

PROYECTO DE ORDENANZA QUE ESTABLECE ZONAS ESPECIALES DE INTERES SOCIAL (ZEIS) PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN EL DISTRITO PUEBLO LIBRE

Que, de conformidad con el artículo 194° -segundo párrafo- y 195°, numeral 1 de la Constitución Política del Perú; el artículo 5°; 9°, numeral 8 y 12; 10°, numeral 1 y 40° de la Ley N°27972 "Ley Orgánica de Municipalidades"; el artículo 8°, numeral 8.2 de la Ordenanza N°522-MPL "Ordenanza que aprueba el Reglamento Interno del Concejo de Pueblo Libre", modificada por Ordenanza N°564-MPL y N°606-MPL, los suscritos **PABLO MANUEL NÚÑEZ DEL RIO, LAURA GIULIANA LAVARELLO CARBAJO, PERCY ERNESTO AZURIN CABEZAS, SERGIA QUINO PELAEZ, DANIEL MARTIN AMAYA CARRANZA**, en nuestra condición de Regidores, presentamos el siguiente:

PROYECTO DE

ORDENANZA N° ____ -MPL

ORDENANZA QUE ESTABLECE ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL (ZEIS) PARA EL DESARROLLO DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, EN EL DISTRITO DE PUEBLO LIBRE

ARTÍCULO Único. - ESTABLECER cómo Zonas Especiales de Interés Social (ZEIS), para el desarrollo de proyectos de vivienda de Interés Social, en el distrito de Pueblo Libre, las consignadas en el Plano, que como anexo forma parte de la presente ordenanza.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

PRIMERA. - FACULTESE a la Sub Gerencia de Obras Privadas y Habilitaciones Urbanas, a la entrada en vigencia de la presente ordenanza, a determinar los procedimientos que correspondan y/o sean más adecuados, para que los Proyectos de Vivienda en desarrollo, bajo la modalidad y/o sujetos a las normas válidas y vigentes y características de Viviendas de Interés Social, que cuenten con Licencia de Edificación y no estén dentro de las Zonas Especiales de Interés Social (ZEIS), puedan adecuarse al propósito de la presente ordenanza y/o puedan culminar su ejecución garantizando el fiel cumplimiento de las normas de la materia.

SEGUNDA. - ESTABLECER que los procedimientos administrativos de habilitación urbana y/o de edificación, destinados para Viviendas de Interés Social y/o Expedientes de Proyectos de Vivienda de Interés Social, cuyas Licencias no se hubieren emitido, antes de la entrada en vigencia de la presente Ordenanza, solo podrán desarrollarse si se encuentran dentro de las Zonas Especiales de Interés Social (ZEIS) establecidas en el artículo único de la presente Ordenanza.

MUNICIPALIDAD DE PUEBLO LIBRE
Secretaría Gen

✓
✓
TERCERA. - RATIFICAR la plena vigencia y obligatoriedad de los parámetros urbanísticos y edificatorios para Viviendas de Interés Social dispuestos en la **ORDENANZA 2361-2021-MML**, "*Ordenanza que regula la ejecución de proyectos de habilitación urbana y edificación para vivienda de interés social en la provincia de lima*", publicada en el diario Oficial El Peruano el 20 de junio de 2021, dictada por la Municipalidad Metropolitana de Lima.

CUARTA. - ESTABLECER como criterio interpretativo, para todas las instancias de la Municipalidad de Pueblo Libre lo dispuesto en la Sentencia 302/2023 emitida por el Tribunal Constitucional, que señala que la zonificación, el planeamiento urbano y la determinación de la altura máxima de las edificaciones son competencias municipales exclusivas.

QUINTA. - ESTABLECER que los proyectos de habilitación urbana y de edificación que se propongan en las Zonas Especiales de Interés Social (ZEIS), que no deseen desarrollarse bajo la normativa de las Viviendas de Interés Social, se desarrollan aplicando la normativa de la Ordenanza 1076-MML, 1015-MML, dictadas por la Municipalidad de Metropolitana de Lima y las propias de la presente comuna, según corresponda.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El artículo 194^{o1} de la Constitución Política del Perú, establece que las municipalidades son órganos de gobierno local que gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; Sin embargo, es importante resaltar también, que el citado artículo precisa que su estructura orgánica está conformada por el Concejo Municipal como órgano normativo y fiscalizador y la Alcaldía como órgano ejecutivo, “con las funciones y atribuciones que les señala la Ley”, ello en razón a que la misma Constitución Política del Perú, en el artículo 43^{o2}, precisa que la República del Perú es democrática, social, independiente y soberana y por sobre todo “uno e indivisible”, que su gobierno es unitario, representativo y descentralizado y se organiza según el principio de separación de poderes; En consecuencia, debemos ser claros y precisos al señalar que la citada autonomía municipal no es una atribución de discrecionalidad, sino que por el contrario constituye un marco de atribución para el estricto y fiel cumplimiento de la Constitución y la Ley, en la que todas sus actuaciones deben estar orientadas, desde la función pública, a integrar las Políticas Públicas dictadas desde el gobierno nacional y aplicadas a las políticas públicas locales por ser el gobierno más directo al pueblo.

Entender la importancia de la integración y unidad de las Políticas Públicas, desde cualquier nivel de gobierno, constituye un factor determinante para el éxito en la aplicación de las mismas; Es decir, pretender la verticalidad de las Políticas Públicas es un despropósito de la visión de un gobierno descentralizado en la que la horizontalidad demanda incluso la participación de la sociedad en su conjunto.

¹ CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ.

ARTÍCULO 194.- Las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno local. Tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. Las municipalidades de los centros poblados son creadas conforme a ley.

La estructura orgánica del gobierno local la conforman el Concejo Municipal como órgano normativo y fiscalizador y la Alcaldía como órgano ejecutivo, con las funciones y atribuciones que les señala la ley.

Los alcaldes y regidores son elegidos por sufragio directo, por un período de cuatro (4) años. No hay reelección inmediata para los alcaldes. Transcurrido otro período, como mínimo, pueden volver a postular, sujetos a las mismas condiciones. Su mandato es revocable, conforme a ley. El mandato de alcaldes y regidores es irrenunciable, con excepción de los casos previstos en la Constitución.

Para postular a Presidente de la República, Vicepresidente, Congresista, Gobernador o Vicegobernador del Gobierno Regional; los Alcaldes deben renunciar al cargo seis (6) meses antes de la elección respectiva.

²² Ídem.

Artículo 43.- La República del Perú es democrática, social, independiente y soberana.

El Estado es uno e indivisible.

Su gobierno es unitario, representativo y descentralizado, y se organiza según el principio de la separación de poderes.

Si tenemos en cuenta lo señalado en el primer párrafo del artículo 192³ y 195⁴ de la Constitución Política del Perú, previo a definir las competencias de los Gobiernos Regionales y Locales, se precisa que al promover el desarrollo y la economía, fomentar las inversiones, actividades y servicios públicos de su responsabilidad, debe ser en armonía con las políticas y planes nacionales y para el caso de los Gobiernos Regionales en armonía con los planes locales y para el caso de los Gobiernos Locales en armonía con los planes regionales; Es decir, podremos ver que la adecuación de las políticas nacionales y territoriales es justamente esa articulación que debe existir entre todos los niveles de gobierno, ello en razón a la unidad del gobierno.

Tan importante es entender dicha articulación, para garantizar la correcta distribución de competencias, que la Ley N°27783 “*Ley de Bases de la Descentralización*”, en su artículo 1⁵, 2⁶ y 3⁷ precisa el objeto y finalidad de la misma, podemos resumir, es una necesaria determinación de competencias y funciones en los tres niveles de gobierno, dictadas desde el máximo legislador y órgano concentrado de la representación, ello porque lo que se busca es dictar las reglas claras y precisas sobre las que toda Administración -*sin importar su nivel de gobierno*- debe tomar en cuenta al momento de ejecutar sus políticas en bienestar de los administrados: “los ciudadanos”.

³³ **CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL PERÚ**

Artículo 192.- Los gobiernos regionales promueven el desarrollo y la economía regional, fomentan las inversiones, actividades y servicios públicos de su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y locales de desarrollo.

Son competentes para: (...).

⁴ **Ídem.**

Artículo 195.- Los gobiernos locales promueven el desarrollo y la economía local, y la prestación de los servicios públicos de su responsabilidad, en armonía con las políticas y planes nacionales y regionales de desarrollo.

Son competentes para: (...).

⁵ **Ley N°27783 “Ley de Bases de la Descentralización”**

Artículo 1.- Objeto.

La presente Ley orgánica desarrolla el Capítulo de la Constitución Política sobre Descentralización, que regula la estructura y organización del Estado en forma democrática, descentralizada y desconcentrada, correspondiente al Gobierno Nacional, Gobiernos Regionales y Gobiernos Locales. Asimismo, define las normas que regulan la descentralización administrativa, económica, productiva, financiera, tributaria y fiscal.

⁶ **Ídem.**

Artículo 2.- Contenido.

La presente Ley establece la finalidad, principios, objetivos y criterios generales del proceso de descentralización; regula la conformación de las regiones y municipalidades; fija las competencias de los tres niveles de gobierno y determina los bienes y recursos de los gobiernos regionales y locales; y, regula las relaciones de gobierno en sus distintos niveles.

⁷ **Ídem.**

Artículo 3.- Finalidad.

La descentralización tiene como finalidad el desarrollo integral, armónico y sostenible del país, mediante la separación de competencias y funciones, y el equilibrado ejercicio del poder por los tres niveles de gobierno, en beneficio de la población.

El Territorio, Gobierno, Jurisdicción y Autonomías se precisa en el artículo 7°⁸ de la Ley N°27783 “*Ley de Bases de la Descentralización*” enfatizando que ello es con el propósito de dar preferencia al interés público; podemos citar incluso el artículo 8°, de la norma antes citada, en su literalidad, cuando señala: “***La autonomía*** es el derecho y la capacidad efectiva del gobierno en sus tres niveles, de normar, regular y administrar los asuntos públicos de su competencia. Se sustenta en afianzar en las poblaciones e instituciones la responsabilidad y el derecho de promover y gestionar el desarrollo de sus circunscripciones, en el marco de la unidad de la nación. La autonomía se sujeta a la Constitución y a las leyes de desarrollo constitucional respectivas”, enfatizado ello en el artículo 14°, numeral 14.1⁹ de la misma norma.

Finalmente, debemos resaltar el artículo 49°, numeral 49.1¹⁰ de la Ley N°27783 “*Ley de Bases de la Descentralización*”, para precisar que incluso dentro de la autonomía y competencias propias de las que goza cualquiera de los niveles de gobierno, deben mantener entre ellos relaciones de coordinación, cooperación y apoyo mutuo, en forma permanente y continua, articulando siempre el interés nacional, el mismo que debe ser entendido como un precepto jurídico amplio, que deberá ser encuadrado por el legislador en las normas de desarrollo y/o la administración pública en su oportunidad al momento de dictarlo y/o plasmarlo en cualquiera de sus políticas.

Hasta aquí, podríamos decir que las competencias y/o funciones de los diferentes niveles de gobierno, están claramente definidas y/o que podríamos encontrar con claridad sus límites en las normas de desarrollo constitucional.

⁸ **Ley N°27783 “Ley de Bases de la Descentralización”**

Artículo 7.- Territorio, gobierno y jurisdicción.

7.1. El territorio de la República está integrado por regiones, departamentos, provincias, distritos y centros poblados, en cuyas circunscripciones se constituye y organiza el Estado y gobierno a nivel nacional, regional y local, conforme a sus competencias y autonomía propias, preservando la unidad e integridad del Estado y la nación.

7.2. El gobierno nacional tiene jurisdicción en todo el territorio de la República; los gobiernos regionales y los gobiernos municipales la tienen en su respectiva circunscripción territorial.

7.3. El gobierno en sus distintos niveles se ejerce con preferencia del interés público.

⁹ **Ídem.**

Artículo 14.- Criterios para la asignación y transferencia de competencias

14.1. Las competencias de cada nivel de gobierno, nacional, regional y local, se rigen por la Constitución y la presente Ley Orgánica.

¹⁰ **Ídem.**

Artículo 49.- Relaciones de coordinación y cooperación

49.1. El gobierno nacional y los gobiernos regionales y locales mantienen relaciones de coordinación, cooperación y apoyo mutuo, en forma permanente y continua, dentro del ejercicio de su autonomía y competencias propias, articulando el interés nacional con los de las regiones y localidades.

Sin embargo, si revisamos detalladamente el ordenamiento jurídico, tenemos que las políticas nacionales y/o sectoriales se aprueban a través de Decretos Supremos y por otro lado las políticas que las desarrollan (*entiéndase políticas Regionales y/o Locales*) son aprobadas mediante Ordenanzas Regionales y/o Municipales, ello en razón a su importancia y necesidad de integración; ahora ello es así, porque la atribución Constitucional que tiene el Gobierno Nacional demanda Dictar Políticas, es por ello que la norma que las contempla es un Decreto Supremo, norma que el Poder Ejecutivo está facultado a dictar (*como máximo órgano de administración del Gobierno Nacional*); pero ejecutar dichas políticas radica en competencias exclusivas y/o compartidas entre los Gobiernos Regionales y/o Municipales, dadas desde la Constitución y desarrolladas en otras Leyes y para su implementación requieren ser introducidas a través de sus máximos órganos deliberativos con atribución normativa, normas con rango de Ley (*Las Ordenanzas Regionales y/o Locales*) que les permite a los Gobiernos Regionales y/o Locales legislar y aunque ello pudiera parecer lógico y/o jurídicamente posible, constituye también, la primera tribuna sobre la cual se presentan los primeros conflictos de competencia.

Mediante **Decreto Supremo N°012-2021-VIVIENDA**, publicado en el diario oficial *El Peruano*, el 15 de julio de 2021, se aprobó la **POLÍTICA NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO, CON HORIZONTE TEMPORAL AL 2030**, en cuyos considerandos se señala: *“Que, a partir del marco jurídico de garantía de la defensa de la persona humana y el respeto de su dignidad, el respeto a la propiedad, el reconocimiento del Estado del derecho de toda persona a acceder al agua potable y a un ambiente equilibrado y sostenible, y tomando en cuenta las políticas de Estado recogidas en el Acuerdo Nacional que buscan eliminar el déficit en vivienda e infraestructura y garantizar un ordenamiento y gestión territorial que asegure el desarrollo humano en todo el territorio nacional; así como, de la revisión de la evidencia científica y estadística en el país, a través de la cual se constata la existencia de un déficit habitacional que no logra ser cubierto con los actuales mecanismos de acceso a la vivienda, agravado por el déficit existente en infraestructura y equipamiento urbano; se constata la existencia de un problema público consistente en “inadecuadas condiciones de habitabilidad en el país”, que requiere una visión integral y la adopción de medidas adecuadas y oportunas por parte del Estado peruano, en sus tres niveles de gobierno, con participación de la sociedad civil”.*

El **Decreto Supremo N°012-2021-VIVIENDA**, en su artículo 1° señala: “Apruébase la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo, con horizonte temporal al 2030, que como Anexo forma parte integrante del presente Decreto Supremo.”, dicho “ANEXO” en el numeral 3. DIAGNÓSTICO, apartado **a. Enunciado del problema público**, señala: “En este sentido, el problema público que busca atender la PNVU es el de las inadecuadas condiciones de habitabilidad de la población. El concepto de habitabilidad se refiere aquí tanto a las características individuales de las viviendas (“habitabilidad interna”) como a las características del barrio o el entorno donde estas se sitúan (“habitabilidad externa”). Este problema público se da debido a las siguientes tres causas directas: **1.** Bajo impacto de la planificación urbana-territorial y limitado control de su cumplimiento; **2.** Producción y ocupación ineficiente e insostenible del suelo; y **3.** Acceso limitado e inequitativo a soluciones habitacionales adecuadas. De estas se desprenden 6 efectos del problema público identificado: desigualdad social y económica; desarticulación espacial; impacto negativo en el medio ambiente; aumento de la vulnerabilidad y riesgo; afectación de la salud de la población; y falta de espacios de encuentro y de construcción de comunidad.”; Asimismo, dentro de los enfoques, perspectivas y principios que recoge este documento (PNVU), debemos resaltar el siguiente: “**Principio de accesibilidad universal**”, “Este principio consiste en planear, proyectar, construir, rehabilitar y **conservar el entorno** de modo que tenga en cuenta las necesidades y los requerimientos de todas las personas sea cual sea su edad, condición o discapacidad. Busca facilitar el desenvolvimiento y uso de productos, servicios, entornos y aplicaciones, siendo fácilmente adaptable a todas las personas desde características como la comodidad, seguridad y autonomía personal. La accesibilidad universal abarca los ámbitos de la edificación, las vías y espacios públicos, parques y jardines, entorno natural, transporte, señalización, comunicación, tecnología y prestación de servicios. Se logra a través del Diseño Universal y los Ajustes Razonables.” (**énfasis nuestro**).

Ahora, teniendo en cuenta esta Política Nacional para hacer frente a las necesidades de vivienda en diferentes partes del país, como órgano y autoridad local, debemos aplicar aquellos conceptos y principios establecidos, sin dejar de evaluar nuestra realidad, priorizar nuestras necesidades, en especial dictar las políticas locales que garanticen un adecuado crecimiento habitacional que garantice la conservación de nuestro entorno.

La **Ley N°29090** - LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES, publicada el 25 de setiembre de 2007, cuyas modificaciones han sido tantas, que mediante Decreto Supremo N°006-2017-VIVIENDA, publicado el 28 de febrero de 2017 (*casi diez años después*) se aprobó su Texto Único Ordenado; Sin embargo y aun así, el 24 de abril de 2020, se publicó en el diario oficial *El Peruano*, el Decreto Legislativo N°1469, en cuyo artículo 2° y 3° se modifica el artículo 41°¹¹ de la Ley N°29090, que regula la **promoción de proyectos de viviendas de interés social**, que es justamente el que ha traído tantas controversias en estos últimos años, en razón a que con el pretexto de promover las viviendas de interés social se han dictado normas, desde el Gobierno Nacional, que han generado un conflicto de competencias con los Gobiernos Locales, llegándose a plantear demandas ante el Tribunal Constitucional para que éste dirima y controle dichas competencias.

¹¹ **LEY N°29090 - LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES.**

Artículo 41.- Promoción de proyectos de vivienda de interés social.

41.1 La Vivienda de Interés Social es aquella solución habitacional subsidiada por el Estado y destinada a reducir el déficit habitacional cualitativo y cuantitativo, cuyo valor máximo y sus requisitos, se encuentran establecidos en el marco de los programas Techo Propio, Crédito Mivivienda, así como cualquier otro producto promovido por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

41.2 Las solicitudes de licencia de habilitación urbana y/o de edificación que se planteen a base de repeticiones de módulos típicos de vivienda y/o unidades habitacionales típicas que se ejecuten dentro de los programas de vivienda de interés social, así como la recepción de obras o la conformidad de obra y declaratoria de edificación correspondiente, se tramitan en un (01) solo expediente y están sujetas al pago de un único derecho de revisión, teniendo en cuenta los siguientes parámetros:

NÚMERO DE UNIDA	DESDERECHO DE REVISIÓN
Unidad habitacional típica o única	100%
De 2 a 10 repeticiones	50% cada unidad
De 11 a 50 repeticiones	25% cada unidad
De 51 a 100 repeticiones	20% cada unidad
De 101 a 1 000 repeticiones	10% cada unidad
Más de 1 000 repeticiones	5% cada unidad

41.3 La aplicación del concepto de repetición se presenta en los siguientes casos:

- Quando un proyecto se desarrolla mediante uno o más módulos típicos de vivienda que se utilizan más de una vez. Esto se refiere inclusive a las copias especulares (plantas rebatidas).
- Quando un proyecto de edificación de varios pisos se desarrolla con plantas típicas.
- Quando los edificios constituyen modelos que se utilizan más de una vez, el edificio en conjunto pasa a ser el modelo o módulo típico.

41.4 Los promotores inmobiliarios que soliciten las licencias de habilitación urbana y de edificación destinadas a vivienda de interés social, deben publicitar en todo momento que sus proyectos, en el marco de los programas Techo Propio, Crédito Mivivienda, así como cualquier otro producto promovido por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, están diseñados y se ejecutan según las condiciones establecidas en el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, de conformidad con el artículo 2 de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, debiendo constar dicha condición en los contratos de venta que suscriban, así como cumplir con el valor establecido para la vivienda de interés social. Las Licencias que emitan las Municipalidades deben indicar que el proyecto corresponde a uno de vivienda de interés social.

41.5 El MVCS, promueve la construcción progresiva de viviendas de interés social, con la finalidad de reducir la brecha del déficit habitacional. La construcción progresiva es aquella ejecución de vivienda unifamiliar y/o bifamiliar que se desarrolla conforme a las necesidades de los beneficiarios con la debida asistencia técnica en los procesos de diseño y ejecución, a fin de garantizar la calidad estructural, la sostenibilidad ambiental y la habitabilidad de las viviendas.

Es decir, aunque el artículo 195°, numeral 4 y 6 respectivamente, precisa que los Gobiernos Locales son competentes para crear modificar y suprimir contribuciones, tasas, arbitrios, licencias y derechos municipales, conforma a ley; y para planificar el desarrollo urbano y rural de sus circunscripciones, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial; ello concordante con lo señalado en el artículo 42° de la Ley N°27783 “*Ley de Bases de la Descentralización*” en la que se establecen las competencias exclusivas de las Municipalidades, de la siguiente manera: **a)** “*Planificar y promover el desarrollo urbano y rural de su circunscripción, y ejecutar los planes correspondientes*” y **b)** “*Normar la zonificación, urbanismo, acondicionamiento territorial y asentamientos humanos.*”, debería quedar claro, que sin perjuicio de la reglamentación existente para las habilitaciones urbanas y las políticas de desarrollo de viviendas de interés social, son las Municipalidades las responsables -*Constitucionalmente*- de diseñar el desarrollo debidamente planificado de su circunscripción.

En esa misma línea, debemos señalar que el artículo 73°¹² de la Ley N°27972 “*Ley Orgánica de Municipalidades*”, señala que las funciones específicas municipales que se derivan de las competencias se ejercen con carácter exclusivo o compartido entre la municipalidades provinciales y distritales, con arreglo a lo dispuesto por dicha ley; a su vez, el numeral 3 del artículo 79° de la misma Ley Orgánica, precisa en sus literales 3.1¹³ y 3.6¹⁴, que en materia de organización del espacio físico y usos del suelo, señala como funciones específicas de las municipalidades distritales, la aprobación del plan urbano con sujeción al plan y a las normas municipales provinciales sobre la materia; así como normar, regular y otorgar autorización, derechos y licencias y realizar la fiscalización de la construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica, entre otros.

¹² **Ley N°27972 “Ley Orgánica de Municipalidades”.**

La Ley de Bases de la Descentralización establece la condición de exclusiva o compartida de una competencia. Las funciones específicas municipales que se derivan de las competencias se ejercen con carácter exclusivo o compartido entre las municipalidades provinciales y distritales, con arreglo a lo dispuesto en la presente ley orgánica.

Dentro del marco de las competencias y funciones específicas establecidas en la presente ley, el rol de las municipalidades provinciales comprende: (...).

¹³ **Ídem.**

3. Funciones específicas exclusivas de las municipalidades distritales:

3.1. Aprobar el plan urbano o rural distrital, según corresponda, con sujeción al plan y a las normas municipales provinciales sobre la materia.

(...).

¹⁴ 3.6. Normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización de: (...).

Que, finalmente, solo para enfatizar, el artículo 6° del T.U.O de la ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones”, dispone que *“Ninguna obra de habilitación urbana o de edificación podrá construirse sin sujetarse a las normas urbanísticas establecidas en los planes de desarrollo urbano y/o acondicionamiento territorial y/o planeamiento integral. Las normas urbanísticas constituyen documentos de interés público, cuya finalidad es la promoción del desarrollo ordenado de las ciudades. (...)”*

En virtud a dichas competencias y atribuciones, mediante Ordenanza N°1017-MML, de fecha 16 de mayo del 2007, dictada por la Municipalidad Metropolitana de Lima, se aprueba el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo de los distritos de Breña, Jesús María, Magdalena del Mar (*parcial*), Lince y Pueblo Libre, que forman parte del Área de Tratamiento Normativo II de Lima Metropolitana; Asimismo, el artículo 2° de dicha norma establece que las Normas Generales de Zonificación de los Usos del Suelo del Área de Tratamiento Normativo II de Lima Metropolitana son las aprobadas mediante Ordenanza N°1015-MML, publicada el 14 de mayo del 2007, y sus modificatorias, por la Ordenanza 1076-MML, publicada el 8 de octubre del 2007. Dichas Normas Generales de Zonificación hacen referencia a los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios: Usos Permitidos, Lote Mínimo (m²), Frente Mínimo (ml), Altura de Edificación Máxima (pisos), Área Libre Mínima, estacionamientos y todos los demás contenidos en el numeral 2 del artículo 14° del T.U.O de la ley 29090, antes mencionado. Dentro de dicho contexto, mediante la Ordenanza N°2361-MML, de fecha 20 de junio de 2021, Ordenanza que regula la ejecución de proyectos de habilitación urbana y edificación para vivienda de interés social en la provincia de Lima, se establecieron las disposiciones para el diseño y ejecución de proyectos de Habilitación Urbana y de Edificación para Viviendas de Interés Social, que son de obligatorio cumplimiento en toda la provincia de Lima, a excepción del Área de Tratamiento Normativo III.

No obstante, lo expuesto, se dictaron algunas disposiciones normativas como el Decreto Supremo 010-2018-VIVIENDA, mediante el cual el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento aprobó el *“Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación”*, modificado por el Decreto Supremo 012-2019-VIVIENDA y ratificado por el Decreto Supremo 002-2020-VIVIENDA, con los que se atribuía algunas competencias con diferentes criterios.

Dicho reglamento establecía que es la norma técnica nacional de cumplimiento obligatorio en el ámbito del diseño y ejecución de habilitaciones urbanas y edificaciones para viviendas de interés social, con la que normas regionales y distritales deberían guardar concordancia o a la que debían adecuarse; Asimismo, pretendía regular aspectos de competencia municipal exclusiva como la zonificación en que se podían desarrollar las VIS, la altura máxima de dichas edificaciones, entre otros. Generando controversias y conflictos en la interpretación que debían seguir los proyectos edificatorios para las Viviendas con Interés Social, al punto en el que la Municipalidad Distrital de Barranco interpuso una demanda de conflicto de competencia contra el Poder Ejecutivo, concretamente contra el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento; pretensión que fue secundada por la Municipalidad Metropolitana de Lima, quien también presentó demanda de conflicto competencial contra el mencionado Ministerio, alegando que el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación vulneraba sus competencias exclusivas previstas en la Ley N°27972 “*Ley Orgánica de Municipalidades*”.

En la sesión del Pleno del Tribunal Constitucional, dentro de los EXPEDIENTES N°00001-2021-PCC/TC y N°00004-2021-PCC/TC (*Acumulados*), de fecha 09 de mayo de 2023 emitió la Sentencia (302/2023) que resuelve:

1. Declarar **FUNDADA** la demanda en el sentido de que la zonificación, el planeamiento urbano y la determinación de la altura máxima de las edificaciones, son competencias municipales exclusivas, razón por la cual una vez que, en ejercicio de las mismas, quede determinada técnica y debidamente la zonificación y altura máxima, siguiéndose los procedimientos administrativos correspondientes, podrán desarrollarse los proyectos de VIS, respetando los parámetros técnicos establecidos.
2. Declarar **NULOS** el literal b, el primer párrafo del literal c del artículo 2.2 y el artículo 10.4 del Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, aprobado por el Decreto Supremo 010-2018-VIVIENDA, y sus modificatorias.
3. Declarar **INFUNDADA** la demanda en todo lo demás que contiene.

Como consecuencia de ello, mediante Decreto Supremo N°006-2023-VIVIENDA, de fecha 13 de setiembre de 2023, se aprobó el nuevo Reglamento de Vivienda de Interés Social (VIS), con el cual, además, se derogó los Decretos Supremos en controversia ante el Tribunal Constitucional.

Nos parece de vital importancia recoger los siguientes fundamentos de la sentencia antes mencionada:

30. La Constitución ha establecido que el proceso de descentralización se da, básicamente, a través y a partir de las municipalidades, a las cuales considera como instrumentos vitales. Por ello, es importante resaltar el papel que se asigna a los gobiernos locales, a los que no solamente se debe concebir como entidades encargadas de enfrentar y atender los requerimientos que se presentan en sus respectivas jurisdicciones, sino también y, principalmente, como medios para materializar la descentralización del gobierno, en tanto entidades que representan a los ciudadanos de su respectiva circunscripción territorial. Ciudadanos que eligen a sus autoridades a través de elecciones y quienes, por medio de los mecanismos de democracia directa, participan en las actividades de su respectivo gobierno local.
76. Por lo expuesto en los considerandos precedentes, este Colegiado advierte que corresponde al Estado adoptar progresivamente, como parte de sus políticas públicas, medidas idóneas conducentes a la efectiva realización del derecho a una vivienda adecuada; obligación que se desprende de la Constitución y de instrumentos internacionales ratificados por el Perú.
88. Pero el hecho de que se tenga la competencia exclusiva para emitir normas o lineamientos técnicos, no implica que mediante dichas disposiciones se pueda invadir o afectar las competencias de otros órganos. Dicho de otro modo, no basta con indicar que se ha ejercido una competencia exclusiva para rebatir un cuestionamiento sobre la validez constitucional del ejercicio de dicha competencia. Ello debe ser el resultado de un análisis concreto de las competencias ejercidas en determinada materia; más aún si se trata de un caso como el de autos, en el que se cuestiona que el Poder Ejecutivo ha invadido las competencias de los gobiernos locales.
117. Corresponde a los gobiernos locales, conforme a las pautas de coordinación entre municipalidades provinciales y distritales establecidas en la LOM, determinar si los proyectos de VIS son compatibles o no con la clasificación municipal de zonas residenciales, comerciales o de otros usos, pues es competencia de tales entidades realizar la zonificación y el planeamiento urbano.

119. Desde luego, lo expuesto no significa que los gobiernos locales puedan inconstitucionalmente obstaculizar el desarrollo de proyectos de VIS por parte del Poder Ejecutivo, pues ya se ha enfatizado la extraordinaria importancia que tiene este tipo de proyectos en la concretización del derecho fundamental de acceso a una vivienda digna. Por el contrario, en aplicación del principio de cooperación y lealtad que debe caracterizar el despliegue de las competencias en un Estado unitario y descentralizado (cfr. Sentencia 00020-2005-PI/TC -y acumulado- fundamentos 39 a 45), al ejercer la competencia exclusiva de determinar la zonificación, es obligación de los municipios realizar su máximo esfuerzo técnico para facilitar la ejecución de los aludidos proyectos.

El fundamento 117 de la sentencia precisa que “**Corresponde a los gobiernos locales**, conforme a las pautas de coordinación entre municipalidades provinciales y distritales establecidas en la LOM, **determinar si los proyectos de VIS son compatibles o no con la clasificación municipal de zonas residenciales, comerciales o de otros usos**, pues es competencia de tales entidades realizar la zonificación y el planeamiento urbano.” (**énfasis nuestro.**); Es decir, es de suma relevancia detenerse en el fundamento antes mencionado, ya que no solo establece que es de competencia municipal determinar la zonificación, y por ende los aspectos que de ella se desprendan; y el planeamiento urbano, sino que esclarece que es competencia de los gobiernos locales determinar en qué zonas residenciales se pueden desarrollar las VIS; Asimismo, Nótese que dice: “...*determinar si los proyectos de VIS son compatibles o no con la clasificación municipal de zonas residenciales, comerciales o de otros usos.*” Lo que significa que no basta con que el predio en cuestión tenga zonificación residencial, o zonificaciones compatibles con la misma, para que se ejecuten dichos proyectos; si no que, dada la naturaleza y los parámetros especiales de las VIS, es competencia de los gobiernos locales determinar si dentro de esa clasificación de zonificación residencial, y las compatibles, se pueden desarrollar las VIS. En tal sentido, la ejecución de dichos proyectos debe realizarse en el ámbito territorial en el que las condiciones, ya sean por cuestiones técnicas o de urbanismo, permitan el correcto desarrollo e incorporación de este tipo de estructuras al entorno urbano, en el animus de fomentar el desarrollo ordenado e integral del distrito y de lograr la tutela efectiva del derecho a la vivienda digna, que es el propósito de las Viviendas de Interés Social, sin dejar de lado la conservación del entorno.

Es sabida la controversia que se ha venido suscitando en los últimos años entorno al desarrollo de las Viviendas de Interés Social (VIS); Debe recalcar que su finalidad es noble y de suma importancia, **aunque esta última no se vea materializada por las interferencias competenciales de legislación del Gobierno Central, la corrupción algunos gobiernos locales y de empresas edificatorias**, que aplican sin ninguna discrecionalidad parámetros que mejor se ajustan a sus intereses y no a los de la población y/o ciudadanía.

En síntesis, las malas praxis llevadas a cabo en el diseño y ejecución de las Viviendas de Interés Social, han desencadenado que la población tenga un evidente y absoluto rechazo a este tipo de edificaciones. No obstante, como ya se ha mencionado, **LA VERDADERA FINALIDAD** o el **IDEAL** que estas buscan cumplir es indiscutiblemente positivo, pues su objetivo es *“reducir la brecha del déficit habitacional cualitativo y cuantitativo”*. Más aún si se tiene en cuenta que “la Vivienda de Interés Social de tipo Prioritaria, se encuentra dirigida a favor de las personas ubicadas en los sectores I, II y III de la población agrupada según quintiles de ingreso y en especial a favor de aquellas que se encuentran asentadas en zonas de riesgo no mitigable o en situación de vulnerabilidad social.” Esto según el numeral 8.2 del artículo 81 de la ley N°31313, *“Ley del desarrollo urbano sostenible”*. Ahora bien, la controversia de la que se empezó hablando fue parcialmente resuelta por el tribunal constitucional mediante el pronunciamiento de la sentencia 302/2023, de fecha 09 de mayo del 2023. En dicho fallo, el tribunal constitucional ratificó que *“la zonificación, el planeamiento urbano y la determinación de la altura máxima de las edificaciones, son competencias municipales exclusivas, razón por la cual, una vez que, en ejercicio de las mismas, quede determinada técnica y debidamente la zonificación y la altura máxima, siguiéndose los procedimientos administrativos correspondientes, podrán desarrollarse los proyectos de VIS, respetando los parámetros técnicos establecidos.”* y que lo repetiremos en todo momento; razón por la que resulta relevante analizar si dichos criterios establecidos en la Sentencia del TC se han aplicado en nuestra jurisdicción, a razón de mea culpa. Con relación a lo anteriormente relatado, a la par con el desarrollo de la controversia, la Municipalidad de Lima, el 20 de junio del 2021, expidió la ordenanza N. 2361-MML, reafirmando así las competencias de los gobiernos locales que, alegaba dicha comuna, habían sido vulneradas por el “MVCS” en su oportunidad. Dicha Ordenanza establece los parámetros urbanísticos y edificatorios con que deben ejecutarse las Viviendas de Interés Social.

Llegado a este punto, es pertinente detenerse con mayor análisis en el bloque de la constitucionalidad fijado en la Sentencia de fecha 9 de mayo del 2023 (302/2023), del tribunal constitucional. A fin de aclarar qué le corresponde al MVCS regular en uso de sus competencias, así como porqué los gobiernos locales, en uso de sus facultades, pueden establecer en que zonas de su respectiva localidad pueden desarrollarse las VIS.

SENTENCIA 302/2023 – 09 – 05 – 2023

a) Sobre el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

El artículo 4 de la Ley 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, precisa que la finalidad de dicho ministerio es: *“...Facilitar el acceso de la población a una vivienda digna y a los servicios de saneamiento de calidad y sostenibles, en especial de aquella rural o de menores recursos; promueve el desarrollo del mercado inmobiliario, la inversión en infraestructura y equipamiento en los centros poblados...”* [®]

Por otro lado, se aprecia que el artículo 6 de dicha ley de organización y funciones señala que el MVCS es el ente rector respecto de las políticas nacionales y sectoriales de cumplimiento obligatorio en los tres niveles de gobierno, en el marco del proceso de descentralización y en todo el territorio nacional. Entre sus competencias exclusivas se encuentran las siguientes: *“...Dictar normas y lineamientos técnicos para la adecuada ejecución y supervisión de las políticas nacionales y sectoriales, así como la gestión de los recursos del sector; así como para el otorgamiento o reconocimiento de derechos a través de autorizaciones, permisos y concesiones, en las materias de su competencia, conforme a las normas especiales...”*

Concordante con lo anterior, el artículo 4.10 de la Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, establece que el MVCS es el ente rector y competente para normar, diseñar y ejecutar la política nacional en materia de vivienda. Cabe recalcar que existe un marco normativo que define la política pública en materia de viviendas de interés social. Por consiguiente, debe entenderse que la promoción de las Viviendas de Interés Social y el desarrollo de las mismas es *una política nacional*.

En esa línea, el MVCS expidió el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, aprobado por el Decreto Supremo N°010-2018-VIVIENDA, modificado por los decretos supremos 012-2019-VIVIENDA y 002 2020-VIVIENDA (DEROGADO A LA FECHA).

No obstante, dicho reglamento no tomó en cuenta las leyes especiales y orgánicas, así como las competencias y atribuciones constitucionales de los gobiernos locales, razón por la cual, tras una demanda de conflicto competencial interpuesta por la Municipalidad de Barranco y la Municipalidad de Lima, en el año 2021, el Tribunal Constitucional procedió a declarar nulos el literal b, el primer párrafo del literal c del numeral 2.2 del artículo 2; y el numeral 10.4 del artículo 10 de dicho reglamento.

Dicho tribunal precisó que el marco normativo vigente asigna de manera inequívoca la competencia de determinar la zonificación, establecer el máximo de altura de las edificaciones y el planeamiento urbano a los gobiernos locales. Asimismo, concluyó, sobre las competencias ejercidas por parte del “MVCS”, que: *“el hecho de que se tenga la competencia exclusiva para emitir normas o lineamientos técnicos, para la adecuada ejecución de políticas nacionales y sectoriales, no implica que mediante dichas disposiciones se pueda invadir o afectar las competencias de otros órganos.”*

Antes de finalizar esta sección, es pertinente realizar algunas precisiones sobre el actual reglamento que establece disposiciones para la ejecución de VIS, en los asuntos de su competencia. El Decreto Supremo N°006-2023-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Vivienda de Interés Social. Dicho reglamento fue publicado el 13 de septiembre del 2023, y, en su única Disposición Complementaria Derogatoria, deroga el Decreto Supremo N°010-2018-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación y sus modificatorias, aprobadas por el Decreto Supremo N°012-2019-VIVIENDA y el Decreto Supremo N°002-2020-VIVIENDA; así como, el Decreto Supremo N°014-2020-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de los Programas Municipales de Vivienda. Por otro lado, dicho reglamento, introdujo artículos que regulaban materias de competencia municipal exclusiva, materias que ya habían sido dilucidadas por el Tribunal Constitucional en una controversia anterior, razón por la cual, a través de un auto de ejecución de sentencia, el mismo procedió a declarar nulas las normas en cuestión.

Se trata del artículo 26 y sus respectivos numerales, 26.1, 26.2, 26.2.2, 26.2.3; referidos a “Cargas y beneficios urbanísticos para el desarrollo de VIS”. En consecuencia, aunque se apruebe un nuevo Reglamento y/o se dicten disposiciones para corregir dichos actos, lo que debe quedar claro, frente a la interpretación del Tribunal Constitucional, es que el MVCS solo tiene competencia para dictar las Políticas Nacionales, pero no para dictar variaciones en las competencias de los Gobiernos Locales.

b) Sobre los Gobiernos Locales.

Explicado el marco normativo del MVCS y lo que determinó el fallo de la Sentencia 302/2023, se hace necesario detenerse en los fundamentos de derecho que facultan a los gobiernos locales a, en ejercicio de sus competencias, determinar en qué tipo de zonificación residencial, y las compatibles con la misma, pueden desarrollarse los proyectos de VIS, ya sea por cuestiones técnicas o de urbanismo

Sin perjuicio del fallo, el **fundamento 117** de la referida sentencia, pronuncia que *“Corresponde a los gobiernos locales, conforme a las pautas de coordinación entre municipalidades provinciales y distritales establecidas en la LOM, determinar si los proyectos de VIS son compatibles o no con la clasificación municipal de zonas residenciales, comerciales o de otros usos, pues es competencia de tales entidades realizar la zonificación y el planeamiento urbano.”* Esto quiere decir que los proyectos de VIS no se pueden realizar en un predio x por el solo mérito de tener la clasificación de zonificación residencial, o las compatibles con la misma. Si no que, dada su naturaleza, complejidad y parámetros con mayor “flexibilidad”, **es competencia de los gobiernos locales determinar en qué zonas residenciales, y las compatibles con la misma, se pueden ejecutar los proyectos de VIS, a fin de que su ejecución no implique actuar en perjuicio del entorno.**

Retornando a lo referido por el TC, dicho pronunciamiento se vuelve casi un mandato considerando que a la fecha la presente comuna no cuenta con un plan de desarrollo urbano, por lo que El Consejo Municipal, en un acto de voluntad política y en el animus de aspirar a que el distrito se desarrolle de forma ordenada e integral, debe establecer en que zonas se pueden desarrollar las VIS, considerando que, dada su finalidad, tienen parámetros especiales.

Debo reiterar que, si dichos parámetros son técnicamente sustentables o no, o que pasará con las VIS que se han venido desarrollando sin ningún acto de control administrativo/ejecutivo, será materia de análisis y pronunciamiento en otra oportunidad. En lo que a este respecta, debo poner de manifiesto dos ordenanzas sobre parámetros urbanísticos y edificatorios pertenecientes a nuestro ordenamiento jurídico vigente y, por ende, de obligatorio cumplimiento: La ordenanza 2361-MML y la Ordenanza 1076-MML, ambas dictadas por la Municipalidad Metropolitana de Lima, dentro de sus competencias exclusivas.

Si se hace una comparativa entre dichas ordenanzas, podrá apreciarse que los parámetros de la ordenanza 2361-MM son más “flexibles”, actuando en perjuicio de la ordenanza 1076-MML, que regula las edificaciones “convencionales”. Como ya se ha mencionado, dicha afectación será motivo de pronunciamiento en otra oportunidad.

Es por las razones expuestas que se hace necesario y de suma relevancia establecer Zonas Especiales de Interés Social (ZEIS), como únicas zonas donde se puedan desarrollar las VIS. *Esto con la finalidad de garantizar su correcto desarrollo sin que esto signifique actuar en perjuicio del entorno. De esta forma se podrá garantizar el derecho a la vivienda digna de los nuevos residentes que ocupen las viviendas materia de debate, pues una vivienda digna no está solamente determinada por los factores internos de la misma, sino también por el entorno en el que se encuentra.*, como por ejemplo la accesibilidad; Es decir, uno de los criterios técnicos, que podrían generar mayor énfasis, es que dichas de Interés Social estén próximas a una avenida.

Por otro lado, debe señalarse que las ZEIS fueron seleccionadas en virtud de estar ubicadas en avenidas de constante flujo vehicular y que tienen una adecuada capacidad vial. Asimismo, dicha selección respondió a criterios como la categoría de zonificación con la que cuentan los predios, y la de los alrededores; y por estar en condiciones de adaptarse a un proceso de renovación urbana y al cambio de usos de suelos; Finalmente, se hace necesario poner de manifiesto que El Concejo Municipal ratifica su compromiso con los vecinos de Pueblo Libre de velar por el desarrollo integral y sostenible del distrito, que se traduzca en que existan zonas residenciales planificadas, homogéneas y diversas; así como de su valor, traducido en la calidad de vida de sus habitantes.

IMPACTO NORMATIVO

Sin perjuicio de lo anteriormente expuesto, se señalará cuál es el marco normativo vigente que establece las competencias de los Gobiernos Locales para planificar el desarrollo urbano, determinar la zonificación y establecer el máximo de altura para las edificaciones, entre otros actos afines a las materias señaladas. Asimismo, añadir que distritos como Miraflores y Santiago de Surco han implementado las ZEIS para el desarrollo de Viviendas de Interés Social. No obstante, la ordenanza de Miraflores respecto a las ZEIS fue posteriormente derogada, puesto que no se emitió con sujeción a la Ordenanza 2361-MML, la cual establecía que el Área de Tratamiento Normativo III, a la que pertenece el distrito de Miraflores, estaba exenta y prohibida de contar con VIS; Sin embargo, la ordenanza de Santiago de Surco sigue vigente, puesto que su distrito pertenece a dos Áreas de Tratamiento Normativo, la ATN I Y III. Por dicha razón, su ordenanza puede regular en que zonas del ATN I se pueden ejecutar dichos proyectos.

MARCO NORMATIVO:

El artículo 195°, numeral 6 de la Constitución Política del Perú, establece que los gobiernos locales son competentes para planificar el desarrollo urbano, incluyendo la zonificación, urbanismo y el acondicionamiento territorial; Asimismo, Ley N°27783 “*La Ley de Bases de la Descentralización*”, establece en el literal b) de su artículo 42°, que las municipalidades tienen entre sus competencias exclusivas las de normar la zonificación y el urbanismo.

Por otro lado, agregó que el artículo 73° de la Ley Orgánica de Municipalidades, reafirma que corresponde a la Ley de Bases de la Descentralización, establecer la condición de exclusiva o compartida, en cuanto a competencias se refiere; En concordancia con ello y con lo dispuesto en las normas antes citadas, detalla como competencias específicas de los gobiernos locales (*es decir, las municipalidades provinciales y distritales*) la organización del espacio físico - uso del suelo, la zonificación, la habilitación urbana, entre otras. Tales funciones específicas municipales se ejercen con carácter exclusivo o compartido entre las municipalidades provinciales y distritales.

Seguidamente, el artículo 79° de la Ley Orgánica Municipalidades es el que determina la condición de exclusiva o compartida de las competencias en materia de organización de espacio físico y uso del suelo entre las municipalidades provinciales y distritales.

De igual forma, el artículo anterior indica que es competencia exclusiva de las municipalidades provinciales aprobar el Plan de Acondicionamiento Territorial de nivel provincial, que identifique las áreas urbanas y de expansión urbana (1.1); aprobar el Plan de Desarrollo Urbano, el Esquema de Zonificación de áreas urbanas y demás planes específicos de acuerdo con el Plan de Acondicionamiento Territorial, entre otros (1.2). En la misma línea, los numerales 3.1 y 3.6 del inciso 3 del artículo 79° de la misma Ley Orgánica, en materia de organización del espacio físico y usos del suelo, señala como funciones específicas de las municipalidades distritales, la aprobación del plan urbano con sujeción al plan y a las normas municipales provinciales sobre la materia; así como normar, regular y otorgar autorización, derechos y licencias y realizar la fiscalización de la construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica, entre otros.

LA INCLUSIÓN.

Como lo precisamos antes, y teniendo en cuenta el Decreto Supremo N°012-2021-VIVIENDA, publicado en el diario oficial El Peruano, el 15 de julio de 2021, que aprobó la POLÍTICA NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO, CON HORIZONTE TEMPORAL AL 2030, es necesario crear los instrumentos necesarios (*entiéndase reglas claras*) para poder garantizar el fiel cumplimiento de nuestra parte (*Gobierno Local*) de la implementación de dicha política nacional y siendo que las Viviendas de Interés Social (VIS) han generado una especial atención de todos los órganos del Estado, se debe de nuestra parte encuadrar las normas vigentes a las que necesariamente deban dictarse para genera un crecimiento ordenado, en el que la conservación del entorno, no solo constituya una premisa para los vecinos que también requieren de una accesibilidad, sino que además, constituya la garantía para que los nuevos vecinos puedan recibir un entorno ordenado; por tal razón la inclusión de la presente Ordenanza Municipal, constituirá uno de los pilares para garantizar el crecimiento ordenando, convirtiéndose en un principio regulador que generará un impacto positivo en nuestro Distrito y a nivel nacional.

Que, de conformidad con el artículo 194° -segundo párrafo- y 195°, numeral 1 de la Constitución Política del Perú; el artículo 5°; 9°, numeral 8 y 12; 10°, numeral 1 y 40° de la Ley N°27972 "*Ley Orgánica de Municipalidades*"; el artículo 8°, numeral 8.2 de la Ordenanza N°522-MPL "*Ordenanza que aprueba el Reglamento Interno del Concejo de Pueblo Libre*", modificada por Ordenanza N°564-MPL y N°606-MPL, los suscritos **PABLO MANUEL NÚÑEZ DEL RIO, LAURA GIULIANA LAVARELLO CARBAJO, PERCY ERNESTO AZURIN CABEZAS, SERGIA QUINO PELAEZ, DANIEL MARTIN AMAYA CARRANZA**, en nuestra condición de Regidores, presentamos el siguiente:

Léeme®
pe