicas correspondientes.
- d) Los propietarios de terrenos suelo clasificado como rústico tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos de conformidad con la naturaleza de los mismos, debiendo destinarlos a los fines agrícolas, ganaderos, forestales, de fauna silvestre o actividades análogas dentro de los límites que, en su caso, establezcan la normativa pertinente.

30.2 Deberes de los propietarios de suelo

- a) Los propietarios de terrenos, según sea el caso, tendrán los siguientes deberes: i) cumplir con las exigencias administrativas y técnicas correspondientes; ii) ceder gratuitamente y libre de cargas al municipio los terrenos destinados a recreación pública y otros fines; iii) efectuar bajo su costo y riesgo las obras de habilitación urbana y/o edificación en los plazos establecidos.
- b) Los propietarios de terrenos clasificados como suelo rústico están prohibidos de efectuar divisiones, fraccionamiento o similares.
- c) Los propietarios de terrenos de protección además de estar prohibidos de hacer divisiones, fraccionamientos o similares están prohibidos de construir edificaciones que impliquen la transformación de la naturaleza y destino de dichos terrenos; salvo instalaciones vinculadas al desarrollo de actividades turísticas y/o recreativas.

Artículo 31°.- Zonificación de los usos del suelo

31.1 Función social de la propiedad

Los derechos de los propietarios de terrenos antes definidos se ejercen en armonía con el bien común e interés social. La zonificación de los usos del suelo regula el ejercicio de la propiedad inmueble procurando su utilización racional, igualmente, determina las áreas que integran y delimitan un centro de población y sus aprovechamientos predominantes.

31.2 Planos de zonificación

La zonificación se concreta en planos de zonificación, reglamento de zonificación e índice de usos para la ubicación de actividades. La zonificación deberá establecerse, y formar parte obligatoria, en los Planes de Desarrollo Urbano.

31.3 Restricciones al uso del suelo

Ninguna norma puede establecer restricciones al uso del suelo no consideradas en los Planos de Zonificación. Aprobado el Plano de Zonificación por la municipalidad provincial competente, éste deberá ser inscrito en los Registros Públicos, así como también, cualquier modificación de éstos. Sólo surtirá efecto vinculante aquella zonificación inscrita en el Registro Público.

En los municipios que no cuenten con Plan de Desarrollo Urbano no existirá la clase de suelo urbanizable, el suelo rústico será el suelo residual delimitado negativamente por referencia al suelo urbano.

31.4 Determinación de los usos del suelo

- a) En la determinación de los usos del suelo, se buscará lograr una diversidad y eficiencia de los mismos y se evitará el desarrollo de esquemas segregados o tendencias a la urbanización extensiva.
- b) En la determinación de las áreas para el crecimiento de los centros de población, se fomentará la mezcla de los usos residenciales y no residenciales siempre y cuando no representen riesgos o daños a la salud de la población como al ambiente urbano.
- c) La determinación de los usos del suelo deberá guardar relación con la dinámica de las variables a que hace referencia el inciso a) del numeral 4 del artículo 31 así como las condiciones reales de la producción de ciudad por el mercado.

Artículo 32°.- Banco de tierras

32.1 Finalidad del Banco de Tierras

Con el propósito de facilitar el acceso formal al suelo de sectores de menores recursos económicos a que hace referencia la Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos, Ley N° 28687, así como facilitar la ejecución del planeamiento urbano correspondiente, las municipalidades podrán constituir Bancos de Tierras de manera coordinada y conjunta con los Gobiernos Regionales y viceversa.

32.2 Conformación del Banco de Tierras

Integrarán el patrimonio del Banco de Tierras,

- a) los predios de propiedad de la municipalidad y del gobierno regional,
- b) los predios que les transfiera la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales,
- c) los predios obtenidos como consecuencia de donaciones, y,
- d) los predios que pudieran ser aportados por propietarios privados o comunidades campesinas con fines de desarrollo inmobiliario específico debidamente establecidos.

Los bienes que forman parte del Banco de Tierras, constituyen un patrimonio diferenciados de los restantes bienes municipales y regionales y son inembargables. La transferencia de predios a favor de los Gobiernos

Regionales y Municipalidades para los propósitos de formar parte del Banco del Banco de Tierras, siempre serán a título gratuito.

32.3 Destino de los bienes del Banco de Tierras

Los bienes integrantes del Banco de Tierras deberán ser destinados a lo siguiente.

- a) desarrollo de proyectos de producción urbana primaria,
- b) construcción de viviendas de interés social según lo establecido en la Ley del Bono Familiar Habitacional,
- c) otros usos y fines de interés social de acuerdo con lo establecido en los Planes de Desarrollo Urbano.

El sector privado podrá formular iniciativas sobre los predios que forman parte de los Bancos de Tierra de conformidad con lo establecido en la Ley Marco de Promoción de la Inversión Descentralizada, Ley N° 28059, siempre y cuando se destinen a construcción de viviendas de interés social.

32.4 Ingresos por enajenación de bienes del Banco de Tierras

Los ingresos obtenidos por la enajenación de los terrenos que constituyan el patrimonio del Banco de Tierras, se destinarán a los mismos fines previstos en el apartado anterior

32.5 Apoyo técnico a la constitución del Banco de Tierras

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento brindara apoyo técnico a la constitución y operación de los Bancos de Tierras mediante

- a) la realización de estudios que determinen a nivel nacional, los requerimiento de suelo urbano para fines de vivienda debiendo tomarse en cuenta la estructura demográfica, las característica socio-demográficas y comportamientos de la población considerarse las variables .
- b) la prestación de asesoramiento financiero y comercial.

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento reglamentará el funcionamiento de los Bancos de Tierra.

Artículo 33°.- Ocupación informal del suelo

La ocupación sin título alguno en un terreno es materia de regulación penal, civil y administrativa.

Los terrenos de dominio y uso público no pueden ser objeto de ocupación por terceros y se encuentran excluidos de cualquier proceso de saneamiento físico legal, salvo su reubicación. La autoridad municipal es el ente responsable de evitar las invasiones por lo tanto deberá adoptar las acciones que resulten siendo pertinentes para conservar, mantener y dar un uso adecuado a los terrenos de dominio y uso público.

Las Municipalidades en coordinación con los Gobiernos Regionales, Entidades del Gobierno Nacional y con la participación del sector privado concertarán acciones para prevenir situaciones de ocupación informal en terrenos de cualquier clase.

SUB CAPITULO III EDIFICACIONES

Artículo 34°.- Edificación

Edificación es la acción y resultado de construir un edificio de carácter permanente, publico o privado, destinado, de manera principal, a uso de vivienda, hospedaje, educación, salud, industria, comercio, oficinas, servicios comunales, recreación y deporte, transporte y comunicaciones y otros que el Reglamento Nacional de Edificaciones considere.

Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en ésta Ley, la edificación nueva, ampliación, remodelación, refacción, acondicionamiento y puesta en valor histórico- monumental

Artículo 35°.- Ubicación de las edificaciones

Las edificaciones individuales, cualquiera sea el uso al que esté destinado o conformando núcleos urbanos, deberán estar ubicadas en lugares que reúnan las siguientes condiciones:

a) Estabilidad del suelo

Las características del suelo donde se asienten las edificaciones deberán responder con seguridad al estudio de suelos correspondiente como al uso del suelo asignado.

b) Protección a desordenes naturales

Se deberá evitar asentar edificaciones y/o núcleos urbanos en aquellas áreas donde exista peligro de deslizamiento de tierras, fallas geológicas activas, huaycos, desbordes de lagos, lagunas, glaciares, ríos o cualquier otra causa que constituya peligro para la vida y actividades humanas.

c) Salubridad ambiental

Las edificaciones y/o núcleos urbanos deberán ubicarse en una posición tal que evite necesariamente lechos de ríos, avenidas y zonas de deyección; zonas expuestas a variaciones marítimas; terrenos inundables, pantanosos y de relleno; basurales, zonas de eliminación de desechos que produzcan emanaciones; afloraciones, nieblas intensas y permanentes u otros peligro para la salud.

d) Accesibilidad e interrelación

Las edificaciones y/o núcleo urbanos deberán ser accesibles a las redes de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos. De estar ubicadas en zona de expansión urbana, según Plan de Desarrollo Urbano, se deberá proponer las redes de infraestructura y equipamiento de conformidad con la normativa técnica. En caso el predio no estuviera considerado como

zona de expansión urbana, el interesado podrá solicitarlo a la autoridad municipal competente su anexión al área urbana con el ofrecimiento de dotar al predio, con su propio financiamiento, de la infraestructura y equipamiento correspondiente según la normativa técnica.

Artículo 36°.- Calidad de las edificaciones

Se entiende por calidad de edificación el grado en que un conjunto de características inherentes a la edificación cumple con los requisitos establecidos en el Reglamento Nacional de Edificaciones, marco normativo que establece las exigencias básicas de los edificios y de sus instalaciones, a fin de lograr su seguridad, funcionalidad y habitabilidad.

Artículo 37°.- Conservación de edificaciones

- a) Los ocupantes de las edificaciones, independientemente de su condición, tienen el deber de conservar en buenas condiciones su estructura, instalaciones, servicios, aspecto interno y externo, debiendo evitar su deterioro y la reducción de las condiciones de seguridad, funcionalidad y habitabilidad.

Los desperfectos que se originen por el deterioro o mal uso de las instalaciones de servicios de las edificaciones deben ser reparados tan pronto se adviertan los mismos, bajo responsabilidad de sus ocupantes.

Los ocupantes de edificaciones que cuenten con áreas de uso común están obligados a su mantenimiento, cumpliendo con lo normado en el respectivo Reglamento Interno.

- b) Las condiciones para la conservación de las edificaciones serán aprobadas por Ordenanza emitida por la Municipalidad Provincial en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble.
- c) Constituirá límite del deber de conservación de las edificaciones e instalaciones los supuestos de ruina previstos en el artículo 38° de esta Ley.

Artículo 38°.- Edificación forzosa o mejoramiento edificatorio

- a) El propietario de terreno sobre el que se hubiese iniciado el proceso de edificación formal deberá concluirla dentro del plazo establecido en la correspondiente licencia de obra. La municipalidad podrá prorrogar los plazos por un período que no exceda la mitad del mismo, siempre que medie causa que lo justifique.
- b) Cuando la fachada y la superficie comprendida entre ella y la primera crujía se encuentren afectadas y constituya un riesgo para los transeúntes, la municipalidad ejecutara por cuenta del propietario las obras de re edificación o de reparación de esa sección del inmueble.
- c) El propietario de terreno sobre el que se hubiese iniciado el proceso de edificación mediante las modalidades de autoconstrucción o autogestión

- d) El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, los Gobiernos Regionales y las Municipalidades quedan facultadas para diseñar y poner en ejecución medidas encaminadas al mejoramiento del parque edificatorio existente.

Artículo 39°.- Declaración de ruina de edificaciones

- a) Cuando alguna edificación o parte de ella estuviere en estado ruinoso, la municipalidad de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará, de manera motivada y mediante Ordenanza, la situación de ruina y acordará la total o parcial demolición del inmueble, previa audiencia del propietario y, en su caso, de los inquilinos y del Instituto Nacional de Cultura, en el caso de bienes declarados Patrimonio Cultural de la Nación.

Las edificaciones declaradas en ruina deberán ser demolidas o rehabilitadas conforme a lo establecido en la Ordenanza correspondiente. En el caso de bienes culturales se adoptarán las medidas más adecuadas a la finalidad conservadora que justificó su protección.

- b) Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos: i) cuando el coste de las obras necesarias de consolidación o conservación sea superior al 50 por ciento del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno; ii) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales fundamentales; iii) cuando la edificación este en total abandono de uso y sea un factor de perturbación del clima social del barrio.
- c) Si el propietario no cumpliera en el plazo señalado lo acordado en la declaración de ruina, la municipalidad lo ejecutará a costa del obligado.
- d) En casos de urgencia y cuando la amenaza de ruina ponga en peligro la seguridad de las personas y bienes, el Alcalde ordenará el inmediato desalojo del inmueble y las demás medidas que resulten estrictamente necesarias para evitar dichos daños.
- e) En el caso de bienes formalmente sujetos a la legislación del Patrimonio Cultural de la Nación, se estará a lo específicamente dispuesto en dicha normativa.

SUB CAPITULO IV ESPACIOS PUBLICOS

Artículo 40°.- Definición y clases de espacios públicos

Se entiende por espacio público, la red conformada por el conjunto de espacios abiertos de dominio y uso público destinada por su naturaleza, uso o afectación a la satisfacción de necesidades colectivas.

Los espacios públicos pueden ser naturales o creados por el hombre. Dentro de los primeros, están los ríos, playas, lagunas, humedales, cerros, bosques, lomas y otros

elementos naturales ubicados dentro o en el entorno inmediato de los centros de población; dentro de los segundos, los parques, plazas, jardines, vías, zonas deportivas al aire libre.

Artículo 41°.- Previsiones de espacio público

- a) El planeamiento urbano preverá como sistema general de espacios públicos una superficie mínima que será establecida por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, para lo cual desarrollará acciones encaminadas a la dotación, conservación, mejoramiento y protección de los espacios públicos dentro de su jurisdicción. Las determinaciones del Plan de Desarrollo Urbano serán expresamente motivadas cuando no se pueda atender de manera inmediata la superficie mínima establecida. Se entiende a estos efectos por sistema general el conjunto de espacios públicos al servicio de la generalidad de los ciudadanos.
- b) La superficie mínima a que hace referencia el apartado anterior no considerará, en su cómputo, los espacios naturales existentes ni los aportes derivados de las obras de habilitación urbana. La superficie mínima establecida se distribuirá homogéneamente procurando la máxima accesibilidad a ella.
- c) Complementariamente de lo dispuesto en el apartado anterior, en el suelo urbano no consolidado, con excepciones por imposibilidad material, y en el urbanizable los proyectos de habilitación urbana considerarán los aportes para recreación pública a que hacen referencia la normativa técnica correspondiente.
- d) El manejo de los espacios públicos es de competencia exclusiva de las municipalidades, no obstante, estas podrán convocar al sector privado social y empresarial para contribuir con ellas en su dotación, conservación, mejoramiento y protección en cualquiera de las modalidades que permita la Constitución Política del Perú y la legislación vigente. Complementariamente, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento queda facultado para diseñar y poner en ejecución medidas encaminadas a incrementar el área destinada a espacios públicos, previa coordinación y de manera conjunta con las Municipalidades y/o Gobiernos Regionales.

SUB CAPITULO V INFRAESTRUCTURA URBANA

Artículo 42°.- Definición y clases de infraestructura urbana

Se entiende por infraestructura urbana, el conjunto de redes que constituyen el soporte físico del funcionamiento de las actividades humanas en los centros de población y hacen posible el uso del suelo en condiciones adecuadas.

Las redes básicas de infraestructura urbana son: vialidad, abastecimiento de agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, electricidad y telecomunicaciones.

Artículo 43°.- Previsiones de infraestructura urbana

El planeamiento urbano preverá la dotación de redes, y servicios derivados de las mismas, en términos de cobertura y calidad a los núcleos urbanos existentes en los centros de población.

- a) El Estado deberá facilitar la dotación universal de fluidos básicos, y en su caso evacuación, y la movilidad de las personas y mercancías en los centros de población urbanos y rurales según la dotación estándar establecida por la normativa correspondiente. A estos efectos, los organismos competentes del Poder Ejecutivo y los Gobiernos Regionales y Locales conjugarán los esfuerzos necesarios para hacer viable lo antes establecido.
- b) La normativa vial urbana y su respectiva ejecución es de competencia de las municipalidades, no obstante, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en coordinación con el Ministerio de Transporte y Comunicaciones, queda facultado a prestarle asistencia técnica y/o financiera en el ejercicio competencial.
- c) Las otras redes básicas de infraestructura y los servicios derivados de las mismas, se rigen por la legislación sectorial vigente, sin embargo el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento podrá actuar como facilitador entre los Gobiernos Regionales y Locales y las empresas encargadas de éstas.
- d) Se deberá privilegiar y fomentar la dotación de infraestructura urbana de alta eficiencia energética y ambiental.

SUB CAPITULO VI EQUIPAMIENTO URBANO

Artículo 44°.- Definición y clases de equipamiento urbano

Se entiende por equipamiento urbano el conjunto de edificaciones e instalaciones predominantemente de uso público utilizado para prestar servicios a la personas en los centros de población y desarrollar actividades humanas complementarias de habitación y trabajo.

En función de los servicios o actividades específicas a que correspondan, el equipamiento puede ser para la salud, educación, recreación, deporte, cultura, comercio, seguridad, cementerios, administración, entre otros.

Artículo 45°.- Previsiones de equipamiento urbano

- a) El planeamiento urbano preverá como sistema general de equipamiento urbano, una superficie mínima que será establecida por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, para lo cual desarrollará acciones encaminadas a la dotación, conservación, mejoramiento y protección de los equipamientos dentro de su jurisdicción. Las determinaciones del Plan de Desarrollo Urbano serán expresamente motivadas cuando no se pueda atender de manera inmediata la superficie mínima establecida. Se entiende a estos efectos por sistema general el conjunto de equipamientos al servicio de la generalidad de los ciudadanos.
- b) La superficie mínima a que hace referencia el apartado anterior no considerará, en su cómputo los aportes derivados de las obras de habilitación urbana, en cambio, si considerará la existencia de determinados equipamientos

- c) Complementariamente de lo dispuesto en el apartado anterior, en el suelo urbano no consolidado, con excepciones por imposibilidad material, y en el urbanizable los proyectos de habilitación urbana considerarán lo aportes para educación y otros fines a que hacen referencia la normativa técnica correspondiente.
- d) En tanto no concluya el proceso de descentralización, cualquier proyecto de equipamiento destinado a prestar servicios a la población de los centros de población deberá, por un lado, ser concordante con lo previsto en los Planes de Ordenamiento Territorial o Planes de Desarrollo Urbano, y por otro, ser coordinado necesariamente con el Gobierno Regional y/o Local correspondiente.

SUB CAPITULO VII SERVICIOS URBANOS

Artículo 46°.- Definición y clases de servicios urbanos

Se entiende por servicios urbanos las actividades operativas públicas prestadas directamente por la autoridad competente o concesionada para satisfacer necesidades colectivas en los centros de población.

Los servicios urbanos comprenden todas aquellas actividades humanas complementarias a la habitación y trabajo que se prestan, fundamentalmente, en los edificios e instalaciones que forman parte del equipamiento urbano.

Artículo 47°.- Previsiones de servicios urbanos

- a) El planeamiento urbano preverá conjuntamente con el sistema general de equipamiento urbano las necesidades y modalidades de atención de los servicios urbanos en los centros de población urbanos y rurales.
- b) De la amplia gama de servicios urbanos que se prestan o debieran prestarse en los centros de población, todos tienen la misma importancia y por ende, deberán ser objeto de atención por los respectivos organismos competentes. Corresponde a las municipalidades en su jurisdicción prestarlos directamente, según le corresponda, o supervisar la adecuada prestación de los servicios.
- c) Las municipalidades pueden asociarse, de conformidad con la normativa vigente, para la prestación coordinada o conjunta de servicios urbanos, especialmente, los relacionados con el transporte público, los residuos sólidos, el saneamiento ambiental y la seguridad ciudadana, entre otros.

Se deberá privilegiar y fomentar el establecimiento de servicios urbanos de alta eficiencia energética y ambiental.

SUB CAPITULO VIII PAISAJE URBANO

Artículo 48°.- Definición de paisaje urbano

Se entiende por paisaje urbano cualquier parte del territorio tal como la percibe la población, cuyo carácter sea el resultado de la acción y la interacción de factores naturales y/o humanos.

El ámbito de aplicación de las acciones encaminadas a la protección y gestión del paisaje urbano abarcará las áreas naturales, rurales, urbanas y periurbanas. Comprende, asimismo, las zonas terrestres, marítimas y las aguas interiores y está referido tanto a los paisajes que pueden considerarse excepcionales como a los paisajes cotidianos o degradados.

Artículo 49°.- Previsiones respecto del paisaje urbano

- a) El planeamiento urbano preverá la adopción de medidas específicas para la protección y gestión del paisaje urbano. Se entenderá por protección las acciones encaminadas a conservar y mantener los aspectos significativos o característicos de uno o varios paisajes, justificados por su valor patrimonial derivado de la configuración natural y/o la acción del hombre; por gestión, las acciones encaminadas a garantizar el mantenimiento regular de uno o varios paisajes, así como, mejorar, restaurar o crearlos.
- b) En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características históricas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco se acentuarán las exigencias de adaptación al medio físico y construido de las construcciones que se autoricen y no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, colores, muros, cierres o la instalación de otros elementos limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompan la armonía del paisaje natural, rural o urbano, o desfiguren la perspectiva propia del mismo.

En particular, queda prohibida la publicidad estática que por sus dimensiones, localización o colorido no cumpla las anteriores prescripciones, incluyendo a estos efectos en el concepto de publicidad los carteles anunciadores de bienes y servicios.
- c) En los centros de población urbanos y rurales se acentuarán las exigencias relacionadas con la ubicación de antenas de comunicación, postes de alumbrado público, postes de alta tensión, postes de teléfonos y publicidad exterior.
- d) En los espacios públicos y en otros elementos constitutivos de los centros de población, el mobiliario urbano, entendido como el conjunto de medios que se incorporan a la vía pública con objeto de atender una necesidad social o prestar un determinado servicio al vecindario, deberá cumplir un rol importante en la conformación del paisaje urbano.

SUB CAPITULO IX AMBIENTE URBANO

Artículo 50°.- Conformación del ambiente urbano

El ambiente urbano esta conformado por todos los elementos constitutivos de los centros de población y su área de influencia directa e indirecta, considerándose además su relación con el área rural o medio natural para la provisión de los servicios ambientales que éstos prestan a los centros de población.

Artículo 51°.- Previsiones en el ambiente urbano

- a) El planeamiento urbano preverá la adopción de medidas encaminadas a prevenir y reducir las presiones o causas que generan los problemas ambientales, garantizando la calidad del ambiente urbano, así como la remediación de los impactos ambientales existentes, debiendo para ello basarse en los principios de internalización de costos ambientales y responsabilidad frente a los daños, propiciando la adecuada utilización de los recursos, dotación y operación de los elementos constitutivos de los centros de población y la protección, conservación y mejora del ambiente urbano.
- b) Las respuestas o medidas a ser tomadas por el Estado deben necesariamente considerar medidas de prevención de los impactos ambientales, la identificación de zonas de peligro y acciones de educación ambiental, entre otras.
- c) En lo concerniente a la ocurrencia de fenómenos naturales las tareas de prevención de desastres naturales o antrópicos, los Planes de Desarrollo Urbano tendrán en cuenta el componente de prevención de desastres, especialmente, determinaciones relacionadas con el tratamiento de la zona de riesgos y deberán incluirse medidas de prevención y recuperación que serán de prioritaria atención de parte de todas las entidades y personas naturales o jurídicas, públicas o privadas.
- d) Constitúyase el Fondo Nacional para el Manejo de Desastres Naturales e Impactos Ambientales con el equivalente al 0.1 % anual de los recursos que financian el presupuesto del sector público con el propósito de dar solución de manera propia y oportuna a los problemas producidos por desastres naturales y los pasivos ambientales existentes en ámbitos urbanos. El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, el Ministerio de Economía y Finanzas y el Instituto Nacional de Defensa Civil quedan encargados de formular el Estatuto del Fondo para el Manejo de Desastres Naturales e Impactos Ambientales, que será aprobado por Decreto Supremo refrendado por la Presidencia del Consejo de Ministros.
- d) El crecimiento espontáneo de los centros de población ha motivado, entre otros efectos, la ocupación de espacios urbanos de alto riesgo frente a la ocurrencia de fenómenos naturales, la dispersión de la población en áreas rurales, áreas contaminadas, de manera tal que la dotación a la infraestructura, equipamiento

- e) En lo concerniente a paisaje urbano, los Planes de Desarrollo Urbano tendrán en cuenta el componente de protección y recuperación del paisaje urbano identificado y valorizado por la población, debiendo incluirse medidas de prevención de daños a los elementos importantes de éstos y la gestión para su recuperación.
- f) Asimismo, los Planes de Desarrollo Urbano deberán prever acciones para la mejora paisajística de las áreas periurbanas e intraurbanas, así como la eliminación, regulación de los elementos, actividades y usos que la degradan.
- g) Sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa específica, los Planes de Desarrollo Urbano incluirán las previsiones necesarias para la conservación del patrimonio cultural, con especial referencia a los espacios urbanos relevantes.
- h) Sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa específica, las características relevantes del terreno así como las condiciones de contaminación identificadas en predios destinados a usos urbanos o sean materia de cambios de zonificación urbana, serán especificadas en las Constancias o Certificaciones emitidas por las autoridades locales, regionales e inscritas en los Registros Públicos correspondientes, constituyendo para efectos de su registro en una carga técnica a ser levantada previamente a cualquier transacción. Siendo responsabilidad del propietario la subsanación de las observaciones inscritas como carga, la cual será verificada y certificada por la autoridad correspondiente.

CAPITULO III PLANIFICACIÓN URBANA

SUB CAPITULO I DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 52°.- Naturaleza del desarrollo urbano

Desarrollo urbano es el proceso de crecimiento, conservación, mejoramiento y protección de los centros de población. Forma parte de éste proceso la fundación de centros poblados.

Los instrumentos orientadores y reguladores del desarrollo urbano que se enumeran en el artículo 53° de la presente Ley, constituyen un Sub Sistema de Planificación Urbana que, conjuntamente con el Sub Sistema de Planificación Territorial, conforman el Sistema Nacional de Planificación Territorial y Urbana.

Las determinaciones concretas contenidas en los planes de ordenamiento territorial enmarcan y vinculan la de los planes de desarrollo urbano, asimismo, los planes de desarrollo urbano se articulan entre sí.

Artículo 53°.- Instrumentos para la planificación del desarrollo urbano

El Sub Sistema de Planificación Urbana a que hace referencia el artículo anterior esta conformado por los planes, instrumentos ineludibles del desarrollo urbano, que ha continuación se mencionan:

- a) Plan Nacional de Desarrollo Urbano.
- b) Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano.
- c) Plan de Provincial de Desarrollo Urbano.
- d) Plan Distrital de Desarrollo Urbano.

Adicionalmente, podrán formularse planes especiales de desarrollo urbano para áreas o zonas geográficas al interior de determinados territorios.

Artículo 54°.- Competencias en materia de planificación del desarrollo urbano

El Plan Nacional de Desarrollo Urbano será formulado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento de conformidad con lo establecido en la presente Ley.

El Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano, será formulado conjuntamente por las municipalidades provinciales involucradas o conurbadas.

El Plan Provincial de Desarrollo Urbano será formulado por la Municipalidad Provincial correspondiente de conformidad con lo establecido en la presente Ley.

El Plan Distrital de Desarrollo Urbano será formulado por la Municipalidad correspondiente de conformidad con lo establecido en la presente Ley.

Artículo 55°.- Obligatoriedad de los planes de desarrollo urbano

En un plazo no mayor a veinte cuatro meses todas las municipalidades del Perú deberán contar con su correspondiente plan de desarrollo urbano según corresponda. En un plazo no mayor a treinta y seis meses todas las áreas o zonas metropolitanas identificadas como tales según el estudio de delimitación y clasificación sistemática a que hace referencia el numeral 4 del artículo 21° de la presente Ley, deberán contar con su respectivo Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano.

Los municipios que no contarán con su respectivo Plan de Desarrollo Urbano no podrán otorgar, por ningún motivo, licencia de habilitación urbana y de edificación en terrenos de expansión urbana. Los municipios provinciales que formando parte de un área o zona metropolitana no hayan formulado su correspondiente Plan de Desarrollo Urbano Metropolitano no podrán financiar actividades o proyectos con cargo a recursos ordinarios o transferencias del Poder Ejecutivo ni del Gobierno Regional.

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento prestará asistencia técnica a los Gobiernos Locales para las tareas de elaboración, formulación, seguimiento y evaluación de los Planes de Desarrollo Urbano

Artículo 56.- Condicionantes para la formulación de planes de desarrollo urbano

En la formulación de los planes de Desarrollo Urbano los Gobiernos Locales Provinciales y Distritales deberán tener en cuenta las condicionantes derivadas de:

- a) Las determinaciones establecidas en los Planes de Ordenamiento Territorial y en el Plan Nacional de Desarrollo Urbano.
- b) Las previsiones establecidas en la presente Ley respecto de los componentes de los centros de población.
- c) Las políticas, normas, estrategias y directivas sobre prevención de amenazas y riesgos naturales, el señalamiento y localización de las áreas de riesgo para asentamientos humanos y manejo de zonas expuestas a amenazas y riesgo naturales.
- d) Las políticas, normas y directivas sobre conservación del patrimonio cultural expedidas, en ejercicio de sus respectivas funciones, por el Instituto Nacional de Cultura.

Artículo 57°.- Vigencia de los planes de desarrollo urbano

Los Planes de desarrollo urbano tienen una vigencia de 10 años.

Artículo 58°.- Publicidad de los planes de desarrollo urbano

Con independencia de la publicación oficial de los Planes, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, las municipalidades provinciales, conurbadas o no, y las municipalidades distritales están obligados a proporcionar la máxima publicidad de los mismos.

Artículo 59°.- Efectos de la aprobación de los planes de desarrollo urbano

59.1 Sujeción a los planes de desarrollo urbano

Las actividades y/o proyectos de inversión que promuevan o ejecuten las Entidades Públicas del Gobierno Nacional, los Gobiernos Regionales y los Gobiernos Locales necesariamente deberán sujetarse a las disposiciones establecidas en los Planes de Desarrollo Urbano. Salvo casos debidamente fundamentados podrán llevarse a cabo actividades y/o proyectos no considerados en los Planes de Desarrollo Urbano. Asimismo, el sector privado empresarial y social quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones establecidas en los Planes de Desarrollo Urbano

59.2 Planes de desarrollo urbano y presupuesto participativo

Los Planes de Desarrollo Concertado, Planes de Desarrollo Estratégicos o Institucionales y Presupuestos Participativos, deben de formularse tomando como base los Planes de Desarrollo Urbano.

Artículo 60°.- Conurbaciones y Conglomerados Urbanos

En el caso que las conurbaciones o aglomeraciones urbanas, involucren jurisdicciones político-administrativas de dos o más provincias y/o dos o más distritos, la formulación de los planes de desarrollo urbano se realizará de manera conjunta y coordinada entre las municipalidades involucradas, manejando el territorio con una visión unitaria.

La aprobación de estos planes corresponderá a la Municipalidades Provincial en cuya jurisdicción se encuentren los centros de población.

En caso de que el ámbito territorial corresponda a más de una Municipalidad Provincial el plan de desarrollo urbano será aprobado por cada una de ellas en el área de su jurisdicción que le corresponda, mediante Ordenanza Municipal.

Artículo 61°.- Componentes del Proceso de formulación de Planes de Desarrollo Urbano

Los componentes del proceso de formulación de los Planes de Desarrollo Urbano son:

61.1. Asistencia Técnica y Capacitación para el Fortalecimiento de Capacidades Municipales

En aspectos relacionados con el desarrollo urbano, dirigida a autoridades y funcionarios encargados de la gestión local. La capacitación comprende la exposición y difusión de conceptos y técnicas de planeamiento urbano, y la asesoría en la solución de problemas concretos, mediante metodologías y mecanismos de transferencia de técnicas y conocimientos, que permitan elevar el nivel de las capacidades locales para la formulación y gestión de un Plan de Desarrollo Urbano.

61.2. Elaboración y Desarrollo del Plan de Desarrollo Urbano

Para formular instrumentos de gestión que hagan viable la ejecución de las propuestas del Plan de Desarrollo Urbano, así como la regulación de la funcionalidad, el ordenamiento y los servicios del centro urbano.

61.3. Consulta y Participación Ciudadana

Para concertar con los agentes económicos, población organizada y demás actores sociales que interactúan en la dinámica del centro urbano, con el propósito de lograr una agenda compartida para la gestión e implementación del Plan de Desarrollo Urbano, que al final será el componente del cual dependerá su viabilidad.

SUBCAPITULO II PLAN NACIONAL DE DESARROLLO URBANO

Artículo 62°.- Función del plan nacional de desarrollo urbano

El Plan Nacional de Desarrollo Urbano tiene como función general orientar el cambio de la actual situación urbana nacional con el propósito de que los centros de población: puedan contribuir a mejora de las condiciones de vida de la población nacional; activar, incrementar o diversificar el aprovechamiento de potencialidades sociales y naturales del país; elevar los niveles de productividad de los bienes y

servicios nacionales con la probable inserción en los flujos nacionales e internacionales de diversa naturaleza.

En particular son funciones de este Plan:

- a) Definir un modelo de desarrollo urbano nacional.
- b) Establecer objetivos, estrategias y líneas de acción encaminadas al logro del modelo urbano definido.
- c) Establecer un marco de referencia para la formulación y ejecución de los planes de desarrollo urbano metropolitanos y provinciales.

Artículo 63°.- Contenido del plan nacional de desarrollo urbano

El Plan Nacional de Desarrollo Urbano tendrá, cuando menos, el siguiente contenido:

- a) Caracterización, análisis y diagnóstico, del modelo actual de desarrollo urbano nacional, la que deberá incluir el patrón de distribución de la población y de las actividades económicas y sociales en el territorio nacional.
- b) Análisis de los factores externos que pudieran afectar el desarrollo de los centros de población del país.
- c) Propuesta de modelo de desarrollo urbano nacional a partir del Sistema Urbano Nacional a que hace referencia el artículo 20º de la presente Ley, lo que incluye a los centros poblados urbanos y rurales.
- d) Desarrollo de estrategias para alcanzar el modelo de desarrollo urbano nacional definido.

SUB CAPITULO III PLAN METROPOLITANO DE DESARROLLO URBANO

Artículo 64°.- Función del plan metropolitano de desarrollo urbano

64.1 Función general del plan metropolitano de desarrollo urbano

El Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano tiene como función facilitar la gestión coordinada, concertada y conjunta de los centros de población políticamente situados en dos o más territorios provinciales distintos y vecinos pero que, por sus interrelaciones forman o tienden a formar una continuidad física, social y económica.

64.2 Compatibilidad del plan metropolitano de desarrollo urbano con los planes de ordenamiento territorial

El Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano tiene que ser necesariamente compatible con las determinaciones establecidas tanto en el Plan de

Ordenamiento Territorial Regional como en el Plan de Ordenamiento Territorial Provincial.

64.3 Convenio para la formulación de los planes metropolitanos de desarrollo urbano.

Las Municipalidades Provinciales conurbadas o áreas o zonas metropolitanas delimitadas y clasificadas como tales según lo establecido en el artículo 21º de la presente Ley deberán convenir de manera expresa los términos y condiciones de la planificación y gestión coordinada, concertada y conjunta de los centros de población bajo su ámbito territorial. Sus términos y condiciones deberán tomar en cuenta los principios establecidos en el artículo 3º de la presente Ley.

El convenio a que hace referencia el apartado anterior se publicará en el Diario Oficial El Peruano conjuntamente con la Ordenanza que lo aprueba. Asimismo el Plan resultante deberá ser objeto de difusión según lo establecido en el artículo 58º de la presente Ley. Una vez entrado en vigencia el Plan aprobado, según lo establecido en este apartado, tendrá los mismos efectos a que hace referencia el artículo 57º de la presente Ley.

64.4 Funciones particulares del plan metropolitano de desarrollo urbano.

En particular son funciones de este Plan:

- a) Establecer un marco de referencia común que contribuya a fortalecer y mejorar los niveles de rendimiento de las acciones territoriales y urbanísticas de las municipalidades provinciales y distritales que conforman el área metropolitana.
- b) Determinar acciones e inversiones para la atención de requerimientos comunes en materia de, alguno o todos, los elementos constitutivos de los centros de población que conforman el área metropolitana.
- c) Establecer los mecanismos de gestión conjunta respecto de las determinaciones adoptadas en el Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano.
- d) Establecer los mecanismos de seguimiento, evaluación y modificación del Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano.

SUB CAPITULO IV PLAN PROVINCIAL DE DESARROLLO URBANO

Artículo 65º.- Función del plan provincial del desarrollo urbano

65.1 Función general del plan provincial del desarrollo urbano

El Plan Provincial de Desarrollo Urbano tiene como función general orientar y regular el cambio de la actual situación urbana provincial con el propósito de que los centros de población de la provincia, urbanos y rurales, incluido el que tradicionalmente se conoce como El Cercado, puedan mejorar las condiciones de vida de la población residente en ellos; activar, incrementar o diversificar el aprovechamiento de potencialidades sociales y naturales de la provincia; elevar

los niveles de productividad de los bienes y servicios de la provincia con la probable inserción en los flujos nacionales e internacionales de diversa naturaleza.

65.2 Funciones particulares del plan provincial del desarrollo urbano

En particular son funciones de este Plan:

- a) Prever los requerimientos de suelo urbano en función de las necesidades de vivienda y trabajo de las personas y familias u hogares residentes en el ámbito provincial. Asimismo, y como consecuencia de lo anterior las demandas derivadas respecto de los otros elementos componentes de los centros de población.
- b) Definir un modelo de desarrollo urbano provincial en concordancia o compatibilidad con el modelo de desarrollo urbano nacional y el modelo territorial establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial Regional y el Plan de Ordenamiento Territorial Provincial.
- c) Establecer objetivos, estrategias y líneas de acción encaminadas al logro del modelo urbano definido.
- d) Definir, cuantificar y programar las acciones e inversiones requeridas para el desarrollo urbano provincial.
- e) Establecer un marco de referencia para la formulación y ejecución de los planes de desarrollo urbano distrital o de los centros poblados menores.
- f) Clasificar el suelo de todo el ámbito provincial de conformidad con lo establecido en el artículo 31º de la presente Ley.

Artículo 66º.- Contenido del plan provincial del desarrollo urbano

El Plan Provincial de Desarrollo Urbano tendrá, cuando menos, el siguiente contenido:

- a) Caracterización, análisis y diagnóstico, del modelo actual de desarrollo urbano provincial.
- b) Análisis de los factores externos que pudieran afectar el desarrollo de los centros de población existentes en el ámbito provincial.
- c) Propuesta de modelo de desarrollo urbano para la provincia.
- d) Desarrollo de estrategias y propuestas para alcanzar el modelo de desarrollo urbano propuesto para la provincia.
- e) Zonificación de los usos del suelo del territorio provincial.

SUBCAPITULO V PLAN DISTRITAL DE DESARROLLO URBANO

Artículo 67º.- Función del plan distrital de desarrollo urbano.

El Plan Distrital de Desarrollo Urbano tiene como función hacer viable en el ámbito del distrito las determinaciones adoptadas en el Plan de Desarrollo Urbano Provincial, instrumento en cuya formulación han participado las Municipalidades Distritales en su condición de miembros del Consejo de Coordinación Local Provincial.

Artículo 68º.- Contenido del plan distrital de desarrollo urbano

El Plan Distrital de Desarrollo Urbano tendrá, cuando menos, el siguiente contenido:

- a) Caracterización urbana distrital, con especial énfasis en sus vinculaciones espaciales.
- b) Previsión de crecimiento.
- c) Estructura vial.
- d) Índices de uso del suelo.
- e) Disposiciones relativas a los elementos constitutivos de los centros de población.

TITULO IV GESTION TERRITORIAL Y URBANA

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 69º.- Definición de gestión territorial y urbana

Se entiende por gestión o ejecución territorial y urbana el conjunto de actuaciones públicas o privadas encaminadas a plasmar en el terreno las previsiones y determinaciones del planeamiento territorial y urbano formulado para diversos ámbitos espaciales y niveles de gobierno.

Artículo 70º.- Competencias de gestión territorial y urbana

- a) **Ordenamiento territorial**
Sin perjuicio de la participación del sector privado social y/o empresarial y de otros organismos gubernamentales, la ejecución de las determinaciones establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial Regional les corresponde a los Gobiernos Regionales y en el Plan de Ordenamiento Territorial Provincial a las Municipalidades Provinciales.
- b) **Desarrollo urbano**
Sin perjuicios de la participación del sector privado social y/o empresarial y de otros organismos gubernamentales, la ejecución de las determinaciones establecidas en el Plan Nacional de Desarrollo Urbano le corresponde al

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; las del Plan Metropolitano de Desarrollo Urbano, cuando sea el caso, y las del Plan Provincial de Desarrollo Urbano a las Municipalidades Provinciales; y, las del Plan Distrital de Desarrollo Urbano a las Municipalidades Distritales.

Artículo 71º.- Convenios territoriales o urbanos

Los Gobiernos Regionales y las Municipalidades, en el ámbito de sus competencias, podrán celebrar entre sí y/o con el sector privado social y empresarial los convenios territoriales o urbanos que tengan por objeto colaborar en el mejor y más eficaz desarrollo de las previsiones y determinaciones de los Planes a que se hace referencia en los artículos 9º y 53º de la presente Ley.

Artículo 72º.- Licencias urbanísticas

Ninguna obra de habilitación urbana o de edificación podrá construirse sin sujetarse a las normas establecidas en los Planes de Ordenamiento Territorial y de Desarrollo Urbano. Asimismo, no se podrán iniciar obra sin contarse con la licencia de habilitación y/o de edificación, la misma que está normada por la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.

CAPITULO II DE LA CONCURRENCIA DE AUTORIDADES Y LA PARTICIPACION SOCIAL

Artículo 73º.- Concurrencia de autoridades en el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano

Las funciones que en materia de ordenamiento de la población y sus actividades y de crecimiento, integración, conservación, mejoramiento y protección de los centros de población tiene el Estado en sus diferentes niveles de gobierno, deberán ser ejercidas de manera concurrente. La problemática territorial y urbana, resulta siendo multidimensional, por ende, su solución demanda un tratamiento integral y no exclusivamente sectorial. La concurrencia no constituye una limitante o una invasión de las competencias exclusivas asignadas, sino más bien, una función adicional a las asignadas para cada uno de los niveles de gobierno.

Artículo 74º.- Deber de coordinación y cooperación en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano

En concordancia con lo establecido en el artículo anterior, los Gobierno Regionales y Locales tendrán en cuenta en su actividad de planificación y ejecución o gestión del ordenamiento territorial de la población como del desarrollo urbano en sus respectivos ámbitos geográficos, las competencias asignadas a otros niveles de gobierno, en particular al Poder Ejecutivo. Actitud que debe ser necesariamente correspondida por los diferentes órganos del Poder Ejecutivo. A tal efecto, y con independencia de las concretas prescripciones de esta misma Ley, los órganos de gobierno competentes adoptarán como principio rector de su actuación, el deber de coordinación y colaboración ínter administrativa respecto del planeamiento y ejecución de actividades y proyectos relacionados con los objetivos de la presente Ley.

Artículo 75º.- Autoridades competentes en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano

Son autoridades competentes en materia de ordenamiento territorial de la población y sus actividades en el territorio nacional y de desarrollo urbano, el Ministerio de

Vivienda, Construcción y Saneamiento, los Gobiernos Regionales y las Municipalidades. Competencias que se ejercen en armonía con lo establecido en la presente Ley y las normas que regulan a cada una de las entidades mencionadas. El Ministerio del Ambiente es competente en materia de ordenamiento territorial nacional.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, las funciones públicas de carácter urbano corresponderán, con carácter general, a las Municipalidades, que asumirán todas aquellas competencias que no estén expresamente atribuidas a otras administraciones. Las Municipalidades llevarán a cabo estas competencias en los términos de esta Ley y, en su caso, conforme a lo establecido en la Ley Orgánica de Municipalidades.

Artículo 76°.- Participación social en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano

76.1 Aplicación de principios de la participación social

En concordancia con los principios a) y g) definidos en el artículo 3º de la presente Ley, la población constituye el elemento central en los procesos de planeación, gestión, seguimiento y evaluación del ordenamiento territorial y del desarrollo urbano. Por ende, la necesidad de considerarla no sólo como demandante sino como actor del desarrollo.

76.2 Promoción de la participación social

En el ejercicio de las funciones públicas en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, las autoridades competentes deberán promover y lograr la activa participación del sector privado social y empresarial en su planeamiento, gestión, seguimiento y evaluación. La participación está encaminada a:

- a) garantizar los derechos e intereses de la población en su relación con las autoridades competentes;
- b) alcanzar mayores niveles de éxito y rendimiento en el desempeño de la administración pública respecto de la satisfacción de las necesidades urbanas colectivas o no; y,
- c) canalizar de una mejor manera los recursos privados sociales y privados empresariales en aras de alcanzar mayores niveles de habitabilidad y productividad en los centros de población y en la integración de éstos con otros.

76.3 Mecanismos de participación social

La participación social podrá desarrollarse, entre otros mecanismos,

- a) mediante el ejercicio de los derechos a que hace referencia la presente Ley, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, Ley N° 27867; la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27972; la Ley Marco del Presupuesto Participativo, Ley N° 28056; la Ley N° 26300, Ley de los Derechos de Participación y Control Ciudadano; y otras normas relacionadas con la participación de la población; tales como el derecho de petición, la celebración de audiencias, el ejercicio de la acción de cumplimiento, entre otras;

- b) la intervención en la elaboración, formulación, modificación, gestión, seguimiento y evaluación de los documentos orientadores y /o reguladores establecidos en la presente Ley;
- c) el financiamiento, total o compartido, de la construcción y/o mejoramiento de edificaciones;
- d) el financiamiento, total o compartido, de la construcción y operación de proyectos de espacios públicos, infraestructura urbana, equipamiento urbano y servicios urbanos;
- f) la protección del ambiente;
- g) la prevención y atención de riesgos naturales en los centros de población.

76.4 Obligatoriedad de la participación social

Las autoridades competentes incluirán la participación obligatoria y significativa del sector privado social y empresarial de manera de garantizar lo establecido en el artículo anterior. A estos efectos, las autoridades competentes, promoverán la constitución de agrupaciones u organizaciones, bajo cualquier forma jurídica, que facilite la participación de los sectores antes definidos.

SUBCAPITULO II PROMOCION TERRITORIAL Y URBANA

Artículo 77º.- Promoción de la inversión privada territorial y urbana

El Estado promueve la inversión privada empresarial y social en infraestructura de enlace y elementos constitutivos de los centros de población y en actividades económicas en cualquiera de las formas empresariales y contractuales permitidas por la Constitución y las leyes.

El Estado garantiza la estabilidad de las reglas y el trato equitativo a los agente privados de manera que no se alteren injustificadamente las condiciones de mercado sobre la base de las cuales tomen sus decisiones sobre inversión.

Artículo 78.- Estímulos para la inversión territorial y urbana

Los Gobiernos Regionales y Municipalidades, deberán, dentro del ordenamiento jurídico vigente, desarrollar acciones encaminadas a promover la inversión privada territorial y urbana con el propósito de lograrse los objetivos establecidos en la presente Ley.

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento con el apoyo de otras entidades del Poder Ejecutivo brindará asistencia técnica, financiera y de mercadeo a los Gobiernos Regionales y Locales para la promoción de inversiones territoriales y urbanas.

Artículo 79.- Transferencia de terrenos

- a) El Gobierno Nacional, dentro del marco establecido en el artículo 32º de la presente Ley transferirá terrenos a los Gobiernos Regionales y Locales para el

- b) En este mismo contexto, los Gobiernos Regionales y Locales podrán transferir los terrenos antes indicados con facilidades de pago a inversionistas que garanticen la ejecución de proyectos según condicionantes de ejecución.

Artículo 80º.- Imagen urbana

Se entiende como imagen urbana la suma de creencias, ideas e impresiones que una o varias personas tienen de un centro de población. Las Municipalidades deberán coadyuvar a la construcción, proyección y mantenimiento de la imagen urbana de sus centros de población.

Artículo 81.- Educación ciudadana

El Ministerio de Educación en coordinación con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento incorporará en el currículo escolar, los contenidos de la formación para el mejor uso y disfrute de los centros de población, lo que los ciudadanos deben ser y deben hacer y no hacer.

CAPITULO III FINANCIACION URBANA

Artículo 82º.- Plusvalía

Los beneficios generados como consecuencia de la incorporación de suelo urbanizable al suelo urbano, el establecimiento o cambio de zonificación a uno de mayor índice de ocupación o mayor coeficiente de construcción dan derechos a las municipalidades a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. El uso de la misma estará destinada, bajo responsabilidad, al financiamiento y ejecución de obras consideradas en los planes de desarrollo urbano y que estén relacionadas con los espacios públicos, equipamiento urbano, servicios urbanos y/o paisaje urbano. El efecto plusvalía se calculará según procedimiento establecido por el Ministerio de Economía y Finanzas.

Artículo 83º.- Impuesto a los terrenos sin aprovechamiento urbano y compensación por disminución de la zonificación

- a) Los terrenos sin construir estarán afectos al pago del Impuesto a los Terrenos sin Construir por a partir del año 2011, la base imponible del impuesto, será igual al 5% del valor de autoavalúo. Este impuesto no comprende el área sin edificar de proyectos a ser ejecutados por etapas, en base a un proyecto integral y que cuente con licencia de edificación.
- b) La subutilización o no utilización de un predio edificado estarán afectos al pago del Impuesto a los Predios con Edificación Subutilizada a partir del año 2011, la base imponible del impuesto, será igual al 5% del valor de autoavalúo. Se considera subutilizado el inmueble cuyo aprovechamiento sea inferior al mínimo establecido en la zonificación aprobada con anterioridad al ejercicio fiscal en que se genera la obligación tributaria.

- c) En los casos que no se restituya la zonificación a la máxima alcanzada por el predio, la autoridad municipal compensará económicamente al propietario del inmueble afectado por el valor ficto de los aires. A tal efecto los propietarios de los inmuebles situados en la zona dentro de la cual se encuentra ubicada el inmueble afectado, asumirán el pago de la alícuota correspondiente.

Esta disposición no rige cuando el predio cuenta con licencia de edificación autorizando la obra en base a Parámetros Urbanísticos y Edificatorios expedidos con anterioridad.

Artículo 84º.- Financiamiento territorial y/o urbano compartido

84.1 Contratos de participación para el financiamiento de proyectos regionales

Los Gobiernos Regionales en concordancia con la Ley Orgánica de Gobierno Regionales, Ley N° 27867 y la Ley Marco de Promoción de la Inversión Descentralizada, Ley N° 28059 podrán celebrar con terceros contratos de participación destinados a la ejecución, operación y mantenimiento de proyectos estructuradores de la Región, siempre y cuando estén expresamente identificados en el Plan de Ordenamiento Territorial Regional; a estos efectos llamarán a concurso.

Sin perjuicio de lo antes dispuesto, cualquier persona jurídica podrá proponer a los Gobiernos Regionales iniciativas para la ejecución de proyectos expresamente identificados en el Plan de Ordenamiento Territorial Regional.

84.2 Contratos de participación para el financiamiento de elementos constitutivos de los centros de población

Las Municipalidades en concordancia con la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27867 y la Ley Marco de Promoción de la Inversión Descentralizada, Ley N° 28059 podrán celebrar con terceros contratos de participación destinados a la ejecución, operación y mantenimiento de proyectos relacionados con los elementos constitutivos de los centros de población, siempre y cuando estén expresamente identificados en los planes de desarrollo urbano; a estos efectos llamarán a concurso.

Sin perjuicio de lo antes dispuesto, cualquier persona natural o jurídica podrá proponer a las Municipalidades iniciativas para la ejecución de proyectos expresamente identificados en los planes de desarrollo urbano.

CAPITULO IV CONTROL URBANO

Artículo 85º.- Control social

El sector privado social y/o empresarial residente de una determinada jurisdicción, podrá ejercer el Patrocinio del Interés Difuso sobre el cumplimiento de las normas contenidas en la presente Ley, acorde con lo establecido en el Código Procesal Civil.

SUBCAPITULO V INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO

Artículo 86º.- Sistema Nacional de Información Territorial y Urbana

Constitúyase el Sistema Nacional de Información Territorial y Urbana con el propósito de organizar y sistematizar la información base que posibilite la toma de decisiones y promueva las inversiones territoriales y urbanas privadas sociales y empresariales. El Ministerio de Vivienda; Construcción y Saneamiento está a cargo del diseño e implementación del Sistema referido. A estos efectos las entidades gubernamentales le prestarán el apoyo técnico y logístico pertinente. Formará parte de éste Sistema el Catastro Urbano Municipal a que hace referencia el artículo siguiente.

Artículo 87º.- Catastro urbano municipal

Las Municipalidades Provinciales y Distritales están obligadas a implementar, operar y mantener el Catastro Urbano. Se entiende como tal al inventario físico de los elementos constitutivos de los centros de población urbanos y rurales, con arreglo a la presente Ley.

El catastro urbano municipal o inventario, permite en el caso de los predios, permite, por un lado, la descripción de los componentes catastrales y, por otro, la valuación y afectación tributaria y la identificación y aplicación de aranceles. En este sentido se constituye en un importante medio de información para la formulación de los Planes de Desarrollo Urbano así como también para mejorar los niveles de captación de recursos financieros.

El ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento prestará asistencia técnica y financiera para la implementación y permanente actualización del catastro urbano municipal

Artículo 88º.- Fortalecimiento institucional

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento desarrollará acciones encaminadas a mejorar el desempeño institucional de los Gobiernos Regionales y Locales en términos de aplicación e instrumentación de la presente Ley; dichas acciones se harán extensivas, en términos de promoción de una cultura urbana formal y orientación comercial, tanto al sector privado social como empresarial.

TITULO V DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

CAPITULO I DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

PRIMERA.- En un plazo no mayor a veinte cuatro (24) meses, contados a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, todos los Gobiernos Regionales deberán contar con su Plan de Ordenamiento Territorial.

En un plazo no mayor a treinta y seis (36) meses, contados a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, todas las Municipalidades Provinciales deberán contar con su Plan de Ordenamiento Territorial y su Plan Provincial de Desarrollo Urbano

SEGUNDA.- Los Gobiernos Regionales y las Municipalidades una vez aprobados y publicados los Planes regulados por la presente Ley, deberán remitir un ejemplar de los mismos y de su respectiva norma de aprobación al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

TERCERA.- Los Decretos Supremos que se expidan en aplicación de la presente Ley son de cumplimiento obligatorio por todas las personas naturales y jurídicas residentes en el territorio nacional.

CUARTA.- La presente Ley entrará en vigencia al día siguiente de su publicación.

CAPITULO II DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

PRIMERA.- En tanto el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y el Instituto Nacional de Estadística e Informática, cumplan con lo dispuesto por el artículo 20° de la presente Ley, se continuara aplicando el artículo 8° de la Ley de Demarcación y Organización Territorial - Ley N° 27795, como los criterios de categorización a que hace referencia su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 019-2003-PCM.

SEGUNDA.- El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento en un plazo de noventa días calendario contados a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, aprobará mediante Decreto Supremo su Reglamento.

CAPITULO III DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS DEROGATORIAS

PRIMERA.- Deróguese las disposiciones legales en vigencia en cuanto se oponen a la presente Ley.

DESAGREGADOS DE TEMAS A SER DESARROLLADOS EN LA REGLAMENTACION DE LA LEY GENERAL DE DESARROLLO URBANO

El inciso d) del numeral 5.0 de los Términos de Referencia considera como uno de los productos esperados “los temas que deberán ser desarrollados en el Reglamento respectivo de la Ley.

Dada la amplitud de los alcances de la Ley General de Desarrollo Urbano, consideramos que ésta debe ser objeto de reglamentación con el propósito de contribuir a una mejor comprensión de la misma en concordancia con lo establecido en el artículo 5 del Decreto Supremo N° 008-2000-JUS que aprueba el Reglamento de la Ley Marco para la Producción y Sistematización Legislativa. En este sentido, la Segunda Disposición Complementaria Transitoria del Proyecto de Ley General de Desarrollo Urbano considera que “El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento en un plazo de noventa días calendario contados a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, aprobará mediante Decreto Supremo su Reglamento”.

Los temas a desarrollar son todos aquellos que el Sector Vivienda y Urbanismo considere deban ser materia de reglamentación. Sin embargo, en concordancia con los Términos de Referencia, consideramos y por ende sugerimos, que entre los temas que debieran ser desarrollados se encuentran los siguientes:

- Ordenamiento territorial, fundamentalmente, el contenido conceptual y documentario de los Planes de Ordenamiento Territorial Regional y Provincial. Asimismo, la manera de formulación, aprobación, seguimiento, evaluación y modificación de los mismos.
- El Sistema Urbano Nacional, fundamentalmente, la definición y jerarquización de centros de población urbanos y rurales.
- Los elementos constitutivos de los centros de población: suelo, edificaciones, espacios públicos, infraestructura urbana (vialidad urbana), equipamiento urbano (Tabla de equipamiento y servicios urbanos), servicios urbanos (Tabla de equipamiento y servicios urbanos), paisaje urbano, ambiente urbano (Fondo para el Manejo de Desastres Naturales, Bono de Reasentamiento Voluntario).
- Desarrollo urbano, fundamentalmente, el contenido conceptual y documentario de los Planes de Desarrollo Urbano. Asimismo, la manera de formulación, aprobación, seguimiento, evaluación y modificación de los mismos.
- Gestión territorial y urbana, fundamentalmente, convenios territoriales o urbanos.
- Promoción territorial y urbana, fundamentalmente, estímulos para la inversión, imagen urbana y educación ciudadana.
- Financiación urbana, fundamentalmente, plusvalía, impuesto a los terrenos sin aprovechamiento urbano, compensación por disminución de la zonificación, contratos de participación.
- Control urbano, fundamentalmente, control social.
- Investigación y desarrollo, fundamentalmente, Sistema Nacional de Información Territorial y Urbana.

Para cualquier aporte o consulta sobre Proyecto Ley de Desarrollo Urbano hacerla a través de la: webmaster@vivienda.gob.pe