



Resolución Ministerial

N° 207-2013-VIVIENDA

Lima, 21 AGO. 2013

VISTOS: El Memorando N° 099-2013-VIVIENDA-OGPP y el Informe Técnico Legal N° 009-2013-VIVIENDA/VMVU-PGSU, emitidos por la Dirección General de la Oficina General de Planificación y Presupuesto y el Programa Generación de Suelo Urbano (PGSU), respectivamente, y;

CONSIDERANDO:

Que, el literal a) del artículo 4 de la Ley N° 27792, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, establece que es función del Ministerio diseñar, normar y ejecutar la política nacional y acciones del Sector en materia de vivienda, urbanismo, construcción y saneamiento;

Que, por Decreto Supremo N° 003-2012-VIVIENDA, se crea el Programa Generación de Suelo Urbano, bajo el ámbito del Viceministerio de Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, con el propósito de atender la demanda de suelo urbano con fines de vivienda social y servicios complementarios de infraestructura y de equipamiento mediante la promoción de acciones de recuperación y/o transformación urbana y desarrollo de proyectos de producción de nuevo suelo urbano;

Que, de acuerdo con la Primera Disposición Complementaria, Final y Transitoria del mencionado Decreto Supremo, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, aprobará mediante Resolución Ministerial el Manual de Operaciones del Programa Generación de Suelo Urbano;

Que, los artículos 4 y 36 de los Lineamientos para la elaboración y aprobación del Reglamento de Organización y Funciones por parte de las Entidades de la Administración Pública, aprobado con Decreto Supremo N° 043-2006-PCM, establecen que los programas o proyectos contarán con un Manual de Operaciones en el que se consignará, entre otros, la descripción del Programa o Proyecto, el objetivo, la identificación de las entidades, órganos o unidades orgánicas ejecutoras que tienen responsabilidades respecto del mismo, organización, funciones y responsabilidades; así como, sus procesos de programación y aprobación de actividades, ejecución de recursos, proceso de coordinación desembolsos, según corresponda, y los procesos de supervisión, seguimiento y evaluación: supervisión técnica, informes (financieros, registros contables, de progreso), auditorías, inspección y supervisión, según corresponda;

Que, con Informe Técnico Legal N° 009-2013-VIVIENDA/VMVU-PGSU, el Programa Generación de Suelo Urbano (PGSU) remite el proyecto del Manual de Operaciones para la prosecución del trámite correspondiente que conlleve a su aprobación;

Que, mediante Memorando N° 099-2013-VIVIENDA-OGPP, la Directora General de la Oficina General de Planificación y Presupuesto, señala que luego de la evaluación realizada por la Unidad de Planificación, Programación y Racionalización a



través del Informe N° 005-2013-OGPP-UPPR, emite opinión favorable al Manual de Operaciones del Programa Generación de Suelo Urbano, recomendando se prosiga con el trámite de aprobación respectiva;

De conformidad con la Ley N° 27792, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, y su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 002-2002-VIVIENDA, el Decreto Supremo N° 043-2006-PCM, que aprueba los Lineamientos para la elaboración y aprobación del Reglamento de Organización y Funciones – ROF por parte de las entidades de la Administración Pública y el Decreto Supremo N° 003-2012-VIVIENDA, que crea el Programa Generación de Suelo Urbano;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Aprobación del Manual de Operaciones

Aprobar el Manual de Operaciones del Programa Generación de Suelo Urbano - PGSU, cuyo texto forma parte integrante de la presente Resolución Ministerial y consta de nueve (09) Capítulos, sesenta y cinco (65) Artículos, tres (03) Disposiciones Complementarias Transitorias, una (01) Disposición Complementaria Final y dos (02) Anexos.

Artículo 2.- Aprobación del Cuadro de Recursos Humanos

Delegar en el Viceministro de Vivienda y Urbanismo la facultad de aprobar el Cuadro de Recursos Humanos del PGSU, el mismo que será propuesto por el Director Ejecutivo del Programa, en un plazo que no excederá los treinta (30) días hábiles contados a partir de la publicación de la presente Resolución Ministerial.

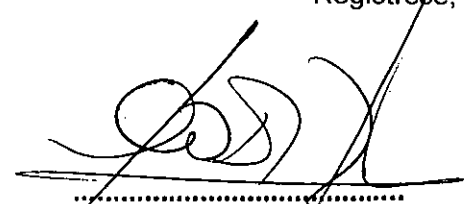
Artículo 3°.- Publicación

Disponer la publicación de la presente Resolución Ministerial y del Manual de Operaciones del Programa Generación de Suelo Urbano – PGSU, en el Portal Electrónico del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (www.vivienda.gob.pe) y en el Portal del Estado Peruano (www.peru.gob.pe), el mismo día de su publicación en el diario oficial El Peruano.

Artículo 4°.- Vigencia

El Manual de Operaciones del Programa Generación de Suelo Urbano - PGSU entrará en vigencia a partir del día siguiente de la publicación en el Diario Oficial El Peruano, de la presente Resolución Ministerial.

Regístrese, comuníquese y publíquese.


.....
RENÉ CORNEJO DÍAZ
Ministro de Vivienda,
Construcción y Saneamiento

MANUAL DE OPERACIONES DEL PROGRAMA GENERACION DE SUELO URBANO

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1°.- Del Manual de Operaciones

El Manual de Operaciones es un documento técnico normativo de gestión institucional en el que se determina la naturaleza, objetivos, estructura, funciones, ámbitos de actuación y procesos operativos del Programa Generación de Suelo Urbano, en adelante PGSU.

El presente Manual de Operaciones, en adelante, Manual, se formula en concordancia con la normativa y lineamientos de política dictada por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en adelante MVCS.

Artículo 2°.- Aplicación obligatoria

Las disposiciones contenidas en el presente Manual de Operaciones son de aplicación a todos los órganos que conforman el PGSU.

Artículo 3°.- Base Legal

La base legal del Manual de Operaciones es la siguiente:

- Ley N° 27658, Ley Marco de Modernización de la Gestión del Estado.
- Decreto Supremo N° 030-2002-PCM, Reglamento de la Ley Marco de Modernización de la Gestión del Estado.
- Decreto Supremo N° 043-2006-PCM, aprueba Lineamientos para la elaboración y aprobación del Reglamento de Organización y Funciones - ROF por parte de las entidades de la Administración Pública.
- Ley N° 27792, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- Decreto Supremo N° 002-2002-VIVIENDA, Reglamento de Organización y Funciones - ROF del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, modificado por el Decreto Supremo N° 045-2006-VIVIENDA.
- Decreto Supremo N° 003-2012-VIVIENDA, crea el Programa Generación de Suelo Urbano.

CAPITULO II NATURALEZA, OBJETIVOS Y ESTRUCTURA

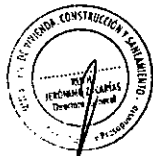
Artículo 4°.- Naturaleza del PGSU

El PGSU es un Programa del MVCS bajo el ámbito del Viceministerio de Vivienda y Urbanismo, en adelante, VMVU, que tiene la responsabilidad de planear, programar, ejecutar, monitorear, supervisar y evaluar las actividades y proyectos, en el marco de los lineamientos de política, planes y objetivos institucionales.

El PGSU tiene su domicilio legal en la ciudad de Lima y desarrolla sus actividades dentro del ámbito nacional.

Artículo 5°.- Finalidad del PGSU

La finalidad del PGSU es contribuir a atender la demanda de suelo urbano con fines de vivienda social, servicios complementarios de infraestructura y de equipamiento urbano.



Artículo 6º.- Objetivos del PGSU

Los objetivos del PGSU son:

- Urbanizar terrenos de propiedad del Estado con aptitud urbana, para el desarrollo de proyectos de vivienda social y sus servicios complementarios.
- Recuperar espacios y predios deteriorados y/o subutilizados que sean utilizables para el desarrollo de proyectos de vivienda social y/o servicios complementarios.
- Promover el desarrollo de inversiones encaminadas a dar un mayor y mejor uso del suelo mediante la modalidad de asociaciones pública privada u otras permitidas por la legislación vigente, como por mecanismos de facilitación urbana para el desarrollo de proyectos de vivienda social y sus servicios complementarios.

Artículo 7º.- Estructura del PGSU

El PGSU, tiene los siguientes órganos:

Órganos de Dirección

- Dirección Ejecutiva
- Coordinación General

Órganos de Asesoramiento

- Área de Planeamiento, Asesoramiento Jurídico, Seguimiento y Evaluación
- Área de Tierras y Reserva Territorial

Órganos de Apoyo

- Área de Administración y Presupuesto

Órganos de Línea

- Área de Estudios y Proyectos
- Área de Financiamiento Inmobiliario
- Área de Promoción de Inversiones
- Área de Gestión Inmobiliaria

CAPITULO III ÓRGANOS DE DIRECCIÓN

Artículo 8º.- Dirección Ejecutiva del PGSU

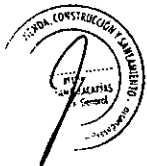
La Dirección Ejecutiva, es responsable del planeamiento, organización, integración, dirección y control del PGSU y como tal, el máximo órgano de administración.

Está a cargo de un Director Ejecutivo designado mediante Resolución Ministerial, quien depende funcional y orgánicamente del VMVU, en el marco de los lineamientos de política, planes y objetivos institucionales, así como del Reglamento de Organización y Funciones del MVCS.

Artículo 9º.- Funciones de la Dirección Ejecutiva del PGSU

La Dirección Ejecutiva tiene las siguientes funciones:

- Formular, dirigir y velar por el cumplimiento de la política general, objetivos y principios del PGSU en concordancia con la política sectorial de vivienda y urbanismo del MVCS.
- Ejercer la dirección, la administración general y la representación del PGSU en el marco de la normativa vigente.



- c. Dirigir, coordinar, monitorear y evaluar permanentemente la ejecución de los Proyectos Urbanos Integrales.
- d. Proponer al VMVU las estrategias de desarrollo de corto, mediano y largo plazo, y los planes de operaciones del PGSU, en base a los lineamientos de política y objetivos del sector vivienda y urbanismo.
- e. Reportar al VMVU el avance del Programa como sus resultados físicos, financieros, indicadores de desempeño, y toda la información relevante para el mismo, así como informar sobre la demanda de los recursos para financiar el Programa y sus proyectos.
- f. Verificar que las intervenciones que se financien con recursos del programa se formulen y ejecuten en el marco de la normativa vigente y que los costos de las mismas se encuentren debidamente sustentadas.
- g. Suscribir Convenios de Cooperación y Concurrencia, con las Municipalidades o entidades, para la ejecución de las modalidades de actuación e intervención.
- h. Disponer la realización de estudios requeridos por el sistema de seguimiento y evaluación.
- i. Formular y proponer al VMVU los Planes Operativos y Presupuestos Anuales del Programa, así como el cuadro de necesidades de bienes y servicios y obras en función a sus metas y de los proyectos a su cargo, en coordinación con la Oficina General de Planificación y Presupuesto – OGPP del MVCS; así como aprobar las acciones administrativas para su adecuada ejecución, evaluación y retroalimentación.
- j. Evaluar y aprobar todos los actos administrativos necesarios para la correcta y adecuada gestión y control del PGSU mediante la aprobación y desarrollo de los instrumentos de gestión necesarios para el cumplimiento de sus funciones.
- k. Presidir, la Comisión de Selección de Terrenos y Evaluación de Iniciativas del PGSU.
- l. Presentar al VMVU propuestas de modificaciones a la normativa vinculada con el PGSU.
- m. Coordinar y propiciar la concurrencia o articulación, horizontal o vertical de las entidades y organismos de los tres niveles de gobierno, como la participación de los titulares privados (actuales y potenciales) y actores sociales de las actuaciones e intervenciones del PGSU.
- n. Proponer y participar en la constitución de las unidades de gestión de las iniciativas seleccionadas que así lo ameriten.
- o. Aprobar el material de apoyo promocional, institucional y de orientación comercial destinado a los diferentes públicos objetivos del PGSU.
- p. Presentar al VMVU las propuestas de iniciativas de parte, quien a su vez lo elevará al Despacho Ministerial para su aprobación.
- q. Orientar, instruir y desarrollar las capacidades competitivas del personal del PGSU.
- r. Aprobar las liquidaciones técnico-financieras de las obras de Producción Urbana Primaria - Habilitación Urbana.
- s. Aprobar los expedientes técnicos, ejecución de obras y términos de referencia para los estudios que requiera el PGSU.
- t. Disponer la atención e implementación de las recomendaciones y requerimientos efectuados por el Órgano de Control Institucional.
- u. Expedir Resoluciones Directorales en asuntos de su competencia.
- v. Las demás que en el ámbito de su competencia, le sean asignadas por el VMVU.



Artículo 10º.- Coordinación General del PGSU

La Coordinación General, es el órgano técnico - administrativo responsable de coordinar y monitorear el desarrollo de las actividades y proyectos del PGSU; así como de difundir y coordinar la implementación de las estrategias definidas por la

Dirección Ejecutiva dentro de los lineamientos de política, planes y objetivos del MVCS. Está a cargo de un Coordinador quien depende funcional y orgánicamente de la Dirección Ejecutiva.

Artículo 11°.- Funciones de la Coordinación General del PGSU

La Coordinación General tiene las siguientes funciones:

- a. Coordinar la implementación de las políticas institucionales definidas y/o aprobadas por la Dirección Ejecutiva.
- b. Coordinar la formulación, actualización y ejecución de los planes, del presupuesto y de los documentos de gestión del PGSU.
- c. Coordinar y consolidar la programación anual de intervenciones propuestas por los órganos del PGSU y elevarla a la Dirección Ejecutiva.
- d. Coordinar la contratación de personal del PGSU.
- e. Formar parte de la Comisión de Selección de Terrenos y Evaluación de Iniciativas del PGSU.
- f. Monitorear el desarrollo de las actividades y proyectos del PGSU según procesos establecidos.
- g. Proponer la programación anual de las intervenciones del PGSU; asimismo, coordinar la priorización, evaluación, y selección de la demanda de proyectos de inversión a financiarse.
- h. Presentar periódicamente informes a la Dirección Ejecutiva respecto de la ejecución del PGSU.
- i. Coordinar la atención de las solicitudes de información presentadas por las unidades orgánicas del MVCS, entidades públicas y privadas.
- j. Articular e integrar las acciones de las unidades orgánicas del PGSU, para el cumplimiento de sus metas.
- k. Las demás, que le sean asignadas por el Director Ejecutivo.

CAPITULO IV ÓRGANOS DE ASESORAMIENTO

Artículo 12°.- Área de Planeamiento, Asesoramiento Jurídico, Seguimiento y Evaluación del PGSU

El Área de Planeamiento, Asesoramiento Jurídico, Seguimiento y Evaluación es responsable de planificar, programar, efectuar el seguimiento y evaluar las actuaciones e intervenciones del PGSU; asimismo, es responsable de la producción estadística y de información, así como de brindar soporte legal al PGSU.

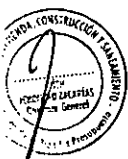
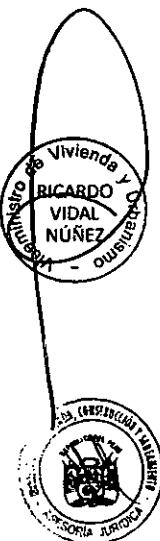
Está a cargo de un responsable quien depende funcionalmente de la Dirección Ejecutiva.

El responsable de Área podrá conformar los equipos técnicos que sean necesarios para el cumplimiento de las funciones asignadas a ésta, velando por la adecuada separación de funciones.

Artículo 13°.- Funciones del Área de Planeamiento, Asesoramiento Jurídico, Seguimiento y Evaluación del PGSU

El Área de Planeamiento, Asesoramiento Jurídico, Seguimiento y Evaluación tiene las siguientes funciones:

- a. Conducir la formulación, evaluación y actualización del Plan Estratégico y los Planes Operativos para el PGSU.



- b. Proponer la distribución de los recursos asignados al PGSU según dominio territorial y modalidades de actuación.
- c. Formular propuesta de procesos o flujos de planificación, inicio, ejecución, seguimiento, evaluación y cierre de los proyectos de cada modalidad de actuación
- d. Desarrollar las acciones de seguimiento y evaluación del PGSU en concordancia con lo establecido en el artículo 34° del presente Manual.
- e. Elaborar y actualizar los Indicadores de desempeño del PGSU.
- f. Controlar variaciones o desviaciones y recomendar acciones preventivas o correctivas, respecto al alcance de los objetivos del PGSU.
- g. Sistematizar experiencias similares de generación de nuevo suelo urbano, y recuperación de suelo urbano existente con mayor y mejor uso, llevadas a cabo por entidades u organismos del ámbito internacional.
- h. Brindar asesoría legal a todos los órganos del PGSU en la aplicación de la normativa; formulación de contratos y de disposiciones legales; así como la absolución de consultas que le sean formuladas.
- i. Formular, revisar y/o visar los documentos que sean propuestos por los órganos correspondientes del PGSU, así como los que sean requeridos por la Dirección Ejecutiva.
- j. Administrar la base de conocimientos del PGSU, la cual está referida a las experiencias que va acumulando el Programa.
- k. Coordinar sus funciones con las otras áreas del PGSU.
- l. Atender e implementar los requerimientos y recomendaciones del Órgano de Control Institucional relacionados al PGSU.
- m. Las demás, que le sean asignadas por el Director Ejecutivo.

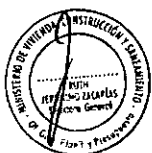
Artículo 14°.- Área de Tierras y Reserva Territorial.

El Área de Tierras y Reserva Territorial es el área responsable de gestionar y administrar las bases de información respecto de las áreas que se utilicen y/o programen para la modalidad, de Producción de Nuevo Suelo Urbano y Recuperación de Suelo Urbano Existente. Está a cargo de un Responsable quien depende funcionalmente de la Dirección Ejecutiva.

Artículo 15°.- Funciones del Área de Tierras y Reserva Territorial

El Área de Tierras y Reserva Territorial tiene las siguientes funciones:

- a. Identificar terrenos que pudieran ser utilizados para los objetivos del PGSU.
- b. Administrar el Banco de Tierras del PGSU, debiendo para ello investigar, recopilar, mantener actualizada, sistematizar y proporcionar información sobre terrenos de dominio privado de las entidades públicas del Estado.
- c. Elaborar los informes de diagnóstico técnico legal de los terrenos evaluados y presentarlos a la Dirección Ejecutiva del PGSU, para su presentación a la Comisión de Selección de Terrenos y Evaluación de Iniciativas del PGSU.
- d. Gestionar la reserva de los terrenos seleccionados, ante la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales – SBN.
- e. Coordinar con el Programa Nuestras Ciudades - PNC, el inventario de suelo con fines de identificar áreas potenciales para el desarrollo de proyectos urbanos integrales.
- f. Llevar el inventario de áreas de atención especial identificadas.
- g. Elaborar los Informes preliminares de identificación predial.
- h. Elaborar la documentación técnica necesaria para efectuar el saneamiento físico legal de los terrenos propuestos.
- i. Gestionar que los terrenos que hayan sido seleccionados pasen a formar parte del magesí de bienes del MVCS con cargo al PGSU.
- j. Efectuar las gestiones pertinentes para garantizar la tenencia a favor del PGSU de los terrenos seleccionados frente a terceros. Gestionar y obtener, según sea el



caso, la integración al área urbana, cambio de zonificación, definición de parámetros u otros actos administrativos que se pudieran requerir para el desarrollo de los proyectos urbanos integrales del PGSU.

- k. Asesorar a los gobiernos regionales, locales, comunidades campesinas y nativas, propietarios y promotores inmobiliarios privados, entre otros; en la evaluación y aprovechamiento del uso de predios según modalidades de actuación del PGSU.
- l. Coordinar sus funciones con las otras áreas del PGSU.
- m. Recopilar y sistematizar información de precios de terrenos.
- n. Las demás, que le sean asignadas por el Director Ejecutivo.

CAPITULO V ÓRGANO DE APOYO

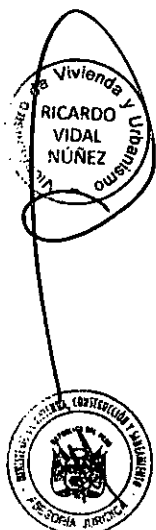
Artículo 16°.- Área de Administración y Presupuesto del PGSU

El Área de Administración y Presupuesto es el área responsable de coordinar los procesos de administración y presupuesto del PGSU. Está a cargo de un responsable quien depende funcionalmente de la Dirección Ejecutiva.

Artículo 17°.- Funciones del Área de Administración y Presupuesto del PGSU

El Área de Administración y Presupuesto tiene las siguientes funciones:

- a. Asumir las obligaciones administrativas y presupuestales que le corresponden al PGSU en cada uno de los procesos operativos de las modalidades de actuación.
- b. Administrar el manejo de los recursos humanos, bienes y el presupuesto del Programa en coordinación con la Oficina General de Administración – OGA y la Oficina General de Planificación y Presupuesto - OGPP.
- c. Formular el Presupuesto Anual en coordinación con las áreas correspondientes del MVCS como del PGSU y proponerlos a la Dirección Ejecutiva.
- d. Efectuar el seguimiento y evaluación de la ejecución presupuestal del PGSU.
- e. Coordinar la elaboración de la propuesta de planes operativos del PGSU.
- f. Elaborar los términos de referencia y especificaciones técnicas para las contrataciones y adquisiciones de bienes y servicios que requiera el PGSU, en el ámbito interno; así como dar trámite a los procesos de contratación respectivos.
- g. Custodiar y cautelar el archivo documentario.
- h. Coordinar sus funciones con las otras áreas del PGSU.
- i. Atender e implementar los requerimientos y recomendaciones del Órgano de Control Institucional relacionados al PGSU.
- j. Las demás, que le sean asignadas por el Director Ejecutivo.



CAPITULO VI ÓRGANOS DE LINEA

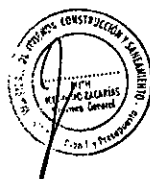
Artículo 18°.- Área de Estudios y Proyectos del PGSU

El Área de Estudios y Proyectos es el área responsable de la elaboración de estudios y proyectos requeridos para el planeamiento y gestión de las modalidades de actuación y de intervención del PGSU. Está a cargo de un Responsable quien depende funcionalmente de la Dirección Ejecutiva.

Artículo 19°.- Funciones del Área de Estudios y Proyectos

El Área de Estudios y Proyectos tiene las siguientes funciones:

- a. Cuantificar y caracterizar los requerimientos de suelo urbano con fines de vivienda social, servicios complementarios de infraestructura y de equipamiento.



- b. Identificar y dimensionar las áreas prediales en los que el PGSU pudieran actuar en cualquiera de sus modalidades de actuación.
- c. Evaluar la evolución del precio de los terrenos y su incidencia en el precio final de la vivienda social.
- d. Estudiar y proponer enfoques metodológicos para la cuantificación y recuperación de plusvalías generadas.
- e. Definir estándares sobre costos unitarios de Producción Urbana Primaria - Habilitación Urbana como Producción Urbana Secundaria – Edificación.
- f. Estudiar y validar la idoneidad de los criterios de elegibilidad y de priorización, según corresponda, para cada una de las modalidades de actuación del PGSU.
- g. Conducir el proceso de elaboración de los Perfiles Inmobiliarios y los Lineamientos Básicos Orientadores – LBOs, de competencia del PGSU, a que se refiere el artículo 61.4.
- h. Efectuar los estudios de campo que se pudieran requerir para las modalidades de actuación del PGSU.
- i. Efectuar los estudios, según sea el caso, para la integración al área urbana, cambio de zonificación, definición de parámetros u otros actos administrativos que se pudieran requerir para el desarrollo proyectos urbanos integrales.
- j. Elaborar los estudios de mercado requeridos.
- k. Elaborar y proponer opciones programáticas, bases y criterios de diseño urbano y similares para los proyectos urbanos integrales de desarrollo inmobiliario, en adelante, proyectos urbanos integrales, del PGSU en sus modalidades de actuación.
- l. Formular las iniciativas de oficio correspondientes al PGSU en sus modalidades de actuación.
- m. Actuar como Secretaría Técnica de la Comisión de Selección de Terrenos y Evaluación de Iniciativas del PGSU.
- n. Coordinar, conjuntamente con las demás áreas, la programación anual de las intervenciones del PGSU y proponerla a la Dirección Ejecutiva, a través del Área de Planeamiento, Asesoramiento Jurídico, Seguimiento y Evaluación.
- o. Efectuar el seguimiento y evaluación de las actividades a su cargo, reportando periódicamente a la Dirección Ejecutiva.
- p. Coordinar sus funciones con las otras áreas del PGSU.
- q. Atender e implementar los requerimientos y recomendaciones del Órgano de Control Institucional relacionados al PGSU.
- r. Las demás, que le sean asignadas por el Director Ejecutivo.



Artículo 20º.- Área de Financiamiento Inmobiliario del PGSU

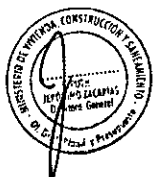
El Área de Financiamiento Inmobiliario, es el área responsable de la gestión financiera del PGSU en sus modalidades de actuación. Está a cargo de un Responsable quien depende funcionalmente de la Dirección Ejecutiva.



Artículo 21º.- Funciones del Área de Financiamiento Inmobiliario

El Área de Financiamiento Inmobiliario tiene las siguientes funciones:

- a. Estudiar la viabilidad económica y financiera de los proyectos urbanos integrales según modalidades de actuación.
- b. Participar en la elaboración de los Perfiles Inmobiliarios y los LBOs, correspondientes al PGSU, en lo concerniente a su área de competencia.
- c. Formular y proponer estrategias financieras para las actuaciones del PGSU según modalidad.
- d. Identificar y gestionar el acceso a fuentes y mecanismos de financiamiento que permitan la viabilidad financiera de las modalidades de actuación.
- e. Participar en la gestión del Fondo Revolvente.
- f. Participar en las unidades de gestión de iniciativas aprobadas.



- g. Formar parte de la Comisión de Selección de Terrenos y Evaluación de Iniciativas del PGSU.
- h. Coordinar, conjuntamente con las demás áreas, la programación anual de las intervenciones del PGSU y proponerla a la Dirección Ejecutiva a través del Área de Planeamiento, Asesoramiento Jurídico, Seguimiento y Evaluación.
- i. Efectuar el seguimiento y evaluación de las actividades a su cargo, reportando periódicamente a la Dirección Ejecutiva.
- j. Coordinar sus funciones con las otras áreas del PGSU.
- k. Atender e implementar los requerimientos y recomendaciones del Órgano de Control Institucional relacionados al PGSU.
- l. Las demás, que le sean asignadas por el Director Ejecutivo.

Artículo 22°.- Área de Promoción de Inversiones del PGSU

El Área de Promoción de Inversiones, es el área responsable del planeamiento y gestión de las acciones de comunicación persuasiva respecto de las modalidades de actuación del PGSU. Está a cargo de un Responsable quien depende funcionalmente de la Dirección Ejecutiva.

Artículo 23°.- Funciones del Área de Promoción de Inversiones

El Área de Promoción de Inversiones tiene las siguientes funciones:

- a. Diseñar y proponer el material de apoyo promocional, institucional y de orientación comercial destinado a diferente público objetivo del PGSU, dentro de éstos, la Guía de presentación de iniciativas.
- b. Difundir, según público objetivo, las actividades y proyectos de cada una de las modalidades de actuación del PGSU.
- c. Propiciar la coordinación y concurrencia de las entidades y organismos de los tres niveles de gobierno en el desarrollo de las modalidades de intervención del PGSU.
- d. Preparar la suscripción de Convenios de Cooperación y Concurrencia.
- e. Fomentar la participación del sector privado empresarial y social en el planeamiento, gestión y financiamiento de los proyectos urbanos integrales.
- f. Participar en la elaboración de los Perfiles Inmobiliarios y los LBOs correspondientes al PGSU, en lo concerniente a su área de competencia.
- g. Apoyar la venta y/o colocación de los productos resultantes de las modalidades de actuación del PGSU.
- h. Brindar asesoramiento respecto de la constitución de unidades de gestión para las modalidades de actuación del PGSU.
- i. Formar parte de la Comisión de Selección de Terrenos y Evaluación de Iniciativas del PGSU.
- j. Coordinar, conjuntamente con las demás áreas, la programación anual de las intervenciones del PGSU y proponerla a la Dirección Ejecutiva a través del Área de Planeamiento, Asesoramiento Jurídico, Seguimiento y Evaluación.
- k. Efectuar el seguimiento y evaluación de las actividades a su cargo, reportando periódicamente a la Dirección Ejecutiva.
- l. Coordinar sus funciones con las otras áreas del PGSU.
- m. Atender e implementar los requerimientos y recomendaciones del Órgano de Control Institucional relacionados al PGSU.
- n. Las demás, que le sean asignadas por el Director Ejecutivo.

Artículo 24°.- Área de Gestión Inmobiliaria

El Área de Gestión Inmobiliaria, es el área responsable de la implementación de los proyectos de cada una de las modalidades de actuación del PGSU. Está a cargo de un Responsable quien depende funcionalmente de la Dirección Ejecutiva.



Artículo 25°.- Funciones del Área de Gestión Inmobiliaria

El Área de Gestión Inmobiliaria tiene las siguientes funciones:

- a. Participar en las decisiones relacionadas con el desarrollo de proyectos del PGSU.
- b. Monitorear y brindar apoyo a los coordinadores, jefes o responsables de los proyectos de cada modalidad de actuación.
- c. Participar en la elaboración de los Perfiles Inmobiliarios y los LBOs, correspondientes al PGSU, en lo concerniente a su área de competencia.
- d. Programar los procesos de contratación de los proyectos urbanos integrales.
- e. Participar en los procesos de contratación, adjudicación y otros, según corresponda, para lo cual contará con asesoría y participación de profesionales y técnicos especializados en las materias objeto de convocatoria.
- f. Programar y conducir la convocatoria a subasta para la venta de macro lotes.
- g. Preparar la suscripción de los Contrato de Compra Venta para el Desarrollo de Proyectos Urbanos Integrales.
- h. Monitorear las obras de Producción Urbana Primaria – Habilitación Urbana y Producción Urbana Secundaria – Edificación, de la modalidad Producción de Nuevo Suelo Urbano.
- i. Programar y conducir la convocatoria para la presentación de iniciativas.
- j. Convocar cuando sea el caso, a los titulares de derechos reales y terceros.
- k. Participar en la constitución de la Unidad de Gestión de las iniciativas seleccionadas.
- l. Preparar la suscripción de Contratos de Desarrollo para la Recuperación de Suelo Urbano Existente.
- m. Coordinar la formulación de proyectos en el marco de los LBOs.
- n. Monitorear la calidad y ejecución de las actividades y proyectos de la modalidad recuperación de suelo urbano existente.
- o. Formar parte de la Comisión de Selección de Terrenos y Evaluación de Iniciativas del PGSU.
- p. Coordinar conjuntamente con las demás áreas, la programación anual de sus actividades y proponerla a la Dirección Ejecutiva a través del Área de Planeamiento, Asesoramiento Jurídico, Seguimiento y Evaluación.
- q. Efectuar el seguimiento y evaluación de las actividades a su cargo, reportando periódicamente a la Dirección Ejecutiva.
- r. Coordinar sus funciones con las otras áreas del PGSU.
- s. Atender e implementar los requerimientos y recomendaciones del Órgano de Control Institucional relacionados al PGSU.
- t. Las demás, que le sean asignadas por el Director Ejecutivo.

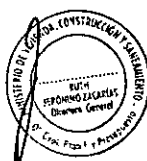
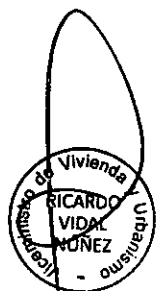
CAPITULO VII

DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA GENERACIÓN DE SUELO URBANO

Artículo 26°.- Alcances operativos del PGSU

El PGSU ejecuta, promueve y/o facilita el desarrollo de proyectos urbanos integrales, mediante acciones de identificación y selección de áreas prediales, planeamiento, programación, diseño, ejecución, promoción, colocación y venta, según sea el caso, y seguimiento y evaluación; de productos resultantes de la Producción de Nuevo Suelo Urbano como de la Recuperación del Suelo Urbano Existente.

Se entiende por proyectos urbanos integrales, las actuaciones e intervenciones encaminadas a la producción inmobiliaria conjunta de unidades residenciales (vivienda), sociales (salud, educación, recreación, etc.) y económicas (industria, comercio, servicios). De conformidad con el artículo 2° del Decreto Supremo N° 017-2006-VIVIENDA, estos son proyectos de inversión financiera



Artículo 27°.- Modalidades de Actuación del PGSU

Las modalidades de actuación del PGSU son de dos tipos: Producción de Nuevo Suelo Urbano y Recuperación de Suelo Urbano Existente.

27.1 Producción de Nuevo Suelo Urbano

Modalidad que consiste en urbanizar terrenos eriazos con aptitud urbana para el desarrollo de proyectos urbanos integrales que permitan el mayor y mejor uso del suelo.

El producto resultante de esta modalidad de actuación son macro lotes urbanizados (Producción Urbana Primaria - Habilitación Urbana), es decir, unidades de terreno cuya área está comprendida dentro de un perímetro definido -con uso de suelo predeterminado y aprobado por la instancia municipal correspondiente- dotado de servicios de infraestructura externa (vialidad, agua potable, alcantarillado sanitario y, de ser el caso, pluvial, energía y telecomunicaciones), así como áreas de aportes reglamentarios.

Se accede a los macro lotes urbanizados - habilitados, mediante convocatoria, vía subasta pública o concurso, de conformidad con la normativa aplicable. En los macro lotes adquiridos, los propietarios, diseñan, construyen, ponen en marcha y operan, bajo su riesgo, costo y beneficio, los servicios de infraestructura y los espacios públicos para la recreación al interior de éstos, así como también, las edificaciones o producción urbana secundaria que se construyan sobre ellos: vivienda social y/o servicios de equipamiento.

En esta modalidad de actuación, el PGSU, actúa como promotor y ejecutor (incluye financiamiento), asociado o no, según sea el caso, de la Producción Urbana Primaria - Habilitación Urbana (macro lotes); de la promoción y venta, y asimismo, como supervisor de lo que se edifique sobre ella (Producción Urbana Secundaria - Edificación).

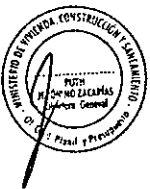
Igualmente, esta modalidad prevé también la venta de terrenos eriazos identificados y aptos para habilitación urbana, mediante convocatoria vía concurso o subasta pública, para que sean adquiridos con el objeto de ser urbanizados y desarrollar en ellos, proyectos urbanos integrales de vivienda social, servicios complementarios de infraestructura y de equipamiento urbano, que permitan el mayor y mejor uso del suelo.

En estos casos, el PGSU, actúa como promotor, realizando la convocatoria vía subasta pública o concurso, directamente o encargando o derivándolo para su realización a terceros competentes.

27.2 Recuperación de Suelo Urbano Existente

Modalidad que consiste en recuperar áreas urbanas deterioradas y/o subutilizadas – áreas urbanas de atención especial- para el desarrollo de proyectos urbanos integrales que permitan su mayor y mejor uso del suelo. Esta modalidad de actuación se lleva a cabo por iniciativa del PGSU o por convocatoria a postulación concursal de iniciativas con el propósito de recibir apoyo institucional, técnico y financiero según lo establecido en el presente Manual.

El producto resultante de esta modalidad de actuación, son áreas urbanas que permiten situar a la población y actividades socioeconómicas en mejores condiciones sociales, económicas, físicas y ambientales.



En esta modalidad de actuación, el PGSU, actúa como promotor, facilitador y/o concertador de intervenciones, en términos sociales y económicos, de áreas urbanas que padecen deterioro social, económico, físico y ambiental, como subutilización de sus activos inmobiliarios: suelo, edificaciones, servicios de infraestructura y de equipamiento.

Artículo 28°.- Modalidades de Intervención del PGSU.

En la Producción de Nuevo Suelo Urbano, la modalidad de intervención es la Producción Urbana Primaria - Habilitación Urbana; y la venta de terrenos eriazos aptos para habilitación urbana; de conformidad con lo establecido en el numeral 27.1 del presente Manual.

En la Recuperación de Suelo Urbano Existente, la modalidad de intervención es la promoción y facilitación de obras de remodelación, rehabilitación, reconstrucción, recuperación y/o restauración, según definición establecida en la normativa técnica vigente.

Artículo 29°.- Ámbitos de actuación e intervención del PGSU

El ámbito general del PGSU, son las ciudades intermedias y mayores. Para los propósitos del presente Programa, se considerarán los centros de población que cuenten con cincuenta mil (50,000) o más habitantes, excepcionalmente, con un tamaño poblacional cercano al definido, hasta un 10% menos; así como, en las ciudades afectadas por fenómenos naturales. Al interior de este ámbito general, tendrán preferente atención las ciudades declaradas como de atención prioritaria por el Sector Vivienda.

El ámbito específico de la modalidad de actuación Producción de Nuevo Suelo Urbano son, aquellas áreas de las ciudades que conforma el ámbito general y cumplan con los criterios de elegibilidad definidos en el numeral 38.2 del presente Manual.

El ámbito específico de la modalidad de actuación Recuperación de Suelo Urbano Existente, son aquellas áreas urbanas de atención especial geográficamente diferenciables, que se encuentran o podrían encontrarse, si no se actúa, en todas o algunas de las situaciones definidas en el numeral 55.1 del presente Manual.

Artículo 30°.- Titulares de las actuaciones e intervenciones del PGSU

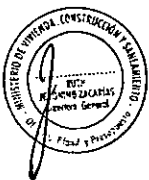
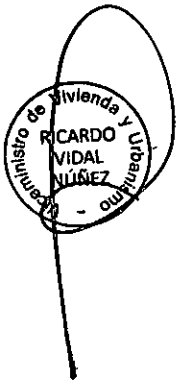
Las actuaciones e intervenciones dentro del Programa podrán ser propuestas y, de ser el caso, llevadas a cabo por iniciativa del PGSU; los Gobiernos Regionales, Gobiernos Locales, el sector privado empresarial (inversionistas, promotores y/o desarrolladores inmobiliarios) y del sector privado social (propietarios, arrendatarios, instituciones sin fines de lucro), según lo establecido en el presente Manual.

Artículo 31°.- Principios

Las modalidades de actuación e intervención en los ámbitos establecidos, por parte de los titulares de las iniciativas, se regirán por los siguientes principios:

31.1 Principio de integralidad

Las actuaciones e intervenciones, deberán ser orientadas al desarrollo de proyectos urbanos integrales, que atiendan las necesidades de vivienda de la población, así como de servicios complementarios a ésta, tanto de índole social (salud, educación, recreación, etc.), como económicos (industria, comercio, servicios, etc.).



31.2 Principio de participación social

Las propuestas de los proyectos, procurarán considerar las iniciativas sociales de los actores y organizaciones correspondientes al ámbito en que se van a desarrollar; sin perjuicio, del análisis correspondiente que se efectuará.

31.3 Principio de coordinación y concurrencia

Para el desarrollo de las modalidades de actuación e intervención, se realizarán coordinaciones que garanticen el adecuado cumplimiento de los fines del Estado y el respeto de los distintos niveles de gobierno y de la legislación vigente; asimismo, implicará un proceso de participación entre el Gobierno Central, los Gobiernos Regionales y los Gobiernos Locales, de acuerdo a sus competencias, así como del sector privado empresarial y del sector privado social.

31.4 Principio de autofinanciamiento

Las actuaciones e intervenciones que se desarrollen, deberán procurar la recuperación de la inversión prevista y apoyo financiero recibido; para que estos recursos sean reinvertidos en el financiamiento de nuevos proyectos, que se realicen en el marco del Programa.

31.5 Principio de reparto de cargas y beneficios con equidad

Los costos asociados a los procesos de planificación, los equipamientos, los aportes y otras obligaciones (cargas) que impliquen el desarrollo de las modalidades de actuación e intervención, previstos en el presente manual; así como los beneficios serán asumidos y distribuidos, entre sus titulares.

Artículo 32º.- Bases de Información

Las bases de información, comprenden lo siguiente:

32.1 Banco de Tierras del PGSU

El Banco de Tierras, base de información a cargo del PGSU, tiene como objetivo administrar la información de los predios de propiedad del Estado que cumplan con los criterios de elegibilidad establecidos en el presente Manual para las modalidades de Producción de Nuevo Suelo Urbano y Recuperación de Suelo Urbano Existente.

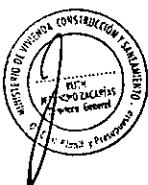
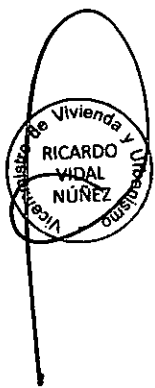
Podrán formar parte del Banco de Tierras del PGSU, los terrenos de propiedad de los Gobiernos regionales y, locales, así como de las comunidades campesinas y nativas, de personas naturales y jurídicas, que soliciten su incorporación a éste para los propósitos del PGSU, según la normativa vigente.

32.2 Predios reservados

Los terrenos de propiedad del Estado que forman parte o no del Banco de Tierras del PGSU, podrán ser objeto de solicitud de reserva por parte del PGSU ante la SBN. Efectuada la reserva, ésta se anotará en el rubro cargas y gravámenes en la Partida que corresponda en el Registro de Predios, en el caso de bienes no inscritos, previamente se efectuará el saneamiento técnico legal.

32.3 Inventario de suelo con fines de desarrollo urbano

Base de información, a cargo del PNC, que permite: (i) identificar, cuantificar y caracterizar el suelo urbanizable y urbano posible de ser utilizado con fines de producción de nuevo suelo urbano y recuperación de suelo urbano existente; (ii), contar con un registro permanente del crecimiento de los centros de población urbanos; (iii), establecer estrategias para apoyar la toma de decisiones en materia de manejo del suelo urbano y urbanizable.



32.4 Áreas urbanas de atención especial.

Están conformadas por áreas urbanas espacialmente continuas, identificadas, delimitadas y aprobadas por las Municipalidades Provinciales y/o el Ministerio de Cultura, de conformidad con la normativa vigente, pudiendo ser éstas: áreas de tratamiento con fines de renovación urbana, unidades de gestión urbanística, micro zonas de valor urbanístico, ejes de aprovechamiento potencial de desarrollo urbano, ambientes y conjuntos monumentales, centros históricos, entre otras, en concordancia con lo establecido en el artículo 55 numeral 55.1 del presente.

Artículo 33°.- Promoción y facilitación

Para cada modalidad de actuación, el PGSU llevará a cabo de manera permanente acciones de promoción, apoyo institucional, asistencia técnica y orientación comercial, ante y para sus diferentes públicos objetivos directos e indirectos.

Artículo 34°.- Seguimiento y evaluación

Cada una de las modalidades de actuación como de intervención serán objeto de seguimiento y evaluación en el marco del Sistema de Seguimiento y Evaluación del Viceministerio de Vivienda y Urbanismo, SISE-VMVU.

Artículo 35°.- Financiamiento general

Las modalidades de intervención del PGSU serán financiadas, de conformidad con lo establecido por el artículo 6° del Decreto Supremo N° 003-2012-VIVIENDA, de manera integral o parcial, según modalidad de actuación. En los artículos 50° y 65° se establecen los mecanismos de financiamiento específico para cada modalidad de actuación.

CAPITULO VIII

PROCESO OPERATIVO DE LA MODALIDAD PRODUCCION DE NUEVO SUELO URBANO

Artículo 36°.- Etapas y fases del proceso operativo

El proceso operativo de la modalidad de actuación Producción de Nuevo Suelo Urbano se desarrolla en cinco (5) etapas y quince (15) fases.

ETAPA I: IDENTIFICACIÓN Y SELECCIÓN DE TERRENOS

Artículo 37°.- Identificación de terrenos para el PGSU

Las fuentes de identificación de terrenos para la presente modalidad de actuación, son de dos tipos: regulares y ocasionales. Las regulares, están conformadas por las Bases de Información definidas en el artículo 32° del presente Manual; las ocasionales, por las propuestas o iniciativas que se pudieran presentar por los Titulares a que hace referencia el artículo 30° del presente Manual, de conformidad con lo establecido en el siguiente numeral.

37.1.- Recepción de iniciativas

Los Gobiernos Regionales, los Gobiernos Locales, las comunidades campesinas y nativas y las personas naturales y jurídicas podrán presentar iniciativas al PGSU para promover, facilitar y/o llevar a cabo de manera conjunta los proyectos urbanos integrales en suelo de su propiedad.

En estos casos, la solicitud deberá ser acompañada de la información a que se hace referencia en el numeral 37.2, como de una declaración jurada respecto del cumplimiento de los criterios de elegibilidad definidos en el numeral 38.2 del presente Manual. Recibida la solicitud, la Comisión de Selección de Terrenos y Evaluación de

Iniciativas del PGSU procederá a evaluarla y, en función de los resultados, se procederá o no a dar continuidad con las fases siguientes en lo que se considere aplicable, previa suscripción del Convenio de Cooperación y Concurrencia o Contrato, según corresponda.

37.2 Información predial y de mercado inmobiliario

Identificados los posibles terrenos, el PGSU llevará a cabo la preparación del Informe Diagnóstico Técnico Legal y el Informe Preliminar de Mercado Inmobiliario. Estos informes, contendrán como mínimo:

- **Características técnicas del predio:** ubicación y memoria descriptiva del terreno indicándose el área y linderos, ocupación actual, acceso, topografía, tipo y particularidades del suelo, disponibilidad de servicios de infraestructura, zonificación asignada, fotografía del predio y las observaciones sociales, físicas, ambientales y de otra naturaleza que se consideren pertinentes.
- **Estudio registral del predio:** derechos de dominio sobre el inmueble, existencia de cargas, gravámenes, limitaciones o prohibiciones que pesen sobre el terreno.
- **Información preliminar del mercado inmobiliario:** demanda y oferta de vivienda y de servicios complementarios de infraestructura y de equipamiento en el área de influencia del predio.

Artículo 38°.- Evaluación preliminar de terrenos

38.1 Comisión de Selección de Terrenos y Evaluación de Iniciativas del PGSU

El PGSU constituirá la Comisión de Selección de Terrenos y Evaluación de Iniciativas del PGSU con el propósito de calificar y establecer las intervenciones de Producción Urbana Primaria - Habilitación Urbana considerando los Informes a que hace referencia el numeral 37.2 del presente Manual como de los criterios de elegibilidad definidos en el numeral 38.2.

La citada Comisión se encuentra presidida por el Director Ejecutivo del PGSU, la Secretaría Técnica está a cargo del Área de Estudios y Proyectos y se encuentra integrada por:

- Un representante de la Coordinación General.
- Un representante del Área de Financiamiento Inmobiliario.
- Un representante del Área de Promoción de Inversiones.
- Un representante del Área de Gestión Inmobiliaria.

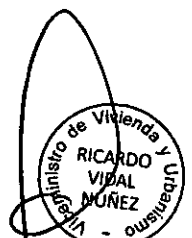
38.2 Criterios de elegibilidad

Criterios dominiales

- a. Terreno inscrito, o inscribible en los Registros Públicos, sin carga ni gravamen;

Criterios Urbanos

- b. Ubicado en el área de expansión urbana definida por la municipalidad provincial correspondiente;
- c. Factibilidad respecto de la futura dotación de servicios de infraestructura;
- d. Grado de accesibilidad e interrelación con mercados laborales y servicios complementarios de infraestructura y de equipamiento;
- e. Potencialidad del terreno para desarrollar un proyecto urbano integral;



- f. Complementariedad con otras intervenciones que se estén realizando, se hayan realizado o se planeen realizar a mediano y largo plazo;

Criterios ambientales

- g. Grado de exposición a fenómenos naturales y situaciones antrópicas;

Criterios económicos

- h. Monto probable de inversión;
i. Valor estimado máximo de costo por lote, de acuerdo con la probable población objetivo, las densidades posibles y los costos por localización;
j. Estimación del valor futuro de la intervención que se desarrollaría.

Criterios de impacto social

- k. Atención del déficit habitacional;
l. Número potencial de familias beneficiarias por el desarrollo del predio;

La Comisión de Selección de Terrenos y Evaluación de Iniciativas del PGSU, realizará la evaluación preliminar, considerando los criterios de calificación establecidos, indicando el o los terrenos seleccionados y su prioridad de intervención.

Artículo 39°.- Selección de terrenos para el desarrollo de proyectos urbanos integrales

39.1 Gestiones previas

Concluida la fase de selección preliminar de terrenos se procederá, según corresponda, a efectuar gestiones encaminadas a: (i), que los terrenos seleccionados pasen a formar parte del margesí de bienes del MVCS con cargo al PGSU (transferencia de dominio) o de ser el caso, a cualquier figura legal que permita un manejo fluido y seguro de los activos y recursos financieros del PGSU; (ii), garantizar, frente a terceros, la tenencia a favor del PGSU de los terrenos seleccionados; (iii), gestionar y obtener, según sea el caso, integración al área urbana, cambio de zonificación, definición de parámetros u otros actos administrativos que se pudieran requerir respecto de la probable intervención a desarrollar.

39.2 Perfil inmobiliario

El PGSU, con la información disponible, formulará el documento que permita tener un primer acercamiento respecto de la posibilidad de llevar adelante el proyecto urbano integral en el terreno preliminarmente seleccionado; uno por cada terreno preseleccionado. Documento que se basa, fundamentalmente, en información secundaria o disponible de proyectos anteriores, conocimiento de expertos y/o documentación existente en el mercado de libre disponibilidad.

Sus características principales, respecto de otros estudios de preinversión, son simples, específicos y realistas. Su contenido deberá versar y contener un resumen ejecutivo e información respecto del análisis comercial (demanda, oferta, precios, potencial de venta de los macro lotes, estrategias de promoción y venta); análisis técnico (esquema urbano preliminar, costos directos e indirectos, cronogramas); análisis financiero (estructura de costos y de financiamiento, flujos proyectados) y análisis económico (inversión, beneficios, ratios de gestión).

39.3 Acta de selección de terrenos

Concluidas las actividades mencionadas en el presente artículo, la Comisión de Selección de Terrenos y Evaluación de Iniciativas del PGSU establecerá los terrenos seleccionados para el desarrollo de proyectos urbanos integrales, determinando la



modalidad de intervención aplicable, sea esta de Producción Urbana Primaria - Habilitación Urbana, o de subasta o concurso, que realizará el PGSU directamente, o a través un tercero competente al que se le encargue y/o derive, con el objeto que los terrenos sean adquiridos para ser urbanizados y desarrollar en ellos, proyectos urbanos integrales de vivienda social, servicios complementarios de infraestructura y de equipamiento urbano; igualmente en la referida acta se establecerá la continuación de los procedimientos establecidos en el presente Manual; siendo de aplicación a esta última modalidad de intervención, para los casos en los que el PGSU realice la convocatoria o concurso directamente, la ETAPA III, en lo que resulte pertinente.

Artículo 40°.- Suscripción de Convenio de Cooperación y Concurrencia

Por cada proyecto urbano integral, de ser el caso, se suscribirán Convenios de Cooperación y Concurrencia que resulten pertinentes, ya sea con entidades del Gobierno Nacional, Gobiernos Regionales y/o Gobiernos Locales

ETAPA II: DISEÑO Y EJECUCIÓN DE OBRAS DE PRODUCCIÓN URBANA PRIMARIA - HABILITACION URBANA

Artículo 41°.- Elaboración de estudios complementarios

41.1 Estudio de mercado

Concluida la primera Etapa con la selección del terreno, el PGSU procederá a encargar la elaboración del Estudio de mercado correspondiente. Estudio que considerará, al menos, la combinación inmobiliaria a desarrollarse en el terreno seleccionado (unidades residenciales, sociales y económicas), el número probable de demandantes (clientes y consumidores), la expresión de interés (probable aceptación social de la ubicación y del proyecto urbano integral), las características socio-económicas, hábitos de conducta respecto del uso de la vivienda e interacciones familiares y sociales de la demanda, entre otras variables.

41.2 Estudios del medio físico

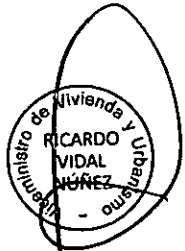
En función de las características de ubicación del terreno seleccionado (físicas, bióticas y paisajísticas), como del proyecto urbano integral que se desarrolle (misión y visión), el PGSU definirá y llevará a cabo los estudios que resultarán siendo pertinentes, tales como: estudio de suelos, topografía, de peligros, impacto ambiental, vial, evaluación arqueológica, entre otros.

Artículo 42°.- Proposición de alternativas de desarrollo

A partir de la información recogida, el PGSU, procederá a evaluar las alternativas con las cuales se podrá desarrollar el proyecto urbano integral. Esta fase tendrá como objetivo seleccionar la alternativa que permita una mayor velocidad de venta, tanto de los macro lotes como de la producción urbana secundaria a edificarse sobre los mismos como la generación de excedentes. Sobre este último aspecto, se deberá tomar en cuenta lo establecido en el segundo párrafo del artículo 6 del Decreto Supremo N° 003-2012-VIVIVENDA.

Artículo 43°.- Formulación de Requerimientos Técnicos Mínimos, criterios de diseño urbano y de evaluación de propuestas.

Seleccionada la opción programática, el PGSU procederá a formular los requerimientos técnicos mínimos para el diseño del proyecto urbano integral como la evaluación económica y social del mismo, según lo establecido en la normativa vigente.



Serán parte de los requerimientos técnicos mínimos y criterios de diseño, el postular un proyecto urbano integral que: (i), ofrezca una nueva manera de vivir en un ambiente de calidad urbana, con relativa independencia y patrón de traslados diarios; (ii), tenga una imagen propia; (iii), contribuya a la reorientación o afianzamiento de las tendencias de ocupación del suelo de la ciudad; (iv), se constituya en un instrumento promotor de inversiones productivas y oportunidades económicas, laborales y sociales, entre otros.

Artículo 44°.- Del diseño urbano y ejecución de obras

El diseño urbano y ejecución de obras, se realizarán en concordancia con lo establecido en la Ley de Contrataciones del Estado, su reglamento, las consideraciones técnicas que se precisen en el presente manual y la normativa de la materia que corresponda.

44.1 Proceso de Selección

Concluidas las fases anteriores, de acuerdo a la normativa referida a la Ley de Contrataciones del Estado, el PGSU solicitará efectuar el proceso de selección para la contratación del diseño urbano y ejecución de obras, así como el proceso de selección para la supervisión de las obras de Producción Urbana Primaria - Habilitación Urbana.

Los criterios técnicos comprenden: (i), ventajas financieras (costo medio de la urbanización por hectárea); (ii), capacidad de provisión y diversificación, respecto de las unidades residenciales, sociales y económicas; (iii), densidad promedio (habitantes por hectárea); (iv) adecuada relación costo beneficio; (v), consideraciones establecidas en el artículo 43.

- **Diseño urbano:** Consiste en la elaboración del proyecto de diseño urbano y su correspondiente expediente técnico a nivel de ejecución de obras de Producción Urbana Primaria - Habilitación Urbana (macro lotes); no incluye la Producción Urbana Secundaria – Edificación.

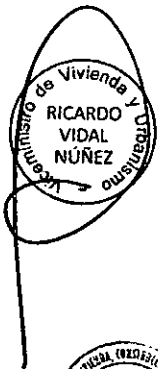
Asimismo, como parte de la documentación técnica, estará la presentación de un anteproyecto de diseño urbano, tomándose como referencia lo señalado en el artículo 43° del presente Manual. El PGSU gestionará los trámites de certificados y licencias necesarios para la autorización de la ejecución de las obras según normatividad vigente del caso.

- **Ejecución de obras:** Consiste en la construcción de las obras de Producción Urbana Primaria - Habilitación Urbana consideradas en el diseño urbano: vialidad, espacios públicos para la recreación, sistema de electrificación, sistema de agua potable y alcantarillado y, de ser el caso, pluvial, telecomunicaciones, paisajismo, hasta finalizar la obra y culminar con la recepción de las mismas. y entrega de las obras.

Artículo 45°.- Monitoreo, Supervisión, Entrega y Recepción de Obras

El PGSU efectuará el monitoreo de la elaboración del proyecto de diseño urbano – expediente técnico de la ejecución, y realizará la supervisión, entrega y recepción de las obras de Producción Urbana Primaria - Habilitación Urbana contratadas de conformidad con las normas de la materia.

Asimismo, el PGSU efectuará los trámites necesarios para la recepción de las obras ante las municipalidades correspondientes previa adjudicación de las áreas de aportes reglamentarios a favor de la entidad correspondiente.



Artículo 46°.- Inscripción Registral

El PGSU podrá gestionar los actos registrales necesarios que faciliten la ejecución del proyecto urbano integral. Asimismo, se podrá efectuar la inscripción preventiva de la licencia de habilitación urbana y pre independización de los macro lotes, acto que quedará con inscripción definitiva una vez culminada la recepción de obras de habilitación urbana.

ETAPA III: VENTA DE MACRO LOTES

Artículo 47°.- Venta de macro lotes

Se accede a los macro lotes, mediante convocatoria a Subasta Pública, en la que podrá participar toda persona jurídica, nacional o extranjera, de manera individual o consorciada, que tenga interés, cuente con capacidad técnica, económica y financiera y cumpla con las condiciones estipuladas en las Bases y Términos de Referencia que para dicho propósito se aprueben y publiquen. De estimarlo conveniente el PGSU podrá encargar el proceso de la subasta pública.

Estarán impedidos de participar como postores, aquellos que se encuentren incurso en alguna incompatibilidad para celebrar contratos con el Estado, de acuerdo a lo establecido en la legislación vigente.

En la presente fase, el PGSU, en concordancia con lo establecido en el artículo 33°, difundirá de manera oportuna entre los promotores y/o desarrolladores inmobiliarios, inversionistas u otros agentes económicos, las características de o los proyectos urbanos integrales por ejecutar o en ejecución, sus avances y las maneras de acceder a los macro lotes que se desarrollan en ellos.

Artículo 48°.- Convocatoria para la venta de macro lotes

48.1 Subasta Pública

La convocatoria a subasta para la venta de macro lotes según proyecto urbano integral, se llevará a cabo de conformidad con las Bases y Términos de Referencia.

48.2 Usos

Los macro lotes resultantes de los proyectos urbanos integrales de la presente modalidad, podrán ser, según el modelo de desarrollo adoptado, para usos de vivienda social como de servicios complementarios de equipamiento (salud, educación, recreación, comercio, industria, servicios financieros, turísticos, entre otros).

La cantidad y características de las viviendas sociales que se podrán edificar sobre los macro lotes destinados a unidades residenciales como la cantidad, tipología y características de los servicios de equipamiento, serán parte de las Bases y Términos de Referencia de cada convocatoria.

48.3 Precio de venta

El precio de venta de los macro lotes estará definido en función del valor comercial del terreno (incluye parte de la plusvalía generada), los costos de Producción Urbana Primaria - Habilitación Urbana (incluye el planeamiento, ejecución y gestión), el uso asignado y la oportunidad de adquisición.

48.4 Criterios de evaluación

Entre los criterios de evaluación de las propuestas técnicas y económicas para la compra de macro lotes se tomarán en cuenta, entre otros, los siguientes: (i), precio de compra ofertado; (ii), calidad del proyecto de producción urbana secundaria, que



considera redes de servicios de infraestructura y edificación al interior del macro lote que se prevé desarrollar; (iii), proporción de viviendas sociales destinadas a los sectores de menores recursos; (iv), plazo de ejecución de las obras al interior del macro lote; (v), oportunidad del pago correspondiente por la adquisición del macro lote.

48.5 Otorgamiento de buena pro

El PGSU y/o la entidad encargada, otorgará la buena pro al que alcance el mayor puntaje en la evaluación, conforme a los criterios establecidos en el numeral anterior como en las Bases y Términos de Referencia.

Otorgada la buena pro, el PGSU, entregará a los adjudicatarios de ésta, el o los macro lotes libre de toda ocupación y con las obras de Producción Urbana Primaria - Habilitación Urbana terminadas o en proceso de ejecución según lo establecido en las Bases y Términos de Referencia. Los adjudicatarios, en lo concerniente a la Producción Urbana Secundaria - Edificación, deberán sujetarse a los términos, condiciones y cumplimiento de las obligaciones pactadas en el Contrato de Compra Venta para el Desarrollo de Proyectos Urbanos Integrales, no pudiendo desviarse respecto de los mismos.

Artículo 49°.- Suscripción de Contrato de Compra Venta para el Desarrollo de Proyectos Urbanos Integrales.

El Contrato de Compra Venta para el Desarrollo de Proyectos Urbanos Integrales a suscribirse con el adjudicatario de la buena pro, incluirá, entre otras, las siguientes consideraciones: objeto, compromiso de ejecución de obras complementarias de Producción Urbana Primaria - Habilitación Urbana y Producción Urbana Secundaria - Edificación, al interior del macro lote por parte del comprador, especificaciones mínimas de diseño a ser cumplidas, penalidades por incumplimiento de las obligaciones pactadas, precio y forma de pago, como también arras de retracción.

Asimismo, incluirá prohibición de transferir las viviendas a personas o familias que ya hubieran adquirido una vivienda social con el apoyo del Bono Familiar Habitacional o un crédito obtenido con recursos del Fondo MIVIVIENDA S.A., de ser el caso, garantías de cancelación de precio de compra y ejecución de obras asumidas contractualmente, facultad supervisora del PGSU o de quien éste designe.

Antes de suscribirse el Contrato de Compra Venta para el Desarrollo de Proyectos Urbanos Integrales, se deberá verificar la existencia y suficiencia de las garantías ofrecidas para el pago correspondiente, así como de las obligaciones contraídas de respetar el precio ofertado para las futuras viviendas.

ETAPA IV: FINANCIAMIENTO

Artículo 50°.- Fuentes de financiamiento

La modalidad de actuación, Producción de Nuevo Suelo Urbano será financiada por:

- El MVCS, con cargo a su Presupuesto Institucional, en el marco del equilibrio del Presupuesto del Sector Público y de la normativa vigente.
- Recursos provenientes de donaciones, cooperación técnica internacional no reembolsable.
- Los recursos obtenidos por la venta de macro lotes, Etapa III, y que pasarán a formar parte del Fondo Revolvente.
- Otras fuentes de financiamiento.



Artículo 51°.- Constitución del Fondo Revolvente

El Fondo Revolvente se constituye con los recursos transferidos por el Tesoro Público al MVCS para el PGSU, los terrenos de dominio privado del Estado que conforman el Banco de Tierras del PGSU, los recursos obtenidos por la venta de macro lotes y las comisiones o excedentes por administración o gestión de terrenos de propiedad de los gobiernos regionales, gobiernos locales, comunidades campesinas o de propiedad privada, entre otros.

Los recursos del Fondo Revolvente serán utilizados, para el financiamiento de los costos que demande el proceso de planeamiento y gestión de los proyectos urbanos integrales, así como el financiamiento de subsidios a la demanda para la adquisición de vivienda nueva o mejoramiento de vivienda existente, según lo establecido en el Decreto Supremo N° 003-2012-VIVIENDA, y de acuerdo a la normatividad vigente.

ETAPA V: EJECUCIÓN DE OBRAS POR PARTE DE LOS COMPRADORES DE LOS MACRO LOTES

Artículo 52°.- Ejecución de obras por parte de los compradores de macro lotes

52.1 Producción Urbana Primaria

El o los compradores de los macro lotes deberán efectuar, bajo su riesgo y costo, la conexión a las redes matrices construidas por el PGSU como parte de la Producción Urbana Primaria – Habilitación Urbana; así como, la construcción de las redes de infraestructura al interior de los macro lotes adquiridos (abastecimiento de agua potable, alcantarillado sanitario y, de ser el caso, pluvial, energía y telecomunicaciones). De igual manera, ejecutarán las vías interiores, los espacios públicos con fines recreativos y las intervenciones de carácter paisajístico, en concordancia con su propuesta técnica.

52.2.- Producción Urbana Secundaria

El o los compradores de los macro lotes deberán efectuar, bajo su riesgo, costo y beneficio, las obras de Producción Urbana Secundaria – Edificación, en concordancia con su propuesta técnica.

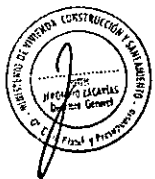
52.3.- Monitoreo de obras de Producción Urbana Secundaria - Edificación.

El PGSU, realizará el monitoreo de las obras ofrecidas y comprometidas por los compradores de los macro lotes según el Contrato de Compraventa de Desarrollo Inmobiliario, verificando: (i), su calidad respecto de lo ofrecido en su propuesta de compra del o los macro lotes; (ii) la correspondencia entre lo ofrecido por el comprador del o los macro lotes a las familias compradoras, y lo pagado y recibido por ellas.

Por medio de esta función, el PGSU, no asume ninguna responsabilidad civil derivada de las disputas por la calidad de las unidades residenciales.

Artículo 53°.- Apoyo a la comercialización de la Producción Urbana Secundaria – Edificación.

El PGSU, difundirá entre la población susceptible de acogerse a los proyectos desarrollados, las bondades y características del mismo en términos de seguridad física, social, jurídica, estilos de vida diferente, etc. Asimismo, promoverá, en apoyo a los promotores y residentes en los proyectos desarrollados, acciones encaminadas a la conservación y mantenimiento de los espacios públicos por parte de la población, como a la conservación y mantenimiento de las viviendas adquiridas.



CAPITULO IX PROCESO OPERATIVO DE LA MODALIDAD RECUPERACION DE SUELO URBANO EXISTENTE

Artículo 54°.- Etapas y fases del proceso operativo

El proceso operativo de la modalidad de actuación recuperación de suelo urbano existente se desarrolla en cinco (5) etapas y nueve (9) fases.

ETAPA I: IDENTIFICACION DE AREAS

Artículo 55°.- Identificación de áreas urbanas de atención especial

55.1 Área urbana de atención especial

Para los efectos del presente Manual, se entiende como área urbana de atención especial, aquellas áreas urbanas deterioradas y/o subutilizadas, geográficamente diferenciadas, que se encuentran o se podrían encontrar, si no se interviene, en todas o algunas de las siguientes situaciones:

Proceso de regresión urbana

- Pérdida de funcionalidad social y/o económica, degradación progresiva de las edificaciones y los espacios públicos, uso poco eficiente del suelo como de los servicios de infraestructura existentes, déficit de servicios de equipamiento.

Problemática socioeconómica

- Desvalorización del suelo y los inmuebles que en ellas existen, pérdida o crecimiento acelerado de población residente o visitante, pérdida de unidades económicas y de empleo, pobreza, tugurización, descomposición social.

Problemática ambiental

- Contaminación o degradación ambiental, deterioro de la imagen.

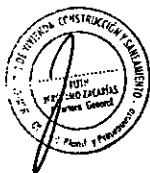
55.2 Criterios de elegibilidad

Los criterios de elegibilidad de áreas urbanas de atención especial son: (i), encontrarse ubicadas en el ámbito de actuación general a que hace referencia el artículo 29° del presente Manual; (ii), presentar una o varias de las situaciones definidas en el artículo anterior; (iii), haber sido declarada como tal, en cualquier denominación, por la Municipalidad Provincial correspondiente según la normativa vigente. El PGSU, sólo considera actuaciones en áreas urbanas de atención especial, no en predios aislados.

En el caso que los propietarios, los ocupantes de áreas tugurizadas, los promotores y/o desarrolladores inmobiliarios de determinada área urbana, solos o en conjunto, que no haya sido declarada como área urbana de atención especial, bajo cualquier denominación, y presente una o varias de las situaciones definidas en el artículo anterior, podrá ser considerada como tal. En estos casos, se presentará una solicitud a la Municipalidad Provincial correspondiente. El PGSU, podrá, de considerarlo conveniente, contribuir a la declaratoria del área de atención especial.

55.3 Participación municipal

En concordancia con la normativa vigente, las Municipalidades Provinciales son competentes para la promoción, orientación, aprobación y control de las intervenciones que se pudieran desarrollar en las áreas urbanas de atención especial. Competencia que puede ser compartida con las Municipalidades Distritales y Gobiernos Regionales.



ETAPA II: FORMULACIÓN DE INICIATIVAS

Artículo 56°.- Formulación de iniciativas

La modalidad recuperación de áreas urbanas de atención especial, es de aplicación, única y exclusivamente, mediante la formulación de iniciativas de oficio y de parte, de conformidad con lo establecido en el presente Manual.

56.1 Iniciativas del PGSU

El PGSU, podrá, de oficio, formular iniciativas para la recuperación de áreas urbanas de atención especial con el propósito de desarrollar proyectos urbanos integrales. Iniciativas que necesariamente deberán ser coordinadas con las municipalidades correspondientes y ser promovidas ante los actores inmersos o interesados en el proyecto urbano integral que se desea desarrollar.

Las iniciativas formuladas por el PGSU, deberán ser concordantes, según sea el caso, con lo establecido en el presente Manual. Los términos de la participación municipal como del PGSU, serán recogidos en los Convenios de Cooperación y Concurrencia, según lo establecido en el artículo 5° del Decreto Supremo N° 003-2012-VIVIENDA; en este documento, también podrán participar otros organismos del Gobierno Nacional como del Gobierno Regional. Los términos de la participación del PGSU y de los actores privados empresarial y social, serán recogidos en los "Contratos de Desarrollo para la Recuperación de Suelo Urbano Existente".

56.2 Iniciativas de parte

Las iniciativas de parte, formuladas por organismos y entidades públicas y/o privadas, lo que considera a los Gobiernos Regionales y Locales, como por personas naturales y/o jurídicas, deberán ser presentadas al PGSU, previa convocatoria a concurso, y continuar con el procedimiento establecido en el presente Manual.

Artículo 57°.- Formas asociativas

Los actores públicos y/o privados interesados en el desarrollo de proyectos urbanos integrales en áreas de atención especial, podrán organizarse en cualquiera de las formas asociativas establecidas por la legislación vigente, así como diseñar su estructura organizativa y actuar según lo que se establezca en su Estatuto (hipotecar, transferir, permutar, etc.).

Artículo 58°.- Regularización jurídica

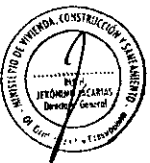
En el caso que el área de atención especial sobre la que se pretende formular y presentar una iniciativa para el desarrollo de proyectos urbanos integrales o algunos de los predios que la conforman, presenten situaciones jurídicas que pudieran dificultar su ejecución, se podrán hacer uso de los siguientes medios:

58.1 Saneamiento físico legal

Para la regularización o formalización de la propiedad tomando en consideración los aspectos dominiales, registrales y legales aplicables a bienes inmuebles que permita una correcta identificación del predio y de su propietario, serán de aplicación las disposiciones contenidas en la Ley N° 29415, Ley de Saneamiento Físico Legal de Predios Tugurizados con Fines de Renovación Urbana, su Reglamento y demás normas de la materia, en lo que corresponda.

58.2 Acumulación predial

Cuando la propiedad de los predios que conforman el área de atención especial sobre la que se pretende llevar a cabo el desarrollo de un proyecto urbano integral se encuentre debidamente acreditada, los miembros de la asociación constituida para



este propósito podrán acordar la acumulación predial y la transferencia de dominio absoluto de los predios acumulados en favor de ésta.

58.3 Reestructuración predial

Cuando la propiedad de los predios que conforman el área de atención especial sobre la que se pretende llevar a cabo el desarrollo de un proyecto urbano integral se encuentre debidamente acreditada, los miembros de la asociación constituida para este propósito podrán acordar la reestructuración predial dirigida a establecer, en términos equitativos para todos los propietarios del área de atención especial, nuevas formas de distribución de la propiedad, de sus cargas y beneficios.

Artículo 59°.- Derecho de residencia

Cuando la modalidad de actuación considere modalidades de intervención que puedan afectar a propietarios y/o inquilinos se reconocerá el derecho de residencia de los ocupantes de los predios inmersos en el área de atención especial sobre la que se pretende llevar a cabo el desarrollo de un proyecto urbano integral. Las condiciones de su permanencia o de su reubicación se establecerán de conformidad con la legislación vigente.

ETAPA III: PRESENTACION Y EVALUACION DE INICIATIVAS

Artículo 60°.- Convocatoria para la presentación de iniciativas

La convocatoria para la presentación de iniciativas por parte de la organización correspondiente para el desarrollo de proyectos urbanos integrales en áreas de atención especial, se efectuarán mediante Resolución Ministerial del MVCS y según dominio territorial: Costa Norte, Costa Centro, Costa Sur, Sierra Norte, Sierra Centro, Sierra Sur, Selva y Lima Metropolitana.

Las Resoluciones Ministeriales de convocatoria, fijarán el monto de los recursos que aportará el MVCS a través del PGSU para el desarrollo de proyectos urbanos integrales en áreas de atención especial, el período de asistencia técnica previa y el plazo de presentación de solicitudes de postulación. Los criterios de elegibilidad y de priorización se establecen en los numerales 55.2 y 62.2 del presente Manual.

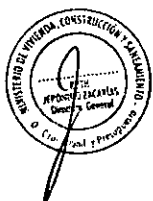
Artículo 61°.- Postulación concursal

Las iniciativas objeto de postulación concursal, deberán presentar la siguiente documentación, conforme a lo establecido en la "Guía de presentación de iniciativas al PGSU":

- Solicitud de postulación.
- Ubicación y delimitación del área de atención especial.
- Declaración de área de tratamiento especial.
- Lineamientos Básicos Orientadores -LBOs.

61.1. Solicitud de postulación

La organización correspondiente deberá solicitar su participación en la postulación concursal convocada mediante Resolución Ministerial a través del llenado del formulario Solicitud de Postulación y ser acompañado de los documentos establecidos en los numerales siguientes. Ninguna organización podrá presentar más de una solicitud de postulación, de infringirse esta disposición, las solicitudes correspondientes no serán tomadas en consideración, procediéndose a su devolución.



61.2. Ubicación y delimitación del área de atención especial

Señalamiento de la ubicación del área de atención especial respecto de la ciudad que forma parte como de los principales centros residenciales, económicos y sociales de la misma. Delimitación del área de atención especial de manera tal que permita determinar su marco de referencia físico-espacial; el área postulada, debe tener un carácter homogéneo y una continuidad geográfica.

61.3. Declaratoria de área de atención especial

Copia del acto administrativo que de fe de la declaración como área de atención especial, según la denominación que le corresponda, otorgada por la Municipalidad Provincial, correspondiente y/o el Ministerio de Cultura para el caso de ambientes, conjuntos monumentales o centros históricos.

61.4. Lineamientos Básicos Orientadores - LBOs

Los LBOs, de las modalidades de intervención respecto a las posibilidades y condiciones para la recuperación de áreas urbanas de atención especial deberán contener, cuando menos, lo siguiente: (i), situación urbanística, edificatoria, socio económica, ambiental y legal del área urbana de atención especial; (ii), zonificación y parámetros urbanísticos y arquitectónicos asignados y vigentes al momento de la presentación de la solicitud; (iii), propuesta de actuación: objetivos, usos del suelo, viviendas y servicios de equipamiento considerados, densidad poblacional, modalidades de intervenciones previstas, metas proyectadas, estimación de la inversión requerida, fuentes de financiamiento previstas, participación institucional, empresarial y social, cronograma de desarrollo; (iv), beneficios e impactos probables; (v), indicación respecto de otras intervenciones públicas y/o privadas en curso o previstas en el área urbana de atención especial; (vi) cualquier otra información que se considere relevante.

Los LBOs, deberán contar con la aprobación de los actores sociales y económicos inmersos en la probable área urbana de atención especial como de la Municipalidad Provincial correspondiente.

Artículo 62º.- Evaluación y selección de iniciativas

62.1 La evaluación de iniciativas

La Comisión de Selección de Terrenos y Evaluación de Iniciativas del PGSU evaluará y seleccionará las iniciativas en función de las Bases y Términos de Referencia de cada convocatoria como de los criterios de elegibilidad y de priorización establecidos en el presente Manual.

La citada Comisión suscribirá un acta indicando la iniciativa que cumplen con los criterios de calificación establecidos y su prioridad de intervención.

62.2 Criterios de priorización

En las Bases de cada convocatoria se establecerán, según dominio territorial, los puntajes y ponderaciones de los siguientes criterios de priorización:

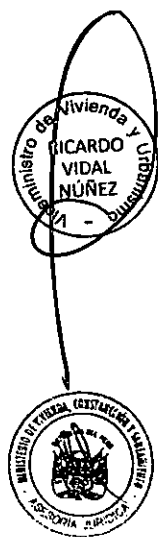
Del área de atención especial

Dominiales

- Nivel de regularización predial.

Urbanos

- Grado de cumplimiento de las funciones originales.
- Estado de conservación de las edificaciones.



- Cantidad y calidad de espacios públicos recreativos.
- Capacidad normativa.
- Capacidad física.
- Capacidad de los servicios de equipamiento.

Económicos

- Valor predial.
- Densidad económica.

Sociales

- Densidad poblacional.
- Nivel de pobreza.
- Tasa de empleo.
- Déficit de vivienda.
- Nivel de seguridad ciudadana.

Ambientales

- Degradación medioambiental de la zona.

De la organización del o los postulantes para la gestión de las iniciativas

- Capacidad técnica.
- Capacidad económica.
- Capacidad financiera.

De los impactos urbanos

- Análisis costo beneficio.
- Densidad promedio (habitantes por hectárea).
- Calidad del proyecto y de las edificaciones que se prevé desarrollar.
- Plazo de ejecución de las obras.
- Ventajas financieras (costo medio de la urbanización por hectárea).
- Capacidad de provisión y diversificación, respecto de las unidades residenciales, sociales y económicas.

ETAPA IV: GESTION DE INICIATIVAS APROBADAS

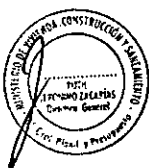
Artículo 63º.- Constitución de la unidad de gestión

Concluida la Etapa III, Presentación y Selección de Iniciativas, la organización que presentó la iniciativa seleccionada, podrá constituirse en la unidad de gestión, si así lo consideran sus miembros o constituir una nueva unidad que se encargue del desarrollo de los programas y proyectos dentro del marco establecido en los LBOs como de todas aquellas actividades y/o acciones que se requieran para la recuperación del área de atención especial.

En cualquiera de los casos mencionados, para los propósitos que el PGSU haga efectivo el aporte del Sector Vivienda a dicha unidad de gestión, cualquiera sea su naturaleza jurídica y denominación, se requiere previamente el Contrato de Desarrollo para la Recuperación de Suelo Urbano Existente.

Artículo 64º.- Suscripción del Contrato de Desarrollo para la Recuperación de Suelo Urbano Existente

En el Contrato de Desarrollo para la Recuperación de Suelo Urbano Existente a suscribirse entre el PGSU y la Unidad de Gestión, se determinarán las funciones y compromisos a ser desarrolladas por cada uno de los actores intervinientes. Además,



se establecerán los términos, las condiciones y la oportunidad para que el MVCS, a través del PGSU, realice el aporte a que hace referencia el artículo 65° del presente Manual.

ETAPA V: FINANCIAMIENTO

Artículo 65 °.- Financiamiento

Las modalidades de intervención para la Recuperación de Suelo Urbano Existente, serán financiadas de manera conjunta por los actores que participan en la formulación y presentación de la iniciativa en las proporciones ofrecidas en la postulación concursal.

El PGSU, participará hasta con un monto máximo equivalente al 25% del total de la inversión prevista para la recuperación de cada área de atención especial, monto que será financiado por:

- El MVCS con cargo a su Presupuesto Institucional, en el marco del equilibrio del Presupuesto del sector Público y de la normativa vigente.
- Recursos provenientes de donaciones, cooperación técnica internacional no reembolsable.
- La recuperación de los recursos aportados como por los excedentes que se deriven de la presente modalidad de actuación.

El apoyo financiero puede consistir en aportaciones de carácter económico o actuaciones materiales o de prestación de servicios comprendidos en el proyecto urbano integral, apoyo que en concordancia con el principio de autofinanciamiento, será recuperado en plazo y términos que se hayan acordado en el Contrato de Desarrollo para la Recuperación de Suelo Urbano Existente a que se hace referencia en el artículo 64° del presente Manual.

Los recursos aportados por el PGSU se destinarán, preferentemente, al financiamiento de acciones y proyectos que contribuyan a reducir el probable nivel de incertidumbre respecto de la recuperación del área de atención especial como su reposicionamiento.

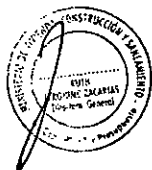
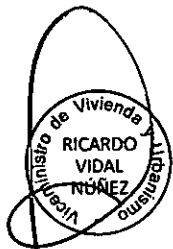
DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS TRANSITORIAS

Primera.- Simplificación de procesos operativos

Excepcionalmente, el PGSU podrá simplificar los procesos operativos establecidos, en los primeros proyectos urbanos integrales de las modalidades de actuación, Producción de Nuevo Suelo Urbano, como Recuperación de Suelo Urbano Existente, a desarrollarse durante el primer año de operación, contado a partir de la publicación de la Resolución que aprueba el presente Manual.

Segunda.- Intervenciones parciales

Excepcionalmente el PGSU, podrá apoyar con el desarrollo de etapas y/o fases previstas en sus modalidades de actuación, a órganos y organismos del MVCS, así como a otras entidades públicas; en la Producción de Nuevo Suelo Urbano y/o Recuperación de Suelo Urbano Existente, destinados atender la demanda de vivienda social y/o servicios complementarios de infraestructura y equipamiento.





Tercera.- Proyectos Específicos

El PGSU, podrá desarrollar proyectos especiales y/o emblemáticos, de recuperación y/o transformación urbana, y desarrollo de producción de nuevo suelo urbano; conforme a las disposiciones contenidas en la Resolución Ministerial del MVCS, que se emita para tal fin.



DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL

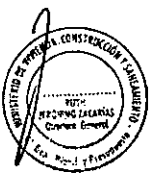
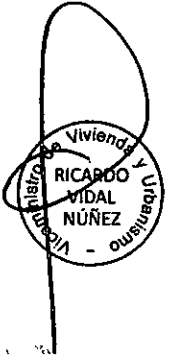
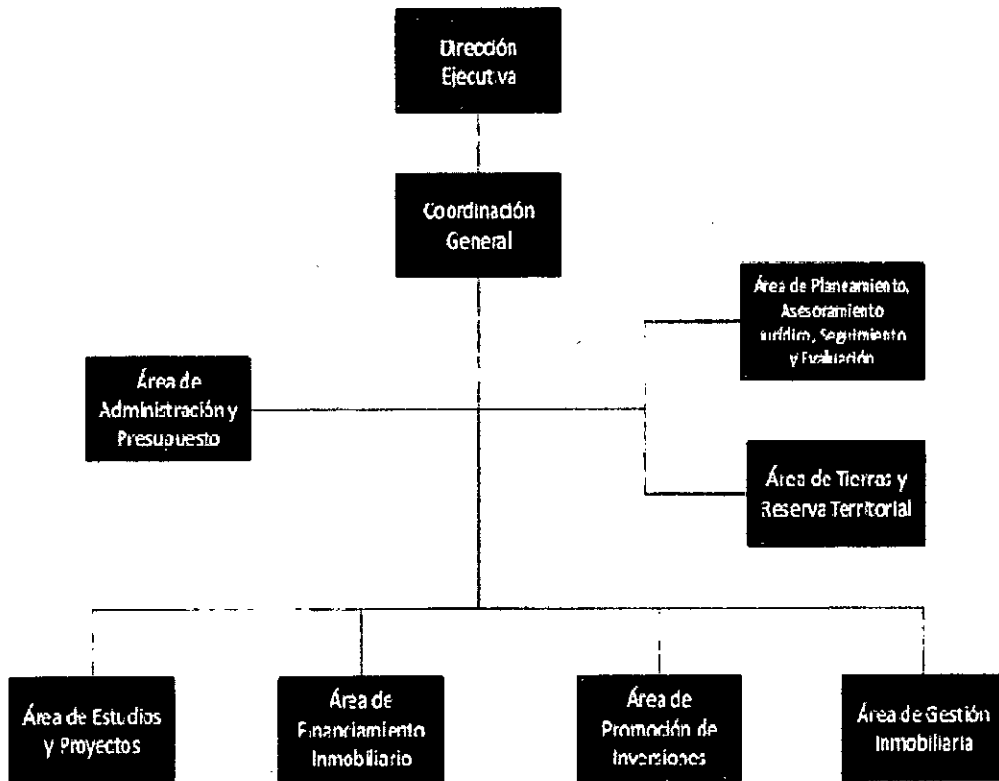
ÚNICA.- Organigrama del PGSU

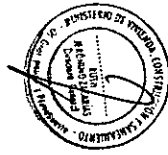
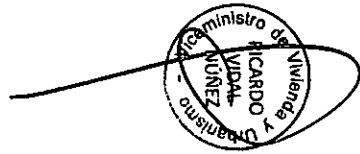
El Organigrama del PGSU se encuentra detallado en el ANEXO I, que forma parte integrante del presente Manual.



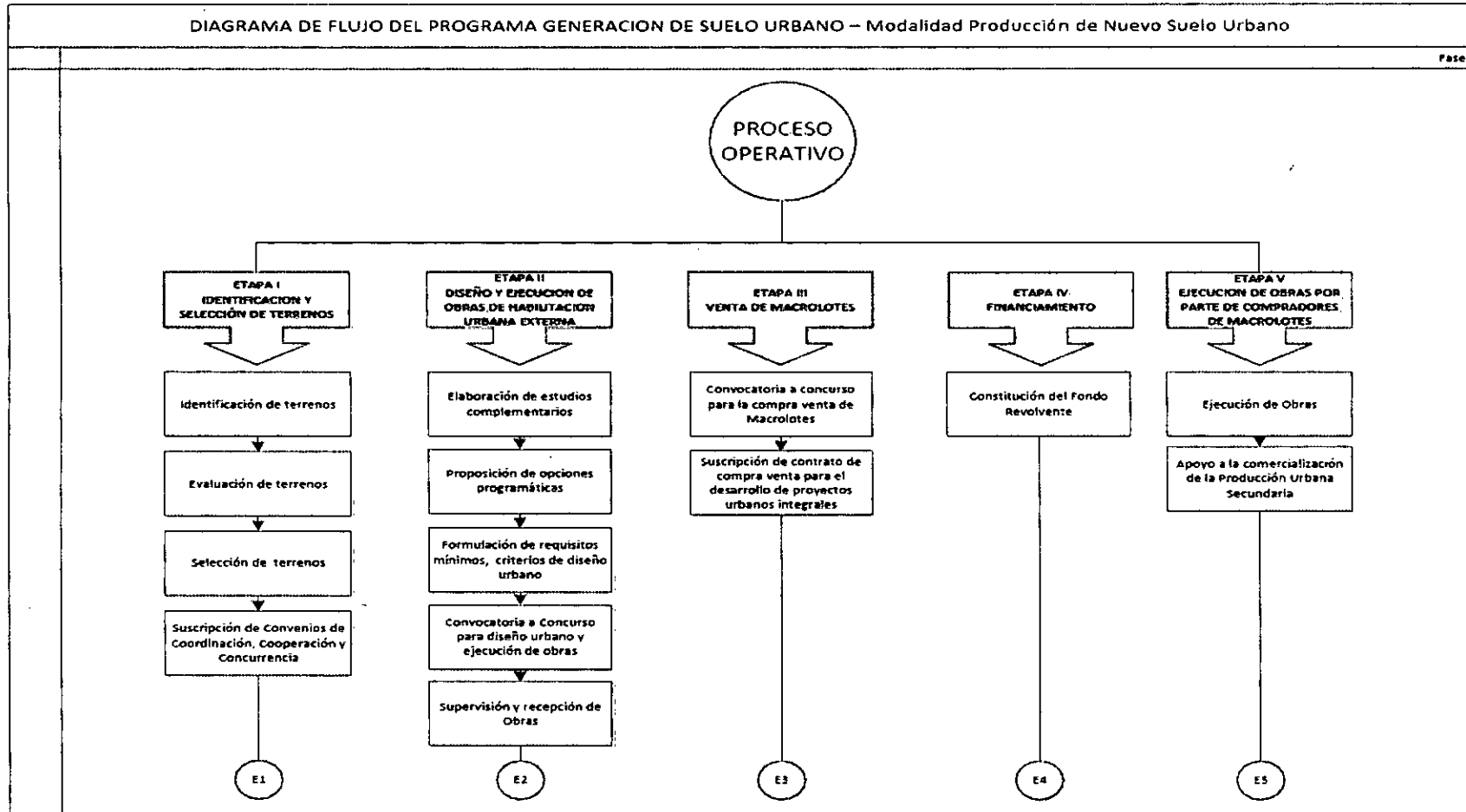
ANEXO I

ORGANIGRAMA DEL PGSU





ANEXO II



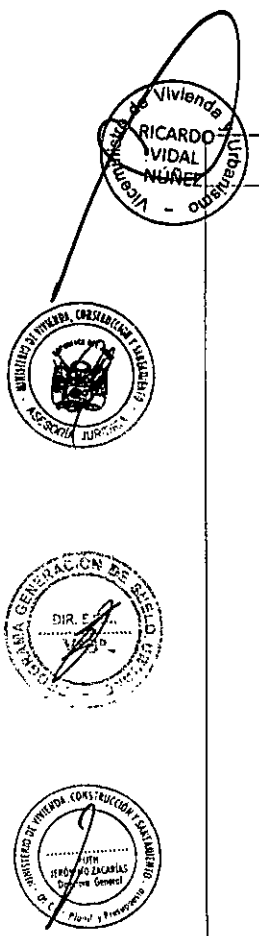


DIAGRAMA DE FLUJO DEL PROGRAMA GENERACION DE SUELO URBANO – Modalidad Producción de Nuevo Suelo Urbano

Fase

E1

IDENTIFICACIÓN Y SELECCIÓN DE TERRENOS

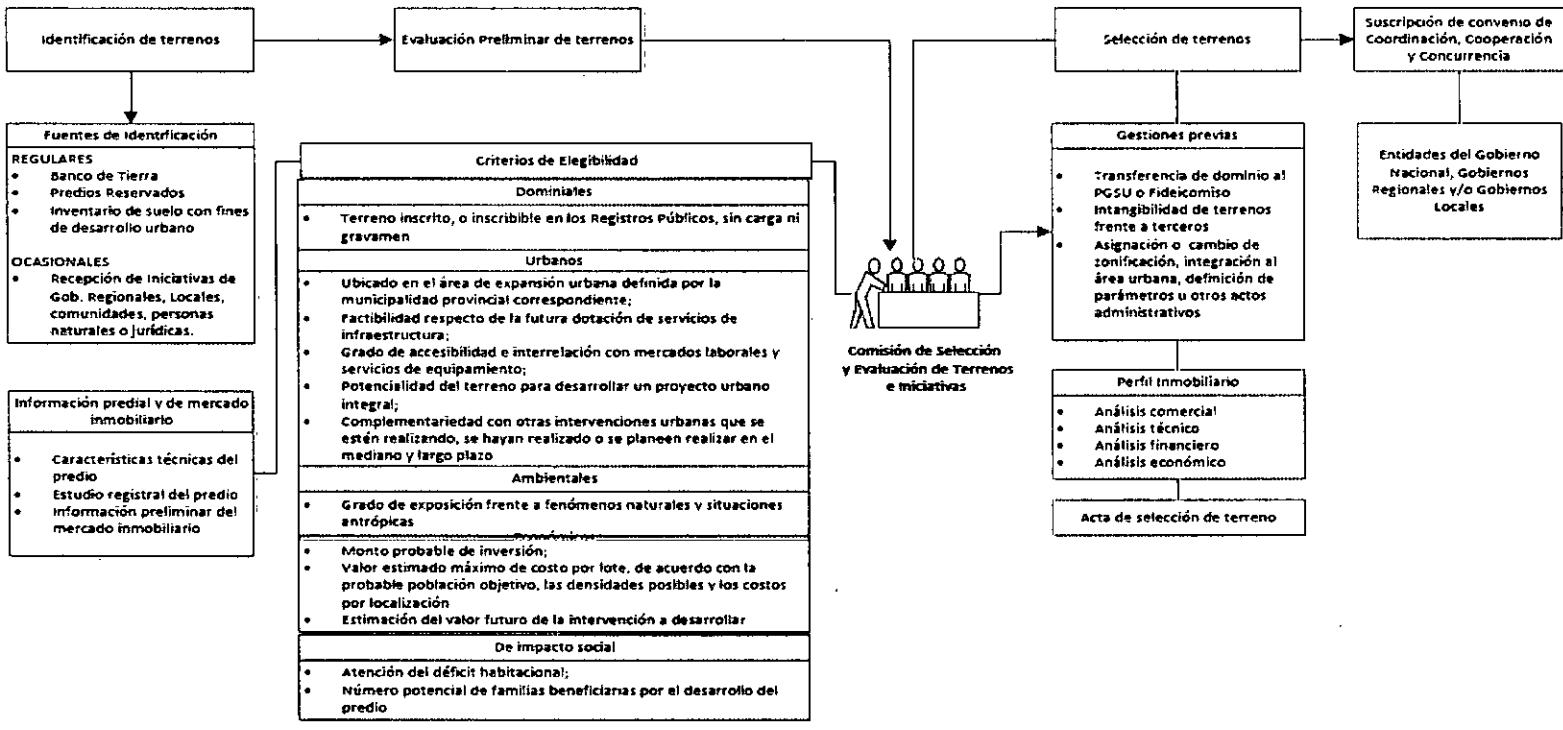




DIAGRAMA DE FLUJO DEL PROGRAMA GENERACION DE SUELO URBANO – Modalidad Producción de Nuevo Suelo Urbano

Fase

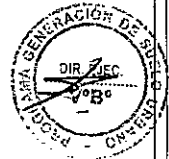
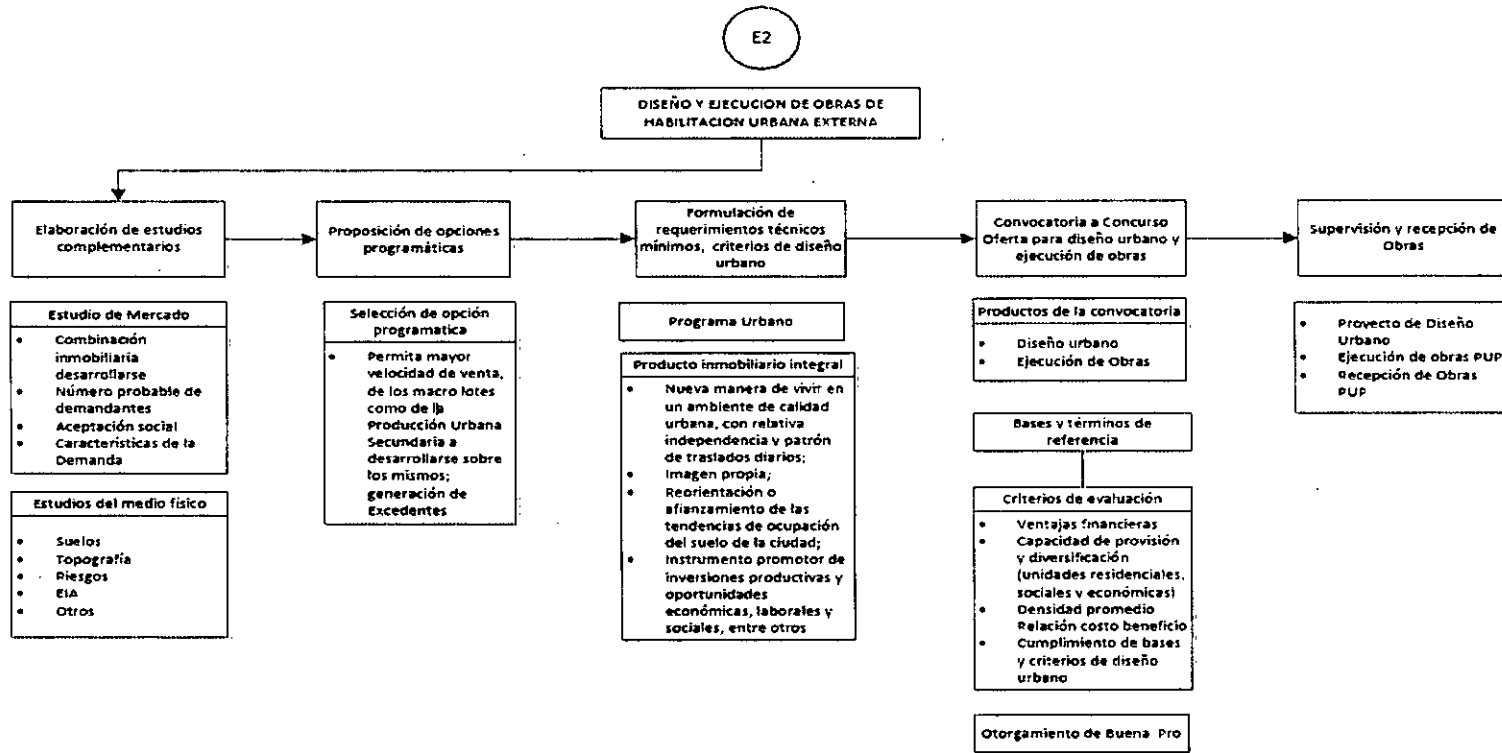


DIAGRAMA DE FLUJO DEL PROGRAMA GENERACION DE SUELO URBANO – Modalidad Producción de Nuevo Suelo Urbano

Fase

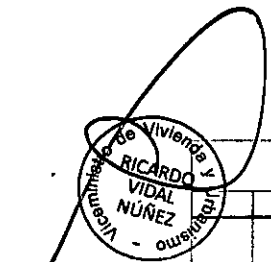
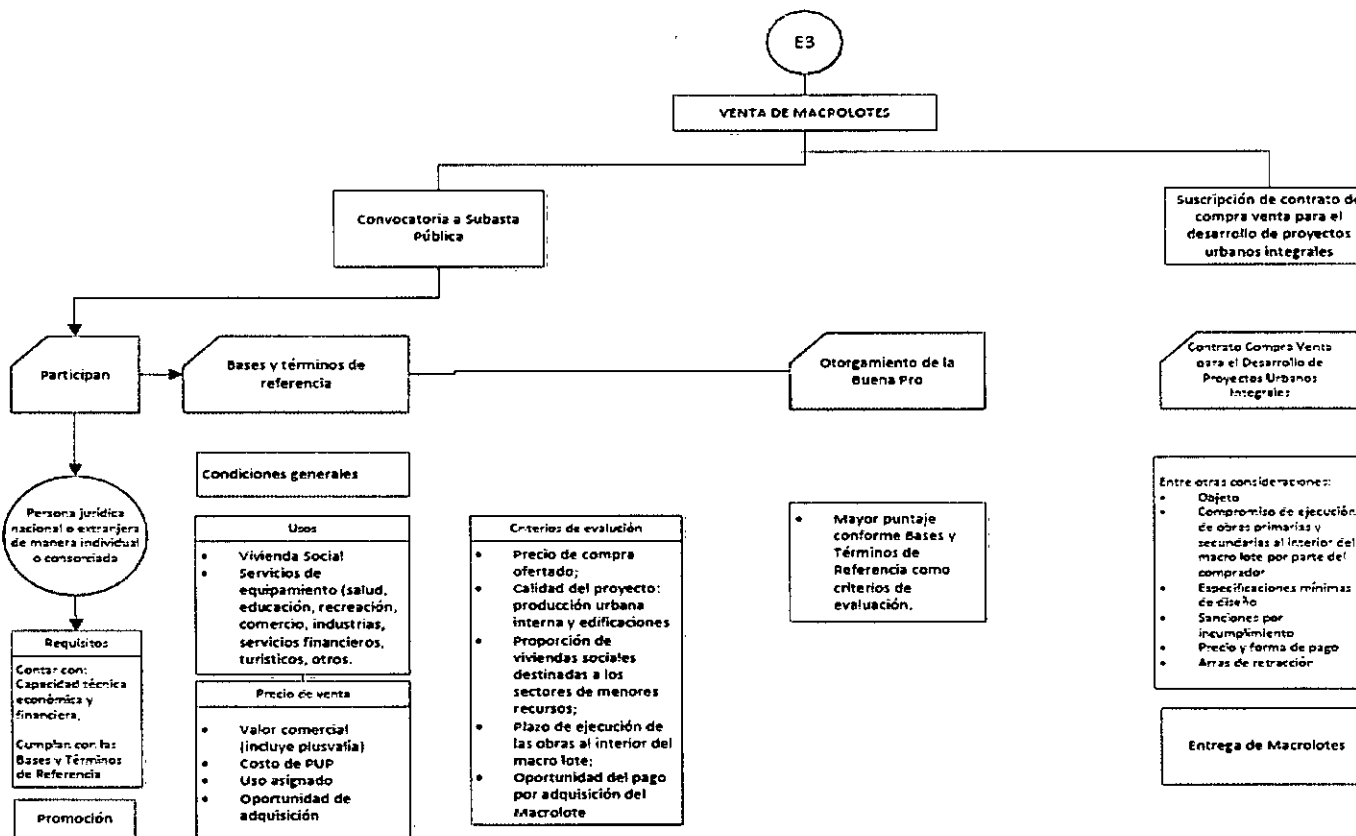




DIAGRAMA DE FLUJO DEL PROGRAMA GENERACION DE SUELO URBANO – Modalidad Producción de Nuevo Suelo Urbano

Fase



E4

FINANCIAMIENTO

Constitución del Fondo Revolvente

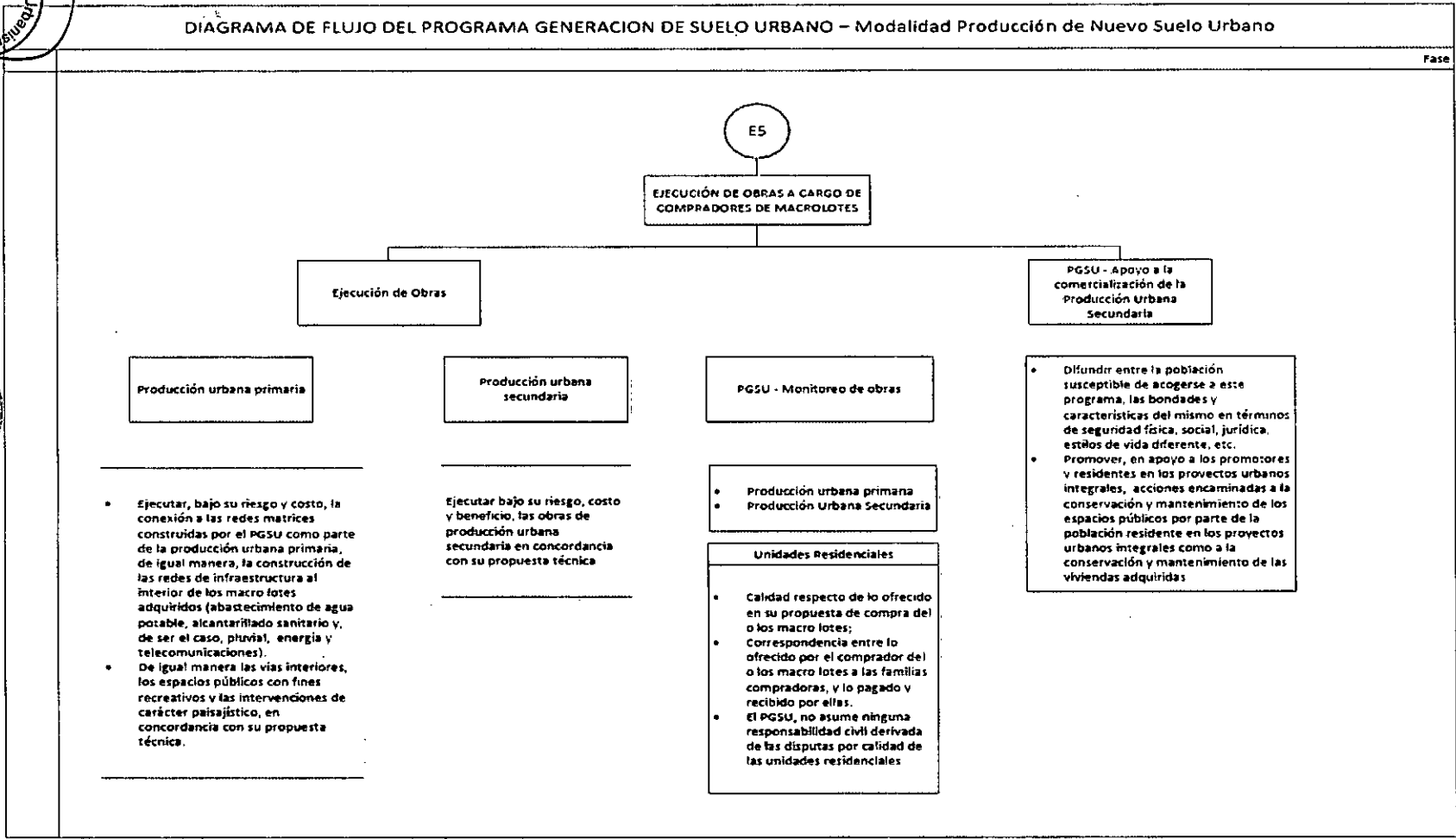
- | Conformación |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Recursos transferidos por el Tesoro Público• Terrenos de dominio privado del Estado• Recursos obtenidos por la venta de macro lotes• Comisiones o excedentes por administración o gestión de terrenos de propiedad de los gobiernos regionales, gobiernos locales, comunidades campesinas o de propiedad privada, entre otros. |

- | Destino |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">• Cancelación de los costos que demande el proceso de planeamiento y gestión de los proyectos urbanos integrales• Financiamiento de nuevos proyectos urbanos integrales• Financiamiento de Bonos Familiares Habitacionales en las modalidades de aplicación adquisición de vivienda nueva y mejoramiento de vivienda |



DIAGRAMA DE FLUJO DEL PROGRAMA GENERACION DE SUELO URBANO – Modalidad Producción de Nuevo Suelo Urbano

Fase



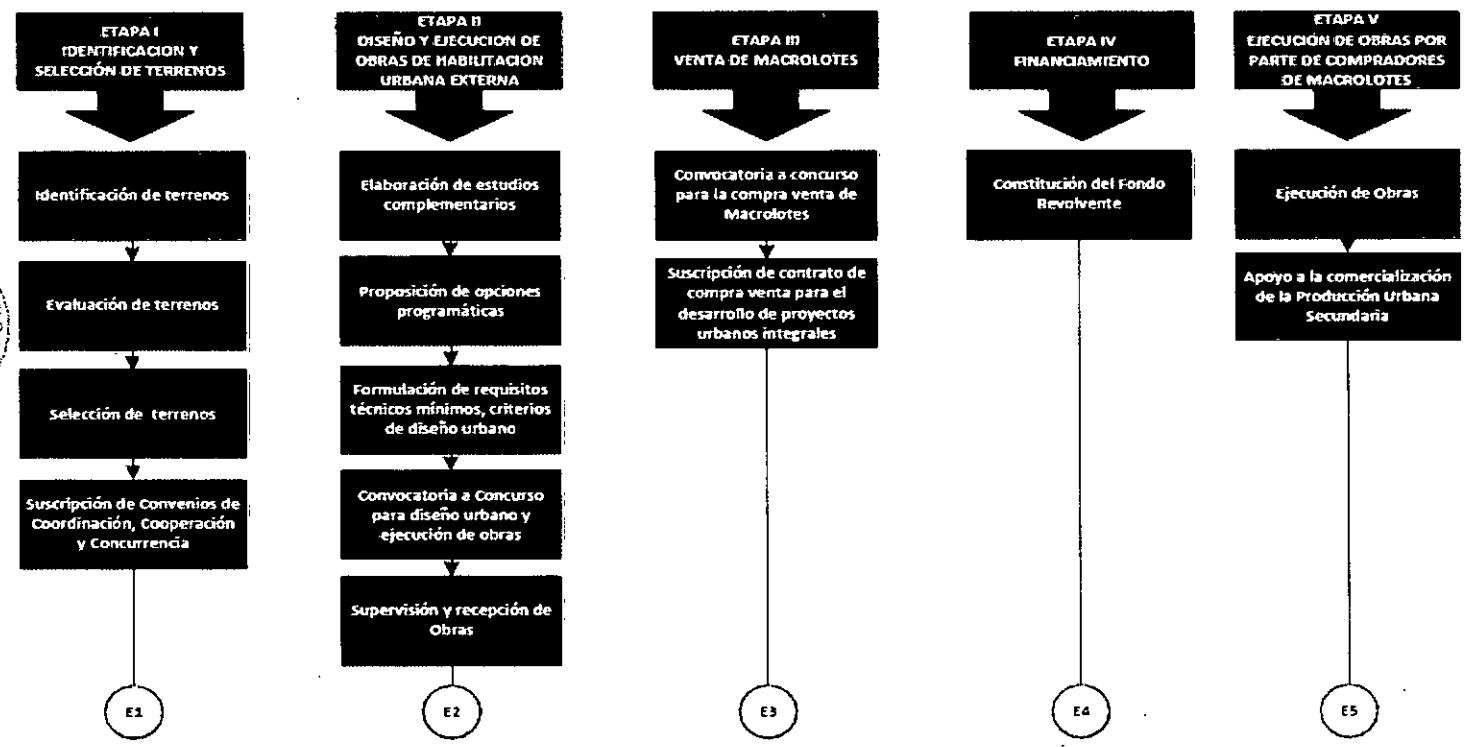
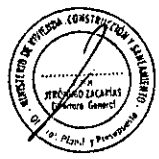
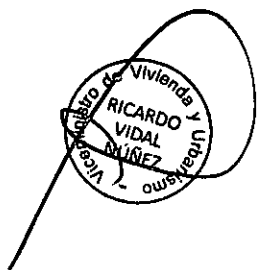




DIAGRAMA DE FLUJO DEL PROGRAMA GENERACION DE SUELO URBANO – Modalidad Recuperación de Suelo Urbano existente

Fase

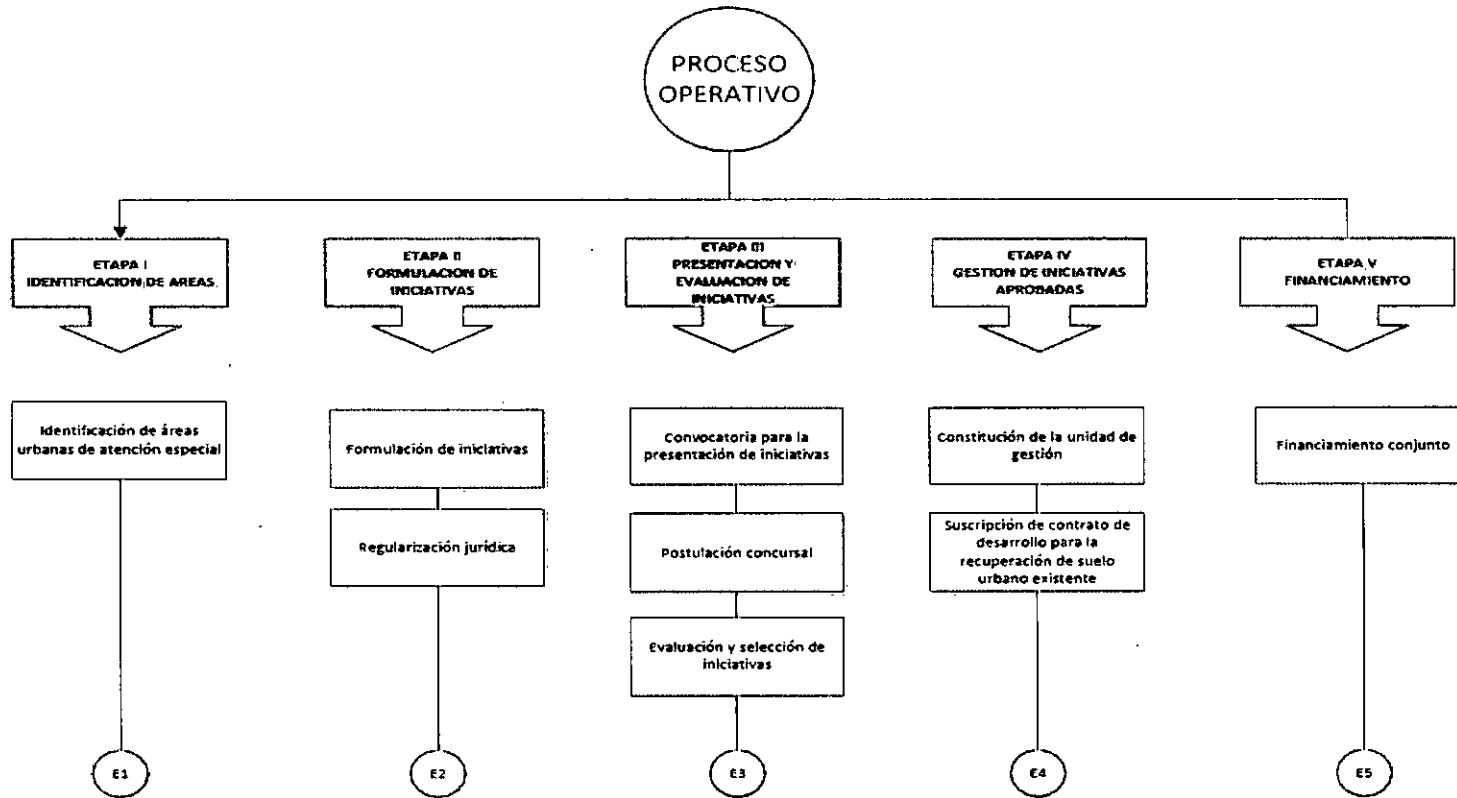




DIAGRAMA DE FLUJO DEL PROGRAMA GENERACION DE SUELO URBANO – Modalidad Recuperación de Suelo Urbano existente

Fase

E1

IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS DE RECUPERACIÓN

Identificación de áreas urbanas de atención especial

Áreas centrales deterioradas y/o subutilizadas

- Fuentes de identificación
- Áreas de tratamiento con fines de renovación urbana
 - Unidades de gestión urbanística.
 - Micro zonas de valor urbanístico,
 - Ejes de aprovechamiento potencial de desarrollo urbano,
 - Ambientes y conjuntos monumentales,
 - Centros históricos,
 - Otras.

PNC - Inventario de suelo con fines de desarrollo urbano

Solicitud de declaratoria de área de atención especial

Recepción de iniciativas

- Caracterización
- Geográficamente diferenciables, que se encuentran o se pueden encontrar, si no se actúa, en todas o alguna de las siguientes situaciones:
- Proceso de regresión urbana
- Pérdida de funcionalidad social y/o económica, degradación progresiva de las edificaciones y los espacios públicos, uso poco eficiente del suelo como de los servicios de infraestructura existentes, déficit de servicios de equipamiento.
- Problemática socioeconómica
- Desvalorización del suelo y los inmuebles que en ellas existen, pérdida o crecimiento acelerado de población residente o visitante, pérdida de unidades económicas y de empleo, pobreza, turgurización, descomposición social.
- Problemática ambiental
- Contaminación o degradación ambiental, deterioro de la imagen



DIAGRAMA DE FLUJO DEL PROGRAMA GENERACION DE SUELO URBANO – Modalidad Recuperación de Suelo Urbano existente

Fase

E2

FORMULACION DE INICIATIVAS

Formulación de iniciativas

Regularización jurídica
(De ser el caso)

- Iniciativas de oficio**
- PGSU
 - Proyectos Urbanos Integrales
 - Coordinadas con las municipalidades correspondientes
 - Promovidas ante los actores inmersos o interesados en el proyecto urbano integral

- Iniciativas de parte**
- Gobiernos Regionales
 - Gobiernos Locales
 - Personas Naturales
 - Personas Jurídicas
 - Proyectos Urbanos Integrales
 - Previa convocatoria a concurso

- Modalidades de intervención**
- Remodelación,
 - Rehabilitación,
 - Reconstrucción,
 - Erradicación y
 - Restauración

- Formas Asociativas**
- En cualquiera de las formas establecidas por la legislación vigente

- Ubicación y delimitación del área de atención especial
- Declaratoria de área de atención especial
- Lineamientos Básicos Orientadores

Convenio de Coordinación y Concurrencia

- Sanamiento Físico Legal**
- Regularización o formalización de la propiedad

- Acumulación predial**
- Asociados
 - Acumulación predial
 - Transferencia de dominio absoluto de los predios acumulados

- Reestructuración predial**
- Asociados
 - Establecer, en términos equitativos para todos los propietarios del área de atención especial nuevas formas de distribución de la propiedad

- Derecho de residencia**
- Reconocimiento
 - Condiciones de permanencia o reubicación según normativa vigente

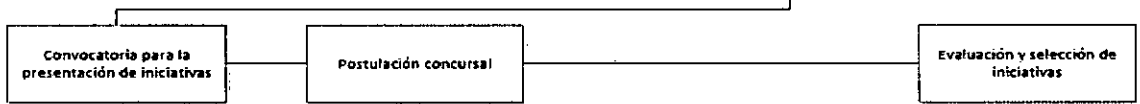


DIAGRAMA DE FLUJO DEL PROGRAMA GENERACION DE SUELO URBANO – Modalidad Recuperación de Suelo Urbano existente

Fase

E3

PRESENTACION Y EVALUACION DE INICIATIVAS



| Resolución Ministerial |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Monto de recursos Período de asistencia técnica Plazo de presentación de solicitudes |

| Dominio Territorial |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Costa Norte, Costa Centro, Costa Sur, Sierra Norte, Sierra Centro, Sierra Sur, Selva, Lima Metropolitana |

| Bases y términos de referencia |
|--------------------------------|
|--------------------------------|

| Solicitud de postulación |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Una solicitud de postulación por Organización |

| Ubicación y delimitación del área de atención especial |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Ubicación respecto de la ciudad Delimitación del área de atención especial Carácter homogéneo y continuidad geográfica |

| Declaratoria de área de atención especial |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Copia del acto administrativo |

| Lineamientos Básicos Orientadores |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Situación urbanística, edificatoria, socio económica, ambiental y legal del área de atención especial; Zonificación y parámetros urbanísticos y arquitectónicos asignados y vigentes al momento de la presentación de la solicitud; Propuesta de actuación: objetivos, usos del suelo, viviendas y servicios de equipamiento considerados, densidad poblacional, modalidades de intervenciones previstas, metas proyectadas, estimación de la inversión requerida, fuentes de financiamiento previstas, participación institucional, empresarial y social, cronograma de desarrollo; Beneficios e impactos probables; Indicación respecto de otras intervenciones públicas y/o privadas en curso o previstas en el área de atención especial; Cualquier otra información que se considere relevante Contar con aprobación de actores sociales y económicos |

| Criterios de Elegibilidad |
|---|
| Generales |
| <ul style="list-style-type: none"> Ciudades de más de 50 mil habitantes Declarada como área urbana de atención especial |

| Regresión urbana |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Pérdida de funcionalidad social y/o económica Degradación progresiva de las edificaciones y los espacios públicos Uso poco eficiente del suelo como de los servicios de infraestructura existentes, Déficit de servicios de equipamiento |

| Socioeconómica |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Desvalorización del suelo y los inmuebles Pérdida o crecimiento acelerado de población residente o visitante, Pérdida de unidades económicas y de empleo, Pobreza, Tugurización, Descomposición social |

| Ambiental |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Contaminación o degradación ambiental, Deterioro de la imagen |

| Comisión de Evaluación |
|--|
| Criterios de priorización |
| Del área de atención especial |
| <ul style="list-style-type: none"> Dominiales Urbanos Económicos Sociales Ambientales |

| De la organización para la gestión |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Capacidad técnica, Capacidad económica Capacidad financiera. |

| De los impactos urbanos |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Análisis costo beneficio Densidad promedio (habitantes por hectárea); Calidad del proyecto y de las edificaciones que se prevé desarrollar; Plazo de ejecución de las obras Ventajas financieras (costo medio de la urbanización por hectárea); Capacidad de provisión y diversificación, respecto de las unidades residenciales, sociales y económicas. |





DIAGRAMA DE FLUJO DEL PROGRAMA GENERACION DE SUELO URBANO – Modalidad Recuperación de Suelo Urbano existente

Fase

E4

GESTION DE INICIATIVAS APROBADAS

Constitución de la unidad de gestión

Suscripción de Contrato de desarrollo para la recuperación de suelo urbano existente

Desarrollo de los programas y proyectos dentro del marco establecido en los Lineamientos Básicos Orientadores como de todas aquellas actividades y/o acciones que se requieran para la recuperación del área de atención especial

- Funciones y compromisos de las partes
- Términos, condiciones y oportunidad para el cofinanciamiento por el PGSU.

E5

FINANCIAMIENTO

Financiamiento conjunto

Aporte del PGSU

- Hasta con un monto máximo equivalente al 25% del total de la inversión

- Aportaciones de carácter económico o actuaciones materiales o de prestación de servicios
- Recuperación de aportes
- Aportes destinados preferentemente, al financiamiento de acciones y proyectos que contribuyan a reducir el probable nivel de incertidumbre

