



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio de
Vivienda y Urbanismo

Programa
Generación
de Suelo Urbano

Nombre del Programa Presupuestal:
Programa Generación de Suelo Urbano

Tipo de diseño propuesto:
Nueva propuesta de Programa Presupuestal

Entidad Rectora del PP:
Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Responsable Técnico del PP:
Director Ejecutivo (e) del Programa – Arq. Ricardo Vidal Núñez
rvidal@vivienda.gob.pe

Coordinador Territorial:
Director Ejecutivo (e) del Programa – Arq. Ricardo Vidal Núñez



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y SaneamientoViceministerio de
Vivienda y UrbanismoPrograma
Generación
de Suelo Urbano

- El Programa Generación de Suelo Urbano se crea el 06 de enero de 2012 con el DS N° 003-2012-VIVIENDA, con el propósito de atender la demanda de suelo urbano con fines de vivienda social y servicios complementarios.
- Objetivo 1: urbanizar terrenos de propiedad del Estado con aptitud urbana, para el desarrollo de proyectos de vivienda social y sus servicios complementarios → Modalidad Generación de Nuevo Suelo Urbano.
- Objetivo 2: Recuperar espacios y predios deteriorados y/o subutilizados que sean utilizables para el desarrollo de proyectos de vivienda social y sus servicios complementarios → Modalidad Recuperación de Suelo Urbano.
- Ámbito de intervenciones: ciudades intermedias o mayores que tengan:
 - Déficit de vivienda y de servicios complementarios,
 - Disponibilidad de terrenos con aptitud urbana y/o áreas ya urbanizadas que se encuentran deterioradas
 - Ciudades afectadas por fenómenos naturales.



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio de
Vivienda y Urbanismo

Programa
Generación
de Suelo Urbano

ETAPAS DE INTERVENCIÓN DEL PROGRAMA

IDENTIFICACIÓN DEL TERRENO
Evaluación, Diagnóstico, Planes Urbanos, Saneamiento Físico – Legal, estudios de mercado, Convenios de Cooperación



HABILITACIÓN URBANA
Factibilidades de Servicios, Gestión de Obras de Saneamiento, Estudios previos, Diseño, Autorizaciones, Ejecución y Recepción de Obras, adjudicación equipamientos urb.



SUBASTA Y/O CONCURSO DE MACROLOTES – PROGRAMA TECHO PROPIO (edificación viviendas interés social)





PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y SaneamientoViceministerio de
Vivienda y UrbanismoPrograma
Generación
de Suelo Urbano

ACTORES

- GL (Municipalidad): identifica y propone el terreno para disposición del MVCS. Facilita expedición de licencias, zonificación, parámetros y demás trámites municipales. Participa de la entrega de las viviendas de interés social.
- GR (Gob. Regionales): identifica y propone el terreno para disposición del MVCS. Participa de la entrega de las viviendas de interés social.
- MVCS (Ministerio): evaluación del terreno, saneamiento físico legal, gestión factibilidades servicios y obras de saneamiento, administra el programa, elabora estudios preliminares al expediente técnico, estudios de pre inversión y ejecución de obras de habilitación urbana para macrolotes a subastar.
- FMV (Fondo Mivivienda): conduce el concurso público / subasta del macrolote, desembolsos de bonos para financiar viviendas de interés social.
- Promotor: privado encargado de construcción de módulos de vivienda y de ser el caso de la ejecución de obras de habilitación urbana (construcción simultánea).



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio de
Vivienda y Urbanismo

Programa
Generación
de Suelo Urbano

Problema Identificado:

Escasa disponibilidad de suelo urbano para vivienda social en ciudades intermedias y mayores.

Población Objetivo:

El Programa debe generar suelo habilitado y la acción está ligada al requerimiento de viviendas por parte de los hogares que no disponen de éstas.

Aplicando los criterios de focalización, se tiene una población de 12'588,429 habitantes (según el censo 2007), distribuidos en 13 ciudades a nivel nacional, que corresponden a 710,291 hogares con déficit habitacional total (cuantitativo y cualitativo), y un déficit habitacional cuantitativo de 262,859 hogares demandantes de nuevo suelo urbano.



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio de
Vivienda y Urbanismo

Programa
Generación
de Suelo Urbano

Resultado Específico:

Se viene programando las intervenciones para la generación de suelo urbano para el Año Fiscal 2013 en un total de 500 hectáreas, dentro del ámbito de las ciudades intermedias y mayores.

Siendo que en promedio la demanda de suelo urbano, derivada de la formación de nuevos hogares es de **16 hectáreas requeridas al año**. Asimismo, dentro del ámbito de intervención focalizado se tiene un déficit habitacional cuantitativo acumulado al 2007 de 262,859, estimándose un aproximado de **3,937 hectáreas requeridas acumuladas**, considerando una densidad de 330 hab./ha. por año.

"INCREMENTO DE SUELO URBANO PARA ACCEDER A UNA VIVIENDA SOCIAL EN CIUDADES INTERMEDIAS Y MAYORES".

Ámbito de influencia:

A nivel nacional.



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio de
Vivienda y Urbanismo

Programa
Generación
de Suelo Urbano

Tipos de intervención:

Producto 1: Nuevo suelo urbano.

- Terrenos ubicados en áreas periféricas
- Planificar expansión de la ciudad

Producto 2: Recuperación de suelo urbano.

- Terrenos ubicados en zonas céntricas en proceso de deterioro
- Planificar por densificación



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y SaneamientoViceministerio de
Vivienda y UrbanismoPrograma
Generación
de Suelo Urbano

Lógica de Intervención del Programa Presupuestal

Resultado Específico:

INCREMENTO DE SUELO URBANO PARA ACCEDER A UNA VIVIENDA SOCIAL EN CIUDADES INTERMEDIAS Y MAYORES.

Producto 1	Actividad
<u>Suelo</u> <u>Habilitado</u> <u>para</u> <u>Vivienda</u> <u>Social</u>	<ul style="list-style-type: none">▪ Identificación de terrenos, gestión y suscripción de Convenios de Cooperación para la base de datos.▪ Saneamiento físico y legal de los terrenos aptos.▪ Valorización de terrenos aptos.▪ Perfil inmobiliario.▪ Desarrollo de los estudios técnicos previos (topográfico, suelos, evaluación arqueológica).▪ Elaboración de estudios impacto ambiental y vial.▪ Obtención de certificados de factibilidades de servicios, zonificación y de inexistencia de restos arqueológicos – CIRA.▪ Elaboración de los estudios de pre-inversión.▪ Elaboración de Expediente Técnico, Ejecución y Recepción de las Obras de habilitación urbana e inscripción registral.▪ Supervisión de las Obras de habilitación urbana.▪ Proceso para la Convocatoria a la Subasta o Concurso Público de los macrolotes y de lotes de equipamientos vendibles.



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y SaneamientoViceministerio de
Vivienda y UrbanismoPrograma
Generación
de Suelo Urbano

... Lógica de Intervención del Programa Presupuestal

Resultado Específico:

**INCREMENTO DE SUELO URBANO PARA ACCEDER A UNA VIVIENDA SOCIAL EN CIUDADES
INTERMEDIAS Y MAYORES.**

Producto 2	Actividad
<u>Suelo</u> <u>Recuperado</u> <u>para</u> <u>Vivienda</u> <u>Social</u>	<ul style="list-style-type: none">▪ Identificación de predios.▪ Gestión y suscripción de Convenios.▪ Valorización de predio identificado.▪ Perfil inmobiliario.▪ Elaboración de los estudios técnicos previos (topográfico, suelos, evaluación arqueológica).▪ Proceso de Convocatoria para el Concurso público de intervención del predio.▪ Monitoreo y seguimiento del proceso de intervención del predio.



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y SaneamientoViceministerio de
Vivienda y UrbanismoPrograma
Generación
de Suelo Urbano

Descripción de los Productos del Programa Presupuestal

Productos 1 y 2

Unidad de medida	Hectáreas
¿quién es el beneficiario?	41,250 hogares demandantes de nuevo suelo urbano (en promedio 4 personas por hogar).
¿cuál es la población a intervenir?	165,000 habitantes (densidad 330 Hab/Has).
¿Qué bienes y/o servicios – específicos – recibirá la población intervenida?	500 Hectáreas de suelo urbanizado.
¿Qué bienes y/o servicios (específicos) recibirá el beneficiario?	500 Hectáreas de suelo urbanizado.
¿dónde le serán entregados?	Inicialmente en la ciudad de Pisco y Tacna.
¿cuál es la modalidad de entrega del producto?	A través de Subasta y/o Concurso Público a los promotores inmobiliarios, quienes construirán las viviendas.
¿Quién realiza la entrega del producto?	Dirección Ejecutiva del Programa.
¿Con qué frecuencia y/o en qué momento se entregarán los bienes y servicios?	Luego que el predio ha sido saneado física y legalmente y se realicen las obras de habilitación urbana y cuente el terreno con servicios, estimándose un año.



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y SaneamientoViceministerio de
Vivienda y UrbanismoPrograma
Generación
de Suelo Urbano

Instrumento de Articulación a Nivel de Productos

Modelo Operativo del Producto

Información General										
Sector	Vivienda									
Responsable del Producto	Director Ejecutivo del Programa Generación de suelo Urbano									
Responsable de la Ejecución	GN	X	GR		GL					
Unidad de Medida	Hectáreas									
Definición Operacional										
Beneficiarios										
Beneficiarios Directos	Hogares con déficit de vivienda en las ciudades intermedias y de mayor jerarquía									
Población Objetivo	Una población total de 165,000 personas que no cuenten con vivienda, distribuidos en 13 ciudades									
Descripción	Producto 1: Considera la habilitación urbana de terrenos aptos con el propósito de generar macrolotes, sobre los cuales se desarrollaran obras complementarias de habilitación con el propósito de construir viviendas y sus servicios complementarios necesarios.									
	Producto 2: Considera promover y desarrollar intervenciones dirigidas a recuperar predios deteriorados y/o sub utilizados para la edificación de vivienda y sus servicios complementarios o equipamientos. De ser el caso el producto requerirá también de obras de habilitación urbana.									
Ciudades Intermedias y Mayores Focalizadas: Lima (44.37%), Arequipa (4.93%), Trujillo (3.44%), Chiclayo (2.92%), Piura (3.24%), Iquitos (2.60%), Chimbote (2.18%), Pucallpa (2.09%), Tacna (2.03%). Ciudades Afectadas por Fenómenos Naturales: Ica, Chincha, Pisco, San Vicente de Cañete.										



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y SaneamientoViceministerio de
Vivienda y UrbanismoPrograma
Generación
de Suelo Urbano

... Instrumento de Articulación a Nivel de Productos

Criterios de Programación	
Identificación del Beneficiario Directo	Hogares con déficit de vivienda en las ciudades intermedias y de mayor jerarquía <i>Producto 1</i> <ul style="list-style-type: none">- Diagnóstico físico legal de los terrenos a intervenir- Diseño y formulación de estudios y proyectos de habilitación urbana <i>Ejecución del Proyecto</i> <ul style="list-style-type: none">- Subasta de Macrolotes y entrega de aportes
Meta Física (criterios)	 <i>Producto 2</i> <ul style="list-style-type: none">- Diagnóstico fisico legal de los terrenos a intervenir- Diseño y formulación de estudios y proyectos de habilitación urbana
Sección III: Organización para la entrega del Producto	
Proceso	Según Reglamento Operativo del Programa y Manual de Operaciones



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y SaneamientoViceministerio de
Vivienda y UrbanismoPrograma
Generación
de Suelo Urbano

Programación del gasto – Actividades según articulación territorial

Producto 1: Suelo Habilitado para vivienda social	Actividad/ Descripción operacional	Nivel de Articulación		
		GN	GR	GL
Actividad 1.1.	Identificación de terrenos, gestión y suscripción de Convenios de Cooperación para la base de datos.	X	X	X
Actividad 1.2.	Saneamiento físico y legal de los terrenos aptos.	X	X	X
Actividad 1.3.	Valorización de terrenos aptos.	X		
Actividad 1.4.	Perfil inmobiliario (técnico: datos técnicos y de diseño de la cabida para el terreno, financiero: estimación costos de habilitación urbana, comercial: estudio de mercado y precios de macro lotes habilitados y económico: recursos a generarse).	X		
Actividad 1.5.	Desarrollo de los estudios técnicos previos (topográfico, suelos, evaluación arqueológica).	X		
Actividad 1.6.	Elaboración de estudios impacto ambiental y vial.	X		
Actividad 1.7.	Obtención de certificados de factibilidades de servicios, zonificación y de inexistencia de restos arqueológicos – CIRA.	X		X
Actividad 1.8.	Elaboración de los estudios de pre-inversión.	X		
Actividad 1.9.	Elaboración de Expediente Técnico, Ejecución y Recepción de las Obras de habilitación urbana e inscripción registral.	X		X
Actividad 1.10.	Supervisión de las Obras de habilitación urbana.	X		X
Actividad 1.11.	Proceso para la Convocatoria a la Subasta o Concurso Público de los macrolotes.	X		



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y SaneamientoViceministerio de
Vivienda y UrbanismoPrograma
Generación
de Suelo Urbano

... Programación del gasto – Actividades según articulación territorial

Producto 2: Suelo Recuperado para vivienda social	Actividad/ Descripción operacional	Nivel de Articulación		
		GN	GR	GL
Actividad 2.1.	Identificación de predios.	X	X	X
Actividad 2.2.	Gestión y suscripción de Convenios.	X	X	X
Actividad 2.3.	Valorización de predio identificado.	X		
Actividad 2.4.	Perfil inmobiliario (técnico: datos técnicos y diseño de la cabida para el predio, financiero: estimación costos de habilitación urbana de ser el caso, comercial: estudio de mercado y precios de predios resultantes o macro lotes habilitados, económico: recursos a generarse y evaluación social: identificación de la población del predio a intervenir).	X		
Actividad 2.5.	Elaboración de los estudios técnicos previos (topográfico, suelos, evaluación arqueológica).	X		
Actividad 2.6	Proceso de Convocatoria para el Concurso público de intervención del predio.	X		
Actividad 2.7	Monitoreo y seguimiento de proceso de intervención del predio.	X	X	X



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y SaneamientoViceministerio de
Vivienda y UrbanismoPrograma
Generación
de Suelo Urbano

Conclusiones

El Programa tiene como fines:

- Ampliación de la oferta de suelo urbano en la ciudad, mediante la generación de nuevo urbano habilitado, saneado, con servicios básicos y áreas de equipamientos urbanos.
- Habilitar terrenos para la producción de viviendas de interés social, disminuyendo el déficit habitacional.
- Ordenamiento del crecimiento de la ciudad, mediante un planeamiento integral del terreno a habilitar para ser integrado a la trama urbana de la ciudad de manera articulada, logrando una ocupación formal y ordenada del suelo con acceso a servicios urbanos.
- Reducción de la informalidad e invasiones al ofertar suelo urbano para viviendas de interés social.
- Se recuperan espacios urbanos y se disminuye el numero de viviendas hacinadas.
- Cooperación interinstitucional entre Gobierno Central, Regional y Local: fortalecimiento de capacidades, beneficios a la ciudad y a los gobiernos.
- Mayor satisfacción de los hogares con las políticas y obras implementadas, contribuyendo a mejorar la calidad de vida de la población.



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio de
Vivienda y Urbanismo

Programa
Generación
de Suelo Urbano

MUCHAS GRACIAS

nfernandez@vivienda.gob.pe

rpatricio@vivienda.gob.pe