

San Borja,

OFICIO N° 052 -2023-MSB-A

Señora:

Hania Pérez de Cuéllar Lubienska

Ministra de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Av. República de Panamá N° 3650

San Isidro

Presente. -

Asunto: Proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS)

Referencia: Oficio N° 184-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU
(con Opinión Vinculante contenida en el Informe Técnico Legal
N° 034-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-EMJ-JLFH).

De mi consideración:

Es grato dirigirme a usted, para expresarle un cordial saludo institucional y mi profunda preocupación, por el exponencial incremento de Proyectos y Anteproyectos de Vivienda de Interés Social (VIS), presentados en el Distrito de San Borja, desde que la Dirección General de Políticas y Regulación de Vivienda y Urbanismo, cursara el instrumento de la referencia, a la Decana Regional Lima del Colegio de Arquitectos del Perú, con fecha 17 de mayo de 2022.

Esta problemática ha sido advertida, y, analizada técnica y legalmente, por la Gerencia de Desarrollo Urbano y Catastro, en los Informes N° 035-2023-MSB-GM-GDUC y N° 037-2023-MSB-GM-GDUC, de fechas 26 y 30 de mayo de 2023, respectivamente, a través de los cuales ha comunicado lo siguiente:

Desde la notificación del Oficio de la referencia, al Colegio de Arquitectos del Perú, se han presentado un gran número de expedientes (Proyectos y Anteproyectos) de Viviendas de Interés Social, haciendo un total de 30 expedientes hasta la fecha; los cuales atentan contra el desarrollo urbano sostenible del Distrito de San Borja.

La Vivienda de Interés Social, fue concebida el año 2002, con la Ley N° 27829, Ley que crea el Bono Familiar Habitacional; con el objeto de atender el déficit habitacional de los sectores menos favorecidos, razón por la cual se fijó en US\$ 12,000.00, el valor máximo de cada unidad inmobiliaria financiada a través del Proyecto Techo Propio.

Esta propuesta fue exitosa, en la medida que favoreció a miles de familias que carecían de una vivienda propia y benefició a los distritos, en los que se desarrollaron dichos proyectos masivos, en tanto la inyección de capital privado, permitió que dichas comunas, contaran con los recursos necesarios, para implementar el equipamiento urbano, que atendiera las necesidades de los nuevos antiguos y nuevos residentes (áreas verde, áreas recreativas, zonas de estacionamiento, etc.), pues contaban con el espacio físico, para dicho efecto.

No obstante, se advierte que, los funcionarios del gobierno anterior - a través de diferentes dispositivos legales -, habrían pretendido distorsionar dicha finalidad,

favoreciendo las actividades lucrativas de las empresas constructoras, con la aprobación de proyectos inmobiliarios de gran envergadura, en distritos consolidados, donde el valor del suelo (por m²), al ser más oneroso, no solo incrementaría el valor de los impuestos que afectan el predio, sino también, el precio de los servicios conexos (mantenimiento, limpieza, seguridad) y de los servicios básicos (agua, luz, internet, etc.); lo cual han pretendido contrarrestar, permitiéndoles reducir las unidades inmobiliarias ofertadas a su mínima expresión y exonerándolos de la obligación (antes vigente), de contar con un estacionamiento por departamento; conforme se desprende del Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación (D.S. N° 010-2018-VIVIENDA, y sus modificatorias D.S. N° 012-2019-VIVIENDA y D.S. N° 002-2020-VIVIENDA).

A esto se suma, la emisión de una Opinión Vinculante contenida en el Informe Técnico Legal N° 034-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-EMJ-JLFH, del 17 de mayo 2022 que, desconociendo los efectos de la Ordenanza Metropolitana N° 2361-MML, estableció que los proyectos destinados a Vivienda de Interés Social, que se desarrollen en la provincia de Lima, deberán sujetarse a los lineamientos y disposiciones previstos en el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, por constituir una norma de carácter nacional, que no puede ser trasgredida por normas de alcance local, cuando el D.S. N° 002-2020-VIVIENDA, en su única Disposición Complementaria Transitoria expresamente había señalado: "Los aspectos desarrollados en el literal b) del numeral 2.2 del artículo 2 y en el artículo 10 del presente Reglamento se mantienen vigentes hasta que sean regulados y aprobados por Ordenanza, de acuerdo a las características propias de sus localidades, por las municipalidades provinciales y la Municipalidad Metropolitana de Lima".

Este pronunciamiento, ha generado la proliferación de proyectos, en el distrito de San Borja, de gran repercusión, cuya ejecución acarrearía los siguientes impactos negativos:

- a) Tugurización de viviendas
- b) Saturación del espacio de recreación pública, pasiva y activa;
- c) Insuficiente equipamiento de salud y educación;
- d) Riesgo en el abastecimiento de agua y desagüe;
- e) Aumento de residuos sólidos;
- f) Mayor demanda de requerimiento de energía eléctrica;
- g) Uso de espacio público como zonas de estacionamiento;
- h) Saturación y congestión vehicular;
- i) Carencia de infraestructura vial adecuada para peatones;
- j) Incremento de inseguridad ciudadana

Al respecto, es pertinente precisar que, el artículo 88° del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado mediante Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, establece que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, emite opinión vinculante cuando considera necesario aclarar o interpretar normas técnicas y/o legales en materias de habilitaciones urbanas y edificaciones, las cuales son de obligatorio cumplimiento por parte de los administrados y de las entidades de la Administración Pública;

No obstante, del texto de la citada Opinión Vinculante, no se aprecia aclaración o interpretación alguna, sino más bien, la resolución a un diferendo competencial, que ha sido evidenciado desde el inicio, por la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo, cuando en el último párrafo del punto 3.2. del propio Informe Técnico Legal, señala: "(...) En ese sentido se advierte un conflicto o colisión entre normas de diferentes niveles de gobierno, una norma nacional y una local provincial; (...)"; conflicto

competencial que ratifica al señalar en el numeral 3.7: "Para dilucidar la controversia generada entre la Ordenanza N° 2361-2021-MML y el Reglamento Especial de Habilitación Urbana, se debe aplicar el principio de competencia (...)"; y pretende resolver concluyendo entre otros: "La Ordenanza N° 2361-2021-MML, (...) que regula la ejecución de proyectos de habilitación urbana y edificación, para Vivienda de Interés Social en la provincia de Lima, se emitió sin observar los alcances de la Única Disposición Complementaria Transitoria del Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación; por lo tanto colisiona con dicho Reglamento, siendo inaplicables las disposiciones contenidas en la referida Ordenanza".

Estando a lo expresado, se colige que, la emisión de la Opinión Vinculante no solo, se ha emitido contraviniendo lo previsto en la norma pertinente (D.S. N° 029-2019-VIVIENDA), y vulnerado el principio de legalidad, sino que, ha sido utilizada indebidamente para inaplicar una norma con rango de Ley (Ordenanza N° 2361-MML), que se encuentra vigente; dirimiendo sobre un conflicto competencial, para cuyo efecto, se irrogó atribuciones que, de manera exclusiva y excluyente, corresponden al Tribunal Constitucional (Inciso 3 del artículo 202° de la Constitución Política de 1993); pese a tener conocimiento que, actualmente se encuentra pendiente de resolver el proceso competencial planteado por la Municipalidad Metropolitana de Lima contra el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, por dicha materia.

En ese contexto, en aras de corregir las nocivas consecuencias que ocasiona la aplicación de esa írrita Opinión Vinculante, en la evaluación de los Proyectos y Anteproyectos de Vivienda de Interés Social, presentados en esta jurisdicción, tengo a bien poner en su conocimiento, los hechos producidos durante la gestión anterior, avalados por Funcionarios Públicos que la precedieron en el cargo, con la finalidad que, se sirva disponer dejar sin efecto, de manera inmediata, la Opinión Vinculante contenida en el Informe Técnico Legal N° 034-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-EMJ-JLFH; haciendo de conocimiento público dicha decisión, y notificándola al Decano Regional Lima del Colegio de Arquitectos del Perú.

Sin otro particular, seguro de contar con su entera disposición para resolver a la brevedad, el tema en cuestión, quedo a la espera de su gentil y pronta respuesta, sin perjuicio de las acciones legales que, puedan iniciarse en ejercicio del derecho que nos asiste.

Atentamente,



MUNICIPALIDAD DE SAN BORJA

MARCO ANTONIO ALVAREZ VARGAS
ALCALDE

