

REGLAMENTO DEL ARTÍCULO 76 Y DEL CAPÍTULO I DEL TÍTULO III DE LA SECCIÓN IV DE LA LEY N° 31313, LEY DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto

El presente Reglamento tiene por objeto establecer los mecanismos para la promoción e implementación de la Vivienda de Interés Social; las características y funciones del operador público de suelo; así como la ejecución de otros instrumentos complementarios de gestión de suelo, previstos en la Ley N° 31313, Ley del Desarrollo Urbano Sostenible.

Artículo 2.- Finalidad

El presente Reglamento tiene por finalidad regular la intervención en la generación de Viviendas de Interés Social a través de instrumentos de gestión y planificación urbana que coadyuven al acceso a la vivienda social para reducir el déficit habitacional cualitativo y cuantitativo.

Artículo 3.- Ámbito de aplicación

La aplicación del presente Reglamento es obligatoria a nivel nacional para todas aquellas personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, que intervienen en los procesos de promoción e implementación de la Vivienda de Interés Social. Los gobiernos regionales y/o locales pueden regular aspectos complementarios que promuevan el desarrollo de la vivienda de interés social en concordancia con el presente Reglamento.

Artículo 4.- Sujeción a la Política Nacional

Las acciones que desarrolla y promueve el Estado, en sus tres niveles de gobierno, sobre la Vivienda de Interés Social, se enmarcan en los objetivos y lineamientos establecidos en la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo.

Artículo 5.- Vivienda de Interés Social - VIS

- 5.1. La Vivienda de Interés Social es toda vivienda promovida por el Estado, cuya finalidad se encuentra dirigida a reducir la brecha del déficit habitacional cualitativo y cuantitativo, cuyos valores máximos son aprobados de forma anual por Decreto Supremo.
- 5.2. La Vivienda de Interés Social de Tipo Prioritaria está dirigida a favor de las personas ubicadas en los sectores I, II y III de la población agrupada según quintiles de ingreso y en especial a favor de aquellas que se encuentran asentadas en zonas de riesgo no mitigable o en situación de vulnerabilidad social.

Artículo 6.- Alcance y modalidades de la VIS

La vivienda de interés social está dirigida a las personas de los distintos tipos de hogares conformados por familias nucleares, familias extendidas, familias compuestas, hogares unipersonales, entre otros; pudiendo desarrollarse en distintas modalidades tales como,

viviendas de alquiler, adquisición de vivienda nueva, construcción en sitio propio, mejoramiento y/o reforzamiento de vivienda u otras que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento regule.

Artículo 7.- Instrumentos de Promoción de la VIS

- 7.1. El Estado promueve la generación de VIS mediante la formulación e implementación de políticas de subsidios directos o indirectos, la ejecución de instrumentos de gestión y financiamiento urbano sostenibles y de acondicionamiento territorial, así como en la regulación técnica a través de condiciones de diseño y parámetros urbanísticos y edificatorios especiales.
- 7.2. Los Gobiernos Locales son los responsables, a nivel local, del diseño e implementación de las políticas públicas destinadas a la generación de VIS en el ámbito de su jurisdicción. Asimismo, pueden participar en el diseño e implementación de las políticas y programas de VIS que se promuevan con apoyo o subsidio del Gobierno Central.

Artículo 8.- Subsidios habitacionales

El subsidio es directo cuando el beneficio es de naturaleza monetaria, proviene del presupuesto público y es entregado directamente al beneficiario para la adquisición o mejoramiento de una vivienda, tales como Bono Familiar Habitacional (BFH), Bono del Buen Pagador (BBP), Bono Protección de Viviendas Vulnerables a los Riesgos Sísmicos (BPVVRS), entre otros; mientras que el subsidio es indirecto cuando los recursos estatales son entregados a terceros para que las VIS resulten con precios razonables y asequibles para los beneficiarios finales.

Artículo 9.- Asistencia Técnica

El Estado, en sus tres niveles de gobierno, promueve el fortalecimiento de capacidades para fomentar la construcción asistida y la construcción de viviendas progresivas, que inician con un núcleo básico y crece según las necesidades de las familias.

Artículo 10.- Limitaciones y cargas de la VIS

- 10.1. El monto del valor de la VIS debe estar estipulado en el contrato de compraventa respectivo acordado entre el grupo familiar o la persona elegible y el desarrollador sobre condiciones de mercado, siempre que no supere el valor máximo aprobado en el periodo por Decreto Supremo.
- 10.2. El habilitador urbano y/o el promotor inmobiliario debe presentar una declaración jurada señalando que el proyecto se ejecutará según las condiciones establecidas en el presente Reglamento hasta la transferencia del bien, lo cual debe ser acreditado, según corresponda en la etapa de Recepción de Obras y/o Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación. El Fondo MIVIVIENDA S.A. y las municipalidades verifican el cumplimiento de estas condiciones, pudiendo denunciar ante el Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual - INDECOPI.
- 10.3. La condición de VIS debe indicarse de forma expresa dentro de los contratos o acuerdos de adquisición de la vivienda y publicitada en la partida registral a la que aquella diera origen.

10.4. La VIS, una vez adquirida por el tipo de hogar destinatario, debe mantener la condición como VIS, por lo que su transferencia o arrendamiento, dentro del periodo de cinco (5) años constituirá una causal resolutoria que se ejecutará la reversión del predio a favor del Estado; mientras que, para el caso de construcción en sitio propio o mejoramiento de vivienda tendrá como consecuencia la devolución del bono entregado. Una vez vencido dicho plazo, el Estado debe contar con un derecho de preferencia para la adquisición de la vivienda. Las viviendas adquiridas en el ejercicio de estos derechos se adjudican a otros grupos familiares que cumplan las condiciones de acceso a una VIS.

10.5. En el caso de la VIS con subsidio directo, se observa además las siguientes limitaciones:

- a) En la adquisición de vivienda nueva el subsidio es restituible cuando los beneficiarios transfieran o constituyan cualquier derecho real sobre la vivienda o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido cinco (05) años desde la fecha de su adquisición o transferencia inicial.
- b) En el acceso a vivienda de tipo alquiler, el subsidio es restituible cuando el beneficiario subarrenda o deje de residir en la vivienda.
- c) También es restituible el subsidio si se comprueba que existió falsedad en los documentos presentados para acreditar los requisitos establecidos para la asignación del subsidio.

10.6. En ningún caso, los hijos menores de edad pierden los beneficios del subsidio de vivienda y los conservan a través de la persona que los represente hasta cumplir la mayoría de edad.

Artículo 11.- Incentivos para la promoción en la creación de VIS en procesos de renovación y regeneración urbana

En los procesos de renovación y regeneración urbana en los que participen los Gobiernos Locales se debe destinar obligatoriamente un porcentaje del área intervenida, no menor a un veinte por ciento (20%) para la creación de VIS, salvo en aquellos casos que la intervención no implique la creación de áreas para uso residencial. El área intervenida restante se sujeta a los parámetros urbanísticos y edificatorios, así como a los usos definidos por la autoridad local.

Artículo 12.- Participación ciudadana efectiva

El Estado promueve y garantiza la participación ciudadana efectiva en la generación de VIS, bajo los alcances de la Ley y priorizando la participación de los colegios profesionales, gremios profesionales y empresariales, y a la sociedad civil organizada.

Artículo 13.- Coordinación en los tres niveles de gobierno

La coordinación entre el Gobierno Nacional y los Gobiernos Locales se refiere, entre otros, a los siguientes aspectos:

- a) La articulación y congruencia de las políticas y de los programas nacionales de vivienda con los departamentos y municipios.
- b) La disposición y transferencia de recursos para la ejecución de programas de VIS o VIS - P.
- c) La transferencia de suelo para el desarrollo de programas de VIS y VIS – P.

- d) El otorgamiento de estímulos y apoyos para la adquisición, construcción y mejoramiento de la vivienda.
- e) La capacitación y asistencia técnica a las entidades territoriales, para la programación, instrumentación, ejecución y evaluación de programas de vivienda.
- f) La capacitación y asistencia técnica para fomentar la construcción asistida y la construcción de viviendas progresivas.
- g) El establecimiento de mecanismos de información y elaboración de estudios sobre las necesidades, inventario, modalidades y características de la vivienda y de la población.
- h) Priorizar la construcción, dotación y operación de los servicios complementarios a la vivienda: educación, salud, seguridad, bienestar social, tecnologías de la información y las comunicaciones y la instalación de servicios públicos domiciliarios, entre otros, de acuerdo con los lineamientos definidos por los Ministerios respectivos en los proyectos de VIS, VIS – P y macroproyectos de interés social nacional.

TÍTULO II CRITERIOS DE DISEÑO DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 14.- Alcance

- 14.1. El presente Título regula las disposiciones básicas para diseñar y ejecutar proyectos de habilitación urbana y de edificación para Vivienda de Interés Social y la Vivienda de Interés Social Tipo Prioritaria, cuyo resultado es la solución habitacional que responde a las características mínimas de habitabilidad, funcionalidad, seguridad y adecuación al entorno urbanístico. Aquellos aspectos de diseño no regulados, rigen las Normas Técnicas del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE).
- 14.2. La VIS comprende los proyectos que se promueven, desarrollen o ejecuten bajo las siguientes modalidades:
- a) Habilitaciones urbanas del tipo 5, según lo establecido en el RNE y el presente Reglamento.
 - b) Edificaciones de viviendas unifamiliares, vivienda taller, quinta y/o bifamiliar.
 - c) Edificaciones de viviendas multifamiliares, conjuntos residenciales y/o de uso colectivo.
 - d) Renovación y regeneración urbana.
 - e) Densificación urbana.
 - f) Remodelación, ampliación y/o reforzamiento de edificaciones para fines residenciales.
 - g) Edificaciones de uso residencial ubicadas en zonas formalizadas por COFOPRI o donde ésta haya intervenido, con servicios públicos domiciliarios operativos.

Artículo 15.- Criterios generales de diseño

- 15.1. Entre los criterios para el diseño arquitectónico en los programas de VIS, se considera los distintos tipos de hogares existentes, generando alternativas adecuadas según las características y composición familiar, patrones culturales y productivos, estimación de la tendencia de las personas que habitan las viviendas, y condiciones climatológicas y de accesibilidad universal para las personas con discapacidad.

15.2. La VIS debe albergar como mínimo las funciones de estar, dormir, comer, cocinar, asear, entre otras; cuyas dimensiones permiten su funcionalidad, que la convierten en adecuada y digna para sus ocupantes.

Artículo 16.- Programas de VIS

10.1. Proyectos que se promueven, desarrollan o ejecutan, pueden ser según los siguientes tipos:

- a) **La Vivienda de Interés Social Tipo Prioritario (VIS – P):** consiste en promover intervenciones para reducir el déficit cualitativo y cuantitativo habitacional, a través de la asistencia técnica, mejoramiento, ampliación y/o reforzamiento de la vivienda existente para mejorar las condiciones de habitabilidad de las familias vulnerables; así como la generación de vivienda nueva para población asentada en zonas de riesgo no mitigable, proyectos de regeneración o renovación urbana.
- b) **La Vivienda de Interés Social (VIS):** consiste en promover la ejecución de viviendas nuevas para reducir el déficit habitacional cuantitativo a través de proyectos de habilitación urbana y/o edificación para la adquisición de una vivienda por medio de la compra y venta y/o de alquiler.

10.2. Toda referencia a la VIS se entenderá de manera indistinta a la VIS y VIS – P.

CAPÍTULO I HABILITACIÓN URBANA

Artículo 17.- Proyectos de habilitación urbana

17.1. Los proyectos de habilitación urbana destinados a VIS corresponden al Tipo 5 con construcción simultánea de viviendas, no pudiendo efectuarse transferencias de lotes de vivienda para fines de autoconstrucción.

17.2. En las habilitaciones urbanas Tipo 5, el área mínima y el frente mínimo de los lotes pueden ser los considerados en el respectivo proyecto; el tipo de vivienda es unifamiliar y multifamiliar.

Artículo 18.- Componentes de diseño de la Habilitación Urbana

18.1. Los terrenos edificables comprenden los lotes de libre disposición del propietario y los lotes que deben ser aportados reglamentariamente en terreno habilitado o redimidos en dinero, según corresponda.

18.2. La sección vial mínima es de 7.20 m, con módulos de calzada y siempre que no cumpla con función colectora. Las características de la sección vial son determinadas por el proyectista en base a los siguientes módulos o secciones:

MÓDULO	SECCIÓN
Vereda: 0.90 m	Vereda 1.80 m
Berma en estacionamiento: 1.80 m	-
Calzada: 2.70 m	Calzada: 5.40 m

- 18.3. Las vías de acceso exclusivo a las viviendas, con tránsito vehicular y peatonal tienen como sección vial mínima 7.20 m, debiendo contar con elementos que condicionen la velocidad vehicular. Las vías que tengan hasta 100 m de longitud pueden tener un solo acceso y plataforma para el cambio de dirección. En caso la vía sea de mayor longitud, debe contar con acceso en sus dos extremos, no pudiendo tener más de 500 m.
- 18.4. Los pasajes peatonales y/o escaleras de circulación de la habilitación urbana tienen una sección igual a un veinteavo (1/20) de su longitud; y, cuentan, como mínimo, con dos módulos de vereda y una sección de 4.00 m. Estas vías sirven de unión con las vías vehiculares y además pueden conectarse con los ingresos a las edificaciones.

Artículo 19.- De los aportes reglamentarios

- 19.1. Las habilitaciones urbanas para VIS, efectúan los siguientes aportes:
- a) Recreación pública: ocho por ciento (8%).
 - b) Ministerio de Educación: dos por ciento (2%).
- 19.2. En todos los casos que el área bruta del predio matriz sea mayor o igual a una (01) hectárea, deducida de la sesión para vías expresas, arteriales y colectoras, así como de las reservas para obras de carácter regional o provincial, requiere la entrega de los aportes en físico.
- 19.3. En ningún caso el área de aporte para recreación pública puede ser redimido en dinero.

CAPÍTULO II EDIFICACIÓN

Artículo 20.- Proyectos de edificación

- 20.1. Para los proyectos de edificación se requiere como mínimo un (01) estacionamiento por cada tres (03) unidades de vivienda; para los proyectos ubicados en laderas y Vivienda de Interés Social de Tipo Prioritaria, se requiere como mínimo un (01) estacionamiento por cada cinco (05) unidades de vivienda. En todos los casos antes mencionados, así como en las viviendas unifamiliares, se debe contar con al menos un (01) estacionamiento.
- 20.2. Las edificaciones multifamiliares o conjuntos residenciales deben contemplar estacionamientos para bicicletas correspondientes a un cinco por ciento (5%) sobre el área neta prevista para estacionamiento vehicular, sin contabilizar el área de maniobras; no pudiendo ser, en ningún caso el espacio, menor al que se requiere para que se coloque una bicicleta. El proyectista puede sustentar soluciones de diseño para la ubicación del número resultante de bicicletas en las edificaciones.
- 20.3. En los proyectos se puede plantear bolsas de estacionamiento que sustenten la dotación de estacionamientos establecida.
- 20.4. El proyecto de edificación debe desarrollar no menos del 50% de área techada vendible o neta de vivienda exclusivamente para VIS para acogerse a los incentivos establecidos en el presente Reglamento; el área restante puede

contemplar edificaciones con usos complementarios al residencial que sean compatibles con la zonificación permitida, incluyendo unidades de vivienda que no correspondan a VIS. Sobre el área restante es aplicable la dotación de estacionamientos vehiculares y de bicicletas indicados en las normas municipales.

- 20.5. Para el caso de proyectos de edificación que se ejecuten por etapas, el porcentaje requerido para VIS se debe priorizar su ejecución en la primera etapa.
- 20.6. En edificaciones Multifamiliares y Conjuntos Residenciales, la sumatoria de áreas libres del conjunto residencial, correspondiente a una habilitación de lote único se consideran como cálculo del aporte de recreación pública, a la que se refiere el artículo 19 del presente Reglamento, descontando los pasajes peatonales y/o vehiculares; sin embargo, estas áreas libres mantienen su carácter privado.
- 20.7. En los conjuntos residenciales, cuando se trate de construcciones en vivienda unifamiliar, se permite el crecimiento hasta un máximo de tres niveles, pudiendo, sólo en estos casos, autorizarse su construcción por etapas. Para tal efecto, el promotor consigna esta posibilidad en la documentación de compraventa de las viviendas, debiendo proporcionar a los propietarios, los planos de las ampliaciones correspondientes, el sistema de construcción empleado y el Reglamento Interno.
- 20.8. En los conjuntos residenciales, cuando se trate de construcciones de vivienda multifamiliar, se permite autorizar su construcción por etapas, para lo cual el promotor debe presentar el proyecto integral, considerando que cada etapa se ejecuta y funciona independiente del conjunto.

Artículo 21.- Condiciones de Diseño y Dimensiones:

Toda unidad de vivienda debe permitir cumplir las funciones de estar, comer, dormir, cocinar, asearse y lavar, cuyas dimensiones sustenten su funcionalidad, en interrelación coherente entre ambientes, iluminación y ventilación según lo establecido en el RNE, a fin de garantizar su habitabilidad y conforme a las siguientes condiciones:

- a) Las dimensiones y áreas de los ambientes son las resultantes del diseño, mobiliario y equipamiento doméstico que se proponga.
- b) Se permite la integración de los ambientes de sala, comedor y cocina.
- c) Los baños pueden prestar servicio desde cualquier ambiente de la vivienda.
- d) En el caso de proyectos de densificación donde la escalera común constituya acceso a no más de cuatro viviendas, el ancho mínimo será de 1.00 m.
- e) Pueden construirse edificaciones de más de 5 pisos sin ascensores, siempre y cuando lo permita la altura normativa y a partir del quinto piso corresponda a una sola unidad inmobiliaria (departamento tipo dúplex o triplex, entre otros), donde el ingreso a la misma se ubique como máximo en el quinto piso.
- f) En caso la edificación cuente con circulación común superior a 12.00 m de altura sobre el nivel del ingreso a la edificación, se exige el uso de ascensores. Para este efecto, los sótanos y semisótanos no se consideran pisos.
- g) En las azoteas de edificaciones multifamiliares y de conjuntos residenciales, además de permitirse tanques elevados y casetas de ascensor, podrá ser techada el cincuenta por ciento (50%) del área total restante, para uso privado o servicios comunes o mixtos. Para dichas instalaciones y áreas techadas se considera un retranque mínimo de 1.50 m del límite exterior frontal de la azotea y destinar un treinta por ciento (30%) del área libre resultante, como área verde; permitiendo el acceso a la azotea mediante la prolongación de la(s) escalera(s) común(es) y/o

ascensor(es), en el caso de servicios comunes y a través de la unidad de vivienda del último nivel, en el caso de uso privado.

Artículo 22.- Incentivos para la promoción de VIS

Los proyectos de edificación se desarrollan considerando los siguientes parámetros urbanísticos y edificatorios:

20.1. Área libre mínima de Lote:

En los edificios multifamiliares, el área libre mínima dentro del lote es de treinta por ciento (30%) y para conjuntos residenciales el área libre es del cuarenta por ciento (40%).

En los lotes ubicados en esquina o que presentan dos o más frentes, el área libre mínima es de veinticinco por ciento (25%) para edificios multifamiliares y para conjuntos residenciales el área libre es de treinta por ciento (30%). En las nuevas habilitaciones urbanas que se precisan en el numeral 4.1 del artículo 4 del presente Reglamento que correspondan a vivienda unifamiliar, no es exigible el área libre mínima al interior del lote, siempre que los ambientes resuelvan su iluminación y ventilación natural en concordancia con lo dispuesto en el RNE.

20.2. Densidad máxima:

Para el caso de viviendas unifamiliares, la densidad es de cuatro (04) habitantes por vivienda. Para los demás casos, el cálculo de densidades se realiza conforme al RNE.

Para Vivienda Multifamiliar:

Zonas urbanas de intensidad baja (ZIB) (2)	
Frente a calle	1,250 hab/Ha.
Frente a parque o Av. (1)	2,100 hab/Ha.
Zonas urbanas de intensidad media (ZIM)	
Frente a calle	2,100 hab/Ha.
Frente a parque o Av. (1)	2,800 hab/Ha.
Zonas urbanas de intensidad alta (ZIA)	
En cualquier ubicación	5,600 hab/Ha.

Para Conjunto Residencial:

Zonas urbanas de intensidad baja (ZIB) (2)	
En cualquier ubicación	2,100 hab/Ha.
Zonas urbanas de intensidad media (ZIM)	
En cualquier ubicación	2,800 hab/Ha.

Zonas urbanas de intensidad alta (ZIA) (2)	
En cualquier ubicación	5,600 hab/Ha.

(1) Aplicable en vías de 20.00 m a más de sección; presenta dimensiones del parque según la normativa vigente.

(2) Aplicable también en zonificación compatible.

20.3. Altura máxima de edificación:

Para Vivienda Multifamiliar:

Zonas urbanas de intensidad baja (ZIB) (2)	
Frente a calle	10.50 m
Frente a parque o Av. (1)	16.50 m
Zonas urbanas de intensidad media (ZIM)	
Frente a calle	16.50 m
Frente a parque o Av. (1)	21.50 m
Zonas urbanas de intensidad alta (ZIA) (2)	
En cualquier ubicación	1.5 (a+r) (4)

Para Conjunto Residencial:

Zonas urbanas de intensidad baja (ZIB) (2)	
En cualquier ubicación	21.50 m
Zonas urbanas de intensidad media (ZIM)	
En cualquier ubicación, área mínima de lote:	
450 m ²	16.50 m
600 m ²	21.50 m
1000 m ²	26.50 m
Zonas urbanas de intensidad alta (ZIA) (2)	
En cualquier ubicación	1.5 (a+r)

(1) Aplicable también en vías de 20.00 m a más de sección; presenta dimensiones del parque según la normativa vigente.

(2) Aplicable también en zonificación compatible.

a: Ancho de vía

r: Retiros

Para efectos del cálculo de 1.5 (a+r) en lotes ubicados frente a parque, se contabiliza el retiro del predio, la sección vial y la misma dimensión de retiro para el parque.

En ningún caso, la altura de edificación obtenida, como resultado de la aplicación del presente artículo, podrá ser usada por lotes colindantes para efectos de aplicación de colindancia de altura o por consolidación.

TÍTULO III ACCESO A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 23.- Elegibilidad

- 23.1. El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento declara la condición de elegible de los distintos tipos de hogares referidos por la Ley, para la adquisición y/o el acceso de VIS o VIS – P. La elegibilidad se emitirá previa verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos en las normas urbanísticas y arquitectónicas, en los términos establecidos en la presente sección y en las demás normas que para el efecto establezca dicho ministerio.
- 23.2. La solicitud de declaración de condición de elegibilidad deberá ser presentada por el jefe de familia con la documentación requerida. La solicitud presentada tiene carácter de declaración jurada.
- 23.3. La declaración de condición de elegibilidad tendrá una vigencia de dos (2) años en los casos de VIS y de cuatro (4) años cuando se trate de VIS – P.

Artículo 24.- Requisitos para la elegibilidad (acceso al subsidio)

- 24.1. Para la determinación de la elegibilidad del tipo de hogar se tendrá en consideración:
- a) Los ingresos mensuales.
 - b) No haber recibido apoyo habitacional previo del Estado.
 - c) No haber accedido a programas de VIS subsidiado o no.
 - d) No ser propietario de vivienda, terreno, o aires independizados para vivienda.
- 24.2. En el caso de VIS de tipo mejoramiento o construcción de vivienda se deberá cumplir todos los requisitos anteriores, excepto el literal e) en reemplazo de lo cual se deberá acreditar la propiedad de la vivienda, terreno o aires independizados, mediante título inscrito en los Registros Públicos
- 24.3. En el caso de la VIS – P, se observará además lo siguiente:
- a) La pertenencia a los sectores I, II y III de la población agrupada según quintiles de ingreso.
 - b) La ubicación en zonas de riesgo no mitigable.
 - c) La situación de vulnerabilidad.

Artículo 25.- Tipología de los rangos de precios y equivalencia con los tipos de hogares

Los rangos de precios y los tipos de hogares elegibles deben guardar la siguiente equivalencia:

Tipo de vivienda	Tipo de VIS	Rango de Precios (UIT)	Tipos de Hogares
VIS - P	VIS – P en Lote Unifamiliar	<[...]>	a) Personas ubicadas en los sectores I, II y III de la población agrupada según quintiles de ingreso. b) Personas asentadas en zonas de riesgo no mitigable. c) Personas en situación de vulnerabilidad.
	VIS – P en Edificio Multifamiliar/Conjunto Residencial/Quinta	<[...]>	
VIS	VIS en lote Unifamiliar	<[...]>	a) Personas cuyos ingresos mensuales no superan las (...) [...] RMV b) Personas pertenecientes a un grupo familiar constituido. c) Personas que no hayan recibido apoyo habitacional previo del Estado. d) Personas que no hayan accedido a programas de VIS subsidiado o no. e) Personas que no sean propietarias de vivienda, terreno, o aires independizados para vivienda.
	VIS en Edificio Multifamiliar/Conjunto Residencial/Quinta	<[...]>	

Artículo 26.- Fiscalización posterior

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento verifica el cumplimiento de los requisitos de elegibilidad. Para los casos de los grupos familiares que postulan a una VIS – P, se emplea además el Sistema de Focalización de Hogares (SISFHO) como mecanismo de validación adicional.

TÍTULO IV GENERACIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

CAPÍTULO I FIDEICOMISO COMUNITARIO DE TIERRAS

Artículo 27.- Definición

27.1. El Fideicomiso Comunitario de Tierras (FCT) establece una relación jurídica en virtud de la cual el fideicomitente transfiere a perpetuidad el suelo, el subsuelo o el sobresuelo a otra persona, denominada fiduciario, para la constitución de un patrimonio fideicometido, sujeto al dominio fiduciario de este último y afecto a la creación, desarrollo y administración de proyectos de vivienda, y posterior constitución de derechos de superficie sobre las viviendas, en favor de los grupos familiares en situación de pobreza, vulnerabilidad o exclusión, de acuerdo al Sistema de Focalización de Hogares (SISFOH), denominados fideicomisarios o beneficiarios.

- 27.2. El patrimonio fideicometido es distinto al patrimonio del fiduciario, del fideicomitente, del fideicomisario o el del fideicomisario.
- 27.3. Los activos que conforman el patrimonio autónomo fideicometido no generan cargos al patrimonio efectivo del fiduciario.
- 27.4. La constitución del FCT se efectúa y perfecciona por acuerdo entre el fideicomitente y el fiduciario, formalizado mediante escritura pública.
- 27.5. El FCT se rige por las disposiciones del presente Capítulo y supletoriamente por aquellas del Código Civil.

Artículo 28.- Definición de fiduciario

El fiduciario es toda persona jurídica que tiene por objeto administrar, usar, disponer, construir, realizar mejoras, tutelar y custodiar los bienes que integran el patrimonio fideicometido destinado a la generación vivienda que incluye total o parcialmente VIS; y dentro de los límites a su dominio fiduciario.

Artículo 29.- Dominio fiduciario

- 29.1. El fiduciario ejerce sobre el patrimonio fideicometido un dominio fiduciario, el cual confiere plena potestades, incluidas las de administración, uso, disposición y reivindicación sobre los bienes que conforman el patrimonio fideicometido, las mismas que son ejercidas única y exclusivamente para la creación, desarrollo y administración de proyectos de vivienda, y posterior constitución de derechos de superficie sobre las viviendas, y con observancia de las limitaciones que se hubieren establecido en el acto constitutivo o, con posterioridad, por la Junta Fiduciaria.
- 29.2. El fiduciario solo puede disponer de las viviendas que integran el patrimonio fideicometido a través de la constitución de derechos reales de superficie en favor del fideicomisario y con arreglo a las estipulaciones contenidas en el acto constitutivo o, con posterioridad, por la Junta Fiduciaria. Los actos de disposición que efectúe en contravención de lo pactado son anulables. La acción puede ser interpuesta por el fideicomitente, la Junta Fiduciaria e incluso por la propia fiduciaria.

Artículo 30.- Patrimonio Fideicometido

- 30.1. El patrimonio fideicometido no responde por las obligaciones del fiduciario, del fideicomitente y, tratándose de las obligaciones de los fideicomisarios, tal responsabilidad sólo es exigible sobre los alcances del derecho de superficie a cuyo favor se constituye.
- 30.2. En caso de que el fiduciario no se oponga a las medidas que afecten al patrimonio fideicometido, pueden hacerlo el fideicomitente o la Junta Fiduciaria. Uno y otros están facultados para coadyuvar en la defensa si el fiduciario hubiese hecho valer la oposición.
- 30.3. El fiduciario podrá delegar en la Junta Fiduciaria o el fideicomitente las facultades necesarias para que ejerzan las medidas de protección del patrimonio fideicometido, sin quedar liberado de responsabilidad.

Artículo 31.- Afectación de los bienes que integran el patrimonio fideicometido

31.1. Los bienes que integran el patrimonio fideicometido se encuentran afectos al pago de las obligaciones y responsabilidades que el fiduciario contraiga en ejercicio del dominio fiduciario por los actos que efectúe para el cumplimiento de la finalidad para la que fue constituido el fideicomiso y, en general, de acuerdo con lo establecido en el acto constitutivo o por la Junta Fiduciaria.

31.2. No se encuentran afectos a dicho pago, salvo disposición en contrario, los bienes que integran el patrimonio propio del fiduciario o del fideicomitente.

Artículo 32.- Obligaciones del fiduciario

Son obligaciones del fiduciario:

- a) Cuidar y administrar los bienes y derechos que constituyen el patrimonio fideicometido, con la diligencia y dedicación de un leal administrador;
- b) Defender el patrimonio del fideicomiso, preservándolo tanto de daños físicos cuanto de acciones judiciales o actos extrajudiciales que pudieran afectar o mermar su integridad;
- c) Proteger con pólizas de seguro, los riesgos que corran los bienes fideicometidos, de acuerdo con lo pactado en el instrumento constitutivo o lo dispuesto por la Junta Fiduciaria;
- d) Cumplir los encargos que constituyen la finalidad del fideicomiso, realizando para ello los actos, contratos, operaciones, inversiones o negocios que se requiera, con la misma diligencia que la propia empresa fiduciaria pone en sus asuntos;
- e) Llevar el inventario y la contabilidad de cada fideicomiso con arreglo a ley, y cumplir conforme a la legislación de la materia las obligaciones tributarias del patrimonio fideicometido;
- f) Preparar balances y estados financieros de cada fideicomiso, cuando menos una vez al semestre, así como un informe o memoria anual, y poner tales documentos a disposición de los fideicomitentes, fideicomisarios y la Junta Fiduciaria;
- g) Guardar reserva respecto de las operaciones, actos, contratos, documentos e información que se relacionen con los fideicomisos;
- h) Notificar a los fideicomisarios de la existencia de bienes y servicios disponibles a su favor, dentro del término de quince (15) días hábiles de que el beneficio esté expedido;
- i) Transmitir al nuevo fiduciario, en los casos de subrogación, los recursos, bienes y derechos del fideicomiso; y,
- j) Rendir cuenta a los fideicomitentes y a la Junta Fiduciaria al término de su intervención en el fideicomiso.

Artículo 33.- Prohibiciones

33.1. Está prohibido para el fiduciario afianzar, avalar o garantizar en forma alguna ante el fideicomitente o los beneficiarios los resultados del fideicomiso o de las operaciones, actos y contratos que realice con los bienes fideicometidos.

33.2. Son nulos el pacto en contrario, así como las garantías y compromisos que se pacten en contravención a lo dispuesto en este artículo.

Artículo 34.- Prohibiciones de realizar operaciones en beneficio de determinadas personas

34.1. El fiduciario está prohibido de realizar operaciones, actos y contratos con los fondos y bienes de los fideicomisos, en beneficio de:

- a) La propia empresa.
- b) Sus directores y trabajadores y, en su caso, los miembros del comité a cargo del fideicomiso.
- c) El factor o factores fiduciarios.
- d) Los trabajadores contratados para el fideicomiso.

34.2. Los impedimentos a que se refiere este artículo alcanzan al cónyuge y a los parientes de las personas indicadas, así como a las personas jurídicas en que el cónyuge y los parientes en conjunto, tengan personalmente una participación superior al cincuenta por ciento.

34.3. Son nulas las operaciones que se realice en contravención de estas prohibiciones.

Artículo 35.- Incumplimiento de obligaciones por dolo o culpa grave

La empresa fiduciaria que incumpla sus obligaciones por dolo o culpa grave debe reintegrar al patrimonio del fideicomiso el valor de lo perdido, más una indemnización por los daños y perjuicios irrogados, sin perjuicio de la responsabilidad a que hubiere lugar.

Artículo 36.- Derechos del fiduciario

- 36.1. Cobrar una retribución por sus servicios con cargo a los ingresos derivados del cobro del canon, de acuerdo con lo estipulado en el instrumento constitutivo o, en su defecto, según lo dispuesto por la Junta Fiduciaria; y,
- 36.2. Restituirse con recursos del fideicomiso de los gastos en que incurriere en la administración del patrimonio fideicometido y en la realización de su finalidad.

Artículo 37.- Derecho de superficie

- 37.1. El grupo familiar que adquiera la condición de fideicomisario o beneficiario ejerce un derecho de superficie sobre una vivienda determinada dentro del patrimonio fideicometido, en virtud del cual goza de la facultad de tener temporalmente una construcción en propiedad separada sobre o bajo la superficie del suelo. El derecho de superficie es constituido en virtud del dominio fiduciario que ejerce el fideicomisario.
- 37.2. El derecho de superficie no puede ser mayor a noventa y nueve años, pudiendo ser renovado o ampliado a solicitud del fideicomisario y previa aprobación de la Junta Fiduciaria, para dicho efecto el grupo familiar deberá acreditar nuevamente su situación de pobreza, vulnerabilidad o exclusión, de acuerdo con el Sistema de Focalización de Hogares (SISFOH).

Artículo 38.- Disposición del derecho de superficie

- 38.1. Salvo prohibición expresa en el acto constitutivo o por acuerdo de la Junta Fiduciaria, el fideicomisario podrá transferir la totalidad de su derecho de superficie, constituir derechos de usufructo o uso o habitación, arrendar o ceder temporalmente el uso de la vivienda bajo cualquier título; siempre que el nuevo grupo familiar cesionario o titular del derecho real cumpla con las condiciones de

situación de pobreza, vulnerabilidad o exclusión requeridos por el acto constitutivo o acuerdo de la Junta Fiduciaria, bajo sanción de nulidad.

38.2. El titular del derecho de superficie primitivo queda obligado solidariamente con el nuevo titular, cesionario o titular de los derechos reales derivado al pago del canon.

38.3. La extinción del derecho de superficie a favor del fideicomisario importa la terminación de los derechos concedidos por el superficiario en favor de tercero.

Artículo 39.- Derecho de retracto

39.1. El fideicomitente goza de un derecho de retracto en caso de la transmisión total del derecho de superficie, produciéndose la consolidación del dominio fiduciario. El fideicomitente retrayente debe reembolsar, con cargo a los ingresos derivados del cobro del canon, al adquirente el precio, los tributos y gastos pagados por este y, en su caso, los intereses pactados.

39.2. El ejercicio del presente derecho se rige por las disposiciones del Código Civil relativas al derecho de retracto en la compraventa, en cuanto resulte aplicable.

Artículo 40.- Canon anual

Salvo disposición expresa en contrario dentro del acto constitutivo o por acuerdo de la Junta Fiduciaria, el fideicomisario se obliga al pago de un canon anual como contraprestación al derecho de superficie constituido en virtud del FCT.

Artículo 41.- Obligaciones del fideicomisario

El fideicomisario en ejercicio del derecho de superficie está obligado:

- a) A recibir la vivienda, cuidarla diligentemente y usarla para el destino que se le concedió en el contrato o al que pueda presumirse de las circunstancias.
- b) A pagar puntualmente el canon en el plazo y lugar convenidos y, a falta de convenio, anualmente, en su domicilio.
- c) A pagar puntualmente los servicios públicos suministrados en beneficio del bien, con sujeción a las normas que los regulan.
- d) A dar aviso inmediato al fiduciario de cualquier usurpación, perturbación o imposición de servidumbre que se intente contra la vivienda.
- e) A permitir al fiduciario que inspeccione por causa justificada la vivienda, previo aviso de siete (7) días hábiles.
- f) A efectuar las reparaciones que le correspondan conforme al contrato.
- g) A no hacer uso imprudente de la vivienda o contrario al orden público o a las buenas costumbres.
- h) A no introducir cambios ni modificaciones en la vivienda, sin asentimiento del fiduciario.
- i) A devolver el bien al fiduciario al vencerse el plazo del contrato de superficie en el estado en que lo recibió, sin más deterioro que el de su uso ordinario.
- j) A cumplir las demás obligaciones que establezca el fiduciario o la Junta Fiduciaria

Artículo 42.- Junta Fiduciaria

42.1. La Junta Fiduciaria es la entidad no personificada encargada de la dirección, supervisión y fiscalización del FCT. Está integrada por siete (7) personas de

probada conducta ética y capacidad de gestión y liderazgo, quienes ejercen el cargo ad-honorem. Los miembros serán designados de la siguiente manera:

- a) Tres (3) representantes de los fideicomisarios.
- b) Dos (2) representantes del fiduciario.
- c) Un (1) representante de la Municipalidad distrital.
- d) Un (1) representante de la Municipalidad provincial.

42.2. Los miembros son nombrados por el periodo de cinco (5) años, quienes se mantendrán en sus cargos hasta que sus sucesores en el cargo sean nombrados y hayan tomado posesión del cargo.

42.3. La Junta Fiduciaria elegirá de entre sus miembros a un Presidente y designará un Secretario de Actas. El quórum para la celebración de reuniones en las que se adopten acuerdos vinculantes será la mayoría simple de los miembros que ocupen cargos en la Junta Fiduciaria.

42.4. La Junta Fiduciaria se rige por las disposiciones del presente Capítulo y supletoriamente por aquellas del Código Civil, referidas a la Asociación.

CAPÍTULO II DE LA PLANIFICACIÓN URBANA PARA LA PROVISIÓN DE VIS

Artículo 43.- PDU y PDM VIS

[Definir los alcances de la obligatoriedad o necesidad de establecer VIS en el diseño de los PDU y PDM, fijar mecanismos de participación en la generación de VIS dentro de la planificación, así como fijar los incentivos o mecanismos que permitan hacer atractivo contar con VIS para los gobiernos locales y los desarrolladores]

Artículo 44.- Densificación VIS dentro de PDM y PDU

44.1. *[Desarrollar los incentivos para la densificación en suelo consolidado para la generación de VIS, así como los criterios para su establecimiento en los PDM y PDU. Asimismo, establecer las formas de coordinación entre los gobiernos locales, residentes y desarrolladores]*

44.2. Los Gobiernos locales fomentan la densificación de áreas clasificadas como Suelo Urbano Consolidado para el incremento de la provisión de Vivienda de Interés Social. En tal sentido, en los Planes de Desarrollo Urbano y Planes de Desarrollo Metropolitano se podrán establecer áreas específicas de densificación, en las cuales se establecerán incentivos para la construcción de vivienda y se podrán crear programas de densificación que permitan la coordinación entre el Gobierno Local, residentes y empresas privadas a efectos de poder llevar a cabo programas de densificación en dichas áreas.

Artículo 45.- Criterios de priorización para la implementación preferente de VIS

Los programas de Vivienda de Interés Social se implementan preferentemente en suelo urbano consolidado, dotado de infraestructura y servicios necesarios para servir a la edificación, primordialmente el equipamiento urbano necesario, con acceso a transporte público.

- a) Suelo urbano consolidado, dotado de infraestructura y servicios necesarios para servir a la edificación
- b) Equipamiento urbano acorde a los patrones culturales y condiciones productivas.
- c) Acceso a transporte público.
- d) Zonas identificadas como de interés regional o nacional dentro de los instrumentos de planificación urbana para la ejecución de VIS-P.

Artículo 46.- Uso prioritario de los predios o inmuebles estatales

[Definir en qué medida este uso prioritario puede discriminar entre VIS y VIS – P, así como fijar los criterios de priorización y el rol del MVCS y la SBN en dicho proceso. Evaluar si se requeriría una previa desafectación y quién solicitaría esta, y cómo operaría para los casos de FCT y OPS]

TÍTULO V OPERADOR PÚBLICO DEL SUELO

Artículo 47.- Definición

El Operador Público del Suelo es un ente, constituido como empresa pública de derecho privado, encargado de la incorporación, acumulación, gestión, adquisición, habilitación urbana y transferencia de predios de propiedad del Gobierno Nacional, los gobiernos regionales o locales o adquiridos por dicha entidad; para destinarlos a fines de interés o utilidad pública, dándose prioridad a la utilización de los predios para la generación de VIS, fines de renovación o regeneración urbana o para el reasentamiento poblacional; y en aquellos segmentos del mercado donde la oferta privada resulte inexistente.

Artículo 48.- Operaciones Urbanísticas de Vivienda Social

El OPS puede ejecutar Operaciones Urbanísticas de Vivienda Social. Estas operaciones pueden incluir proyectos estratégicos de Vivienda de Interés Social de alto impacto, en función de consideraciones como el cierre de brechas, su capacidad de innovación, su diversidad territorial o su impacto social; y de conformidad con los criterios generales de priorización de proyectos.

Artículo 49.- Criterios generales de priorización de proyectos

La priorización de los proyectos para la adjudicación de suelo se realiza preferentemente sobre la base de los siguientes criterios:

- a) El impacto social que generará el proyecto inmobiliario propuesto, desde la perspectiva cualitativa y cuantitativa. En el primer aspecto, se deberá definir el segmento social al cual atenderá, donde la vivienda de interés prioritaria se priorizará sobre la vivienda de interés social. En el aspecto cuantitativo, es importante tener una clara aproximación de la cantidad de unidades inmobiliarias que se estiman tener como resultado de la ejecución del proyecto, a fin de saber su impacto en la reducción del déficit de vivienda.
- b) El impacto económico productivo del proyecto a partir de la inversión que realizará el adjudicatario.
- c) La ejecución de proyectos en las Zonas Especiales de Interés Social declaradas a las que hace referencia el artículo 48 de la Ley.

- d) Los proyectos ejecutados en el marco del proceso de reasentamiento de zonas de riesgo no mitigables e intangibles, de conformidad con la Ley N° 29869, Ley de reasentamiento poblacional para zonas de muy alto riesgo no mitigable, y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 115-2013-PCM.

TÍTULO VI ADQUISICIÓN

CAPÍTULO I DE LA ADQUISICIÓN DE PREDIOS

Artículo 50.- Actos preliminares

Los actos preliminares para la adquisición o transferencia de predios a favor de la OPS comprenden los siguientes:

- a) La identificación del suelo.
- b) La reserva del suelo.
- c) La realización de estudios previos que incluyen la identificación de la demanda y sus necesidades, que deberán incluir estudios diagnóstico socioeconómico priorizando los grupos sociales destinatarios de la VIS y VIS – P; las condiciones del ordenamiento territorial; las áreas brutas y útiles; potencial número de viviendas; análisis de costos del proyecto; y, la relación costo-beneficio o el número de predios y propietarios.
- d) La valorización del suelo bruto o avalúos.

Artículo 51.- Adquisición o transferencias a favor del OPS

La adquisición o transferencia a favor de la OPS podrá realizarse a través de los siguientes mecanismos:

- a) Expropiación
- b) Dominio fiduciario
- c) Derechos de adquisición preferente
- d) Permuta
- e) Donaciones
- f) Predios en abandono
- g) Dominio superficiario
- h) Contratación directa, de conformidad con la Ley de Contrataciones del Estado y su Reglamento.

Artículo 52.- Banco de tierras

52.1. El Fondo MIVIVIENDA S.A., en su calidad de Operador Público del Suelo, asume la administración y gestión del Banco de Tierras, regulado en la Ley N° 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, y su Reglamento.

52.2. El Banco de Tierras tiene como finalidad administrar la información de los terrenos aportados para la ejecución de los proyectos que facilitan el acceso al suelo para fines de VIS.

Artículo 53.- Objetivos del Banco de Tierras

Los objetivos del Banco de Tierras son:

- a) Investigar, recopilar, mantener actualizada, sistematizar y proporcionar información sobre terrenos de dominio privado de las entidades públicas del Gobierno Nacional destinados para la ejecución de proyectos de vivienda sobre terrenos de libre disponibilidad, según lo establecido en el presente Reglamento.
- b) Evaluar, seleccionar y proponer a la SBN los terrenos que puedan ser objeto de procesos de producción urbana primaria o subasta de terrenos.
- c) Elaborar la documentación técnica necesaria para, de ser el caso, efectuar el saneamiento físico legal de los terrenos.
- d) Obtener las autorizaciones pertinentes, para el cambio de zonificación, integración al área urbana, asignación de zonificación, entre otras, que faciliten la viabilidad administrativa de los probables proyectos sobre terrenos de libre disponibilidad.
- e) Explorar las opciones programáticas que puedan desarrollarse en los terrenos seleccionados y propuestos como alternativas para el desarrollo de proyectos sobre terrenos de libre disponibilidad.
- f) Asesorar a los gobiernos regionales, locales, comunidades campesinas, y promotores privados, entre otros, en la evaluación de predios y probable aprovechamiento inmobiliario de estos.

Artículo 54.- Ámbito de aplicación

El Banco de Tierras administra la información de los terrenos que son propuestos para su identificación cuando se trate:

- a) Terrenos de dominio privado del Estado, ubicados preferentemente en áreas de expansión urbana.
- b) Terrenos de propiedad de entidades del Estado en liquidación.
- c) Terrenos correspondientes a Fuerzas Armadas y de la Policía Nacional del Perú localizadas dentro de las áreas de expansión urbana o que tengan vocación residencial.
- d) Terrenos de propiedad de los gobiernos locales y regionales.
- e) Terrenos de comunidades campesinas localizados en las áreas de expansión urbana.
- f) Terrenos e inmuebles de propiedad de personas naturales o jurídicas de derecho público o privado, ubicados en zonas urbanas deterioradas o subutilizadas.
- g) Terrenos o inmuebles de propiedad privada no utilizados y que tengan vocación residencial.
- h) Las Entidades Públicas a que se refiere la Ley 27444 proporcionarán a Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento la información de terrenos que sean considerados parte sustantiva del Banco de Tierras. Para dicha consideración, los terrenos eriazos a dotarse de infraestructura y equipamiento urbano, vía proyectos de producción urbana primaria, deberán responder favorablemente a los criterios de seguridad jurídica y física, accesibilidad y factibilidad de servicios, asimismo, deberán caracterizarse por su calidad urbanística y rentabilidad económica.
- i) El Banco de Tierras pondrá en conocimiento de la SBN la información que administre referida a los terrenos de las entidades públicas del Gobierno Nacional, los Gobiernos Regionales y Locales.

**TÍTULO [*]
GESTIÓN**

CAPÍTULO [*] DE LA GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 55.- Custodia y tutela posesoria

El OPS asume la custodia y tutela posesoria de los predios transferidos o adquiridos, una vez se encuentre en posesión y control efectivo de estos.

Artículo 56.- Saneamiento para la ejecución de la habilitación urbana

El OPS estructura, formula y tramita hasta su aprobación ante las autoridades competentes, las peticiones administrativas que sean necesarias a fin sanear debidamente el suelo, asumiendo el riesgo y la gestión para la obtención de licencias, permisos, autorizaciones o similares para fines de la habilitación urbana.

Artículo 57.- Habilitación urbana

El OPS ejecuta las obras públicas necesarias de la habilitación urbana de los suelos que disponga, la cual se realiza de forma directa o a través de terceros. En este último supuesto, se podrá realizar mediante mecanismos de contratos asociativos previstos en la Ley General de Sociedades o mediante los procesos de selección previstos en la Ley de Contrataciones del Estado, según corresponda.

TÍTULO [*] TRANSFERENCIA

CAPÍTULO [*] DEL CONCURSO PARA LA ADJUDICACIÓN DEL SUELO ÚTIL

Artículo 58.- Definición

[Definir los elementos principales del concurso para la adjudicación. Tomar como referencia el proceso en Fondo MIVIVIENDA. Precisar que a nivel de Gobiernos locales opera de forma referencial o defecto de una disposición específica]

Artículo 59.- Etapas

Las etapas del concurso público para la adjudicación del suelo útil son definidas por el OPS. Las que mínimamente serán las siguientes:

- a. Elaboración del expediente y actos preparatorios.
- b. Convocatoria y publicación de las bases del concurso.
- c. Registro de participantes.
- d. Formulación de consultas y observaciones.
- e. Absolución de consultas, observaciones e integración de las bases.
- f. Presentación de ofertas.
- g. Calificación de ofertas.
- h. Otorgamiento de la buena pro.

Artículo 60.- Elegibilidad del proyecto

La elegibilidad es la manifestación formal mediante la cual, y según la documentación aportada por el oferente, el OPS emite concepto favorable de viabilidad a los proyectos para destinarlos a fines de interés o utilidad pública, dándose prioridad a la utilización de los predios para la generación de VIS y VIS - P.

La elegibilidad se emitirá previa verificación del cumplimiento de los requisitos exigidos en las normas urbanísticas y arquitectónicas, en los términos establecidos en la presente sección y en las demás normas que para el efecto establezca el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Artículo 61.- Requisitos de elegibilidad

Las metodologías y condiciones para el otorgamiento de la elegibilidad de los proyectos de vivienda serán definidas por el OPS. En ausencia de definición como mínimo, deberá exigirse, además de los criterios generales de priorización de proyectos, lo siguiente:

- a) La licencia de edificaciones que se otorgue deberá hacer expresa referencia a la disponibilidad de los servicios públicos domiciliarios de agua, alcantarillado y energía eléctrica, vías de acceso y planos con los diseños para desarrollos futuros de las viviendas, indicando su condición de VIS.
- b) Presentar la documentación correspondiente a las fuentes de financiación requeridas para el desarrollo del proyecto, ya sea con recursos propios del oferente, cuotas iniciales por ventas del proyecto, recursos por subsidios o aportes, o préstamos de entidades del sistema financiero supervisadas por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.
- c) El plan de vivienda, conforme a los requisitos y condiciones que para tales efectos establezca el OPS.
- d) Incluir los presupuestos de construcción y demás documentación que defina el OPS, para soportar la viabilidad del plan de vivienda, involucrando los costos directos o indirectos.
- e) Acreditar la existencia o programación de un plan de gestión y acompañamiento social del proceso, desde la postulación hasta la asignación y ejecución del plan de vivienda correspondiente.
- f) La propuesta debe presentar el equilibrio económico del OPS es fundamental para la continuidad y el éxito de la gestión de proyectos inmobiliarios.
- g) Criterios arquitectónicos.

CAPÍTULO [*] DE LA ACTUACIÓN DEL OPERADOR PÚBLICO DE SUELOS DURANTE LA CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 62.- Monitoreo

Una vez adjudicado el proyecto, el OPS realiza el seguimiento y monitoreo de la ejecución de los proyectos inmobiliarios, enfocado en garantizar el cumplimiento de los cronogramas y planes de inversión.

Artículo 63.- Acompañamiento

En su condición de gestor de proyectos, el OPS participa en la trazabilidad de la generación de viviendas, hasta su colocación a un promotor inmobiliario privado o a un consumidor final, en ese sentido, el OPS acompaña de manera constante durante todo

el proceso de la ejecución de la obra, brindando soporte y asistencia técnica al desarrollador incluso para la obtención de licencias y permiso.

Artículo 64.- Evaluación

Al término de la ejecución del proyecto con la colocación a un promotor inmobiliario privado o al consumidor final, el OPS formula un informe técnico identificando y evaluando el desempeño del desarrollador, así como los principales obstáculos surgidos o las penalidades o sanciones contractuales aplicadas durante la ejecución del proyecto inmobiliario.

TÍTULO [*]

COMISIÓN INTERINSTITUCIONAL PARA LA GENERACIÓN DE SUELO Y DESARROLLO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL MEDIANTE EL OPERADOR PÚBLICO DE SUELO

CAPÍTULO [*]

Artículo 65.- Constitución

Constitúyase la Comisión Interinstitucional con el fin de articular, en todos los niveles de gobierno, el ejercicio de funciones de las entidades públicas involucradas en los procesos y procedimientos necesarios para la gestión de generación de suelo urbano y desarrollo de viviendas de interés social propuestos por el operador público de suelo.

Estará integrada por:

- a) El Viceministro de Vivienda y Urbanismo, quien la presidirá
- b) El Viceministro de Construcción y Saneamiento
- c) El Alcalde Provincial de la jurisdicción que corresponda al proyecto propuesto.
- d) El Alcalde Distrital de la jurisdicción que corresponda al proyecto propuesto.
- e) El Presidente del Directorio de la empresa prestadora de servicios de agua y alcantarillado.
- f) El Presidente de Directorio del Fondo MIVIVIENDA S.A.

El Viceministro de Vivienda y Urbanismo, convocará, de acuerdo a los temas y necesidades de articulación planteadas por el operador público de suelo, a las siguientes autoridades:

- a) El Viceministerio de Patrimonio Cultural e Industrias Culturales
- b) El Superintendente de Bienes Nacionales - SBN
- c) El Coordinador Nacional de COFOPRI.
- d) El Superintendente Nacional de los Registros Públicos - SUNARP
- e) El Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres – CENEPRED

En las convocatorias se podrá considerar, incluso, la participación de las empresas privadas a cargo de la prestación de servicios públicos.

Artículo 66.- Secretaría Ejecutiva

El Fondo MIVIVIENDA S.A., en su calidad de OPS, ejercerá la función de Secretaría Ejecutiva de la Comisión Interinstitucional para la generación de suelo y desarrollo de vivienda de interés social.

Son funciones de la Secretaría Técnica, las siguientes:

- a) Proponer y actualizar los criterios de priorización para determinar el orden de atención de los proyectos inmobiliarios propuestos a la Comisión.
- b) Proponer a la Comisión los proyectos inmobiliarios de generación de suelo y de vivienda de interés social para que sean atendidos.
- c) Identificar los problemas y/o trabas administrativas de acuerdo con la trazabilidad de cada proyecto inmobiliario.
- d) Proponer mecanismos de solución a los problemas y trabas identificadas.
- e) Efectuar las coordinaciones entre las diferentes instituciones que conforman la comisión para atender la solución de problemas o trabas y la prosecución de los procedimientos.
- f) Proponer la suscripción de convenios de gestión y monitorear su cumplimiento.

Artículo 67.- Funciones

La Comisión Interinstitucional para la generación de suelo y desarrollo de vivienda de interés social deberá cumplir las siguientes funciones:

- a) Intercambiar información relevante para la gestión del suelo y generar información y capacitación a las entidades y actores involucrados sobre los acuerdos para la implementación de proyectos de vivienda de interés social, lo cual implica generar un sistema de información como herramienta de planificación que permita identificar densidades, déficit de vivienda y suelo, propiedad y precios de suelo.
- b) Articular procesos de Planificación Urbana y de Inversión Pública, de acuerdo a la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo, orientándolos a la generación de suelo urbano y la implementación de proyectos de vivienda de interés social.
- c) Identificar las zonas a priorizar, los agentes a intervenir y las necesidades de inversión, de acuerdo a los Planes urbanos y los planes sectoriales de inversión.
- d) Garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano.
- e) Promover acuerdos y resolución de conflictos entre agentes públicos y/o privados involucrados en la generación de suelo urbano y producción de proyectos de viviendas de interés social.
- f) Evaluar los predios de dominio privado de los tres niveles de gobierno, y sus respectivas empresas, así como los predios de particulares, y los predios del Ministerio de Defensa y sus órganos de ejecución, conforme a las disposiciones sobre la materia, propuestos por el Fondo MIVIVIENDA S.A., con el objeto de promover el desarrollo de proyectos de VIS y VIS – P.

Artículo 68.- Convenios de gestión

Los convenios de gestión son acuerdos de voluntades de colaboración entre las entidades que se encuentren involucradas en el planteamiento de determinado proyecto, ya sea para mejorar su gestión haciéndola viable o para dar solución de determinado problema de gestión.

Los convenios de gestión podrán definir en su contenido, entre otros aspectos, los siguientes:

- a) Identificación de los procesos de gestión necesarios para garantizar la realización del proyecto inmobiliario propuesto por el operador público de suelo, así como los procedimientos administrativos que involucran a las entidades que suscriben el convenio, alineando a las mismas y a sus dependencias, bajo el enfoque de un resultado prioritario para el país.

- b) Compromiso de Realización de seguimiento enfocado en garantizar el cumplimiento de los cronogramas y planes de inversión. Se requiere la identificación clara de las unidades orgánicas responsables de dicha implementación, en cada entidad.
- c) Propuesta de arreglos institucionales o cambios normativos necesarios para la gestión del proyecto inmobiliarios propuesto, a base de la identificación de trabas en los procesos administrativos involucrados.
- d) Establecimiento de incentivos para las entidades por el cumplimiento de objetivos.