

Miraflores, 26 de julio de 2021

## LEY N° 31313, LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

El 25 de julio de 2021 se publicó en el Diario Oficial “El Peruano” la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.

Los aspectos más relevantes de la Ley N° 31313 pueden englobarse en las siguientes cuatro (4) materias (que serán desarrolladas en el respectivo reglamento, el cual deberá publicarse a más tardar el 24 de setiembre de 2021):

1. Orientación Social. - La Ley N° 31313 contempla diversas disposiciones que buscan garantizar la reubicación de personas que se encuentran en una situación de vulnerabilidad social o asentadas en zonas de riesgo no mitigable. Entre ellas destacan:
  - a) Se regula la denominada “Zonificación Inclusiva”, la cual exige que toda habilitación urbana residencial ubicada en áreas con zonificación de densidad media o alta, prevea un porcentaje mínimo del 10% del área total que se habilite para Vivienda de Interés Social - VIS o VIS de tipo Prioritaria.
  - b) Se establecerán las llamadas “Zonas Especiales de Interés Social”, en las cuales un porcentaje no menor al 60% del suelo deberá ser destinado al fomento de proyectos de VIS. Además, los proyectos residenciales que se desarrollen en estas zonas especiales destinarán un porcentaje no menor del 30% a VIS de tipo Prioritario.
  - c) Se podrán otorgar bonificaciones en edificabilidad, áreas techadas o densidad para los proyectos de habilitaciones urbanas y edificaciones que promuevan el desarrollo urbano sostenible, tales como creación de VIS, incremento de espacios públicos, construcción de infraestructura que fomente el uso de movilidad sostenible, acumulación de lotes urbanos para proyectos de densificación, construcción de infraestructura que constituya o proporcione servicios de cuidado, entre otros.
2. Cambios excepcionales de los usos del suelo. - La Ley N° 31313 modifica los procedimientos para el “cambio de zonificación”, estableciendo que solo se realizarán en el marco de los Planes de Desarrollo Urbano y, de manera excepcional, para promover el desarrollo concreto y formal de proyectos de interés social y comunitario.

## INFORMATIVO LEGAL

Durante los primeros dos (2) años de vigencia de la Ley N° 31313, se podrán realizar cambios específicos de zonificación cuando no se cuente con un Plan de Desarrollo Urbano, o este se encuentre desactualizado o en proceso de actualización.

3. Precisiones edificatorias.- Los puntos más relevantes son los siguientes:

- a) Las Municipalidades deberán contar con un instrumento normativo denominado “Plan para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano”, en virtud del cual otorgarán las licencias de habilitación urbana y edificación de los inmuebles ubicados bajo su jurisdicción.
- b) Las cesiones obligatorias de aportes de la Habilitación Urbana no podrán ser redimidas en dinero, salvo que las áreas de aporte no alcancen el lote mínimo normativo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones o el Plan de Desarrollo Urbano. En este último caso, la redención en dinero se dará considerando el valor comercial del área.
- c) Los Gobiernos Locales podrán realizar obras de conservación, con cargo al propietario, respecto de los predios ubicados en un área urbana de regeneración, declarado inhabitable o declarado integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, y que pongan en riesgo inminente a la ciudadanía o al inmueble declarado integrante del Patrimonio Cultural de la Nación. Para tales efectos, deberán obtener la autorización respectiva y previamente informar al propietario, otorgándole seis (6) meses para realizar las obras de conservación.
- d) Se regulan los procedimientos de reajuste de suelo, integración inmobiliaria, los Derechos Adicionales de Edificación Transferibles y el Valor al Anuncio de Proyectos Públicos.

4. Incorporaciones tributarias.- Se identifican tres (3) tributos nuevos:

- a) Contribución Especial de Obras Públicas.- Grava los beneficios derivados del Programa de Inversiones Urbanas de los Planes para el Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- b) Tasa Adicional.- Los predios ubicados en suelo urbano, con acceso a servicios públicos, que no cuenten con habilitación urbana, con recepción de obras o que, teniendo habilitación urbana con recepción de obras, no cuenten con edificación, se encontrarán sujetos al pago de una tasa adicional del 100% respecto de la tasa que le corresponda del Impuesto Predial que será aplicable al valor del suelo, salvo que el autoavalúo sea menor a diecisiete (17) UIT's.

## INFORMATIVO LEGAL

Dicha tasa se aplicará a partir del 1° de enero de 2024 y hasta que se hubiera cumplido con la habilitación y edificación sobre el predio afectado, con la recepción de obras de habilitación urbana y la conformidad de obra.

- c) Se crea el tributo denominado “Incremento del valor del suelo”.- Grava el aumento de valor de los predios, derivado de proyectos, obras de habilitación urbana, renovación o regeneración urbana, inversión pública en infraestructura, ampliación de redes de servicios públicos y vías ejecutadas por el Estado.

Generan un incremento del valor de suelo los siguientes hechos:

- La asignación o actualización de zonificación a una de mayor rentabilidad o aprovechamiento, siempre que el predio se ubique en un espacio donde las empresas prestadoras de servicios de agua, desagüe y energía eléctrica correspondientes puedan brindar tales servicios.
- La aprobación y actualización de Planes de Desarrollo Urbano otorguen mayores derechos edificatorios, por el incremento del área techada o mayor coeficiente de edificabilidad o altura de edificación, así como otros supuestos que estén contemplados en dichos instrumentos.
- La ejecución de proyectos de inversión pública de equipamiento urbano, creación o mejoramiento de espacios públicos, obras vinculadas a la mejora del Patrimonio Cultural de la Nación y obras de infraestructura de servicios básicos, que generen un incremento en el valor de la propiedad, salvo que para financiar su ejecución se hubiera empleado la Contribución Especial por Obras Públicas.

Los propietarios beneficiados deberán cancelar un porcentaje de participación que no será menor al 30% ni mayor al 50% del incremento del valor comercial por metro cuadrado, salvo los predios destinados a la generación de Vivienda de Interés Social, donde el porcentaje es menor.

La participación en el incremento del valor del suelo será exigible, en efectivo, cuando se solicite la recepción de obras de habilitación urbana, la conformidad de obra de la edificación, o realice una transferencia de propiedad.

\*\*\*

En caso requiera una aclaración o ampliación del presente informativo, por favor contáctenos al correo electrónico.

También puede ingresar a nuestra página en Facebook: <https://www.facebook.com/Estudio-Avendaño-Abogados-341395686536706/> para más contenido legal.