

**PERÚ**Ministerio
de Vivienda, Construcción
y SaneamientoViceministerio
de Vivienda
y UrbanismoDirección General
de Políticas y Regulación
en Vivienda y UrbanismoDirección de
Vivienda

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"

Lima, 06 de enero de 2021

OFICIO N° 012-2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV

Señor

GASTON ROGER MORALES RAMOS

Calle Ricardo Angulo N° 1075

Urbanización Corpac

San Isidro. -**Asunto:** Atención a consulta formulada por administrado**Referencia:** H.T. 127818-2020

Me dirijo a usted en atención al documento de la referencia, mediante el cual señala que existe conflicto de competencias entre lo regulado en el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación aprobado por el Decreto Supremo N° 010-2018-VIVIENDA y las competencias de las Municipalidades, principalmente acerca de la zonificación, reguladas en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, motivo por el cual solicita que se precise los alcances de citado Reglamento Especial.

Al respecto, se debe indicar que el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, aprobado por el Decreto Supremo N° 010-2018-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 012-2019-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 002-2020-VIVIENDA, fue emitida considerando la finalidad del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento de facilitar el acceso de la población a una vivienda digna y a los servicios de saneamiento de calidad y sostenibles, en especial de aquellos de menores recursos, así como promover el desarrollo del mercado inmobiliario y la inversión en infraestructura y equipamiento en los centros poblados, de acuerdo a lo regulado en el artículo 4 de la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. Asimismo, se consideraron como fundamentos los principios de unidad y de cooperación y letal nacional.

El Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación promueve la ejecución de las viviendas de interés social, las cuales son *soluciones habitacionales subsidiadas por el Estado* y destinadas 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.

El referido Reglamento Especial no establece el uso y la ocupación del suelo ni asigna zonificación, toda vez que dicha competencia corresponde a las Municipalidades cuando elaboran sus Planes de Desarrollo Urbano, de acuerdo a lo previsto en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades. Lo que dispone el Reglamento Especial es la posibilidad que los proyectos de habilitación urbana y/o de edificación para viviendas de interés social pueden ejecutarse en predios que cuenten con zonificación residencial: Zona de Densidad Alta (RDA), Zona de Densidad Media (RDM) y Zona de Densidad Baja (RDB), así como, en áreas con zonificación comercio metropolitano (CM), comercio zonal (CZ), comercio vecinal (CV), vivienda taller (VT o I1-R), otros usos (OU) y en zonas de reglamentación especial (ZRE o ZTE), siempre que sean compatibles con el uso residencial.



Sin embargo, desde la entrada en vigencia del Decreto Supremo N° 002-2020-VIVIENDA, establece una excepción para el caso de la jurisdicción de Lima Metropolitana, ya que dispone que los parámetros de densidad máxima y de altura máxima de edificación, regulados en los numerales 10.2 y 10.4 del artículo 10 del Reglamento Especial, no son aplicables en predios se ubiquen en zonificación residencial de densidad baja (RDB) y su compatibilidad con zonificación residencial de densidad muy baja (RDMB); por tanto, no pueden aprobarse ni ejecutarse viviendas de interés social en predios con dicha zonificación.

Asimismo, como se indicó las viviendas de interés social son soluciones habitacionales subsidiadas por el Estado por lo que deben comercializarse en estricto cumplimiento de los referidos valores máximos de las viviendas de interés social, los cuales están determinados en normas específicas. La Primera Disposición Complementaria Transitoria del Decreto Supremo N° 007-2020-VIVIENDA, actualiza los valores de las viviendas del Nuevo Crédito Mivivienda y del Bono del Buen Pagador, conforme al siguiente detalle:

Valor de la Vivienda	Valor del BBP (UIT)	Valor del BBP (S/)
De S/ 60,000 hasta S/ 85,700	4.19753	18,100
Mayores a S/ 85,700 hasta S/ 128,300	3.45679	14,900
Mayores a S/ 128,300 hasta S/ 213,800	3.08642	13,300
Mayores a S/ 213,800 hasta S/ 316,800	0.74074	10,000*

*De este monto, S/.6800 son financiados por el MVCS y S/. 3200 por el FMV.

Del mismo modo, el artículo 1 del Decreto Supremo N° 009-2020-VIVIENDA, actualiza los valores máximos de las viviendas de interés social del Programa Techo Propio, en la modalidad de Aplicación de Adquisición de Vivienda Nueva, conforme al siguiente detalle:

Descripción de la Vivienda	Valor de la Vivienda (S/)
VIS Unifamiliar	Hasta S/ 85,700.00
VIS en Edificio Multifamiliar/ Conjunto Residencial/ Quinta	Hasta S/ 107,000.00

En ese sentido, los valores máximos para la comercialización de VIS para el Programa Techo Propio es S/ 85,700.00 para unifamiliares y S/ 107,000.00 para multifamiliares, conjuntos residenciales y quintas; mientras que, para el Nuevo Crédito Mivivienda subsidiado es de hasta S/ 316,800; por tanto, en caso una empresa o promotora inmobiliaria comercialice unidades inmobiliarias por encima de los valores máximos referidos, pueden ser denunciada por el Fondo MIVIVIENDA S.A., las municipalidades, así como todo aquel que vea afectado su derecho ante el Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual – INDECOPI.

Finalmente, debo indicar que esta Dirección de Vivienda está evaluando realizar precisiones y aclaraciones al Reglamento Especial de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, para su mejor uso y aplicación por parte de los promotores inmobiliarios y las municipalidades.

Atentamente,

Documento firmado digitalmente:
Abog. JOSE ANTONIO CERRÓN VALDIVIA
 Director
 Dirección de Vivienda