

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

DECRETO SUPREMO QUE DEROGA EL DECRETO SUPREMO N° 006-2023-VIVIENDA, DECRETO SUPREMO QUE APRUEBA EL REGLAMENTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

I. ANTECEDENTES

Con la Ley N° 26912, Ley de Promoción del acceso de la población a la propiedad privada de vivienda y fomento del ahorro, mediante mecanismos de financiamiento con participación del sector privado, publicada en el diario oficial El Peruano el 16 de enero de 1998, se crea el Fondo Hipotecario de Promoción a la Vivienda Fondo MIVIVIENDA, con la finalidad de facilitar la adquisición de viviendas, especialmente las de interés social.

A través del Decreto Supremo N° 013-98-PCM, se aprobó el Reglamento del Fondo Hipotecario de Promoción a la Vivienda - Fondo MIVIVIENDA¹, publicado en el diario oficial El Peruano el 11 de abril de 1998, en cuyo artículo 23 se establecía que los proyectos de vivienda que se desarrollen en el marco del Programa del Fondo MIVIVIENDA, así como cualquier otro proyecto con las mismas condiciones técnicas, deberían cumplir con el Reglamento de Habilitación y Construcción Urbana Especial.

En mérito a la normativa antes señalada, mediante el Decreto Supremo N° 053-98-PCM, se aprobó el Reglamento de Habilitación y Construcción Urbana Especial, publicado el 23 de diciembre de 1998, con el objeto de establecer las disposiciones básicas para la ejecución de los proyectos que se desarrollen en el marco del Programa del Fondo MIVIVIENDA, así como de cualquier otro proyecto con las mismas condiciones técnicas, dentro del marco de la Ley N° 26912 y su Reglamento. Asimismo, mediante el Decreto Legislativo N° 1037, Decreto Legislativo que promueve la inversión privada en proyectos de construcción de viviendas de interés social a fin de mejorar la competitividad económica de las ciudades, publicado el 25 de junio de 2008, se declara de interés nacional y necesidad pública la promoción de la inversión privada en la habilitación urbana de terrenos con aptitud para la construcción de infraestructura y equipamientos urbanos y el desarrollo preferente de programas de vivienda de interés social, a fin de mejorar la competitividad económica de las ciudades y facilitar el acceso al suelo urbano.

Posteriormente, el Decreto Supremo N° 053-98-PCM fue derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria del Decreto Supremo N° 013-2013-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, publicado en el diario oficial El Peruano el 12 octubre de 2013, el cual tuvo por objeto establecer las disposiciones básicas para el diseño y la ejecución de los proyectos de habilitación urbana y edificación que se desarrollen en el marco de los productos del Fondo MIVIVIENDA S.A. (FMV) y los Programas que promueve el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), así como cualquier otro proyecto que presente las mismas condiciones técnicas.

Del mismo modo, el Decreto Supremo N° 013-2013-VIVIENDA fue derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria del Decreto Supremo N° 010-2018-VIVIENDA, que aprobó el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, publicado en el diario oficial El Peruano el 11 de julio de 2018, el cual, siguiendo la misma línea de su antecedente, estableció las disposiciones básicas para diseñar y

¹ Norma derogada por el artículo 2 del Decreto Supremo N° 001-99-MTC, publicado en el diario oficial El Peruano el 08 de enero 1999; el cual fue dejado sin efecto por el artículo 2 del Decreto Supremo N° 006-2002-EF, que aprueba el Reglamento del Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda Fondo MIVIVIENDA, publicado el 09 enero 2002, norma que se encuentra vigente actualmente.

ejecutar proyectos de habilitación urbana y/o de edificación para Vivienda de Interés Social (VIS), sujetas en ese entonces, a las disposiciones establecidas en la Ley N° 29090, Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones, sus modificatorias y sus Reglamentos.

Con fecha 25 de julio de 2021, se publica en el diario oficial El Peruano, la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, la cual dispone una nueva regulación en materia de VIS; asimismo, establece en su Primera Disposición Complementaria Final que el Poder Ejecutivo debe aprobar los reglamentos necesarios para su implementación, estando entre ellas, el Reglamento de Vivienda de Interés Social.

A través de la Sentencia 302/2023, publicada el 21 de junio de 2023, el Tribunal Constitucional estableció que la zonificación, el planeamiento urbano y la determinación de la altura máxima de las edificaciones son competencias exclusivas que corresponden a las municipalidades.

En el marco de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, el 13 de septiembre de 2023 se publicó el Decreto Supremo N° 006-2023-VIVIENDA, mediante el cual se aprueba el Reglamento de Vivienda de Interés Social, que tiene por objeto desarrollar las disposiciones sobre la VIS, para garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada que tiene toda persona; cuya finalidad es establecer las condiciones para la intervención del Estado, en sus tres niveles de gobierno; la promoción de la inversión privada; así como la participación y la organización comunitaria, para el desarrollo de la VIS, en concordancia con los instrumentos de planificación urbana e instrumentos de uso y gestión del suelo aprobados por las municipalidades provinciales, así como con los objetivos y lineamientos establecidos en la Política Nacional de Vivienda y Urbanismo, con horizonte temporal al 2030, aprobada por el Decreto Supremo N° 012-2021-VIVIENDA.

Luego, en sesión de fecha 27 de junio de 2024, el Tribunal Constitucional a través del Auto de Ejecución 2, declara Fundadas las solicitudes de ejecución de la Sentencia 302/2023 y NULOS los artículos 26.1, 26.2 y la Segunda Disposición Complementaria Transitoria del Reglamento de Vivienda de Interés Social, en los cuales se establecía beneficios urbanísticos y edificatorios, que podían ser acogidos de manera opcional por las municipalidades.

Mediante el Decreto Legislativo N° 1674, se modifica la Ley N° 31313, modificándose el artículo 81 sobre el concepto de la VIS, señalándose como aquella vivienda promovida por el Estado, cuya finalidad se encuentra dirigida a reducir la brecha del déficit habitacional cualitativo y cuantitativo; incluye a la VIS de Tipo Prioritaria, la cual se encuentra dirigida a favor de las personas en condición de pobreza o pobreza extrema y en especial a favor de aquellas que se encuentran asentadas en zonas declaradas de riesgo no mitigable o en situación de vulnerabilidad social.

Por el Decreto Legislativo N° 1675, se modifica la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, incorporándose el numeral 41.5, señalando que el MVCS, promueve la construcción progresiva de VIS, con la finalidad de reducir la brecha del déficit habitacional. Además, el segundo párrafo del artículo 11, incorporado por el citado Decreto Legislativo, establece que el plazo de la vigencia de las licencias de edificación para este tipo de proyecto es de sesenta (60) meses, contados a partir de la fecha de su emisión y, por única vez, puede ser objeto de prórroga por doce (12) meses y/o revalidación por treinta y seis (36) meses; así como, puede ser objeto de renuncia o transferencia.

II. MARCO JURÍDICO SOBRE LA PROPUESTA NORMATIVA

La Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, publicada el 25 de julio de 2021, modificada por el Decreto Legislativo N° 1674 (en adelante, Ley N° 31313), tiene por objeto establecer los principios, lineamientos, instrumentos y normas que regulan el acondicionamiento territorial, la planificación urbana y rural de las ciudades y centros poblados del país; así como el uso y la gestión del suelo, a efectos de lograr su desarrollo sostenible, entendido como la optimización del aprovechamiento del suelo en armonía con el bien común y el interés general, la implementación de mecanismos que impulsen la gestión del riesgo de desastres, la gestión integral del cambio climático, y la reducción de la vulnerabilidad, la ocupación racional del suelo y la habilitación; así como el desarrollo equitativo y accesible y la reducción de la desigualdad urbana y territorial; y la conservación de los patrones culturales, conocimientos y estilos de vida de las comunidades tradicionales y los pueblos indígenas u originarios;

El artículo 6 de la Ley N° 31313 dispone que el MVCS ejerce las competencias asignadas en materia de urbanismo y desarrollo urbano por su Ley de Organización y Funciones; y, dirige, promueve y coordina con los Gobiernos Regionales y Locales las materias de su competencia, en concordancia con lo establecido en el artículo 58 de la Ley N° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, el artículo 79 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades; y, la Ley N° 27783, Ley de Bases de la Descentralización.

Sin embargo, el artículo 195 de la Carta Magna establece que 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. Por su parte, los artículos II y VIII del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, disponen que los gobiernos locales cuentan con autonomía política, económica y administrativa en asuntos de su competencia y que sus competencias y funciones específicas municipales se cumplen en armonía con las políticas y los planes nacionales, regionales y locales de desarrollo.

Cabe señalar, que el Estado social de Derecho que rige el orden jurídico nacional, descansa en el marco de los principios de economía social de mercado y de subsidiariedad empresarial del Estado establecidos en los artículos 58 y 60 de la Constitución Política del Perú², con la finalidad de evitar que el Estado obstaculice la iniciativa privada y ocupe el lugar de agente económico en el rubro construcción, entre otros de VIS y en la provisión de materiales destinados para estos mismos.

Bajo el referido marco jurídico, mediante la Sentencia N° 302/2023 emitida en sesión del Pleno del Tribunal Constitucional de fecha 9 de mayo de 2023, recaída en los Expedientes N° 00001-2021-PCC/TC y N° 00004-2021-PCC/TC (acumulados), sobre la demanda de conflicto competencial que alegaba la afectación a las atribuciones exclusivas de los gobiernos locales para regular sobre zonificación y uso de suelo, así como respecto del establecimiento de parámetros urbanísticos y edificatorios, seguidos por la Municipalidad Metropolitana de Lima y la Municipalidad Distrital de Barranco contra el Poder Ejecutivo (MVCS), se resolvió fundada la demanda

² Constitución Política de 1993

Economía Social de Mercado

Artículo 58.- La iniciativa privada es libre. Se ejerce en una economía social de mercado. Bajo este régimen, el Estado orienta el desarrollo del país, y actúa principalmente en las áreas de promoción de empleo, salud, educación, seguridad, servicios públicos e infraestructura.
(...)

Pluralismo Económico

Artículo 60.- El Estado reconoce el pluralismo económico. La economía nacional se sustenta en la coexistencia de diversas formas de propiedad y de empresa. Sólo autorizado por ley expresa, el Estado puede realizar subsidiariamente actividad empresarial, directa o indirecta, por razón de alto interés público o de manifiesta conveniencia nacional. (...)

interpuesta, señalando que la zonificación, el planeamiento urbano y la determinación de la altura máxima de las edificaciones, son competencias municipales exclusivas; cuya decisión fue confirmada mediante el Auto de Ejecución 2 de la referida sentencia, publicado el 24 de septiembre de 2024, en el cual el Tribunal Constitucional declaró NULOS los artículos 26.1, 26.2 y la Segunda Disposición Complementaria Transitoria del Reglamento de Vivienda de Interés Social, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2023-VIVIENDA.

Mediante el Decreto Legislativo N° 1674, se modifica el artículo 81 de la Ley N° 31313, en el cual se establece que la VIS es aquella vivienda promovida por el Estado, cuya finalidad se encuentra dirigida a reducir la brecha del déficit habitacional cualitativo y cuantitativo; incluye a la VIS de Tipo Prioritaria, la cual se encuentra dirigida a favor de las personas en condición de pobreza o pobreza extrema y en especial a favor de aquellas que se encuentran asentadas en zonas de riesgo no mitigable o en situación de vulnerabilidad social; asimismo, a través del Decreto Legislativo N° 1675, se modifica la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, incorporándose el numeral 41.5, señalando que el MVCS promueve la construcción progresiva de VIS, con la finalidad de reducir la brecha del déficit habitacional. Es decir, con las referidas modificatorias legislativas, ha variado la definición y los alcances de la promoción de la VIS.

III. FUNDAMENTO TÉCNICO DE LA PROPUESTA NORMATIVA

3.1 Identificación del problema público

En principio, el 29 de marzo de 2021, ante el Tribunal Constitucional, la Municipalidad Metropolitana de Lima interpone DEMANDA COMPETENCIAL contra el Poder Ejecutivo, concretamente contra el MVCS (Expediente N° 00004-2021-PCC/TC), en la cual solicita que amparen las siguientes pretensiones: i) Se declare que la Municipalidad Metropolitana de Lima es competente (competencia exclusiva) para regular la zonificación y usos del suelo, así como los parámetros urbanísticos y edificatorios de sus circunscripciones (distritos que conforman el ámbito metropolitano), a través de sus Ordenanzas; ii) Se declare que disposiciones del Reglamento Especial vulneran las competencias exclusivas de la Municipalidad Metropolitana de Lima; iii) Se anulen disposiciones del Reglamento Especial, referido a la zonificación, uso del suelo, parámetros urbanísticos y edificatorios. Posteriormente, la Municipalidad Distrital de Barranco interpone demanda competencial contra el mismo demandado y con pretensiones similares (Expediente N° 00001-2021-PCC/TC).

Al respecto, de acuerdo a la Sentencia 302/2023 del Tribunal Constitucional recaída en los expedientes 00001-2021-PCC/TC y 00004-2021-PCC/TC (acumulados), publicada el 21 de junio de 2023 en el diario oficial El Peruano, se declara fundada la demanda competencial interpuesta por la Municipalidad Distrital de Barranco y la Municipalidad Metropolitana de Lima contra el MVCS, en el sentido de que la zonificación, el planeamiento urbano y la determinación de la altura máxima de las edificaciones son competencias municipales exclusivas, declarando la nulidad del 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.

Sin perjuicio de los alcances y/o efectos de la referida Sentencia del Tribunal Constitucional, según los estudios generados por Espinoza y Fort (2020), se revelan que entre 2007 y 2016, el porcentaje de nuevo suelo urbano representado por urbanizaciones formales (es decir, aquellas que cuentan con habilitación urbana e infraestructura) supone solo el 6% del crecimiento urbano; mientras que el 47% del

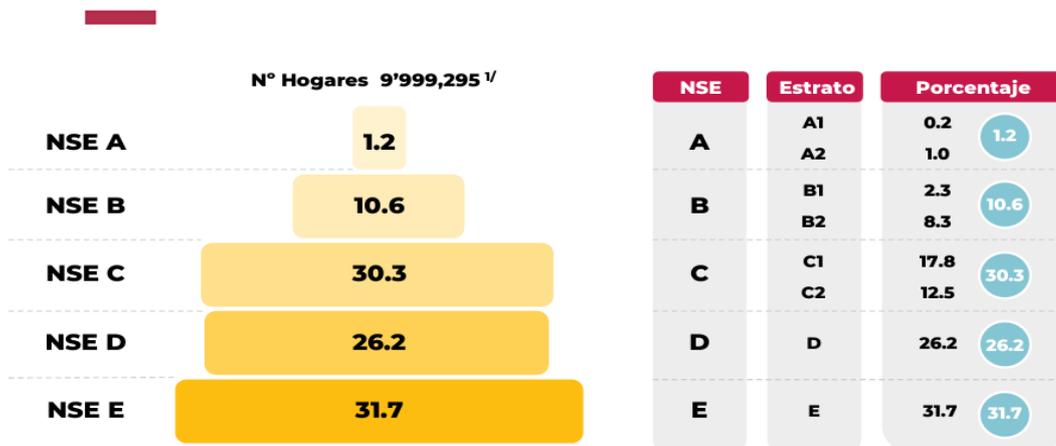
nuevo suelo generado estuvo a cargo de las invasiones, el 34% a cargo de lotizaciones sin infraestructura y el 10% a cargo del tráfico de terrenos. Más aún, indican que el 93% del “nuevo suelo urbano creado [entre 2001 y 2018] corresponde a urbanizaciones informales, es decir, asentamientos que no cuentan con habilitación urbana completa.” (p. 10).

Sobre el déficit habitacional en el Perú, en el año 2021, a nivel nacional, el 2,3% de los hogares presentan déficit cuantitativo de vivienda. Asimismo, en el área urbana el 2,8% de los hogares presenta déficit cuantitativo de vivienda. Por su parte, según los resultados del año 2021, el 8,9% de hogares a nivel nacional presentan déficit habitacional cualitativo. Se presenta en mayor porcentaje en el área rural del país con 15,3%, mientras que en el área urbana alcanza el 7,2% (Encuesta Nacional de Programas Presupuestales, 2011-2021). Asimismo, según el Banco Interamericano de Desarrollo (BID), en América Latina, 54 millones de familias, o 37% de los hogares de la región, sufren algún tipo de carencia habitacional. La mayoría padece de problemas como hacinamiento, falta de servicios básicos, construcción de mala calidad o tenencia informal. Además, 9 millones de hogares carecen de vivienda o habitan unidades inadecuadas o irreparables. (BID, Alquiler, una alternativa de vivienda en América Latina, 2014).

A partir de ello, resulta necesario medir la pobreza multidimensional en la que se encuentran las personas que enfrentan la desigualdad que existe en el país. Para ello resulta importante indicar los Niveles Socioeconómicos (NSE), que consisten en una clasificación que permite categorizar a los hogares, tomando en consideración características del jefe del hogar, tenencia de bienes/servicios y materiales predominantes de la vivienda, obteniendo cinco posibles niveles: A, B, C, D y E. Según la Asociación Peruana de Empresas de Inteligencia de Mercados (APEIM), la distribución de hogares peruanos por Nivel Socioeconómico, basándose en la Encuesta Nacional de Hogares (ENAH) realizada por el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), es de gran utilidad para los estudios de investigación de mercados en Perú.

Así, de acuerdo al Informe APEIM (enero 2024), referido a la distribución de Hogares según NSE 2023 en el Perú, se ha identificado lo siguiente: un 1.2% pertenecería al NSE A, un 10.6% al NSE B, un 30.3% al NSE C y la mayoría de hogares, un 57.9%, pertenecería a los NSE D y E, comportándose como una pirámide.

Tabla 01.- Distribución de hogares según Nivel Socio-Económico 2023



*APEIM 2023: Data ENAHO 2022
1/Hogares 2022 según ENAHO*

Cabe precisar que, la distribución de NSE se basa en variables de stock, productos y servicios que se tiene en hogar, mientras que la pobreza monetaria que calcula el INEI

se mide como una variable de flujo que utiliza el gasto del hogar como indicador de bienestar, considerando como pobres monetarios a las personas que residen en hogares cuyo gasto per cápita es insuficiente para adquirir una canasta básica de alimentos y no alimentos (IPSOS, 2023). Así, el INEI clasifica como pobres extremos a aquellas personas que integran hogares cuyos gastos per cápita están por debajo del costo de la canasta básica de alimentos; y a partir de ello, es posible adaptar estrategias de políticas de gobierno, específicamente sobre las políticas de promoción de vivienda en el país, para hacer frente al déficit habitacional.

En ese sentido, teniendo en cuenta la Sentencia emitida por el Tribunal Constitucional y la existencia del déficit habitacional cuantitativo y cualitativo en el Perú, las disposiciones del Reglamento de Vivienda de Interés Social, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2023-VIVIENDA, deben estar alineadas y/o adecuadas a las competencias de las entidades intervinientes en la promoción de la VIS, a fin de generar seguridad jurídica y predictibilidad en las decisiones o actos emitidos por las municipalidades; por lo que resulta necesario la derogación del marco normativo vigente de VIS, para así generar uno nuevo en concordancia con las competencias asignadas.

3.2 Análisis de la situación actual

Teniendo en cuenta lo señalado en el punto anterior, de acuerdo a la Sentencia 302/2023 del Tribunal Constitucional, recaída en los expedientes 00001-2021-PCC/TC y 00004-2021-PCC/TC (acumulados), publicada el 21 de junio de 2023 en el diario oficial El Peruano, se declara fundada la demanda competencial interpuesta por la Municipalidad Distrital de Barranco y la Municipalidad Metropolitana de Lima contra el Poder Ejecutivo (MVCS), en el sentido de que la zonificación, el planeamiento urbano y la determinación de la altura máxima de las edificaciones, son competencias municipales exclusivas.

Con respecto a los fundamentos de la sentencia del Tribunal Constitucional, se especifica que los proyectos de VIS podrán desarrollarse siempre que cumplan con la normativa municipal en materia de zonificación y altura, tal como se señala a continuación:

“(…)

135. Como ya se ha observado, **la zonificación no es una competencia del gobierno nacional, sino que es una competencia exclusiva de los gobiernos locales**, por lo que resulta claro que una intromisión sobre dicha materia constituye una vulneración de la misma. Más aún si se toma en consideración que la modificación de las alturas máximas en las zonificaciones, para el caso de las viviendas de interés social, no es parte inherente de este tipo de proyectos. En efecto, variar la altura máxima de zonas residenciales no está relacionado con la estructura propia de este tipo de construcciones”. (el énfasis es nuestro).

Posteriormente, en el Auto de Ejecución 2 de los expedientes 00001-2021-PCC/TC y 00004-2021-PCC/TC publicado el 24 de septiembre de 2024, el Tribunal Constitucional declara nulo lo dispuesto en los artículos 26.1, 26.2 y la Segunda Disposición Complementaria Transitoria del Reglamento de Vivienda de Interés Social, aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2023-VIVIENDA, en los cuales se establecía beneficios urbanísticos y edificatorios, que podían ser acogidos de manera opcional por las municipalidades, así como la adecuación de los Planes de Desarrollo Urbano, esto por cuanto contendrían el mismo vicio de nulidad declarado en la sentencia.

En ese contexto, en estricto cumplimiento de la Sentencia 302/2023 del Tribunal Constitucional y el Auto de Ejecución 2, resulta necesario derogar el Decreto Supremo N° 006-2023-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Vivienda de Interés Social; toda vez que, las municipalidades provinciales son las entidades competentes para establecer la normativa sobre la planificación urbana, la zonificación, los parámetros urbanísticos y edificatorios, adecuación de los Planes de Desarrollo Urbano, ello en el marco de las competencias establecidas en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades; asimismo, con la finalidad de desarrollar un nuevo marco normativo que promueva la VIS en concordancia con los instrumentos de planificación urbana, instrumentos de uso y gestión del suelo, conforme a los alcances de la Sentencia 302/2023 y la regulación vigente.

3.3 Análisis sobre la necesidad, viabilidad y oportunidad de la propuesta normativa

Teniendo en cuenta la Constitución Política del Perú, las Leyes Orgánicas correspondientes, los pronunciamientos del Tribunal Constitucional (Sentencia 302/2023, recaída en los expedientes 00001-2021-PCC/TC y 00004-2021-PCC/TC; así como el Auto de Ejecución 2), resulta necesaria, viable y oportuna la derogación del Decreto Supremo N° 006-2023-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Vivienda de Interés Social, así como disponer la aprobación de un nuevo Reglamento de Vivienda de Interés Social, adecuado a lo resuelto por el referido Tribunal Constitucional, así como a sus fundamentos, a fin de regular la promoción de la VIS de acuerdo a las competencias asignadas en las leyes correspondientes, en concordancia con los instrumentos de planificación urbana, instrumentos de uso y gestión del suelo aprobados por las municipalidades provinciales, así como con los objetivos y lineamientos establecidos en la PNVU, para reducir la brecha del déficit habitacional cualitativo y cuantitativo.

3.4 Objetivos relacionados con el problema público identificado

a) Objetivo general (precisión del nuevo estado que genera la propuesta)

Con el Decreto Supremo se deroga el Decreto Supremo N° 006-2023-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Vivienda de Interés Social, con el objetivo de crear un nuevo marco regulatorio que permita el acceso a una vivienda, dirigido principalmente, a las personas en situación de pobreza y/o que se identifique que se encuentren en una situación de vulnerabilidad social; cuya promoción corresponde a las entidades de los tres niveles de gobierno, de acuerdo a sus competencias previstas en la Constitución Política del Perú y en las leyes orgánicas; con lo cual se persigue reducir la brecha del déficit habitacional (tanto cuantitativo como cualitativo) que existe en el país.

b) Objetivos específicos (desarrollo de los objetivos relacionados con el problema identificado)

Mediante el Decreto Supremo se busca, por una parte, derogar el Decreto Supremo N° 006-2023-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Vivienda de Interés Social, a fin de que el desarrollo y la promoción de la VIS se realice de acuerdo a las competencias asignadas a cada una de las entidades intervinientes, con lo cual se pueda evitar cualquier tipo de conflicto competencial; por otra parte, se disponga la elaboración de un nuevo reglamento, en el que se establezca los mecanismos y/o alternativas para garantizar que las familias y/o personas que no cuentan con una vivienda digna y adecuada puedan tener acceso, prioritariamente a las que se encuentren en situación de vulnerabilidad social y económica.

IV. ANÁLISIS DE IMPACTOS CUANTITATIVOS Y/O CUALITATIVOS DE LA NORMA

Considerando el contexto actual, resulta necesario derogar el Decreto Supremo N° 006-2023-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Vivienda de Interés Social, el cual regula la implementación de beneficios en coeficiente de edificabilidad, altura de edificación y densidad neta, el cumplimiento de cargas urbanísticas destinadas para las VIS y para obras / proyectos / actos y/o instrumentos, cuyos fines son de interés público; sin embargo, de acuerdo a la Sentencia 302/2023 del Tribunal Constitucional, corresponde acatar la delimitación de las competencias entre los gobiernos locales y el MVCS; así como, desarrollar un nuevo marco normativo que promueva la VIS, de acuerdo a las competencias asignadas en las leyes correspondientes, en concordancia con los instrumentos de planificación urbana, instrumentos de uso y gestión del suelo aprobados por las municipalidades provinciales, y a los objetivos y lineamientos establecidos en la PNVU.

Adicionalmente, se elimina la controversia e incertidumbre respecto a las disposiciones que regulan la VIS, emitidas por las municipalidades y el Poder Ejecutivo, a través del MVCS; en consecuencia, se resguarda la seguridad jurídica de la inversión privada y/o el desarrollo de los proyectos de VIS y se mantiene la predictibilidad en los actos y/o decisiones de las municipalidades que participan desde la aprobación de los proyectos hasta la conformidad de obra; así como la seguridad a los promotores inmobiliarios y a los ciudadanos en general.

V. ANÁLISIS DE IMPACTO DE LA VIGENCIA DE LA NORMA EN LA LEGISLACIÓN NACIONAL

El presente Decreto Supremo deroga el Decreto Supremo N° 006-2023-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Vivienda de Interés Social, que regula el otorgamiento de los beneficios en coeficiente de edificabilidad, altura de edificación y densidad neta para el desarrollo de las edificaciones destinadas a VIS, toda vez que la zonificación, el planeamiento urbano y la determinación de la altura máxima de las edificaciones, son competencias exclusivas de los gobiernos locales.

Cabe señalar, que la derogación del Decreto Supremo N° 006-2023-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Vivienda de Interés Social, constituye una adecuación a la Sentencia 302/2023 y Auto de Ejecución 2, emitidos por el Tribunal Constitucional, en los que se declara la nulidad de las disposiciones contenidas en dicho Reglamento, relacionadas a los parámetros urbanísticos y edificatorios, altura de las edificaciones, porcentaje mínimo de la edificación destinado a VIS, cargas y beneficios urbanísticos; por lo que, con la derogación del citado Decreto Supremo se estaría efectuando una concordancia con la legislación nacional.

Además, los expedientes que se encuentren en trámite deben resolverse teniendo en cuenta los fundamentos 144 y 14 de la Sentencia 302/2023 y Auto de Ejecución 2, respectivamente, en los cuales se establece que, el análisis de validez de eventuales actos realizados al amparo de las normas declaradas nulas en el proceso competencial deberá realizarse caso por caso ante las instancias correspondientes, tomando en consideración los derechos de terceros que se pudieran encontrar involucrados.

Por ello, el proyecto normativo se emite en concordancia con la Constitución Política del Perú, la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, y en estricto cumplimiento de lo establecido en la Sentencia 302/2023 y Auto de Ejecución 2, emitidos por el Tribunal Constitucional.