Ley que promueve el acceso a la vivienda formal

Proyecto de Ley N° 3982/2018-CR

Los Congresistas de la República que suscriben del Grupo Parlamentario "Peruanos por el Kambio", ejerciendo el derecho a iniciativa legislativa que le confiere el artículo 107° de la Constitución Política del Perú, en concordancia con lo dispuesto en los artículos 67° y 76° del Reglamento del Congreso, presentan la siguiente propuesta legislativa:

Ley que promueve el acceso a la vivienda formal

CONGRESO DE LA REPÚBLICA
ÁREA DE TRÁMITE DOCUMENTARIO
06 MAR 2019
RECIBIDO
Firma _____ Hora 10:43A

Fórmula Legal

Artículo 1°. Objeto de Ley

La presente Ley tiene por objeto promover el acceso de la población a la vivienda, eliminando la exigencia de áreas mínimas para las unidades habitacionales en las zonas urbanas, permitiendo el desarrollo inmobiliario y la formalización de viviendas a nivel nacional.

Artículo 2°. Ámbito de aplicación

La presente Ley es de aplicación para los gobiernos locales, provinciales y distritales, en todos los proyectos inmobiliarios de unidades habitacionales de edificaciones destinadas a vivienda.

Artículo 3°. Eliminación de la exigencia de áreas mínimas en las unidades habitacionales

Eliminase de las normas técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones, la exigencia de áreas mínimas para las unidades habitacionales en las edificaciones destinadas a vivienda. A partir de la vigencia de la presente Ley, no serán aplicables las normas municipales que delimiten las áreas mínimas para las referidas unidades habitacionales.

Artículo 4°. Cumplimiento de las normas técnicas

Las edificaciones destinadas vivienda deberán cumplir los parámetros urbanísticos y edificatorios establecidos por la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, así como las normas técnicas previstas por el Reglamento Nacional de Edificaciones y por el Código de Estandarización de Partes y Componentes de la Edificación.

300318/ATD

Artículo 5. Barrera burocrática

El incumplimiento de lo dispuesto por la presente Ley por parte de los gobiernos locales, será considerado como barrera burocrática y como falta muy grave que será sancionada con multa de hasta 20 UIT aplicada por las autoridades del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual (INDECOPI), conforme a lo dispuesto por la Ley de Prevención y Eliminación de Barreras Burocráticas.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS, TRANSITORIAS Y FINALES

PRIMERA. Vigencia

La presente Ley entrará en vigencia a partir del día de publicación de su reglamento.

SEGUNDA. Adecuación de las normas técnicas a la Ley

EL Poder Ejecutivo a través del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, deberá adecuar lo dispuesto por la presente Ley a las normas técnicas correspondientes, en un plazo no mayor a sesenta (60) días calendarios, contados a partir del día siguiente de su publicación.

TERCERA. Adecuación de los gobiernos locales a la Ley

Los gobiernos locales deberán adecuar sus normas y planes urbanos a lo establecido por la presente Ley, dentro del plazo de sesenta (60) días calendarios contados a partir de su publicación.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA. Derogación

Deróguense todas las disposiciones normativas aprobadas por los gobiernos locales que se opongan a lo establecido por la presente ley.

CHOQUEHUANCA

MELGOBEL

GUIA PINTO

VOCERO PPK

SANCHEZ ALVA

CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Lima, 07 de MARZO del 2019

Según la consulta realizada, de conformidad con el Artículo 77° del Reglamento del Congreso de la República: pase la Proposición Nº 3982 para su estudio y dictamen, a la (s) Comisión (es) de VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN.—

GIANMARCO PAZ MENDOZA
Oficial Mayor
CONGRESO DE LA REPÚBLICA

Ley que promueve el acceso a la vivienda formal

EXPOSICION DE MOTIVOS

I. ASPECTOS GENERALES

1.1. La Constitución Política del Perú establece que los gobiernos locales promueven el desarrollo y la economía local, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo. En ese sentido, establece que las municipales son competentes para aprobar el plan de desarrollo local concertado con la sociedad civil; planificar el desarrollo urbano de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial; fomentar las inversiones para la ejecución de proyectos y obras de infraestructura; así como desarrollar y regular actividades en materia de vivienda, conforme a ley[1].

1.2. Por su parte, la Ley Orgánica de Municipalidades – Ley 27972 señala que la autonomía establecida por la Constitución Política del Perú para las municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico[2]. Dentro de este ordenamiento y con respecto a la organización del espacio físico a cargo de las municipalidades, dicha Ley establece que las municipalidades ejercen funciones en materias de zonificación y de habilitación urbana; y establece dentro de las funciones específicas a cargo de las municipalidades distritales, aquellas que consisten en:

i) Aprobar el plan urbano distrital con sujeción al plan y a las normas municipales provinciales sobre la materia; y
ii) Regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias de habilitaciones urbanas, construcción de inmuebles y declaratorias de fábrica; entre otras funciones[3].

1.3. En lo que concierne al ordenamiento jurídico aplicable al sector vivienda, el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, establece que el Reglamento Nacional de Edificaciones y el Código de Estandarización de Partes y Componentes de la Edificación constituyen las normas técnicas nacionales de cumplimiento obligatorio por todas las entidades públicas, así como por las personas naturales y jurídicas de derecho privado que proyecten o ejecuten habilitaciones urbanas y edificaciones en el territorio

[1] Constitución Política del Perú, artículo 195°, inciso 2, 6, 7 y 8.
[2] Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, artículos I y V.
[3] Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, artículos 73 y 79.

nacional. En esa línea, dicha Ley establece que los gobiernos regionales y locales deberán adecuar su normativa al Reglamento Nacional de Edificaciones[4].

1.4. Como vemos, la normativa constitucional y municipal regulan las funciones de las municipalidades respecto a la elaboración de los Planes de Desarrollo Urbano; al fomento de las inversiones para la ejecución en proyectos de infraestructura; con sujeción a la normativa que regula las habilitaciones y edificaciones urbanas, así como las normas técnicas que reglamentan las edificaciones a nivel nacional.

1.5. No obstante lo establecido por las normas señaladas, observamos que en la práctica la oferta de inmuebles en los distritos urbanos como San Isidro, Miraflores, Santiago de Surco, etc., se caracteriza por mostrar precios a partir de los US$110 mil en varios portales inmobiliarios por Internet. Esta oferta elevada se genera porque las municipalidades, en sus respectivos distritos, exigen áreas mínimas que deben cumplir los proyectos de edificación de las empresas inmobiliarias, áreas determinadas discrecionalmente pues no responden a los parámetros urbanísticos y edificatorios ni a las normas técnicas contempladas por el Reglamento Nacional de Edificaciones.

1.6. Esta exigencia municipal afecta a la población con un nivel socioeconómico más bajo cuyos recursos no les permiten acceder a viviendas formales en distritos urbanos céntricos, por lo cual muchos optan con invadir y crear sus hogares en asentamientos humanos que elevan los niveles de informalidad en el sector vivienda. Otro grupo afectado son los jóvenes que se independizan y postergan la formación de un hogar, las personas que migran a la ciudad por razones de trabajo y que desean alquilar minidepartamentos en los distritos donde laboran; así como los adultos mayores cuyo estilo de vida no requieren departamentos de mayor tamaño.

1.7. En consecuencia, resulta necesaria la aprobación de una ley cuyo objeto es promover que la población acceder a la vivienda, eliminando la exigencia de áreas mínimas para las unidades habitacionales en las zonas urbanas, permitiendo el desarrollo inmobiliario y la formalización de viviendas a nivel nacional. Esta Ley debe ser aplicación obligatoria para los gobiernos locales, provinciales y distritales, en todos los proyectos inmobiliarios de unidades habitacionales en las edificaciones destinadas a vivienda. De ese modo, la población podrá

[4] Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, artículo 36.

acceder a vivienda sin el Estado tenga que privarles dicho acceso por la mera exigencia de metros cuadrados mínimos. Asimismo, la eliminación agilizará el desarrollo de los proyectos inmobiliarios, promoviendo la formalización del sector vivienda a nivel nacional.

1.8. Según Marco del Río, presidente de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI), la tendencia es optar por áreas más reducidas, pero en proyectos con amplios espacios comunes. De ese modo, sostiene que "el consumidor peruano es cada vez más independiente y está dispuesto a vivir en áreas más pequeñas siempre que se le dé áreas comunes mayores"[5].

II. PLANTEAMIENTO DE LA PROPUESTA LEGISLATIVA

Sobre la base de lo expuesto, resulta necesario aprobar un proyecto de ley que plantee eliminar la exigencia impuesta por varias municipalidades respecto al cumplimiento de áreas mínimas para los departamentos que se diseñan; eliminación que debe alcanzar a las normas técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA y normas modificatorias.

Sin perjuicio de ello, resulta necesario reiterar en el proyecto de ley el cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios establecidos por Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones; y de las normas técnicas establecidas por el Reglamento Nacional de Edificaciones; caso contrario, el incumplimiento será considerado como barrera burocrática y sancionado por el INDECOPI conforme a lo dispuesto por la Ley de Prevención y Eliminación de Barreras Burocráticas –Decreto Legislativo N° 1256.

Las medidas planteadas a través del presente proyecto de ley, permitirán que sea el ciudadano y no una ordenanza municipal quien decida las características de la vivienda donde desee vivir.

III. ANALISIS COSTO BENEFICIO

Las medidas establecidas en la presente propuesta legislativa no van a generar costo ni irrogará gastos Estado Peruano ni al Tesoro Público. Por el contrario, Por el contrario, la

[5] "Viviendas serían más accesibles desde 2020". Entrevista a Carlos Bruce y otros. En Perú 21 de fecha 12 de febrero de 2012. https://peru21.pe/economia/viviendas-serian-accesibles-2020-459191?foto=5

propuesta legislativa contribuirá a reducir la valla de precios que se observan en algunos distritos, permitiendo a la población con bajo recursos acceder a viviendas formales en distritos urbanos céntricos, sin que el Estado tenga que privarles el acceso a una unidad habitacional por la exigencia discrecional de metros cuadrados mínimos.

La medida para eliminar la exigencia de áreas mínimas responde a una realidad económica que refleja la tendencia de reducción del área promedio de los departamentos ofrecidos en los proyectos habitacionales nuevos en Lima y Callao, pues como señala CAPECO, ésta se redujo de 92.6 metros cuadrados en el año 2007 a 86.3 m2 en el 2014, significando una reducción del 7%[6]. En ese sentido, la eliminación propuesta agilizará el desarrollo de los proyectos inmobiliarios, promoviendo la formalización del sector vivienda a nivel nacional.

IV. MARCO DE LA PROPUESTA EN LAS POLITICAS DEL ACUERDO NACIONAL

La presente propuesta legislativa se enmarca en las siguientes políticas del Estado del Acuerdo Nacional: **Desarrollo en infraestructura y vivienda**. Asimismo, la propuesta es acorde con los siguientes objetivos prioritarios y lineamientos de la Política Nacional de Competitividad y Productividad[7]:

OP N° 1: Dotar al país de infraestructura económica y social de calidad

2.1.1. Infraestructura y competitividad

2.1.4. Gestión y desarrollo de las inversiones en infraestructura

V. EFECTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE

Las medidas planteadas en el presente Proyecto de Ley son necesarias para promover el acceso de la población a la vivienda formal y al desarrollo urbano sostenido, impulsando las edificaciones en los distritos, la formalidad en el sector construcción y las inversiones inmobiliarias para ejecutar proyectos de obras destinadas a atender las necesidades de los vecinos. En consecuencia, la propuesta legislativa guarda concordancia con las políticas destinadas a promover el desarrollo urbano sostenido.

Lima, 14 de febrero de 2019

[6] "Área promedio de departamentos en Lima se reduce en 7% y ahora son de 86.3 m2". En Gestión de fecha 10 de junio de 2015. https://gestion.pe/tu-dinero/inmobiliarias/area-promedio-departamentos-lima-reduce-7-son-86-3-m2-92171

[7] Política Nacional de Competitividad y Productividad, aprobada por el Decreto Supremo N° 345-2018-EF