



Miraflores
se vive mejor

Situación de la Normatividad VIS y de los Revisores Urbanos
Comisión de Vivienda y Construcción del Congreso de la República
29.10.2024





Los 9 distritos de la **Mancomunidad Lima Centro**, conforman un territorio de 6,155 hectáreas o **61km²**.

Sin embargo, no toda su superficie forma parte del ATN-III. Por ello si interceptamos el Área de la MMLC y el ATN-III tendremos el núcleo de la ciudad.

Este núcleo llamado **“LIMA TOP”** (excluyendo La Molina y e incluyendo Surco) serían 4,560há o **45km²**.

Miraflores con 9.5km² es el 20% del área de Lima Top



El **Área de Tratamiento Normativo III** son 7,500 hectáreas o **75km²**

Esta es el Área de Zonificación Generalizada del Suelo vigente (Ord. 228 y 1056-MML), considerada de Alta Densidad y Consolidación Mayor, y donde no se debe incrementar ya la densidad, entre ello, los llamados Proyectos VIS fueron excluidos por la Ord. N° 2361-MML.



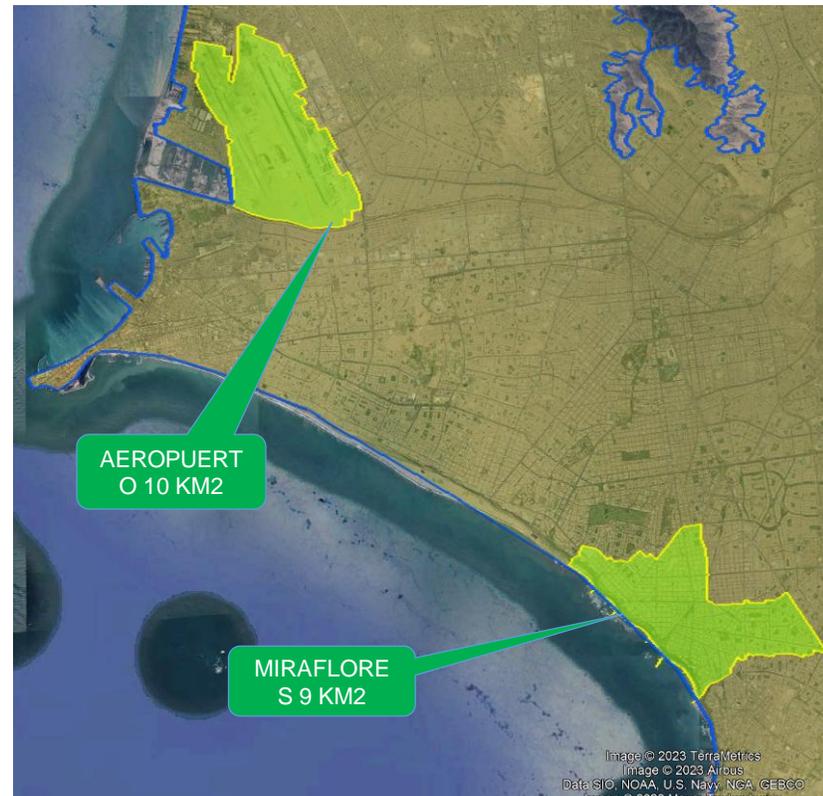
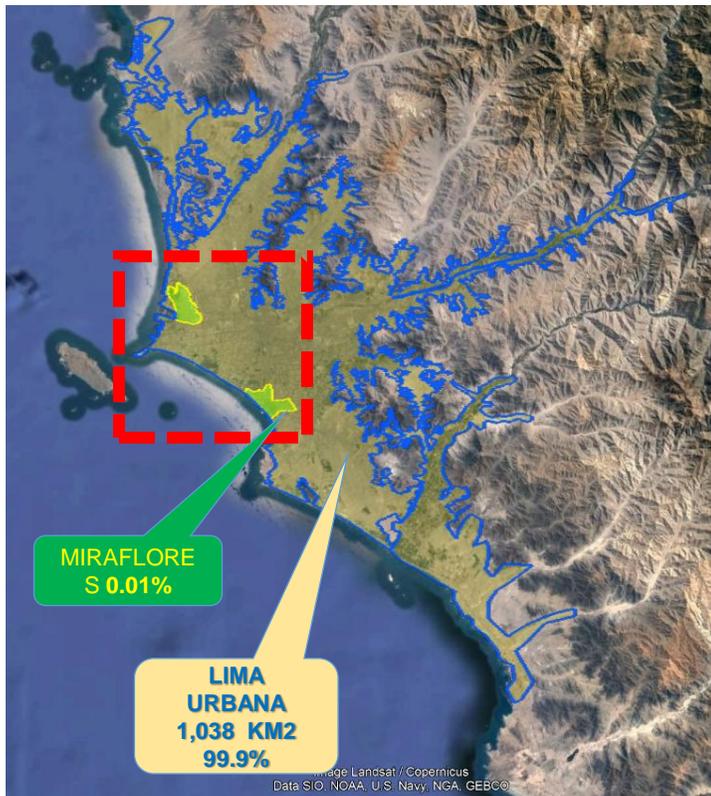
MUNICIPALIDAD
MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN BORJA
MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SURQUILLO
MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MIRAFLORES
MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESUS MARIA
MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SAN ISIDRO
MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LA VICTORIA
MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE BARRANCO
MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE PUEBLO LIBRE
MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE LINCE

Superficie Urbana de Lima	: 1,038.0km ²	100%
Superficie de Miraflores (100% urb)	: 9.5km ²	0.01%
Aeropuerto Jorge Chavez	: 10.1km ²	
Villa el Salvador	: 36.0km ²	
Lurín	: 181.0km ²	

Miraflores es menos del **0.01% del territorio de la ciudad**, y ya tiene una población de aprox.147,000 habitantes, y una densidad bruta de 154,7háb/há; sin perjuicio de que se estima una población flotante por trabajo, turismo de mas de 450,000 personas adicionales.

El Estado-MVCS debería dirigir sus subvenciones y recursos, a generar viviendas dignas del mayor tamaño, y menor costo; y aprovechar las inversiones privadas, para propiciar el desarrollo urbano, y poner servicios en el otro 99.9% del área metropolitana.

...sin embargo:

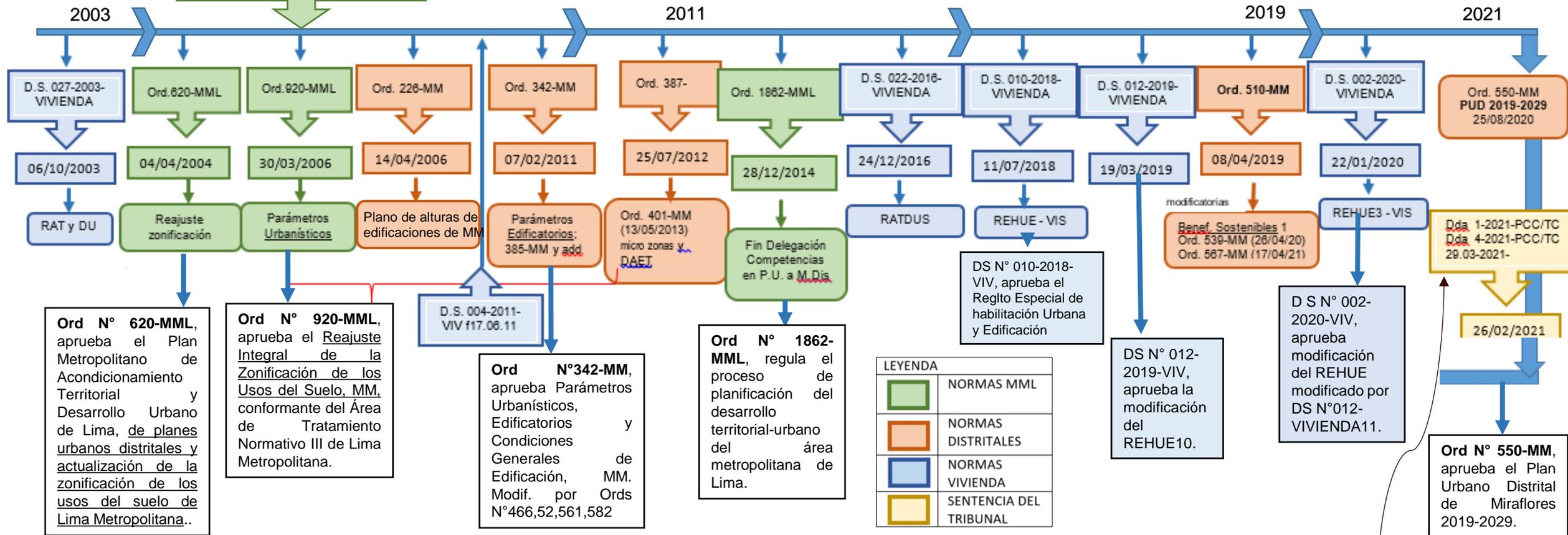


Ejemplo:
Edificio VIS en Cda11 Av. Ejercito
17 pisos, aprobado por Revisor Urbano, impuesto en lugar de 7 pisos máximos del resto de sus vecinos.

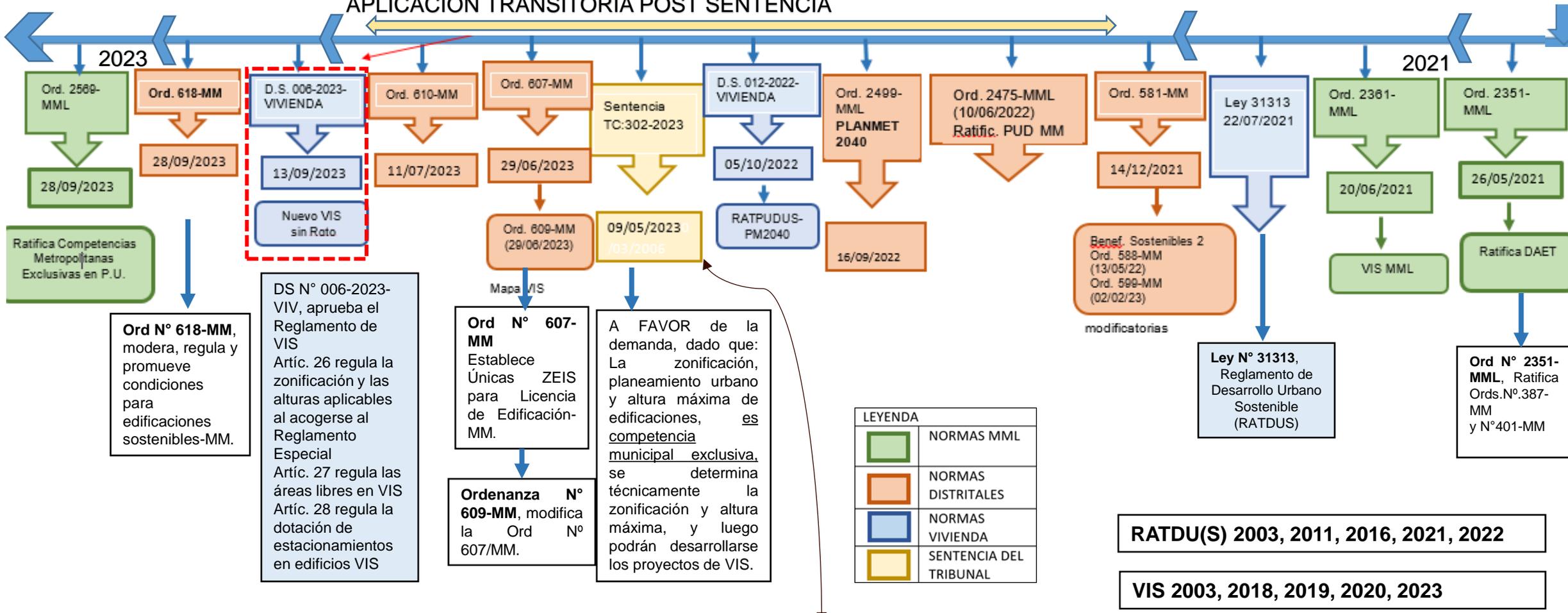
NORMAS DE PLANEAMIENTO URBANO

HISTORIA NORMATIVA DE LA CIUDAD, INICIA CON EL REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL (ORDENANZA 620-MML)

Art. 2°.- "(...) Dispóngase que La MM, previa coordinación con el IMP de la MML, apruebe por Ord distrital el plano de Alturas"



APLICACIÓN TRANSITORIA POST SENTENCIA



Ord N° 618-MM, modera, regula y promueve condiciones para edificaciones sostenibles-MM.

DS N° 006-2023-VIV, aprueba el Reglamento de VIS
 Artíc. 26 regula la zonificación y las alturas aplicables al acogerse al Reglamento Especial
 Artíc. 27 regula las áreas libres en VIS
 Artíc. 28 regula la dotación de estacionamientos en edificios VIS

Ord N° 607-MM
 Establece Únicas ZEIS para Licencia de Edificación-MM.

Ordenanza N° 609-MM, modifica la Ord N° 607/MM.

A FAVOR de la demanda, dado que: La zonificación, planeamiento urbano y altura máxima de edificaciones, es competencia municipal exclusiva, se determina técnicamente la zonificación y altura máxima, y luego podrán desarrollarse los proyectos de VIS.

LEYENDA	
■	NORMAS MML
■	NORMAS DISTRITALES
■	NORMAS VIVIENDA
■	SENTENCIA DEL TRIBUNAL

RATDU(S) 2003, 2011, 2016, 2021, 2022

VIS 2003, 2018, 2019, 2020, 2023

EXISTIENDO NORMAS MARCO DE PLANEAMIENTO URBANO, SE APROBO LEYES QUE SE SUPERPONEN. HASTA QUE EL TC SE PRONUNCIÓ REQUIRIENDO AL MVCS : “(...)SE ABSTENGA DE REGULAR AL RESPECTO A LAS MATERIAS DE COMPETENCIA EXCLUSIVA MUNICIPAL, COMO SON LOS PROCESOS DE PLANIFICACION URBANA(...)”.

Fallo 302-2023 del Tribunal de Garantías Constitucionales

TEMAS NORMATIVOS ANTES DE FALLO DE TC

La Municipalidad de Barranco en feb/2021 demando al MVCS por superposición de sus tablas de parámetros del REHUE, aprobado solo por los Dec.Sup. N° 010-2018, N° 012-2019 y N° 002-2021-VIVIENDA, a los aprobados para su jurisdicción por Ord. N° 1076-MML y N° 516-MDB (delegados) de la MML, que se adhirió como parte interesada a esta demanda elevándola de nivel a metropolitano.



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL

Pleno. Sentencia 302/2023

Caso de los parámetros urbanísticos II | 1

Exps. 00001-2021-PCC/TC y 00004-2021-PCC/TC (acumulados)

RAZÓN DE RELATORÍA

En la sesión de Pleno del Tribunal Constitucional, de fecha 9 de mayo de 2023, los magistrados Morales Saravia, Pacheco Zerga, Gutiérrez Ticse (con fundamento de voto), Domínguez Haro (con fundamento de voto), Montegudo Valdez y Ochoa Cardich han emitido la sentencia que resuelve:

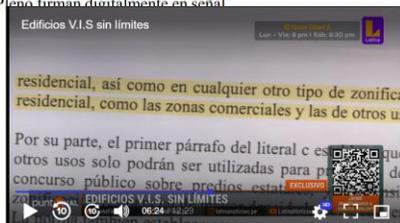
1. Declarar **FUNDADA** la demanda en el sentido de que la zonificación, el planeamiento urbano y la determinación de la altura máxima de las edificaciones, son competencias municipales exclusivas, razón por la cual una vez que, en ejercicio de las mismas, quede determinada técnica y debidamente la zonificación 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.

Los magistrados intervinientes en el Pleno firman digitalmente en señal de conformidad.

Flavio Reátegui Apaza
Secretario Relator

SS.

MORALES SARAVIA
PACHECO ZERGA
GUTIÉRREZ TICSE
DOMÍNGUEZ HARO
MONTEGUDO VALDEZ
OCHOA CARDICH



Con 144 Fundamentos basados en la LOM N° 27972, como marco de actuación de los GL y sus competencias, como norma de jerarquía de desarrollo Constitucional, y siendo los municipios la unidad básica de las autoridades electas democráticamente. El origen de la demanda es que el planeamiento Urbano General lo ejecuta la MML, y que a su vez delega los parámetros de detalle a los municipios Distritales, los cuales propone y eleva para ratificación metropolitana, en los PUD. El fallo pide que se anulen 03 componentes del ultimo D.Sup. N° 002-2020-Viv; **El demandado fue el MVCS, y perdió la demanda por los 5 años tratando de desconocer con su REHUE la competencia edil:**

“Artículo 2.- Alcances

2.1 Vivienda de Interés Social - VIS

La Vivienda de Interés Social - VIS es aquella solución habitacional subsidiada por el estado y destinada a reducir el déficit habitacional, 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 – MVCS.

2.2 De acuerdo a las características del suelo

a) Los proyectos de habilitación urbana sujetos al presente Reglamento, se ejecutan en predios ubicados en áreas urbanas y áreas urbanizables inmediatas, en zonas donde se sustituyan áreas urbanas deterioradas, en islas rústicas, y en áreas donde se realicen proyectos de renovación urbana; los proyectos de edificación se ejecutan en predios habilitados o con proyecto de Habilitación Urbana aprobado.

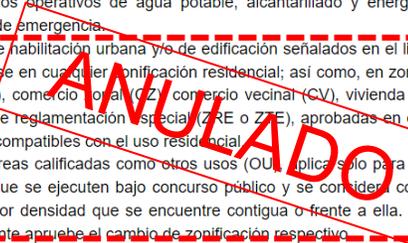
Se incluyen los proyectos de edificación en predios formalizados por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI o donde ésta haya intervenido, siempre que cuenten con servicios públicos domiciliarios operativos de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica y vía de acceso mínimo para caso de emergencia.

b) Los proyectos de habilitación urbana y/o de edificación señalados en el literal a) del presente numeral, pueden desarrollarse en cualquier zonificación residencial; así como, en zonas con zonificación comercio metropolitano (CM), comercio local (CL), comercio vecinal (CV), vivienda taller (VT o I1-R), otros usos (OU) y, en zonas de reglamentación especial (ZRE o ZRE), aprobadas en el Plan de Desarrollo Urbano, siempre que sean compatibles con el uso residencial.

c) En el caso de áreas calificadas como otros usos (OU), aplica solo para programas de vivienda sobre predios estatales que se ejecuten bajo concurso público y se consideren como referencia la zonificación residencial de mayor densidad que se encuentre contigua o frente a ella. Sin perjuicio que el Gobierno Local correspondiente apruebe el cambio de zonificación respectivo.

No podrán desarrollarse proyectos de VIS en predios ubicados en zonas calificadas intangibles y/o de alto riesgo declaradas por la municipalidad respectiva o en zonas de riesgo no mitigable declaradas por la autoridad competente; así como, en bienes culturales inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación.

Dec.Sup. N° 002-2021-VIVIENDA



10.4 Altura máxima de la edificación, se considera:

Para Multifamiliares:

Zonas residenciales de densidad media (RDM)	
Frente a calle	5 pisos + azotea
Frente a parque (3)	8 pisos + azotea

Para Conjunto residencial:

Zonas residenciales de densidad media (RDM)	
Frente a calle	8 pisos + azotea
Frente a parque (3)	1.5 (a+r)

Zonas residenciales de densidad media (RDA)

Multifamiliar	1.5 (a+r)
Conjunto residencial	1.5 (a+r)

Dec.Sup. N° 010-2018-VIVIENDA

10.4 Altura máxima de edificación:

Para Multifamiliares:

Zonas residenciales de densidad baja (RDB) (2)	
Frente a calle	10.50 m (4)
Frente a parque (3)	16.50 m (4)
Zonas residenciales de densidad media (RDM)	
Frente a calle	16.50 m (4)
Frente a parque (3)	25.50 m (4)
Zonas residenciales de densidad alta (RDA) (3)	
En cualquier ubicación	1.5 (a+r) (4)

Para Conjuntos Residenciales:

Zonas residenciales de densidad baja (RDB) (2)	
Frente a calle	16.50 m (4)
Frente a parque (1)	25.50 m (4)
Zonas residenciales de densidad media (RDM)	
Frente a calle	25.50 m (4)
Frente a parque (1)	1.5 (a+r) (4)
Zonas residenciales de densidad alta (RDA) (3)	

(1) Aplicable también en vías de 20.00 m a más de sección; las dimensiones del parque según la normativa vigente.
(2) Aplicable también en RDDB, VT o I1-R, I-1 y zonificación compatible.
(3) Aplicable también en RDMA y zonificación compatible.
(4) Incluye parapeto de azotea de ser el caso. La altura libre mínima entre pisos según el RNE.
a: Ancho de vía
r: Retiros
La altura máxima de una edificación que cuente con más de un frente hacia calle o avenida se calcula tomando el frente de ingreso principal a dicha edificación, siendo aplicable a la totalidad del predio.
(...)

Dec.Sup. N° 012-2019-VIVIENDA

10.4 Altura máxima de edificación

Para Multifamiliares

Para Conjuntos Residenciales

Dec.Sup. N° 002-2021-VIVIENDA

(1) Aplicable también en vías de 20.00 m a más de sección; presenta dimensiones del parque según la normativa vigente.
(2) Aplicable también en zonificación compatible.
(3) Aplicable también en RDMA y zonificación compatible.
(4) Incluye parapeto de azotea de ser el caso. La altura libre mínima entre pisos según el RNE.
(5) RDB y su compatibilidad con RDDB no aplica para Lima Metropolitana
a: Ancho de vía
r: Retiros
Para lotes ubicados frente a dos vías las alturas de edificación correspondientes a cada vía se aplican hasta el 50% de la profundidad del lote.
En caso de lotes en esquina, la altura mayor volteja sobre la profundidad del lote en una distancia equivalente al ancho de la vía de menor altura normativa, medidos a partir de la línea de retiro frontal. Al resto del lote se aplica la altura menor.
Para efectos del cálculo de 1.5 (a+r) en lotes ubicados frente a parque, se contabiliza el retiro del predio, la sección vial y la misma dimensión de retiro para el parque.
En ningún caso, la altura de edificación obtenida, como resultado de la aplicación del presente artículo, podrá ser usada por lotes colindantes para efectos de aplicación de colindancia de altura o por consolidación.
(...)

Auto de Sentencia 2 del Tribunal de Garantías Constitucionales

ARTICULOS ANULADOS DEL D.SUP 006-2023-VIVIENDA

Actitud persistente de desacato del MVCS

Artículo 7.- Promoción del Estado en el desarrollo de VIS

7.1. El MVCS, en su condición de ente rector en materia de vivienda, es competente para diseñar, normar y promover disposiciones sobre la VIS.

7.2. El Estado promueve el desarrollo de proyectos para VIS mediante beneficios urbanísticos en incentivos de parámetros urbanísticos y edificatorios; la formulación e implementación de políticas de subsidios habitacionales directos y/o indirectos; la elaboración y ejecución de instrumentos de planificación urbana, la aplicación de instrumentos de uso y gestión del suelo; la adjudicación de suelo de propiedad del Estado, la asistencia técnica y mecanismos que permitan el desarrollo del trabajo comunitario, así como de la vivienda progresiva, y los Programas Municipales de Vivienda (PROMUVI), entre otros mecanismos que se implementen por el MVCS, los cuales son aplicables a nivel nacional.

7.3. Las municipalidades implementan programas destinados a la generación de VIS en el ámbito de su jurisdicción, para lo cual consideraran, entre otros, las necesidades habitacionales, situaciones de mercado, condiciones urbanísticas y edificatorias, siendo una de sus principales herramientas los PROMUVI.

7.4. Las municipalidades están prohibidas de excluir directa o indirectamente la ejecución de proyectos para VIS en sus jurisdicciones, conforme lo dispuesto en el artículo 83 de la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.

Artículo 8.- Acceso a la VIS

8.1. Los hogares que no sean propietarios o no tengan derechos reales de superficie de una vivienda, terreno o

CAPÍTULO IV

CARGAS Y BENEFICIOS URBANÍSTICOS PARA EL DESARROLLO DE VIS

Artículo 26.- Cargas y beneficios urbanísticos para proyectos de edificación para VIS

26.1. Los proyectos de edificación de vivienda multifamiliar, edificio de usos mixtos, conjunto residencial y conjunto de usos mixtos, obtienen beneficios urbanísticos en incentivos para el coeficiente de edificabilidad y densidad neta conforme al Cuadro N° 01, siempre que se destine un porcentaje del área útil total vendible del proyecto, cuyo resultado es el área útil de vivienda exclusivamente para VIS; el área restante puede contemplar usos complementarios al residencial compatible con la zonificación establecida, incluyendo unidades de vivienda no consideradas como VIS:

Dec.Sup. N° 006-2023-VIVIENDA

CUADRO N° 01

CONDICIONES DEL PREDIO PARA LA APLICACIÓN DE LOS BENEFICIOS URBANÍSTICOS						BENEFICIOS URBANÍSTICOS		CARGA
Zonas permisibles y compatibles definidas por las municipalidades	Tipo de edificación a desarrollar	Ubicación del predio	Lote mínimo normativo (m²)	Frete mínimo del lote (ml)	Área libre mínima (%)	Coefficiente de edificabilidad	Densidad neta máxima (Hab/Ha)	Porcentaje del área útil total vendible o arrendable (%)
Zona Urbana de Densidad Media (ZDM)	Vivienda multifamiliar	Frete a calle	180	8.00	35%	4.50	2100	30%
		Frete a parque o Av.	180	8.00	35%	5.00	2800	
	Edificio de usos mixtos	Frete a Av.	200	10.00	35%	6.00	3000	
Zona Urbana de Densidad Alta (ZDA)	Vivienda multifamiliar	Frete a calle	300	10.00	35%	8.00	4200	40%
		Frete a parque o Av.	450	10.00	35%	10.00	5100	
	Vivienda multifamiliar	Frete a parque o Av.	600	15.00	40%	12.00	5200	
	Edificio de usos mixtos	Frete a Av.	600	15.00	40%	13.50	5600	
Zona Urbana de Densidad muy Alta (ZDMA)	Vivienda multifamiliar	Frete a calle	2500	Existente	55%	13.50	6500	50%
		En cualquier ubicación	2500	Existente	55%	15.00	7000	
	Vivienda multifamiliar	Frete a calle	600	10.00	40%	13.00	5600	
	Vivienda multifamiliar	Frete a parque o Av.	800	15.00	40%	14.00	6000	
Zona Urbana de Densidad muy Alta (ZDMA)	Edificio de usos mixtos	Frete a Av.	800	15.00	40%	15.00	6500	
		En cualquier ubicación	2500	Existente	55%	15.00	7000	

Notas:

- a) Para aplicar los beneficios urbanísticos en incentivos de parámetros urbanísticos y edificatorios para VIS, se deben cumplir las condiciones mínimas del predio del presente cuadro.
- b) Para el caso de proyectos que se ejecuten por etapas, el porcentaje mínimo requerido para VIS se debe mantener en cada etapa.
- c) Para el caso de usos mixtos, el área comercial debe ser no menor a 100.00 m².

26.2. La aplicación del beneficio urbanístico de alturas máximas de edificación para los proyectos de edificación de vivienda multifamiliar, edificio de usos mixtos, conjunto residencial y conjunto de usos mixtos establecidos en el Cuadro N° 02 es referencial y facultativa para las municipalidades que requieren utilizarlo con el fin de promover los proyectos de VIS, pudiendo aplicar una carga equivalente al 2.5% del valor de la obra generada por el incremento en altura de edificación, que se calcula según el Cuadro de Valores Unitarios Oficiales de Edificación vigente al momento de realizar dicho pago.

CUADRO N° 02

Zonas permisibles y compatibles definidas por las municipalidades	Tipo de edificación a desarrollar	Ubicación del predio	Altura máxima de edificación (ml)
ZDM	Vivienda multifamiliar	Frete a calle	21.50
		Frete a parque o Av.	26.50
	Edificio de usos mixtos	Frete a Av.	32.00
ZDA	Vivienda multifamiliar	Frete a calle	34.50
		Frete a parque o Av.	42.50
	Edificio de usos mixtos	Frete a Av.	1.5 (+*)
ZDA	Conjunto residencial / conjunto de usos mixtos	Frete a Av.	1.5 (+*)
		En cualquier ubicación	1.5 (+*)

IS	CARGA
100	30%
800	
600	
200	40%
200	
100	
600	50%
500	

INFORMES "VINCULANTES" DE LA DIRECCION DE NORMATIVIDAD Y URBANA DEL MVCS, INTERPRETÓ QUE SI EL 505 DEL EDIFICIO LO DESTINABAN A OFERTA VIS, YA TODO EL EDIFICIO LO PODIAN HACER CON ESOS PARAMETROS REDUCIDOS, Y DESDE LUEGO VENDER ESTA OTRA MITAD A VALOR COMERCIAL.

CON EST ANORMA BAJARON A 30, 40 Y 50%...

PERO NADIE CONTROLA QUE SE CUMPLA ESA CONDICION DE SER FINANCIADO O OFERTADO OBLIGATORIAMENTE COMO VIS... Y NO HAY SANCION Y POSIBILIDAD DE CONTROL DEL MUNICIPIO.

Base Normativa:
Superposición de Competencias Municipales
de Planificación Urbana (zonificación y altura)

Miraflores
se vive mejor



Comparación de Parámetros VIS creados por el MVCS vs. Parámetros asignados a Miraflores por Ord. N°920-MML

ANEXO N° 01
Cuadro N° 01 - Parámetros urbanos y edificatorios de la Prop. Rqto. VIS

Zonificación	Tipo de edificación	Ubicación del predio	CONDICIONES DEL PREDIO				PARÁMETROS VIS			Porcentaje de área útil total vendible (%)
			Lote mínimo normativo (m ²)	Frete mínimo del lote (m)	Área libre mínima (%)	Coefficiente de edificabilidad	Altura máxima de edificación (m)	Densidad máxima (HAB/HA)	Porcentaje de área útil total vendible (%)	
ZDB	Vivienda infamiliar	Frente a calle	120	6.00	30%	2.00	10.80	1050	35%	
	Vivienda infamiliar	Frente a parque o Av.	120	6.00	30%	2.00	10.80	1050		
	Vivienda multifamiliar	Frente a calle	180	8.00	35%	3.20	12.80	1700		
	Vivienda multifamiliar	Frente a parque o Av.	180	8.00	35%	3.40	18.20	1800		
ZDM	Edificio de usos mixtos	Frente a calle	300	10.00	35%	4.00	20.80	2200	30%	
	Edificio de usos mixtos	Frente a parque o Av.	300	10.00	35%	4.00	20.80	2200		
	Conjunto residencial / conjunto de usos mixtos	Frente a calle	600	10.00	50%	4.30	21.50	2300	40%	
	Conjunto residencial / conjunto de usos mixtos	Frente a parque o Av.	600	10.00	50%	4.30	21.50	2300		
ZDA	Vivienda infamiliar	Frente a calle	60	6.00	30%	2.80	12.80	1500	45%	
	Vivienda infamiliar	Frente a parque o Av.	60	6.00	30%	2.80	12.80	1500		
	Vivienda multifamiliar	Frente a calle	90	6.00	30%	4.50	28.40	2400	40%	
	Vivienda multifamiliar	Frente a parque o Av.	90	6.00	30%	5.10	27.00	2750		
ZDMA	Edificio de usos mixtos	Frente a calle	200	10.00	35%	5.80	32.00	3000	40%	
	Edificio de usos mixtos	Frente a parque o Av.	200	10.00	35%	5.80	32.00	3000		
	Conjunto residencial / conjunto de usos mixtos	Frente a calle	2500	Existente	50%	6.50	37.50	3500	50%	
	Conjunto residencial / conjunto de usos mixtos	Frente a parque o Av.	2500	Existente	50%	6.50	37.50	3500		
ZDA	Vivienda multifamiliar	Frente a calle	300	10.00	35%	8.40	34.50	4200	50%	
	Vivienda multifamiliar	Frente a parque o Av.	450	10.00	35%	10.20	45.00	5100		
	Vivienda multifamiliar	En cualquier ubicación	600	15.00	40%	12.00	60.00	6000	50%	
	Edificio de usos mixtos	En cualquier ubicación	600	15.00	40%	15.00	1.5 (Acto)	7900		
ZDMA	Vivienda multifamiliar	Frente a calle	450	10	40%	14.40	1.5 (Acto)	6400	50%	
	Vivienda multifamiliar	Frente a parque o Av.	600	10	40%	14.40	1.5 (Acto)	6400		
	Vivienda multifamiliar	En cualquier ubicación	800	15	40%	18.00	1.5 (Acto)	8000	50%	
	Edificio de usos mixtos	En cualquier ubicación	800	15	40%	18.80	1.8 (Acto)	8400		

VIS

a) El porcentaje mínimo requerido para VIS es el porcentaje del área útil total vendible, cuyo resultado es el área útil de vivienda exclusivamente para VIS, el área restante puede contemplar usos complementarios al residencial compatibles con la zonificación establecida, incluyendo unidades de vivienda que no sean consideradas como VIS.
 b) Para el caso de proyectos que se ejecuten por etapas, el porcentaje mínimo requerido para VIS se debe mantener en cada etapa.
 c) En ZDB el uso mixto sólo aplica a predios ubicados en esquina, frente a parque o vía no menor a 20.00 m.
 d) En ningún caso, la altura de edificación del proyecto de VIS en aplicación del presente Reglamento, puede ser usada por lotes colindantes para efectos de aplicación de colindancia de altura o por consolidación.
 e) En predios ubicados en Zona de Reglamentación Especial aplica la altura prevista en el reglamento específico.
 f) Para el caso de usos mixtos, el área comercial debe ser no menor a 100.00 m².
 g) Véanse las figuras que facilitan la comparación y destacan en ambos cuadros, los parámetros para edificio Multifamiliar en las tres principales categorías de zonificación residencial.



esCOMPARATIVO
VIS vs. Ordenanza N° 920-MML

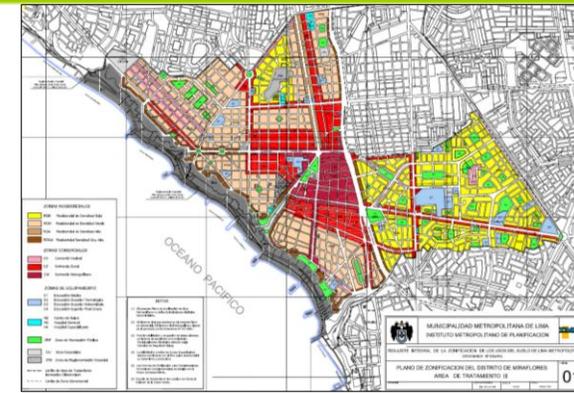
	VIS	ORD 920
RDB		
A LOTE NORMATIVO	160	300
FRENTE MINIMO NORMATIVO	8	10
ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA	16.2 (6 P)	5
AREA LIBRE MINIMA		35
RDM	2,800 hab/ha	
A LOTE NORMATIVO	180	300
FRENTE MINIMO NORMATIVO	8	10
ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA	27 (10 P)	5 a 8 P
AREA LIBRE MINIMA	35	35
RDA	5,600 hab/ha	
A LOTE NORMATIVO	600	600
FRENTE MINIMO NORMATIVO	15	15
ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA	60 (23P)	11 a 12 P
AREA LIBRE MINIMA	40	40
ESTACIONAMIENTO (COEFICIENTE)	1 / 3 VIV	1 a 3 / 1VIV

Ord N° 920-MML

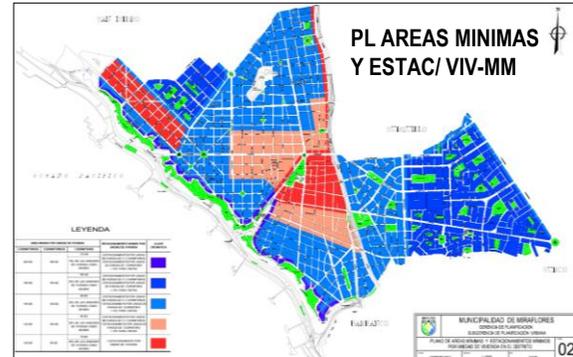
Cuadro N° 02. Resumen de Zonificación Residencial, Área de Tratamiento III, Distrito de Miraflores, Ordenanza N° 920-2006-MML

ZONA	USOS	LOTE MINIMO NORMATIVO (m ²)	FRENTE MINIMO NORMATIVO (m)	ALTURA DE EDIFICACION MAXIMA (1) (pisos)	AREA LIBRE MINIMA	ESTACIONAMIENTO MINIMO
Residencial de Densidad Baja RDB	Unifamiliar y Multifamiliar	200	10	3 a 4	35%	1 cada vivienda
	Unifamiliar y Multifamiliar	300	10	5 (2)	35%	1 cada vivienda
Residencial de Densidad Media RDM	Unifamiliar y Multifamiliar	200	10	5	35%	1 cada vivienda
	Unifamiliar y Multifamiliar					1 cada vivienda
Residencial de Densidad Alta RDA	Unifamiliar y Multifamiliar	300	10	8 a 10	40%	1 cada vivienda
	Multifamiliar					1 cada vivienda
Residencial de Densidad Muy Alta RDMA	Multifamiliar	600	18	Más de 12	40%	1 cada vivienda

Notas:
 (1) Las alturas específicas de edificación que corresponden dentro del rango establecido, estarán definidas en el Plano de Alturas de Edificación
 (2) La altura máxima de 5 pisos sólo será permitida en áreas específicamente determinadas por la Municipalidad Distrital o Metropolitana (Ver Especificaciones Normativas).



PLANO DE ZONIFICACION-AREA DE TRATAMIENTO III



Cuadro N° 03. Cuadro de ÁREAS MINIMAS Y ESTACIONAMIENTOS MÍNIMOS por unidad de vivienda en el distrito de Miraflores, Ord. N° 520-2019-MM, que modifica la Ord. N° 342-2011-MM que aprueba los parámetros urbanísticos y edificatorios y las condiciones generales de edificación en el distrito de Miraflores.



Parámetros Urbanísticos de Vivienda mas Pequeñas y Menos cocheras, para forzar mas vivienda a vender dentro de un lote y al menos costo posible
A mayor costo del predio se fuerza construir más que los demás.

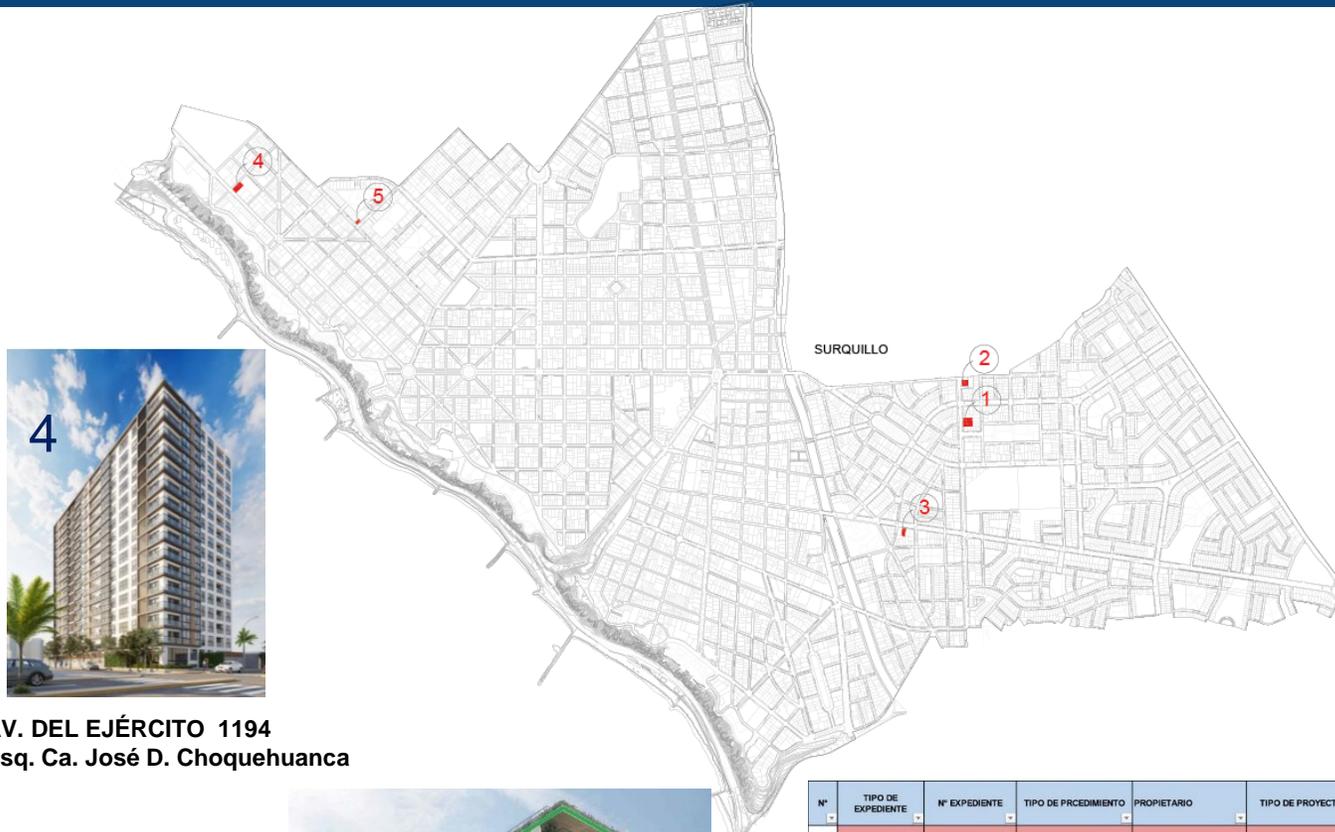
Capit. IV, 26.2, b).-“(…)Se pueden aplicar instrumentos de gestión del suelo que permitan superar la h máxima de edificación establecida por las Municip. Prov.(…)”

DENSIDAD BRUTA Y (NETA) (hab/ha)	PLANEAMIENTO URBANO										REHUE																																				
	ORD N°620-MML (2004)					ORD N°920-MML (2006)					DS N° 010-2018-VIV					DS N° 012-2019-VIV					D S N° 002-2020-VIV					DS N° 006-2023-VIV																					
	7/02/2011					30/03/2006					11.07.2018					19.03.2019					22.01.2020					06.05.2020																					
	Área Libre	ALTURA	FRENTE	LOTE NOR	DENSIDAD B&N	A L	ALTURA	FRENTE	LOTE NOR	DENSIDAD	A L	ALTURA	FRENTE	LOTE NOR	DENSIDAD	A L	ALTURA	FRENTE	LOTE NOR	DENSIDAD	A L	ALTURA	FRENTE	LOTE NOR	DENSIDAD	A L	ALTURA	FRENTE	LOTE NOR	DENSIDAD																	
RDB	UNIFAM	60%-40%	1 a 3 p	20-15	1000-350	45-110 (70-165)	35%	3 a 4	10	200	=	no indica					F calle	30%	10.50			1250	F calle	=	=			=	no indica																		
	MULT	40%	1 a 4 p	10	200	(660)	35%	5(2)	10	300	=						F pque o av, ESQ	25%	16.50			2100	F pque o av	=	=			=								=											
	CR	50%	1 a 5P	35	2500	(600)					=						F calle	40%	16.50			1850	F pque o av	=	21.50			2100						F. Aveni da	35%	32.00	10	200	3000								
	CR																F pque o av, ESQ	30%	25.50			Según A minima de viv(RNE)	=	21.50			2100	F calle						50%	34.50	EXISTENTE	2500	3200									
RDM / CV- CZ	UNIFAM	30%	1 a 3 p	6-8	90-120-150	200-330 (330-500)	35%	5	10	200	=	F calle	30%	5P+ AZOTEA			2100	F calle	30%	16.50			2100	F calle	=	=			=	F calle	35%	21.50	8	180	2100												
	MULT	40%	1 a 5 p	8	150	(600)	35%	5 a 8	10	300	=	F pque o av, ESQ	25%	8P+ AZOTEA			3170	F pque o av, ESQ	25%	25.50			3170	F pque o av	=	21.50			2100	F pque o av	35%	26.50	8	180	2800												
	CONJUNT RESIDENC.	50%	5 p	35	2500	(880)					=	F calle	40%	5P+ AZOTEA			3000	F calle	40%	16.50			Según A minima viv(RNE)	F pque o av	=	=			2100	F. Aveni da	35%	32.00	10	200	3000												
	CR Y USOS MIXTOS											F parque O ESQ	40%	1.5(a+r)			3000	F pque o av, ESQ	30%	1.5(a+r)			3000	F calle	50%	34.50	EXISTENTE	2500	3200																		
RDA / CZ	MULT	35%	5 p	15-20	450-800	400-1200	40%	8 a 10	10	350	=	F calle	30%				3000	F calle	30%	1.5(a+r)			Según A minima viv(RNE)	cualq ubicación	=	1.5(a+r)			5600	F calle	35%	34.50	10	300	4200												
	MULT	35%	1.5(a+r)			(880-2250)	40%	11 a 12	15	600	=	F parque O ESQ	25%	1.5(a+r)			según A minima dpto(RNE)	F pque o av, ESQ	30%	1.5(a+r)			Según A minima viv(RNE)		=	=			5600	F parque	35%	42.50	10	450	5100												
	CONJUNT RESIDENC.	50%-60%	1.5 (a+r)	35	2500	(1350-2250)					=	no indica						Cualq ubicación	40%	1.5(a+r)			Según A minima viv(RNE)		=	=			5600	no indica	40%	1.5(a+r)	15	600	5600												
	CR Y USOS MIXTOS											Cualq ubicación	40%	1.5(a+r)			según A minima dpto(RNE)	Cualq ubicación	30%	1.5(a+r)			Según A minima viv(RNE)		=	1.5(a+r)			5600	Cualq ubicación	55%	1.5(a+r)	EXISTENTE	2500	6500												
ZDMA / CM	MULT	no indica									40%	mas de 12p	18	800				Cualq ubicación					según A minima dpto(RNE)	Cualq ubicación						F calle	40%	1.5(a+r)	10	600	5600												
	MULT										F pque o av	40%	1.5(a+r)																												F pque o av	40%	1.5(a+r)	15	800	6000	
	USOS MIXTOS										F calle	40%	1.5(a+r)																													F calle	40%	1.5(a+r)	15	800	6500
	CR - USOS MIXTOS										F pque o av	55%	1.5(a+r)																													F pque o av	55%	1.5(a+r)	EXISTENTE	2500	7000
		Itra. Ordenanza de Reajuste luego de PAT D.Sup. 027-2003-Vivienda										Adecuacion a Miraflores del Reajuste Zonificacion					Primer Reglamento REHUE, se soperpone a parametros Ediles					Reduce las Areas Libre e Incrementa Densidad y Alturas					Derogada despues de Sentencis TC = 302-2023					MVCS persiste en conducta inconstitucional															
		Es adendada por la Ord. N° 719-MML luego del D.Sup.014-2004-VI										Miraflores Compementa los Parametros Edificatorios					Item 10.2					Actitud genera el inicio de Demandas competenciales					Reajusta Ligeramente hacia a bajo los parámetros					Auto de Sentencia N° 02, deroga Art. Con parámetros.															

ANULADO

ANULADO

PROYECTOS QUE SE HAN EJECUTADO PARCIALMENTE CON LA APLICACIÓN DEL “REGLAMENTO ESPECIAL - REHUE para edificios VIS”



4
AV. DEL EJÉRCITO 1194
Esq. Ca. José D. Choquehuana



2
AV ROOSEVELT 5577-5591
Y PQ. AMELIO PLACENCIA



1
AV. ROOSEVELT 5883



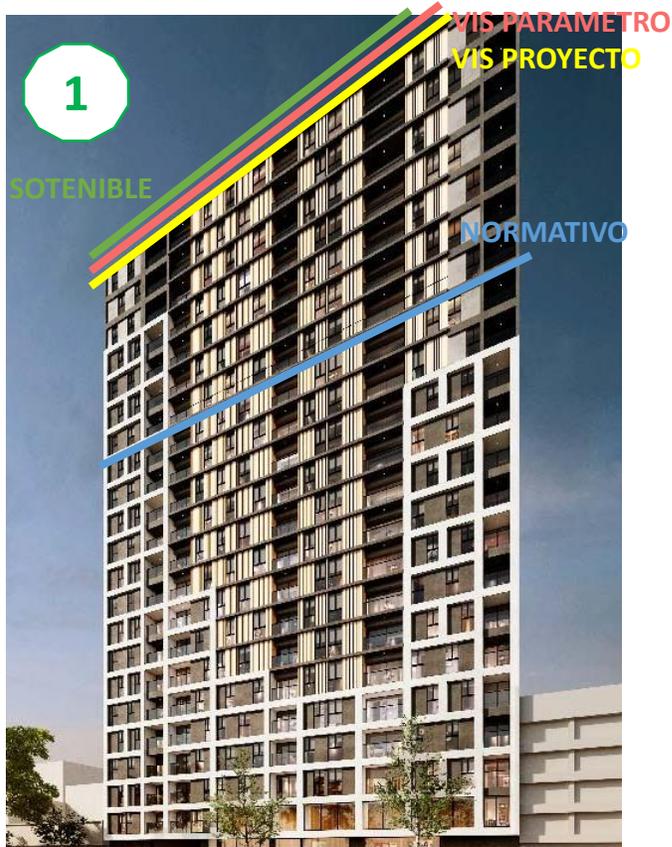
3
AV. A. BENAVIDES 1130-1150



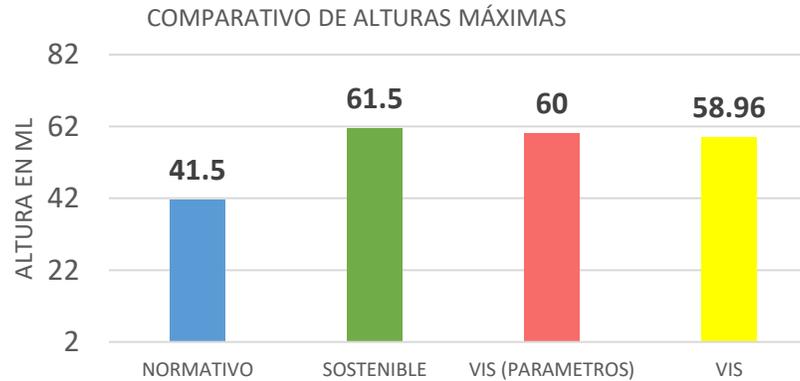
5
AV. GENERAL CORDOVA N° 700
ESQ. NACIONES UNIDAS

N°	TIPO DE EXPEDIENTE	N° EXPEDIENTE	TIPO DE PROCEDIMIENTO	PROPIETARIO	TIPO DE PROYECTO	PROFESIONAL PROYECTISTA	REVISOR URBANO	UBICACIÓN	PISOS	INFORME FISCALIZACIÓN POSTERIOR*	INFORME DE REVISIÓN	OFICIO A MVCS	FECHA DE INGRESO A MVCS	# DIAS ENVIADO A MVCS	RESPUESTA DEL MVCS	ESTADO DEL PROYECTO	TIPO	FECHA DE PARALIZACIÓN
1	PROYECTO	1429-2023 3465-2023 4095-2023 4028-2023	EDIFICACION NUEVA MODIFICACION MODIFICACION	INVERSIONES LOTUS SAC	VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	CARLOS COLLADO ALONSO - CAP 15533	ERNESTO DURAND PAREDES - CAP 6967	AV. ROOSEVELT 5770-5777-5885-5867-5873-5877-5879-5883	22 P + AZ	IFP 81-2023 IFP 125-2023 IFP 139-2023	INRE 7-2023 INRE 12-2023	24-2023-SIGLEP 81-2023-SIGLEP 80-2023-SIGLEP 82-2023-SIGLEP	5/05/2023	305	OPINION FAVORABLE DEL MVCS OFICIO N° 717-2023 17.01.2024	PARALIZADO	VIS	18/10/2023
2	PROYECTO	1407-2022 5846-2022	EDIFICACION NUEVA	VVY PROYECTO 74 S.A.C	VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	JOSE ORREGO HERRERA - CAP 2560	ERNESTO DURAND PAREDES - CAP 6967	AV. ROOSEVELT Y PQ. AMELIO PLACENCIA 5577-5591	22 P + AZ	IFP 95-2022	INRE 49-2022	23-2023-SIGLEP	25/05/2023	285	SIN RESPUESTA	PARALIZADO	VIS	18/09/2023
3	PROYECTO	2225-2022	EDIFICACION NUEVA	VVY PROYECTO 67 S.A.C	VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	CHRISTIAN REUSCHE REUSSENS - CAP 18388	ANTONIO ALTAMIRANO ARTEAGA - CAP 6282	AV. ALFREDO BENAVIDES 1130-1140-1150	20 P + AZ	IFP 52-2022	INRE 21-2022	58-2022-SIGLEP	3/06/2022	641	OFICIO 74-2024/VIVIENDA EXT. 7633-2024 19.02.24	PARALIZADO	VIS	25/10/2023
4	PROYECTO	3897-2021 6893-2022 6385-2023	EDIFICACION NUEVA	ENSENADA REAL ESTATE GROUP SOCIEDAD	VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	NATALI SANTIVANEZ DIAZ - CAP 4291	ARTURO ARANDA AZABACHE - CAP 2108	AV. DEL EJERCITO 1194	16 P + AZ	IFP 29-2022 IFP 161-2023	INRE 8-2022 INRE 47-2023	23-2022-SIGLEP 11-2023-SIGLEP 12-2023-SIGLEP	22/03/2022	714	SIN RESPUESTA	PARALIZADO	VIS	31/08/2023
5	PROYECTO	5727-2022 7551-2023 439-2024 CT	EDIFICACION NUEVA MODIFICACION	PROYECTO CUADRO 07 S.A.C.	VIV. MULTIFAMILIAR CEPRES C	ALEXA LEON ANGEL - CAP 6480	MELISSA NOEL CORDOVA - CAP 12020	AV. GENERAL CORDOVA 700 198A, 198B, 198C	8 P + AZ	IFP 89-2022	INRE 46-2022	121-2022-SIGLEP	10/11/2022	451	SIN RESPUESTA	PARALIZADO	CEPRES	05.01.2024

SUBGERENCIA DE LICENCIAS DE EDIFICACIONES PRIVADAS



INVERSIONES LOTUS SAC						
PROYECTO	h MAXIMA	ESTACIONAM	DEPARTAMENTOS	ÁREA MÍNIMA/VIV. 1 DORMIT (m2)	ÁREA MÍNIMA/VIVI. 2 DORMIT (m2)	ÁREA MÍNIMA/VIV. 3 DORMIT (m2)
NORMATIVO (PARÁMETROS)	10 pisos (41.50ml)			80	110	130
SOSTENIBLE (PARÁMETROS)	15 pisos (61.50ml)			60	82.5	97.5
VIS (PARÁMETROS)	1.5(a+r)=60.00 ml (15 pisos)			40		
VIS	22 pisos (58.96 ml)	209	256	43.63	56.00	76.48



ESTADO DEL PROYECTO : **EN EJECUCION 61% DE AVANCE**

- FUE PARALIZADA EL 18.10.23 MEMO N°753-2023-SGLEP Y MEMO 1076-2023-SGFC; CON RESOLUCION 198-2023-SGLEP DE SUSPENSIÓN DE LICENCIA 14.11.23
- APELACIÓN CON OFICIO 11-2024-SGLEP A MVCS 17.01.24
- CON MEDIDA CAUTELAR JUDICIAL, RESOLUCION N°1 DE FECHA 06.02.2024 EMITIDA POR EL PRIMER JUZGADO CONSTITUCIONAL DE LIMA - ACCION DE AMPARO**

Nota:

- CUENTA CON ANTEPROYECTO EN CONSULTA CON ITF_E-C-2022-0001983 , APROBADO POR REVISORES URBANOS
- Es un proyecto VIS, con 1 dpto. de 1 dorm., 192 dptos. de 2 dorm. y 63 dptos. de 3 dorm.

Proyecto	VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	
Administrado	INVERSIONES LOTUS S.A.C.	
Zonificación	CZ	
Ubicación	AV. ROOSEVELT 5777-5883	
Altura	22 pisos + Azotea	
Uso	Vivienda Multifamiliar-Comercio	
Modalidad	RRUU	
Tramites	Numero	Fecha
ITF	ITF-E-C-2023-0002901	15/02/2023
	ITF-E-C-2023-0003562	30/05/2023
	ITF-E-C-2023-0003259	26/04/2023
	ITF-E-C-2023-0004057	22/08/2023
IFP	IFP 81-2023	31/03/2023
	IFP 125-2023	14/08/2023
	IFP 139-2023	13/10/2023
	IFP 140-2023	17/10/2023
Oficio a MVCS	24-2023	05/05/2023
	61-2023	16/08/2023
	80-2023	05/09/2023
	82-2023	08/09/2023
Oficio a MVCS	OFICIO N° 717-2023-VIVIENDA	04/10/2023
	OFICIO N° 973-2023-VIVIENDA	31/10/2023
	OFICIO N° 1209-2023-VIVIENDA	21/12/2023
Rspsta. del MVCS	FAVORABLE AL PROYECTO	

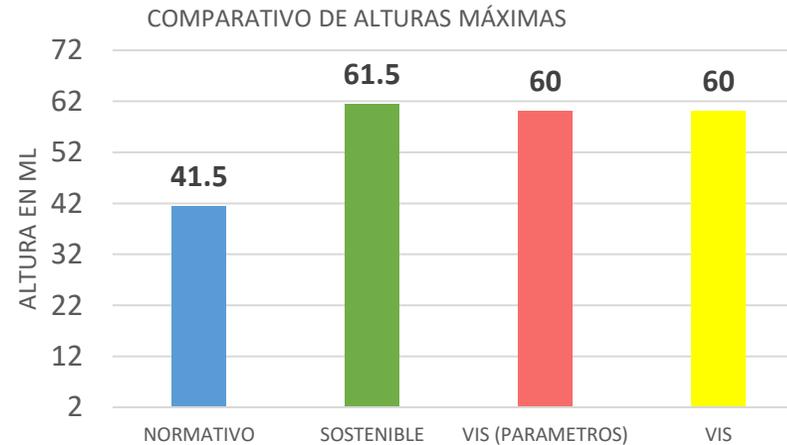
OBSERVACIONES DERIVADOS AL MVCS

- NO INDICA QUÉ VIVIENDAS SERÁN DESTINADAS PARA INTERÉS SOCIAL
- NO CUMPLE CON LA DENSIDAD MÁXIMA.
- NO CUENTA CON ESTACIONAMIENTOS ACCESIBLES DE USO PÚBLICO
- EXCEDE LA ALTURA NORMATIVA EN 0.46 MTS
- SE VERIFICA CON IFP 140-2023, LEVANTAMIENTO PARCIAL, MANTIENE OBS RESPECTO A QUÉ NO CUMPLE CON EL 50% DEL AREA TECHADA DE LOS DEPTOS DEBEN SER DEL PROGRAMA FONDO MI VIVIENDA TIENE 47.74 % (1651.54 M2)

SUBGERENCIA DE LICENCIAS DE EDIFICACIONES PRIVADAS



VYV PROYECTO 74 S.A.C.						
PROYECTO	h MAXIMA	ESTACIONAM	DEPARTAMENTOS	ÁREA MÍNIMA/VIV. 1 DORMIT (m2)	ÁREA MÍNIMA/VIVI. 2 DORMIT (m2)	ÁREA MÍNIMA/VIV. 3 DORMIT (m2)
NORMATIVO (PARÁMETROS)	10 pisos (41.50ml)			80	110	130
SOSTENIBLE (PARÁMETROS)	15 pisos (61.50ml)			60	82.5	97.5
VIS (PARÁMETROS)	1.5(a+r)=60.00 ml (15 pisos)			40		
VIS	22 pisos (60.00 ml)	97	155	45.70	54.70	No tiene (con estudio)



ESTADO DEL PROYECTO : EN EJECUCION 99.9% DE AVANCE

- FUE PARALIZADA EL 18/09/2023 CON MEMO 652-2023-SGLEP A FISCA, INFORME 375-2023-SGLEP 14.11.23 PARA NULIDAD
- MEDIDA CAUTELAR RESOLUCIÓN N° 0006-2024/CEB-INDECOPI DE FECHA 12 DE ENERO DE 2024**
- EXPEDIENTE DE INDECOPI EN APELACIÓN - RESOLUCIÓN DE PRIMERA INSTANCIA FUNDADA, DECLARAN BARRERA BUROCRÁTICA (RESOLUCIÓN N° 109-2024/CEB-INDECOPI)**

Proyecto	VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	
Administrado	VYV PROYECTO 74 S.A.C.	
Zonificación	CZ	
Ubicación	AV ROOSEVELT 5577-5591 Y PQ. AMELIO PLACENCIA	
Altura	22 pisos + Azotea	
Uso	Vivienda Multifamiliar	
Modalidad	RRUU	
Tramites	Numero	Fecha
	E-C-2022-0001290	11/02/2022
ITF	E-C-2022-0002478	22/11/2023
IFP	95-2022	13/12/2022
	114-2023	09/06/2023
Oficio al MVCS	023-2023	02/05/2023
	148-2023	02/11/2023
	023-2024	05/02/2024
Rspta. del MVCS	OFICIO 1029-2023, SOLICITA ESPECIFICAR EL AGRAVIO DEL INTERÉS PÚBLICO	20/10/2023 SIN RESOLVER

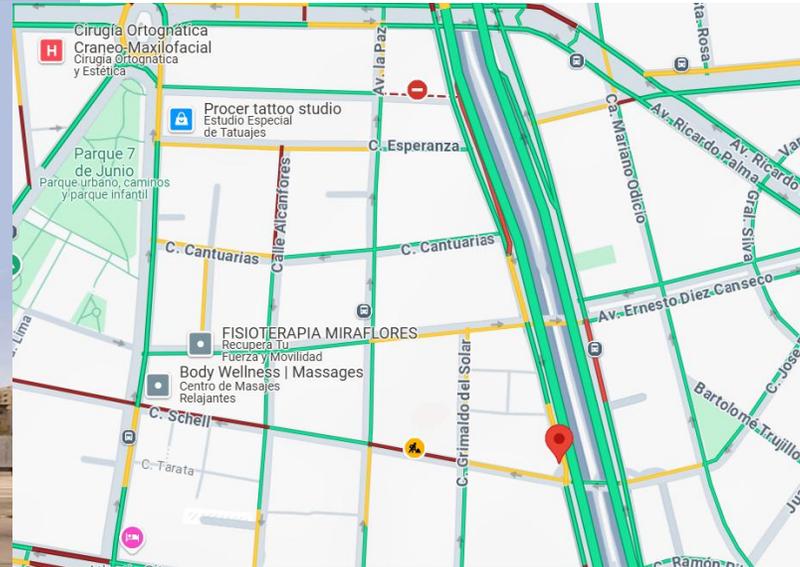
Nota:

- Cuenta con anteproyecto en consulta Exp 2742-2021 con Acta N° 664-2021 con dictamen CONFORME de fecha 08.07.2021
- Es un proyecto VIS, con 48 dpto. de 1 dorm., 107 dptos. de 2 dorm. y 0 dptos. de 3 dorm.

OBSERVACIONES SUSTANCIALES DERIVADOS AL MVCS

- NO CUMPLE CON LA DENSIDAD MÁXIMA DE 5,600 HAB/HA, (ART. 10.2° D.S. N° 002-2020-VIVIENDA)
- NO ACOTA LINDEROS DE ACUERDO A LA PARTIDA REGISTRAL. ART. 6° LIT. D) DEL D.S. N° 029-2019-VIVIENDA

SUBGERENCIA DE LICENCIAS DE EDIFICACIONES PRIVADAS



32 pisos, cuando debieron ser máximo 17 pisos y 11 por detrás. Lote normativo de 800m² y solo tiene 558m²



Análisis Catastral Territorial

Miraflores
se vive mejor

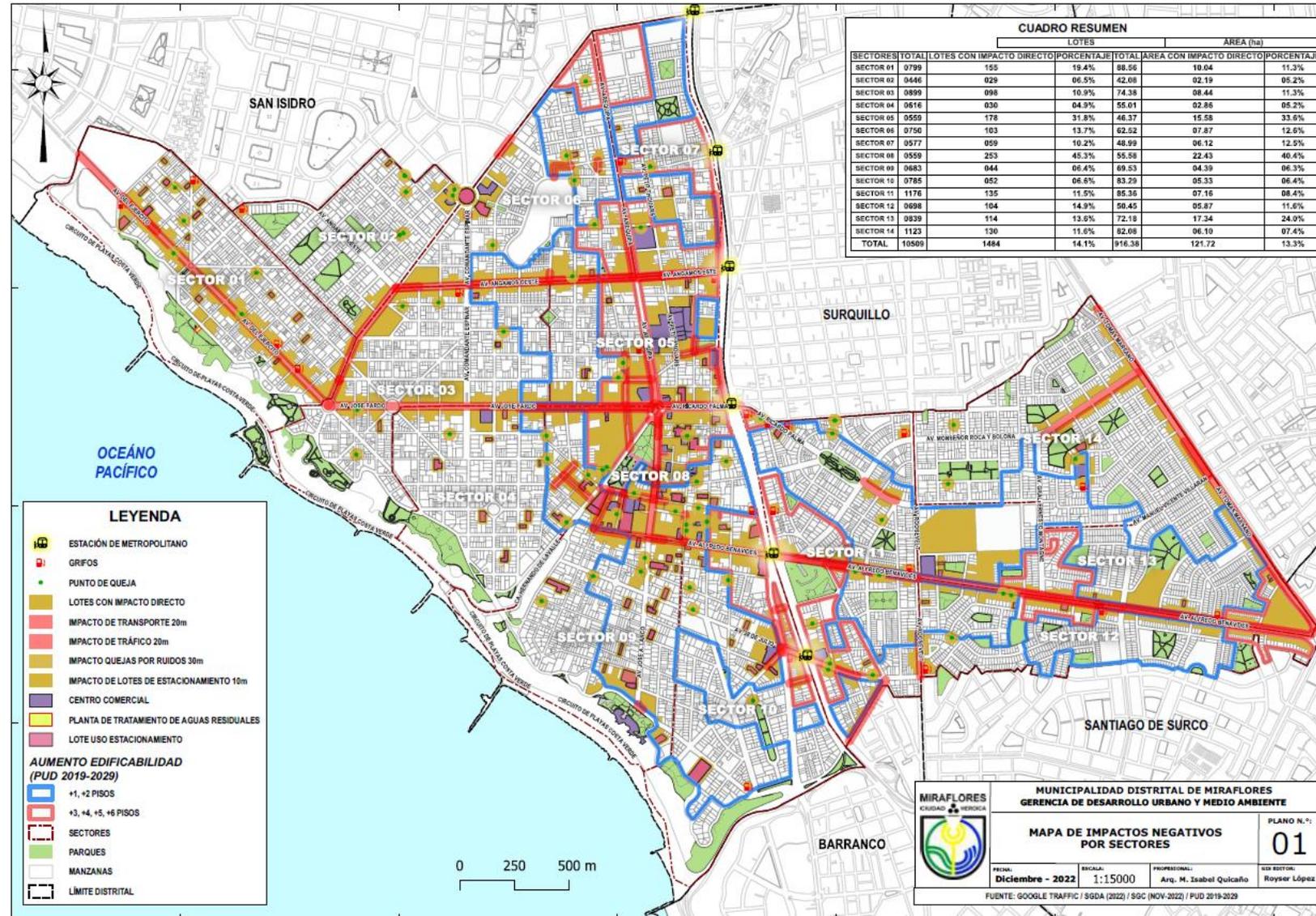


Red Vial Principal, con mayor edificación genera los mayores Impactos Negativos.

Miraflores 100% urbanizado, con lotes unifamiliares antiguos que ya han sido llevados a RDM de 5 a 7 pisos, soportando 14 a 21 familias por lote, ya ha elevado 10 veces su densidad inicial.

Las avenidas que concentran mayor edificación, son también de alto tránsito por su uso metropolitano, con tráfico mayoritario de Paso y en transporte público, ya en saturación para el uso de los predios colindantes.

Las vías, parques y equipamientos, ya consolidadas, no pueden generar mayor capacidad adicional.

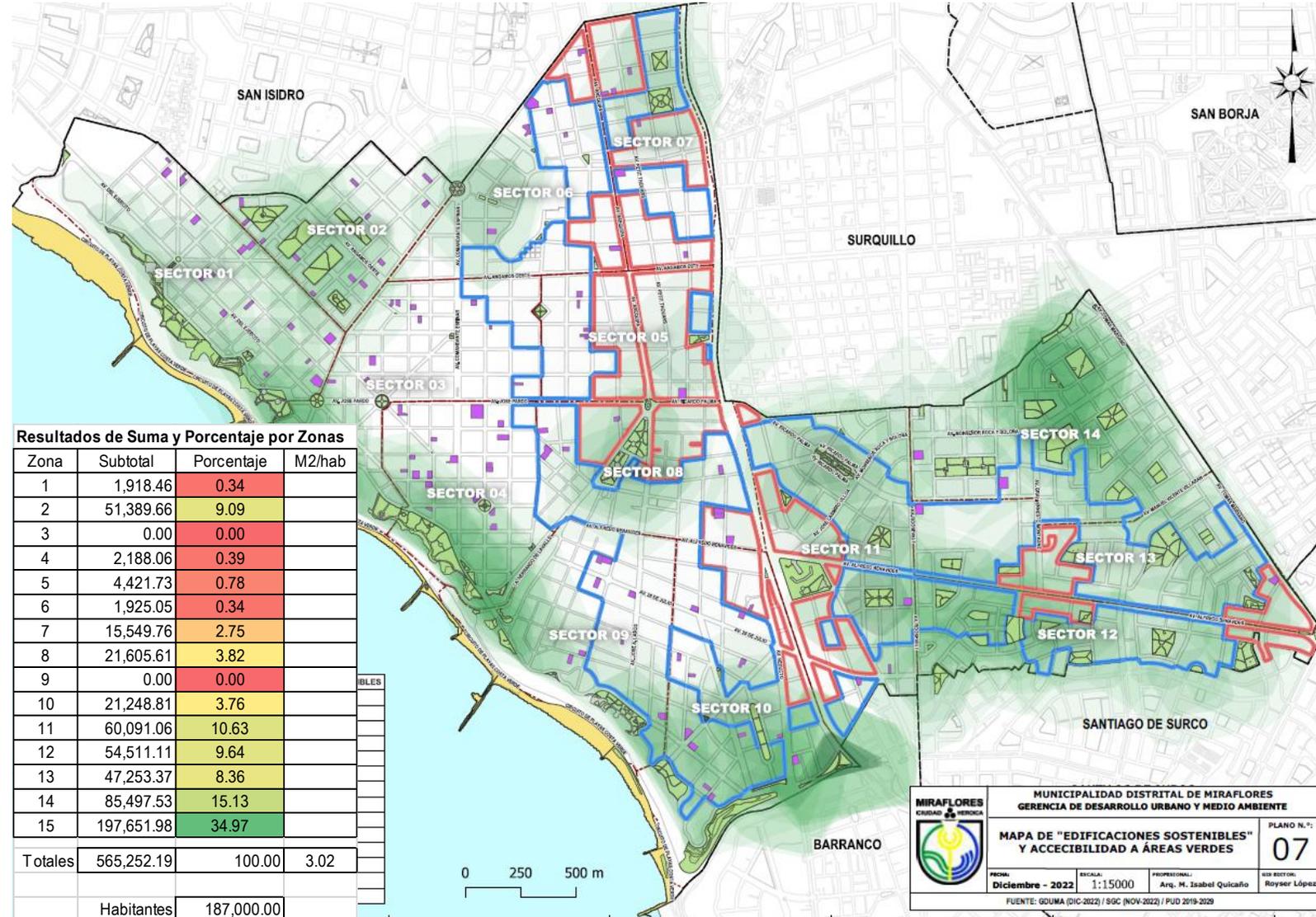


Áreas Verdes sin capacidad de ampliación; distancias de accesibilidad (o no) al servicio caminando.

La disponibilidad y distancia de accesibilidad a las Áreas Verdes del Distrito es MUY limitada.

Salvo la zona de Aurora (Zonas 11 al 14), y la colindancia directa a malecones y playas frente al Acatilado (zona 15); los parques son escasos, distantes, y muy saturados para mas del 60% del área distrital, que no encuentran un parque a menos de 5 min caminando

Si se sigue edificando solo se va a poder esperar mas densidad y conflictos; y mas aun si el nivel de visitantes metropolitanos puede llegar hasta el 30% del numero de residentes.



Áreas Potencialmente Edificables bajo los actuales parámetros máximos del PDU vigente (59%).

El **59%** de Lotes son potencialmente edificables para llegar a Altura máxima según parámetros (de un solo propietario y debajo de H normativa máxima). Los **multifamiliares antiguos** (17%) ya son mas difíciles de demoler y reemplazar así sean antiguos y de altura inferior al máximo.

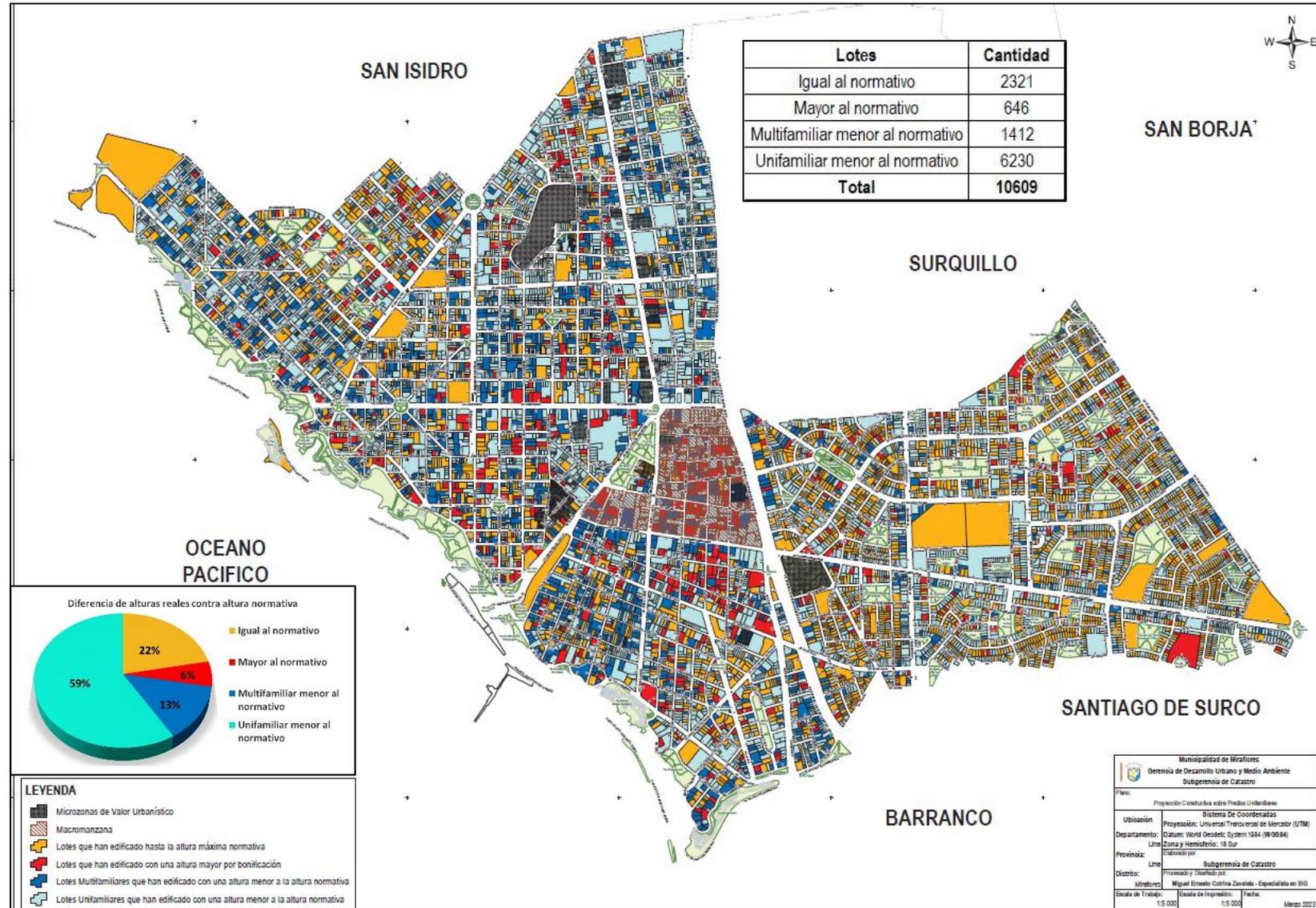
Eso demuestra que aun tenemos gran potencial edificatorio y de que se incremente mas la densidad del distrito, bajo las normas vigentes de planeamiento buscando mitigación controlada y progresiva.

No hacen falta nuevas normas para densificar, pero si para lucrar inmobiliariamente, respecto del crecimiento del suelo por especulación en desmedro de los que si cumplen y depreciación de los colindantes.

El 59% de 10,600 lotes, son 6,254, si pasan de 1 fam. a albergar un promedio bajo de 30 fam. nuevas (RDM a RDA), Podrían significar mas de **900,000** personas adicionales a las 114,000 (INEI al 2024) al final del horizonte largo plazo PlanMET 2040.

Sin nuevas vías sin nuevos parques y sin nuevos equipamientos, ya tenemos 500,000 pers flotantes.

La tasa flotante es de 4 a 1, eso serían mas de 4,056,000 personas ocupando un territorio, que es 4 veces mas chico que VES (35km2).



Municipalidad de Miraflores	
Gerencia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente	
Subgerencia de Catastro	
Título: Proyecto Constitutivo sobre Predios Urbanizables	
Ubicación: Sistema De Coordinadas	
Departamento: Proyección: Universal Transversal de Mercator (UTM)	
Línea: Zona y Hemisferio: 18 Sur	
Provincia: Subgerencia de Catastro	
Distrito: Proyección y Clasificado por	
Subdistrito: Miguel Grau en Centro Zonal de - Especialidad en GDU	
Escala de Trabajo: 1:5 000	
Escala de Impresión: 1:5 000	
Fecha: Marzo 2023	

Densidad Neta promedio de los predios Consolidados (41%).

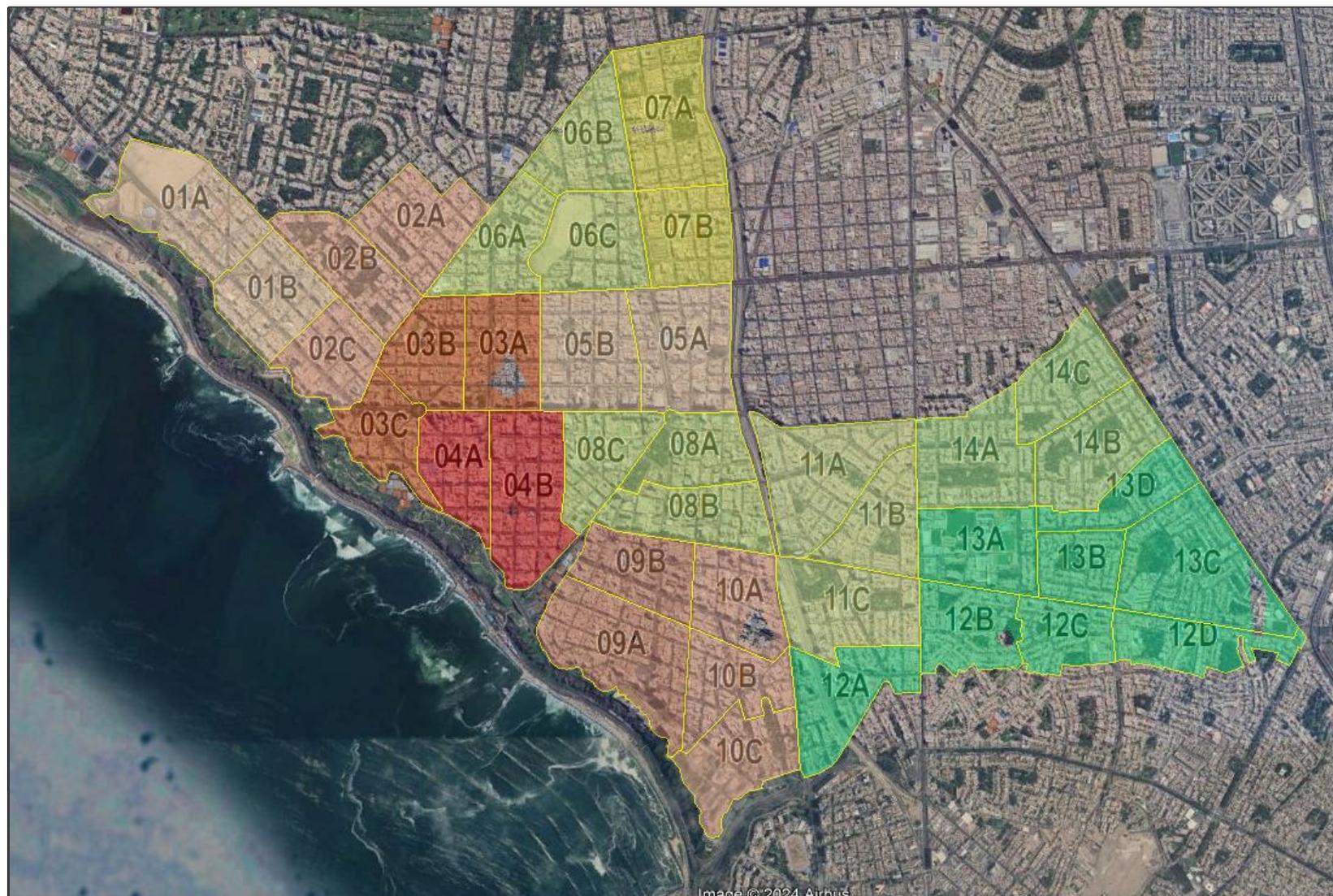
ZONAS	SUPERFICIE BRUTA (m²)	AREAS VERDES (m²)	SUBTOTAL SUPERFICIE BRUTA (m²)	SUPERF NETA (m²) (A. Construible de Lotes Ocupados)	N° MZ	POBLACIÓN INEI		DENSIDAD NETA háb/há
						2017	2024	
1	678,636	18,063	660,573	81,251	60	9,313	10,765	1,324.98
2	419,325	30,252	389,073	47,856	31	6,066	7,012	1,465.25
3	620,892	22,540	598,353	73,597	67	10,231	11,827	1,606.94
4	446,102	14,245	431,858	53,118	42	9,460	10,935	2,058.68
5	473,503	4,794	468,709	57,651	41	6,431	7,434	1,289.48
6	609,031	20,306	588,725	72,413	59	6,218	7,188	992.61
7	485,136	9,619	475,517	58,489	43	5,591	6,463	1,105.00
8	546,074	1,889	544,185	66,935	45	5,000	5,780	863.50
9	569,098	21,746	547,352	67,324	43	8,797	10,169	1,510.45
10	682,402	20,154	662,248	81,456	57	10,248	11,846	1,454.31
11	807,009	32,450	774,558	95,271	69	8,659	10,009	1,050.64
12	492,033	17,172	474,861	58,408	53	2,225	2,572	440.35
13	715,476	16,753	698,722	85,943	42	4,002	4,626	538.28
14	824,552	35,669	788,883	97,033	75	7,096	8,203	845.36
15	1,129,644	0	0	0	0	0	0	0.00
POBLAC. TOTAL						99,337	114,830	
	9,498,913.00			3,087,147		99,337	114,830	

Fuente: Subgerencia de catastro-Equipo Técnico MD Miraflores del PPRRD, 2023

Elaboración: Gerencia de Desarrollo Urbano

La densidad Neta promedio de Miraflores, considerando los lotes consolidados en multifamiliares (41%), ya esta cerca del tope de la zonificación RDM del PLANMET 2010, y en algunos sectores ya es sobrepasada.

Las zonas céntricas 05,08 y 09, pueden dar una falsa imagen distorsionada de densidad media, pero lo cierto es que el ERROR del exceso de saturación comercial de la Zonificación comercio Metropolitano-CM, ha hecho invivible la zona y de esta despoblando y dejando solo negocios y viviendas depreciadas.



MAGNITUD EDIFICATORIA EN MIRAFLORES

Miraflores
se vive mejor



Mapa por Tipos de Proyecto

En los últimos 4 años (periodo de vigencia), se tiene 5,004 Licencias emitidas a Agosto 2024. Con 3,635 con obras concluidas,
Promedio: 1,100 anuales, y se construyen el 70%
Se aprueban mas de 40 licencias semanales.

Miraflores es menos del **0.01% del territorio de la ciudad**, y ya tiene una población de 141,000 habitantes, y una tasa de densidad de 14,600háb/há; y se estima una población flotante por trabajo, turismo y ocio de 400,000 personas adicionales.

En el Perú (al año 2018) habías 356 Proj., 335 proyectos en Lima (94%).
Y Miraflores con 65 Proyectos, es el 20%. De Lima y el 18% de los proyectos de todo el Perú.

El Peruano
LUNES 21 de octubre de 2024

Economía

Más leídas de Andina

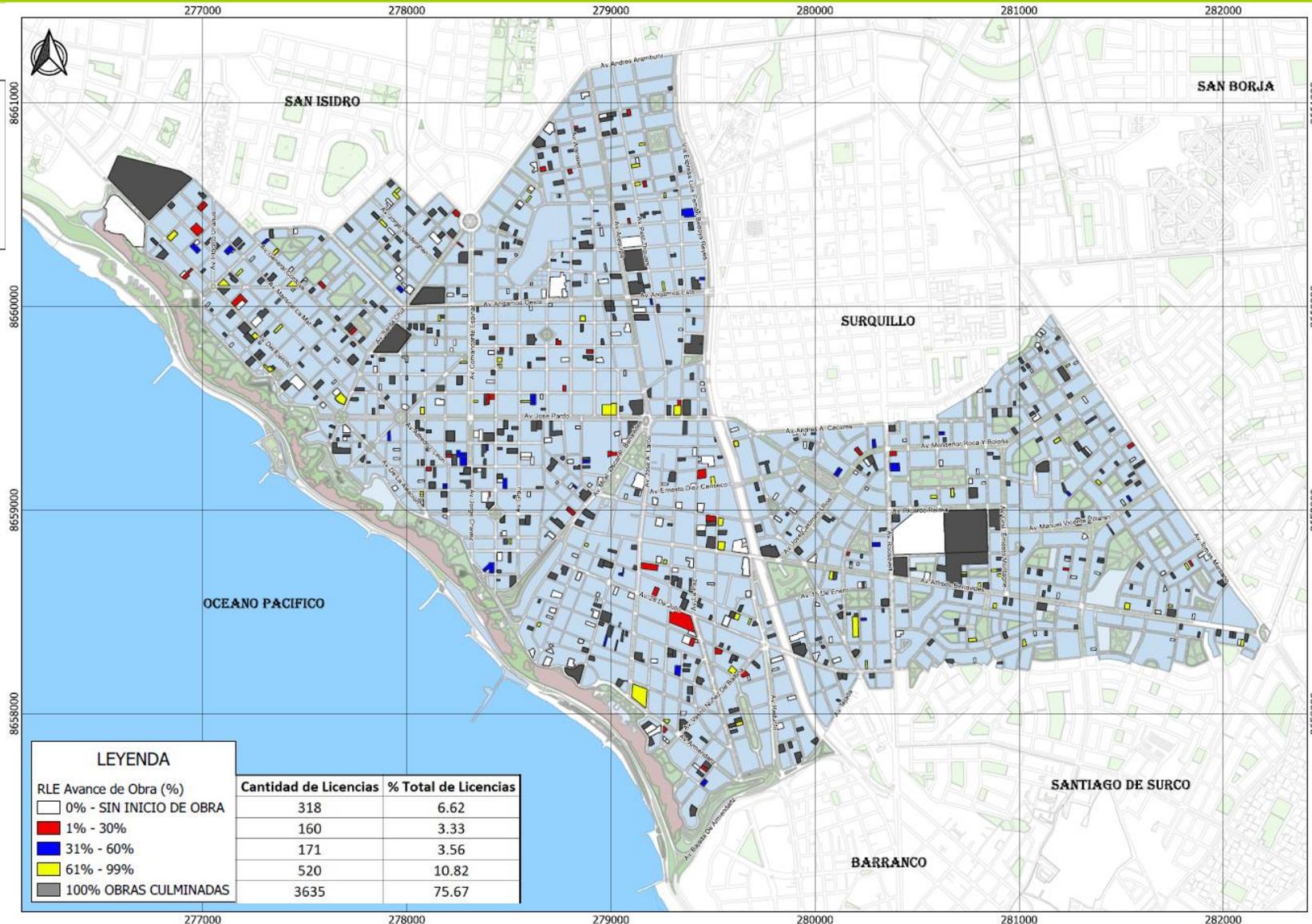
- (01-04) Alejandro Toledo: hoy se lech verificado por caso Interoceánico
- (21-06) Para presentar Economía Nacional de Diversidad Biológica al 2050 en la COP 15
- (22-08) Ministerio del Interior quiere concentrarse en relación a compras de bodycams para la PNP
- (21-07) De Chaozoy a Shanghai: nuevo líder de la lista que unirá Asia con Sudamérica
- (21-03) Tarjetas de crédito ¿cómo guardo mis documentos del pago de la residencia?
- (21-10) Ministerio de Justicia anuncia decreto de urgencia para mejorar pesales en el país
- (21-01) Conoce el empujón 2024 de pago de multas y sanciones en el Estado

ENTORRAL
Hacia una economía circular
Nuestro planeta enfrenta un

TIENE UNA OFERTA DE 65 UNIDADES HABITACIONALES

Miraflores es el distrito con más proyectos inmobiliarios

<https://elperuano.pe/noticia/65305-miraflores-es-el-distrito-con-mas-proyectos-inmobiliarios>



Incidencia de VIS = 3.5%

No es cierto que al restringir los Edificios VIS aprobados por RRUU, se vaya a desincentivar la Inversión inmobiliaria.

Solo son en promedio el 3.5% del total de licencias

Mas bien se burla de los Edificadores Cumplidos y que hace oferta de buena calidad y normativa.

Su actuación impune, observada por transgredir normas y solo revisable por el MVCS, que no se pronuncia ni en 2 años, tiene una complacencia cómplice con algunos malos RRUU, que se aprovechan de esa circunstancia.

LEYENDA

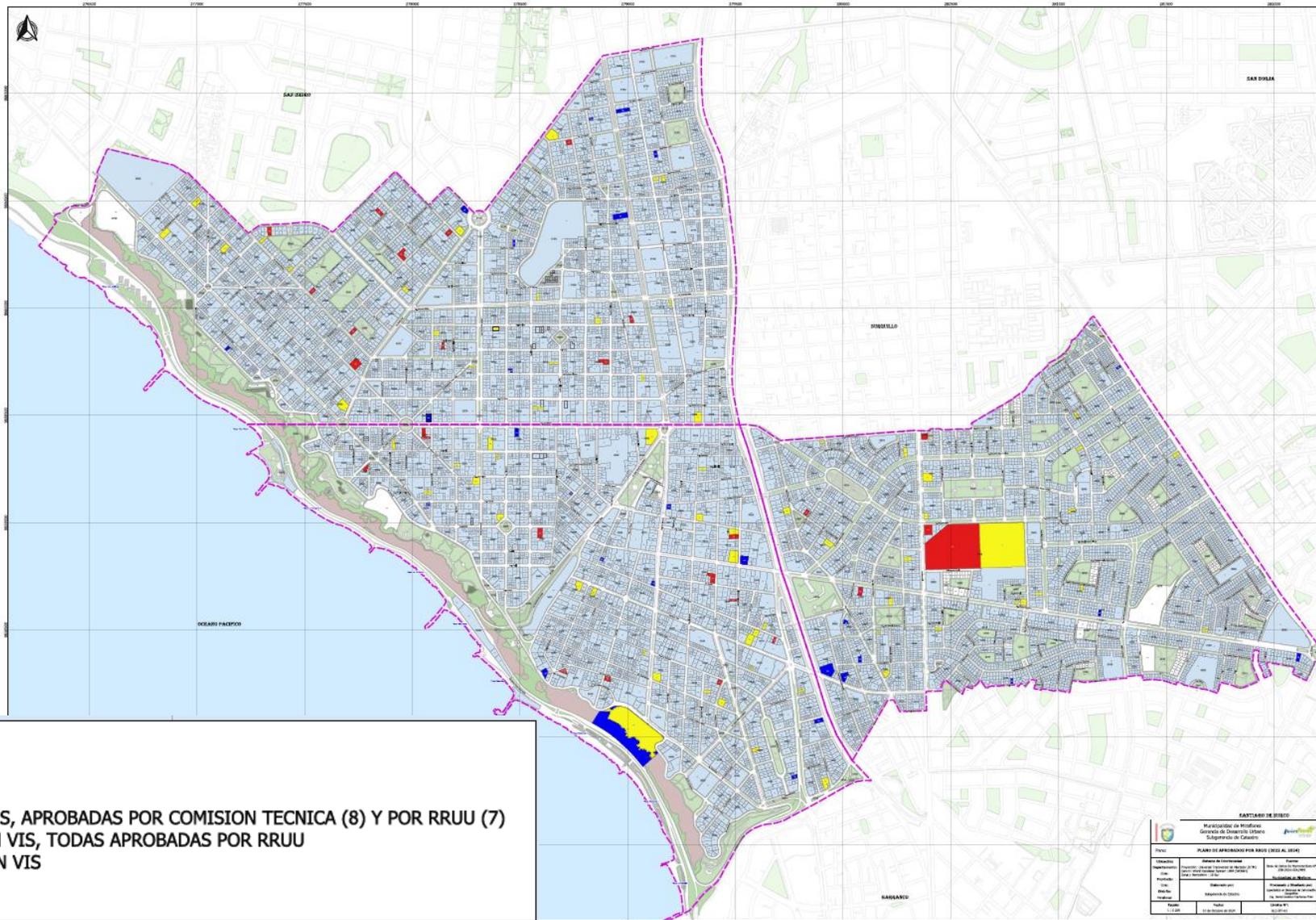
Aprobado por RRUU

- 2022
- 2023
- 2024

AÑO	TOTAL	%
2022	29	19
2023	88	58
2024	35	23
TOTAL	152	100

Nota:

SE APRUEBA 1,504 LICENCIAS EN LOS AÑOS 2021 AL 2024
 EN EL AÑO 2024, SE APROBO 366 LICENCIAS, DE LAS CUALES 15 (4%) SON VIS, APROBADAS POR COMISION TECNICA (8) Y POR RRUU (7)
 EN EL AÑO 2023, SE APROBO 385 LICENCIAS, DE LAS CUALES EL 10 (3%) SON VIS, TODAS APROBADAS POR RRUU
 EN EL AÑO 2022, SE APROBO 361 LICENCIAS, DE LAS CUALES EL 5 (1.4%) SON VIS
 EN EL AÑO 2021, SE APROBO 392 LICENCIAS, DE LAS CUALES 1 ES VIS



CARTAFORO DE SITIO	
Municipalidad de Miraflores Gerencia de Urbanismo, Edilicias Subgerencia de Caseros	
TÍTULO: PLANO DE APROBACIÓN POR AÑO (2021 AL 2024)	
PROYECTO:	Mapa de Licencias
PROYECTANTE:	Gerencia de Urbanismo, Edilicias
FECHA:	15/05/2024
PROYECTO:	Mapa de Licencias
PROYECTANTE:	Gerencia de Urbanismo, Edilicias
FECHA:	15/05/2024
PROYECTO:	Mapa de Licencias
PROYECTANTE:	Gerencia de Urbanismo, Edilicias
FECHA:	15/05/2024

Intervención del INDECOPÍ
en Reglamento Voluntario de Promoción de
Edificios Sostenibles

Miraflores
se vive mejor



Ejemplo: Av. SAN MARTIN CUADRA 3



Ejemplo Anteproyecto CEPRES: Ca. BOLOGNESI CUADRA 4



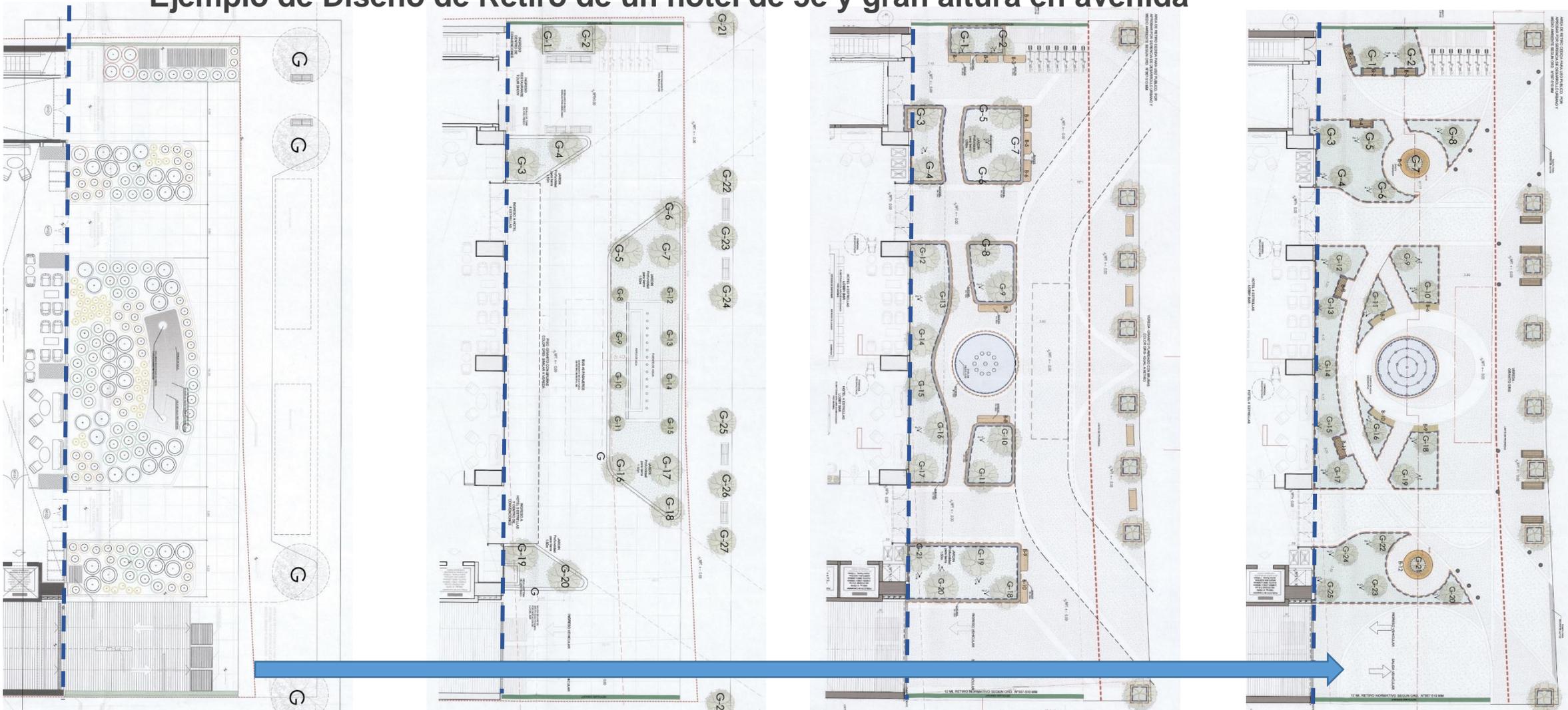
El Diseño del **área de retiro, convertido en espacio público**, se revisa por la Gerencia de Desarrollo Urbano, adicionalmente a la revisión del interior del Edificio mismo que lo hace la Comisión Técnica.

Se genera ambiente urbano expandido que mitiga la inserción de edificios que como mínimo absorben su requerimiento de parqueo, y mas áreas verdes.

Se revisan temas de vialidad, seguridad, compatibilidad con planes y proyectos futuros, ajuste a monumentos, plan de áreas verdes, etc.



Ejemplo de Diseño de Retiro de un hotel de 5e y gran altura en avenida



El Diseño fue observado 4 veces: por poner talar 6 arboles y poner 4 arboles afuera y recortar la vereda para su bahía exclusiva, ..en lugar 28 arboles dentro, por no hacer jardines, por afectar la vereda en lugar de ampliarla, pretender estacionar buses y taxis, en lugar de hacer un espacio publico unido con vereda y varias señales de transito

INDECOPI interfiere en normas urbanísticas (Ordenanza N° 618-MM) y definición del espacio Publico

Lamentablemente el INDECOPI se inmiscuye, y considera que la revisión del espacio publico y del planeamiento distrital, le puede corresponder a los RRUU y sus licencias automáticas; y hace acciones cautelares en favor del negocio o ganancia de algunos RRUU, y en contra de los miles que veían mejorados los anchos de calles y ausencia de parques de áreas urbanizadas muy antiguas.
RES.N° 0043-2024/CEB-INDECOPI del 09/02/2024 (1era instancia) RES. N° 0585-2024/SEL-INDECOPI del 20/09/2024 (2da instancia).
La apelación se ingresa el 04/03/2024 (plazo perentorio 15d para defensa) y en menos de 6 meses resuelven, declarando barrera la ordenanza N° 618-MM, y ha debido derogarse ayer 28/10/2024.



Comisión de Eliminación de Barreras Burocráticas

PERÚ
Procuraduría General del Estado
Procuraduría Pública Municipal
Municipalidad Distrital de Miraflores

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"
"Año de la unidad, la paz y el desarrollo"
EXP.: 000253-2023/CEB-DENUNCIA
SEC.: DELIA FARJE PALMA
Presenta descargos sobre denuncia interpuesta
REF.: **Resolución No.0970-2023/CEB-INDECOPI**

SEÑORES DE LA COMISIÓN DE ELIMINACIÓN DE BARRERAS BUROCRÁTICAS DEL INSTITUTO NACIONAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL - INDECOPI

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MIRAFLORES, con domicilio real en la Av. Larco No.400 del distrito de Miraflores y señalando domicilio procesal en la Casilla No.9875 del Colegio de Abogados de Lima – Sede Miraflores y Correo Electrónico **ppm.miraflores@gmail.com**, debidamente representada por su Procurador Público Municipal (e) Dr. VÍCTOR MARTÍN LEÓN ESPINO, con DNI No.43688714, domiciliado al igual que su representada y de conformidad con las facultades que le otorga el Decreto Legislativo No.1326 y su Reglamento aprobado mediante D.S.No.018-2019-JUS, así como el artículo 29° de la Ley No.27972; en los seguidos por la **MARCOS ALEJANDRO RIDER BELLEZA** sobre **DENUNCIA POR PRESUNTAS BARRERAS BUROCRÁTICAS**; a Ud., decimos:

Dentro del término concedido, y a través del presente escrito, cumplimos con **FORMULAR NUESTROS DESCARGOS** a la **DENUNCIA POR IMPOSICIÓN DE BARRERA BUROCRÁTICA PRESUNTAMENTE ILEGAL y/o CARENTE DE RAZONABILIDAD** presentada en nuestra contra por el administrado arriba indicado; la misma que solicitamos sea declarada **IMPROCEDENTE** y/o **INFUNDADA** según corresponda, por los siguientes fundamentos que a continuación pasamos a exponer.

- I. FUNDAMENTOS DE HECHO:
- A. Pretenión del denunciante

1.1.- Con la denuncia interpuesta, el DENUNCIANTE pretende que la CEB declare barrera burocrática presuntamente ilegal y/o carente de razonabilidad, consistente en la limitación que los revisores urbanos puedan evaluar los expedientes técnicos presentados para la construcción de edificaciones sostenibles en el distrito de Miraflores, materializada en el numeral 3.3) del artículo 3° de la Ordenanza No.618-MM.

PERÚ
Presidencia del Consejo de Ministros
INDECOPI
TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL
Sala Especializada en Eliminación de Barreras Burocráticas
RESOLUCIÓN 0585-2024/SEL-INDECOPI
EXPEDIENTE 000253-2023/CEB

PROCEDENCIA : COMISIÓN DE ELIMINACIÓN DE BARRERAS BUROCRÁTICAS
DENUNCIANTE : MARCOS ALEJANDRO RIDER BELLEZA
DENUNCIADA : MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MIRAFLORES
MATERIA : PROCEDENCIA
ACTIVIDADES : ACTIVIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

SUMILLA: Se CONFIRMA la Resolución 0043-2024/CEB-INDECOPI del 9 de febrero de 2024 que declaró que constituye una barrera burocrática ilegal la limitación de que los revisores urbanos puedan evaluar los expedientes técnicos presentados para la construcción de edificaciones sostenibles en el distrito de Miraflores, materializada en el numeral 3.3 del artículo 3 de la Ordenanza 618/MM, Ordenanza que establece, regula y promueve condiciones para edificaciones sostenibles en el distrito de Miraflores.

La razón es que la medida denunciada restringe la participación de los revisores urbanos en la evaluación de proyectos de edificación sostenibles en el distrito de Miraflores, contraviniendo el Texto Único Ordenado de la Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado por Decreto Supremo 006-2017-VIVIENDA, debido a que la citada norma habilita a los revisores urbanos a realizar la evaluación previa del proyecto de edificación en las modalidades B, C y D.

ORDENANZA MUNICIPAL QUE DEROGA LA ORDENANZA MUNICIPAL N° 618, QUE ESTABLECE, REGULA Y PROMUEVE CONDICIONES PARA EDIFICACIONES SOSTENIBLES EN EL DISTRITO DE MIRAFLORES

Ordenanza Municipal
N° .../MM

Fecha de aprobación:
05/10/2024
Fecha de publicación:
11/10/2024

Miraflores, 08 de octubre de 2024
EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MIRAFLORES

POR CUANTO:
EL CONCEJO MUNICIPAL DE MIRAFLORES;
VISTOS, y;
CONSIDERANDO:

Que, la Constitución Política del Perú en el artículo 194° modificado por la Ley N° 30305, Ley de Reforma Constitucional, en concordancia con el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, establece que los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa, en los asuntos de su competencia, esta autonomía radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico;

Que, de acuerdo con el artículo 4° de la Ley N° 27658, Ley Marco de Modernización de la gestión del Estado, el proceso de modernización tiene como finalidad fundamental la obtención de mayores niveles de eficiencia del aparato estatal, de manera que se logre una mejor atención a la ciudadanía, priorizando y optimizando el uso de los recursos públicos; esto, con el objetivo de alcanzar un Estado al servicio de la ciudadanía, con canales efectivos de participación ciudadana, descentralizado y desconcentrado, transparente en su gestión, entre otros;

Que, el artículo 40° de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, prescribe que las Ordenanzas son las normas de carácter general de mayor jerarquía en la estructura normativa municipal, por medio de las cuales se aprueba la organización interna, la regulación, la administración y supervisión de los servicios públicos y las materias en las

Resolución

N° 0043-2024/CEB-INDECOPI
9 de febrero de 2024

EXPEDIENTE N° 000253-2023/CEB
DENUNCIADA : MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MIRAFLORES
DENUNCIANTE : MARCOS ALEJANDRO RIDER BELLEZA
RESOLUCIÓN FINAL

SUMILLA: Se declara que la limitación de que los revisores urbanos puedan evaluar los expedientes técnicos presentados para la construcción de edificaciones sostenibles en el distrito de Miraflores, materializada en el numeral 3.3) del artículo 3 de la Ordenanza N° 618/MM, constituye una barrera burocrática ilegal; y, en consecuencia, fundada la denuncia presentada por el señor Marcos Alejandro Rider Belleza en contra de la Municipalidad Distrital de Miraflores.

La ilegalidad radica en que la Municipalidad Distrital de Miraflores ha establecido una limitación que no tiene un sustento legal y que desconoce lo dispuesto en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, la cual sí ha contemplado una habilitación para que los revisores urbanos puedan realizar la evaluación previa del proyecto de edificación de las modalidades B, C y D; de modo que la medida cuestionada restringe la participación de los mencionados profesionales al establecer que los proyectos de edificación (catalogados como sostenibles por la entidad denunciada) únicamente puedan ser evaluados por el Verificador Administrativo Municipal (en el caso de la modalidad B) o por la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos de la Municipalidad (en el caso de las modalidades C y D).

En tal sentido, la entidad denunciada contraviene el principio de legalidad previsto en el numeral 1.1) del artículo IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General; el artículo VIII del Título Preliminar de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, y el principio de unidad contemplado en el literal a) del numeral 2.4 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, que obligan a los gobiernos locales a que sus actuaciones se sujeten a lo establecido por las disposiciones legales de alcance nacional vigentes.



INDECOPI interfiere en Resoluciones de Expedientes Edificatorios que pretenden aplicar normas locales derogadas y piden silencio positivo

Lamentablemente el INDECOPI se inmiscuye, también en la Resoluciones Administrativas que deniegan el uso de normas locales derogadas de Incentivo de Edificios Sostenibles, que NO SON PARAMETROS Y NO FORMAN PARTE DE LOS CERTIFICADOS DE PARAMETROS, y luego con tal excusa piden ser acogidos a silencio positivo, habiendo sido notificados y en plazo y no revisados por la comisión Calificadora. Alguno de ellos con Arquitectura aprobada, pero que quiere eludir la revisión de instalaciones donde no absuelve observaciones técnicas: estructuras, eléctricas, sanitarias y seguridad.



Comisión de Eliminación de Barreras Burocráticas

Resolución

N° 0381-2024/CEB-INDECOPI

Lima, 20 de septiembre de 2024

EXPEDIENTE N° 000087-2024/CEB
 DENUNCIADA : MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MIRAFLORES
 DENUNCIANTE : PROYECTOS INMOBILIARIOS EDIFIKARTE S.A.C.
 RESOLUCIÓN FINAL

SUMILLA: Se declara barrera burocrática ilegal el desconocimiento del silencio administrativo positivo que operó respecto de la solicitud de anteproyecto en consulta para edificaciones nuevas bajo la modalidad C, con evaluación previa por la comisión técnica, tramitada bajo Expediente N° 732-2024, materializada en la Resolución de Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas N° 30-2024-SGLEP-GAC/MM; y, en consecuencia, fundada la denuncia formulada por Proyectos Inmobiliarios Edifikarte S.A.C. en contra de la Municipalidad Distrital de Miraflores.

El motivo de ilegalidad radica en que la Municipalidad Distrital de Miraflores, a través del acto que materializa la barrera burocrática, desconoció el silencio administrativo positivo que operó respecto de la solicitud de anteproyecto en consulta presentada el 29 de enero de 2024, puesto que dicha entidad contaba con un plazo legal de ocho (8) días hábiles para emitir una respuesta; no obstante, se pronunció después de dicho plazo, por lo que vulneró el numeral 36.1) del artículo 36 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

De conformidad con lo establecido en el artículo 10 del Decreto Legislativo N° 1256, se dispone la inaplicación de la medida declarada ilegal en favor de Proyectos Inmobiliarios Edifikarte S.A.C.



Comisión de Eliminación de Barreras Burocráticas

Resolución

N° 0373-2024/CEB-INDECOPI

Lima, 13 de septiembre de 2024

EXPEDIENTE N° 000077-2024/CEB
 DENUNCIADA : MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE MIRAFLORES
 DENUNCIANTE : PROYECTO REDUCTO 1505 S.A.C.
 RESOLUCIÓN FINAL

SUMILLA: Se declara barrera burocrática ilegal el desconocimiento del silencio administrativo positivo que operó respecto de la solicitud de anteproyecto en consulta para edificaciones nuevas bajo la modalidad C, con evaluación previa por la comisión técnica, tramitada bajo Expediente N° 662-2024, materializada en la Resolución de Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas N° 22-2024-SGLEP-GAC/MM de fecha 12 de febrero de 2024; y, en consecuencia, fundada la denuncia formulada por Proyecto Reducto 1505 S.A.C. en contra de la Municipalidad Distrital de Miraflores.

El motivo de ilegalidad radica en que la Municipalidad Distrital de Miraflores, a través del acto que materializa la barrera burocrática, desconoció el silencio administrativo positivo que operó respecto de la solicitud de anteproyecto en consulta presentada el 26 de enero de 2024, puesto que dicha entidad contaba con un plazo legal de ocho (8) días hábiles para emitir una respuesta; no obstante, se pronunció después de dicho plazo, por lo que vulneró el numeral 36.1) del artículo 36 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

De conformidad con lo establecido en el artículo 10 del Decreto Legislativo N° 1256, se dispone la inaplicación de la medida declarada ilegal en favor de Proyecto Reducto 1505 S.A.C.

El incumplimiento del mandato de inaplicación dispuesto en la presente resolución podrá ser sancionado con una multa de hasta veinte (20) Unidades Impositivas Tributarias, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34 del Decreto Legislativo N° 1256.



PROYECTOS VIS CON ITF
OBSERVADOS

Miraflores
se vive mejor



ESTADISTICA DE REVISORES URBANOS CALIFICADORES DE ANTEPROYECTOS Y PROYECTOS EN LA MUNICIPALIDAD DE MIRAFLORES

NOMBRE	CANTIDAD	%
ERNESTO DURAND PAREDES - CAP 6967 <i>Ex presidente CAPECO</i>	26	23%
RICARDO ENDO SASAKI - CAP 1359 <i>Ex presidente ARUP</i>	18	16%
Arq, JAIME AGUIRRE SOTO CAP 2742	11	10%
MELISSA NOEL CORDOVA - CAP 12020	8	7%
PATRICIA DIAZ VELARDE - CAP 2719 <i>Ex presidente ARUP</i>	7	6%
ARQ. EDWIN J. COLONIA VILLAREAL	5	4%
ARTURO ARANDA AZABACHE - CAP 2108	5	4%
MANUEL MILLA DE LEON APESTEGUI - CAP 1748	5	4%
ANTONIO ALTAMIRANO ARTEAGA - CAP 6282	4	3%
Arq. MARTÍN F. DIAZ GARCÍA	4	3%
Arq. NATIVIDAD C. AGUILAR FLORES	4	3%
Arq., LINCOLN A. PAJUELO HUERTA	2	2%
EDWIN COLINA VILLAREAL - CAP 4772	2	2%
FELIX DELFINO OLIVARI - CAP 24291	2	2%
LIZETT CHUMBE RUIZ - CAP 2248	2	2%
Arq, DANIEL SILVA RUIZ	1	1%
Arq, GUILLERMO AMICO SERRANO	1	1%
Arq. ÁNGEL MARTÍN MIRANDA FIGUEROA	1	1%
ARQ. HADA GRACIELA SEGURA PEREZ	1	1%
AUGUSTO CARRANZA SANDOVAL - CAP 5438	1	1%
DANIEL JORGE BEJAR RODRIGUEZ - CAP 3070	1	1%
LILIANA E. ALIAGA SILVA	1	1%
MARCOS RIDER BELLEZA - CAP 3063	1	1%
MARISOL VILCHEZ NAVARRO - CAP 9025	1	1%
MIGUEL AUGUSTO MACHADO VALDEZ - CAP 5458	1	1%
TOTAL	115	100%

CONSTRUCTORAS DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERES SOLICIAL EN MIRAFLORES

EMPRESAS	CANTIDAD	%
DESARROLLO Y PROYECTOS EDIFICA	3	15%
V Y V PROYECTOS	3	15%
ENSENADA REAL ESTATE GROUP SCRL / PRAGA /T&C	2	10%
H.L. DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.C	2	10%
ACOSTA QUIÑONES JORGE MANUEL	1	5%
CORPORACION EL SOL PERU SAC	1	5%
EDIFICACIONES MARSANO S.A.C. / TALE SAC	1	5%
ESENCIA INMOBILIARIA SAC	1	5%
ESPACIOS Y ESTRUCTURAS INMOBILIARIA S.A.C.	1	5%
INGENIERIA DE LA CONSTRUCCION SAC	1	5%
INMOBILIARIA DEL SUR NEWCO S.A.C.	1	5%
INVERSIONES INMOBILIARIAS EDIFIKARTE	1	5%
INVERSIONES LOTUS S.A.C. / ARIEL	1	5%
VIVIENDAS DEL PERU S.A.C.	1	5%
TOTAL	20	100%

TAN SOLO 5 RRUU CONCENTRAN EL 62% DE CASOS, 3 EX DIRIGENTES DE LA ASOCIACION DE REVISORES URBANOS DEL PERU



EXPEDIENTE	SOLICITANTE	INMUEBLE	MEDIDA CAUTELAR (RESOL Y FECHA)	ESTADO	INDECOPI/PJ
4261-2023	V Y V PROYECTO 61 S.A.C.	AV. JOSE PARDO N° 669	RESOLUCIÓN N° 0071-2024/CEB-INDECOPI DE FECHA 01 DE MARZO DE 2024	EXPEDIENTE DE INDECOPI EN APELACIÓN - RESOLUCIÓN DE PRIMERA INSTANCIA FUNDADA, DECLARAN BARRERA BUROCRÁTICA (RESOLUCIÓN N° 181-2024/CEB-INDECOPI)	INDECOPI
2225-2022	V Y V PROYECTO 67 S.A.C.	AV. BENAVIDES N° 1130-1140-1150	RESOLUCIÓN N° 0015-2024/CEB-INDECOPI DE FECHA 15 DE ENERO DE 2024	EXPEDIENTE DE INDECOPI CON RESOLUCIÓN FINAL CONSENTIDA QUE DECLARA BARRERA BUROCRÁTICA	INDECOPI
3997-2021	ENSENADA REAL STATE GROUP S.A.C.	AV. DEL EJERCITO N° 1194	RESOLUCIÓN N° 0089-2024/CEB-INDECOPI DE FECHA 08 DE MARZO DE 2024	EXPEDIENTE DE INDECOPI EN APELACIÓN - RESOLUCIÓN DE PRIMERA INSTANCIA FUNDADA, DECLARAN BARRERA BUROCRÁTICA (RESOLUCIÓN N° 277-2024/CEB-INDECOPI)	INDECOPI
	ENSENADA REAL STATE GROUP SCRL	AV. DEL EJERCITO N° 1194	RESOLUCIÓN N° UNO DEL 20 DE FEBRERO DE 2024	EXPEDIENTE EN TRÁMITE	PJ
8245-2022	INVERSIONES GP4 S.A.C.	AV. DEL EJERCITO N° 776-778	RESOLUCIÓN N° 0141-2024/CEB-INDECOPI DE FECHA 12 DE ABRIL DE 2024	EXPEDIENTE DE INDECOPI EN APELACIÓN - RESOLUCIÓN DE PRIMERA INSTANCIA FUNDADA, DECLARAN BARRERA BUROCRÁTICA (RESOLUCIÓN N° 337-2024/CEB-INDECOPI)	INDECOPI
1407-2022	V Y V PROYECTO 74 S.A.C.	AV. ROOSEVELT N° 5577-5591	RESOLUCIÓN N° 0006-2024/CEB-INDECOPI DE FECHA 12 DE ENERO DE 2024	EXPEDIENTE DE INDECOPI EN APELACIÓN - RESOLUCIÓN DE PRIMERA INSTANCIA FUNDADA, DECLARAN BARRERA BUROCRÁTICA (RESOLUCIÓN N° 109-2024/CEB-INDECOPI)	INDECOPI
9359-2023	VIVIENDAS DEL PERÚ S.A.C.	AV. JOSE CASIMIRO ULLOA N° 324-328	RESOLUCIÓN N°0159-2024/CEB-INDECOPI	EXPEDIENTE N°0068-2024 - PASA A 2DA INSTANCIA, CUENTA CON RESOLUCIÓN N°387-2024 QUE CONCEDE RECURSO DE APELACIÓN	INDECOPI
1429-2023	INVERSIONES LOTTUS S.A.C.	AV. ROOSEVELT N° 5779-5777-5865-5867-5873-5877-5879-5883	RESOLUCION N°1 DE FECHA 06.02.2024 EMITIDA POR EL PRIMER JUZGADO CONSTITUCIONAL DE LIMA - ACCION DE AMPARO	EXPEDIENTE EN TRÁMITE	PJ

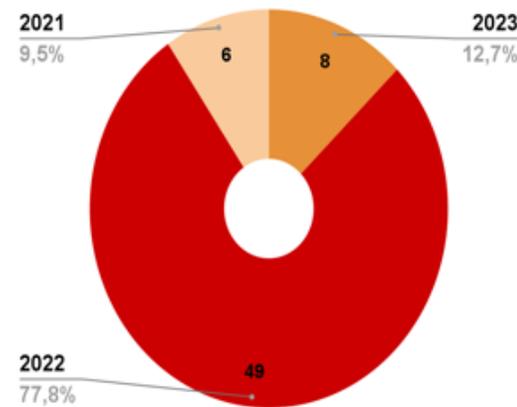
Con obras reanudadas SIN RESOLVERSE, por acciones cautelares del INDECOPI y el Poder Judicial, que fallan en favor de los Constructores, pero no de los vecinos afectados por la vulneraciones de las normas vulneradas que el MVCS no responde (deliberadamente?) por mas de un año y hasta dos años después de presentadas.

PROYECTOS CON SOLICITUD DE ANULACION DE ITF SIN RESPUESTA ENVIADOS AL MVCS DESDE EL AÑO 2021

NOMBRE DE RU	ITF OBSERV-SIN RESPUESTA DEL MVCS	
ANTONIO ALTAMIRANO ARTEAGA - CAP 6282	2	
ARTURO ARANDA AZABACHE - CAP 2108	1	
AUGUSTO CARRANZA SANDOVAL - CAP 5438	1	
EDWIN COLINA VILLAREAL - CAP 4772	2	
ERNESTO DURAND PAREDES - CAP 6967	20	PRESIDENTE CAPECO
FELIX DELFINO OLIVARI - CAP 24291	2	
ING. CARLOS CORDOVA ROJAS - CIP 36874	1	
JAIME AGUIRRE SOTO - CAP 2742	4	
JAIME AHUIRRE SOTO - CAP 2742	1	
LIZETT CHUMBE RUIZ - CAP 2248	1	
MANUEL MILLA DE LEON A. - CAP 1748	5	
MARCOS RIDER BELLEZA - CAP 3063	1	
MARISOL VILCHEZ NAVARRO - CAP 9025	1	
MELISSA NOEL CORDOVA - CAP 12020	3	
MIGUEL MALCHADO VALDEZ - CAP 5458	1	
PATRICIA DIAZ VELARDE - CAP 2719	5	SECRETARIA DE ARU
RICARDO ENDO SASAKI - CAP 1359	11	PRESIDENTE DE ARU
(en blanco)		
Total general	62	

ARQ. ERNESTO DURAND y ARQ. RICARDO ENDO tienen el 50% de los ITF observados

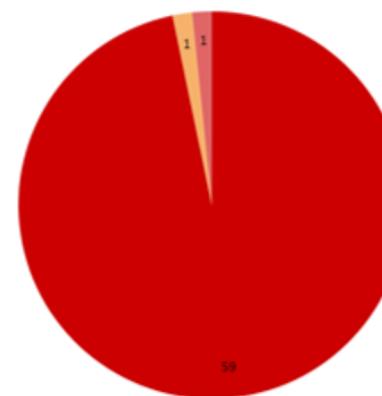
ITF	%	RU
49	79	06 ARQ
46	62	05ARQ
31	50	02 ARQ



62 SOLICITUDES AL MVCS PARA ANULACION DE ITF

2021	06 ITF
2022	49 ITF
2023	08 ITF

RESPUESTAS DEL MVCS



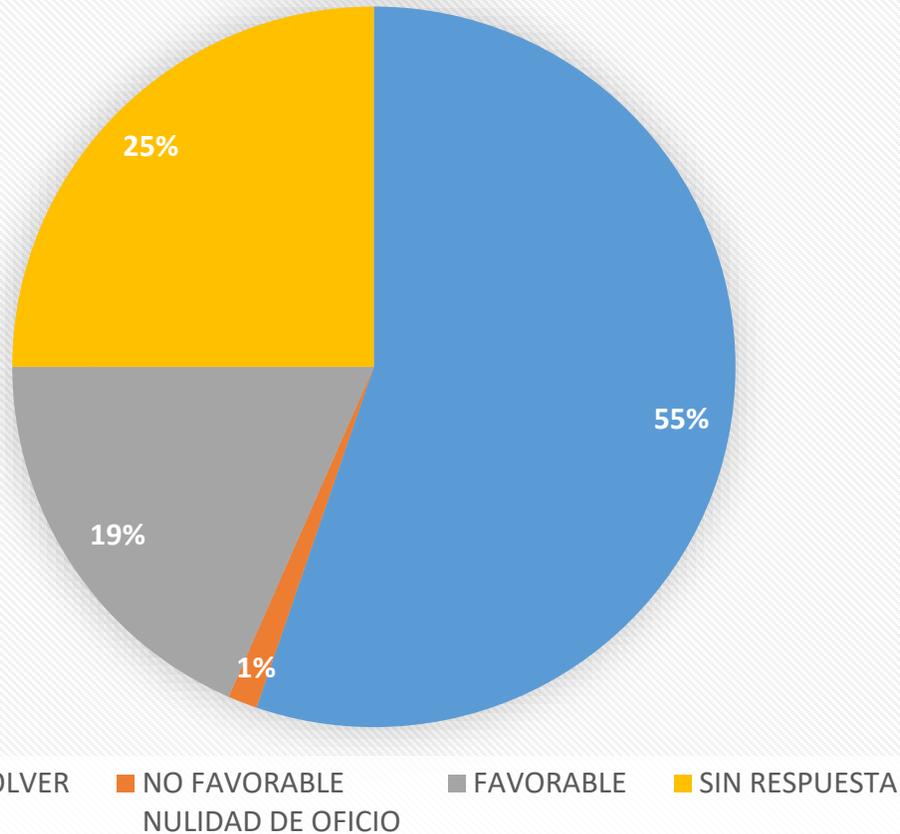
SOLO 02 LA DEMORA DE HASTA 3 AÑOS PERJUDICA AL DISTRITO

- SIN RESPUESTA
- C.EXT 24021-2023 OFICIO FAVORABLE N° 487-2023-VIVIENDA EN FECHA 07/07/2023
- OFICIO NO FAVORABLE N° 366-2023-MVCS EN FECHA 12/05/2023



SUBGERENCIA DE LICENCIAS DE EDIFICACIONES PRIVADAS

RESPUESTA DEL MVCS SOBRE EL PROYECTO (ITF)



ESTADO	CANTIDAD	%
SIN RESOLVER (Piden Exp. o Datos)	42	55
NO FAVORABLE NULIDAD DE OFICIO	1	1
RESPUESTA FAVORABLE AL ITF	14	19
SIN RESPUESTA	19	25
TOTAL	76	100

OFICIOS ENVIADOS AL MVCS- 76 EXPEDIENTES
 CON INFORME TECNICO FAVORABLE (ITF)
 OBSERVADO POR LA MUNICIPLAIDAD, COMO
 CONSTA EN INFORME DE FOSCALIZACION
 POSTERIOR(IFP)



FALTA DE RESPUESTA DEL MVCS ANTE SOLICITUD DE NULIDAD DE ITF POR PARTE DE LA MM - 67 EXPEDIENTES SIN RESPUESTA CASO 1

La MM, solicita al MVCS la nulidad del ITF-E-C2021-000352 del 14.05.202, con Oficio N°55-2021-SGLEP-GAC-MM del **22.10.2021**.

El MVCS declara la Nulidad de Oficio el **12.05.2023**, luego de 2 años menos 3 días.

Atención.-
Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo

Asunto : Nulidad de ITF-E-C-2021-0000352 del 14.05.2021.

Ref. : Informe de Revisión N° 004-2021.
R.D. N° 008-2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU.
Procedimiento de Nulidad de Oficio de Proyecto aprobado por Revisores Urbanos.

De nuestra consideración:

Por medio del presente, reciba los saludos cordiales de nuestro Alcalde Señor Luis Alfonso MOLINA ARLES, así como el nuestro; en atención al asunto y referencia indicados, le comunicamos que se presentó a nuestra entidad edil el Informe Técnico Favorable – Edificación – ITF-E-C-2021-0000352 de fecha 14.05.2021 del Revisor Urbano – Coordinador Arq. Antonio ALTAMIRANO ARTEAGA, aprobando el Proyecto de Edificación Nueva, bajo la Modalidad "C" para Edificio Multifamiliar, respecto del inmueble ubicado en Calle Enrique Meiggs N° 247 – 249 – 241, distrito de Miraflores.

Le comunicamos que, se ha emitido el Informe de Revisión correspondiente, se solicitó y se cuenta con el descargo del administrado, asimismo se cuenta con el Informe Legal de nuestra Subgerencia de Licencias de Edificaciones Privadas recomendando el inicio del procedimiento de nulidad de oficio; en tal sentido, cumplimos con remitir los siguientes documentos, para los efectos correspondientes:

- 1) Informe de Revisión N° 004-2021 de fecha 19/08/2021, que sustenta la trasgresión al Reglamento Nacional de Edificaciones y a la normativa dictada por la Municipalidad de Miraflores, en el Informe Técnico Favorable N° E-C-2021-0000352 de fecha 14.05.2021, que concluye que el Proyecto ES CONFORME en Arquitectura, Estructuras, Instalaciones Eléctricas o Electromecánicas e Instalaciones Sanitarias, presentado a la Municipalidad de Miraflores como Expediente N° 3559-2021, sobre Licencia de Edificación Nueva con Aprobación de Proyecto con Evaluación Previa por Revisores Urbanos.
- 2) Informe Legal N° 51-2021-SGLEP-GAC/MM de fecha 15.09.2021, donde se sustenta el procedimiento de nulidad de oficio a seguir en el caso de los anteproyectos y proyectos aprobados por Revisores Urbanos.

Cabe precisar que esta comunicación tiene por finalidad que, dentro del marco normativo correspondiente a su Sector y, a la brevedad, se pronuncie sobre la validez o no de este ITF-E-C-0000352 del 14.05.2021 del Revisor Urbano – coordinador Arq. Antonio ALTAMIRANO ARTEAGA, a efectos de que esta entidad Edil tome las acciones administrativas correspondientes.

San Isidro, 12 de mayo de 2023

OFICIO N° 366-2023-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU

Señor
FERNANDO DANIEL FONSECA REYNAGA
Subgerencia de Licencia de Edificaciones Privadas
Municipalidad Distrital de Miraflores
Av. José Larco 400
Miraflores. -

Asunto: Notificación de Resolución Directoral N° 013-2023-VIVIENDA/VMVU (Nulidad de Informe Técnico Favorable de los Revisores Urbanos)

Referencia: Oficio N° 55-2021-SGLEP-GAC/MM
H.T. N° 119704-2021

Por medio del presente me dirijo a usted con relación al documento de la referencia, a fin de notificarle la Resolución Directoral N° 013-2023-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU de fecha 11 de mayo de 2023, a través del cual se resuelve declarar la NULIDAD DE OFICIO el Informe Técnico Favorable N° ITF-E-C-2021-000352, emitido el 14 de mayo de 2021, ello por incumplir la normatividad vigente.

4. En el marco del numeral 12.3 del artículo 12 de la Ley N° 27444, y en tanto que ya se hubiera consumado los efectos del Informe Técnico Favorable N° ITF_E-C-2021-000352, emitido el 14 de mayo del 2021, o bien sea imposible retrotraer sus efectos, la declaración de nulidad dará lugar a la determinación de responsabilidad administrativa sobre los Revisores Urbanos involucrados en su emisión, sin perjuicio de la aplicación de acciones civiles, en caso corresponda.
5. Hacer de conocimiento a la **Municipalidad de Miraflores**, los **Revisores Urbanos Antonio Francisco Altamirano Arteaga, con código de registro AE-II-012; Félix Fortunato Delfino Olivari, con código de registro EE-II-0001; Luis Miguel Felipe Guillen, con código de registro IE-II-0051; y Gabriel Roberto López Real, con código de registro IS-III-0069, y al propietario LE INMOBILIARIA S.A.C** los alcances y términos en los que se pronuncie la DGPRVU, para que realice las acciones que estime pertinente.

CARTA EXTERNA 17168 - 2023

Solicitante: MINISTERIO DE VIVIENDA,
CONSTRUCCION Y SANEAMIENTO

Asunto: OFICIO ENTIDADES PUBLICAS
F. Recepción: 12/05/2023 13:10 N. folios: 45
Registrado por: MANUEL HUERTAS
U. Destino: SUBGERENCIA DE LICENCIA DE
EDIFICACIONES PRIVADAS

POR CAUSA DE LA TARDIA RESPUESTA DEL MVCS, el edificio ubicado en la Calle Enrique Meiggs N°247-249-241 que trasgrede la normatividad, se encuentra totalmente vendido y con Conformidad de Obra desde 11.2022.

A pesar de que la MM solicitó la nulidad de oficio al MVCS y el MVCS resolvió declarar lo solicitado, es decir anular la Licencia de obra por trasgredir los parámetros.



FALTA O TARDIA RESPUESTA DEL MVCS ANTE SOLICITUD DE NULIDAD DE ITF (67 EXPEDIENTES SIN RESPUESTA) CASO 2

El 23.02.2022, la MM, envía al MVCS el Oficio N°13-2022-SGLEP-GAC-MM, SOLICITA NULIDAD del ITF-E-C2021-0000320, emitido el 09.08.2021

El 07.06.2023, (1 AÑO 3 MESES DESPUES), el MVCS solicita a la MM, en un plazo máximo de 2 días, adjuntar el Expediente Técnico para su evaluación, cuando en el reglamento de RRUU, indica que la DATA aprobada se encuentra en el sistema SIMPLE.

VACIO NORMATIVO: No se ha establecido un plazo de respuesta para el MVCS

INCUMPLIMIENTO DE NORMAS: El MVCS no puede solicitar a las municipalidades documentación que se encuentra en su sistema "SIMPLE, para poder responder a las solicitudes de NULIDAD DE ITF".

Miraflores, 23 de febrero de 2022

Oficio N° 013-2022-SGLEP-GAC/MM

Señor:
Geiner ALVARADO LOPEZ
Ministro del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento
Av. República de Panamá N° 3650
San Isidro – Lima – Perú.

Atención:-
Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo

Asunto : Nulidad de Oficio del ITF N° E-C-2021-0000320 del 09.08.2021.

Ref. : a) Informe de Fiscalización Posterior N° 002-2022 del 04.01.2022.
b) Informe de Revisión N° 02-2022 del 04.01.2022.

De nuestra consideración:

Por medio del presente, reciba los saludos cordiales de nuestro Alcalde Señor Luis Alfonso MOLINA ARLES, así como el nuestro; en atención al asunto y referencia indicados, le comunicamos que se presentó a nuestra entidad edil el Informe Técnico Favorable – Edificación – ITF-E-C-2021-0000320 de fecha 09.08.2021, que concluye que el Proyecto de Licencia de Edificación Nueva es CONFORME en las especialidades de Arquitectura, Estructuras, Instalaciones Eléctricas o Electromecánicas e Instalaciones Sanitarias, bajo la coordinación del Arq. Ernesto Gabriel DURAND PAREDES con CAP N° 6967, el Proyecto sobre Licencia de Edificación Nueva bajo la Modalidad "C" – Aprobación de Proyecto con Evaluación Previa por Revisores Urbanos, respecto del predio ubicado en Av. Roosevelt N° 6266-6264-6268-6272-6276-6284-6294 con Calle José Gabriel Chariarse N° 851-853-855-861-865-871-885 y Av. Panamericana N° 6280, Urbanización Prolongación Benavides, distrito de Miraflores; en atención al cual se generó "automáticamente" la Resolución de Licencia de Edificación N° 0298-2021-SGLEP-GAC/MM fecha de emisión 20.08.2021 y fecha de caducidad 20.08.2024, en virtud a lo dispuesto por el artículo 69°, 70° y demás pertinentes del D.S. N° 029-2019-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación de la Ley N° 29090, Ley de regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, sin verificación administrativa municipal, conforme a la Sexta Disposición Complementaria Final del D.S. N° 006-2020-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de los Revisores Urbanos.

Empero, en atención a la fiscalización posterior establecida en la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General se elaboró el documento de la referencia a); asimismo, en atención al literal j) del artículo 7° del referido Reglamento de los Revisores Urbanos y la R.D. N° 008-2021-VIVIENDA/MMVU-DGPRVU, que aprueba el formato relativo al Informe de Revisión del Informe Técnico Favorable de los Revisores Urbanos, se emite el documento de la b) que contiene observaciones que acreditarían el incumplimiento de las normas de diseño del Reglamento Nacional de Edificaciones – RNE y las normas urbanísticas y/o edificatorias vigentes, conforme a los informes de la referencia a) y b), cuyas copias se adjuntan, situación que afectaría la validez del ITF del asunto.

San Isidro, 7 de junio de 2023

OFICIO N° 558-2022-VIVIENDA/MMVU-DGPRVU-DV

Arquitecto
FERNANDO FONSECA REYNAGA
Subgerente de Licencias de Edificaciones Privadas
Municipalidad de Miraflores
Av. José A. Larco N° 400
Miraflores. -

Asunto: Nulidad de Oficio del ITF N° E-C-2021-0000320 del 09.08.2021

Referencia: a) Oficio N° 013-2022-SGLEP-GAC-MM (H.T. N° 21784-2022)
b) Informe de Fiscalización Posterior N° 002-2022 del 09.08.2021
c) Informe de Revisión N° 002-2022 del 04.01.2022

Me dirijo a usted en relación a los documentos de la referencia a) y b), por el cual solicita que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en condición de ente competente, supervise el desempeño del ejercicio de los Revisores Urbanos, para lo cual adjunta documento c); con la finalidad de analizar si el Informe Técnico Favorable N° ITF-E-C-2021-0000320, del 09.08.2021, cumple o contraviene a la normativa vigente.

Al respecto, el numeral 10 del artículo 4 de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por Decreto Supremo N° 008-2017-VIVIENDA, establece que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento "cuenta con potestad para sancionar a los Revisores Urbanos, en el ámbito de su competencia, constituyendo infracciones pasibles de sanción, las conductas que incumplan las normas establecidas en la presente Ley, sus reglamentos y demás normas de la materia".

Sobre el particular, para realizar dicho análisis, es imprescindible que nos adjunte digitalmente por mesa de partes virtual de este MVCS: el Informe Técnico Favorable N° ITF-E-C-2021-0000320, el expediente técnico completo y los anexos correspondientes aprobados, que dieron origen a la Licencia de Edificación Nueva - modalidad C con aprobación previa por los Revisores Urbanos, del predio ubicado en la calle José Gabriel Chariarse N° 851 al 885 esq. Av. Roosevelt N° 6266 al 6294, Mz. 553 y Av. Panamericana N° 6280, Urb. Prolongación Benavides, propiedad de Binda Constructora S. A. C., a fin de verificar si cumple o contraviene con el marco legal vigente y proceder con la sanción, según corresponda; en el plazo máximo de dos (02) días hábiles, contado a partir de la fecha de notificación.

D.S 006-2020-VIV DEL 6.05.20207, artículo 3:

3.1 El Revisor Urbano cumple con las siguientes funciones:

a) Verificar que los anteproyectos en consulta y los proyectos de habilitación urbana y de edificación en las modalidades B, C o D, referidos en el artículo 10 de la Ley, cumplan con las disposiciones urbanísticas y/o edificatorias aplicables a los mismos, para lo cual debe recabar de la Municipalidad correspondiente, la información técnica y legal respectiva.

b) Verificar que la documentación proporcionada por el administrado, que tiene carácter de declaración jurada, corresponda al predio materia de revisión.

c) Elaborar y suscribir el Informe Técnico Favorable, de forma colegiada, el cual debe contener las firmas y los sellos de los Revisores Urbanos, de los Delegados Ad hoc y de los representantes de las entidades prestadoras de servicios públicos que participan en el proceso de verificación, de corresponder.

d) Inscribir en el Registro, a través del Revisor Urbano Coordinador, el acuerdo suscrito con el administrado; el anteproyecto en consulta y/o el proyecto de habilitación urbana o de edificación que haya acordado verificar, incluso las observaciones que, de ser el caso, puedan resultar; el equipo de Revisores Urbanos, los delegados ad hoc y los representantes de las entidades prestadoras de servicios públicos, cuando corresponda; así como los Informes Técnicos Favorables que emita con todos sus anexos.

D.S 006-2020-VIV DEL 6.05.20207 artículo 17:

17.1 Infracciones Leves:

a) No registrar la información señalada en el literal d) del numeral 3.1. del artículo 3 del presente Reglamento.

D.Sup N° 006-2023-Vivienda del 13/09/2023

Tema 1: Derogan el REHUE solo parcialmente nulo.

Derogan el Marco del Reglamento REHUE que el TC les declaró solo nulo en los dos artículos que ponían tablas de parámetros, el resto no.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA DEROGATORIA

Única.- Derogación

Derogar 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.

Tema 2: Beneficiario y Habitabilidad.

La Oferta VIS contradice las mas básicas definiciones, se manipula por decretos funcionales No es habitable por una familia, no atiende a los Quintiles 1 al 3

Artículo 4.- Definiciones

Para efectos de la aplicación del presente Reglamento se entiende como:

a) **Beneficiario.-** Hogar que cumple con las condiciones mínimas de elegibilidad para acceder a una VIS o Vivienda de Interés Social de Tipo Prioritaria (VISTP) en cualquiera de sus modalidades. El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) regula las condiciones mínimas de elegibilidad en los Reglamentos correspondientes, aprobados por Resolución Ministerial.

b) **Vivienda digna y adecuada.-** Vivienda que garantiza el desarrollo de las actividades de las personas otorgándoles condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad y protección del medio ambiente.

Artículo 6.- Definición de VIS

6.1. La VIS es la vivienda promovida por el Estado, cuya finalidad se encuentra dirigida a reducir la brecha del déficit habitacional cualitativo y cuantitativo. Incluye a la VISTP, la cual 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.

6.2. La adquisición de las unidades de vivienda destinadas a VIS se sujeta a los valores máximos establecidos por las normas correspondientes, dichos valores máximos son actualizados mediante Decreto Supremo a propuesta del MVCS.

6.3. La información actualizada sobre la conformación de la población por quintiles de ingreso, que acredite su condición de pobre o pobre extremo, se obtiene en la plataforma digital del Ministerio de Desarrollo e Inclusión Social.

Tema 3: reinciden en interferir Planeamiento y Parámetros y “cuotas obligatorias”

Ningún municipio excluido, pero solo se enfocan en los mas rentables y codiciados. ... Acorde Ley 31313. La unidad de Planeamiento es la PROVINCIA, no un distrito, o acaso la unidad obligatoria luego será una urbanización o una calle?. Ya se rebatió eso al IMP de la MML. Lo van manipulando por decreto de funcionarios y en los reglamento están los detalles donde se desvirtúan leyes.

Artículo 7.- Promoción del Estado en el desarrollo de VIS

7.1. El MVCS, en su condición de ente rector en materia de vivienda, es competente para diseñar, normar y promover disposiciones sobre la VIS.

7.2. El Estado promueve el desarrollo de proyectos para VIS mediante beneficios urbanísticos en incentivos de parámetros urbanísticos y edificatorios; la formulación e implementación de políticas de subsidios habitacionales directos y/o indirectos; la elaboración y ejecución de instrumentos de planificación urbana, la aplicación de instrumentos de uso y gestión del suelo; la adjudicación de suelo de propiedad del Estado, la asistencia técnica y mecanismos que permitan el desarrollo del trabajo comunitario, así como de la vivienda progresiva, y los Programas Municipales de Vivienda (PROMUVI), entre otros mecanismos que se implementen por el MVCS, los cuales son aplicables a nivel nacional.

7.3. Las municipalidades implementan programas destinados a la generación de VIS en el ámbito de su jurisdicción, para lo cual consideran, entre otros, las necesidades habitacionales, situaciones de mercado, condiciones urbanísticas y edificatorias, siendo una de sus principales herramientas los PROMUVI.

7.4. Las municipalidades están prohibidas de excluir directa o indirectamente la ejecución de proyectos para VIS en sus jurisdicciones, conforme a lo dispuesto en el artículo 83 de la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible.



Tema 4 Control de Edificaciones y del Cumplimiento VIS.

En el Art. 9.1 párrafo segundo del REHUE (modificado por DS 002-2020-Vivienda (...)) se garantizaba que los edificadores no burlaran el sistema diciendo que los edificios eran VIS y luego no aplican a los bonos ni los venden de esa manera:

*“Para dichos efectos se presenta una declaración jurada señalando que el proyecto se ejecutará según las condiciones establecidas en el presente Reglamento hasta la transferencia del bien, lo cual **debe ser acreditado en la etapa de conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación**. El Fondo MIVIVIENDA S.A. y las municipalidades verifican el cumplimiento de estas condiciones, pudiendo denunciar ante el Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual – INDECOPI. (...)*

*9.3 El proyecto debe desarrollar **no menos del 50% del área techada vendible o neta de vivienda exclusivamente para VIS para acogerse a los parámetros** establecidos en el presente Reglamento; **el área restante** podrá contemplar edificaciones con usos complementarios al residencial que sean compatibles con la zonificación permitida, prevista en el literal b) del numeral 2.2 del artículo 2 del presente Reglamento, **incluyendo unidades de vivienda que no correspondan a VIS.**”*

*16.2. El **promotor** inmobiliario **que desarrolle VIS con los beneficios urbanísticos** en incentivos de parámetros urbanísticos y edificatorios regulados en el presente Reglamento **registra su proyecto de manera informativa en el módulo correspondiente del Observatorio Urbano Nacional para verificar su trazabilidad**, conforme a lo dispuesto en el artículo 5 del presente Reglamento.*

*16.3. Los **promotores** inmobiliarios que desarrollen habilitaciones urbanas y edificaciones destinadas a **VIS, deben informar y publicitar en todas las etapas del proceso edificatorio, comercial y registral dicha condición**, de conformidad con el artículo 2 de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor. Las licencias que emitan las municipalidades deben indicar que el proyecto corresponde a uno de VIS.*

Pero derogado el anterior REHUE, les quitan a los municipios instancias de fiscalización del debido uso mínimo del sistema y lo dejan cada vez más en indefensión, restándole derecho a los vecinos que son vulnerados y agredidos.

*16.5. El MVCS, a través de la Dirección General de **Políticas y Regulación** en Vivienda y Urbanismo (oficia de Cerrón), y el FMV, conforme a sus funciones, **supervisan y verifican el cumplimiento** de las disposiciones contenidas en el **presente Reglamento, debiendo denunciar ante el (...) (INDECOPI) a los promotores inmobiliarios y/o empresas constructoras que incumplan con el presente Reglamento**. El **INDECOPI**, en el marco de la Ley N° 29203, Ley que crea la Central de Información de Promotores Inmobiliarios y/o Empresas Constructoras de Unidades Inmobiliarias, **informa al MVCS sobre las sanciones que imponga a los promotores inmobiliarios** y/o empresas constructoras de unidades inmobiliarias para su registro y publicación en dicha Central de Información. **El MVCS, a través de Resolución Ministerial, regula** las disposiciones que permitan la implementación de lo dispuesto en el presente numeral*

Ambas entidades están parcializadas, no han respondido casos de ITF quejados en dos años, e INDECOPI falla velozmente solo en favor de edificadores, es inconstitucional que dejen las responsabilidades edificatorias y sus consecuencias a los municipios, pero se los retire de la labor de fiscalizar.

Los edificios no cumplen con la asignación de 50% ventas con VIS, pero se aprovechan de los parámetros, vende los departamentos como de lujo, y no dan cuenta de ello a nadie. Si el MVCS no regula debidamente esta norma actúa en complicidad.



El **BFH** es **S/43,312.00**, para ingreso familiar menor a S/ 3,175 mensual. Con el Crédito Mi vivienda, 972 personas compraron un inmueble, donde el Fondo Mi vivienda-MVCS desembolsó **S/208,000/viv promedio**, y con *Bono de Buen Pagador (BBP)*, EL ESTADO otorga subsidio adicional de S/25,700 a una vivienda de hasta S/232,000; que habría desembolsado para esos casos **S/24.3 mil** adicionales. (<https://www.mivivienda.com.pe/portalweb/usuario-busca-viviendas/pagina.aspx?idpage=22>)

El **BFH**, puede utilizarse en un modulo básico de 1 ambiente/baño y cocina, una casa de 120m2 en provincia, o un depto. de 19 m2 en San Isidro para una familia “unipersonal” o “aspiracional” (ubicado en mejor zona, pero mucho más caro y tugurizados en su limitada área). El REHUE no pone limites, BASTA declarar el edificio como *Social para acceder al BFH y BBP*, debiendo calificar hipotecariamente de manera convencional con la banca y no con el ingreso mínimo tope. De ahí viene el incentivo adicional de encoger los departamentos. En Miraflores el valor de venta es ≈S/ 12,000/m2, para llegar al tope máximo del beneficio BFH de S/232,000 **ofrecen dep. de S/45m2 a no menos de S/ 410,000.**

AV ROOSVELT Cuadra.5 MIRAFLORES

Artículo 16.- Control y seguimiento de los proyectos de VIS

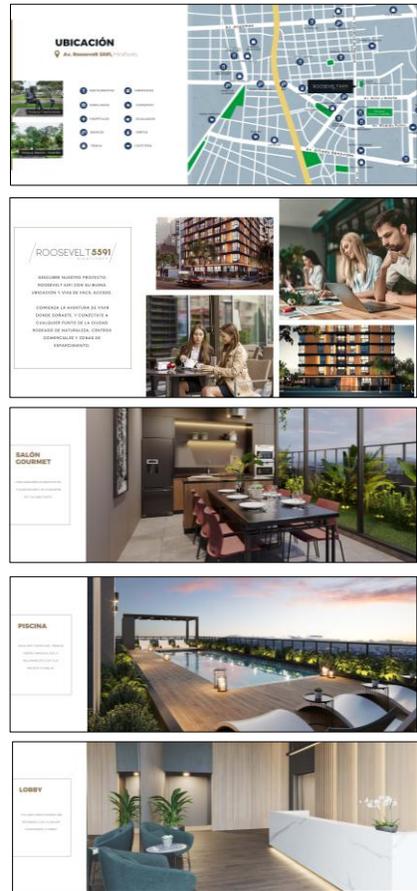
16.1. El FMV verifica el cumplimiento de las condiciones para el otorgamiento de los subsidios habitacionales directos a los beneficiarios y el cumplimiento del plazo en el que se mantiene la condición de VIS señalado en el numeral 14.2 del artículo 14 del presente Reglamento.

16.2. El promotor inmobiliario que desarrolle VIS con los beneficios urbanísticos en incentivos de parámetros urbanísticos y edificatorios regulados en el presente Reglamento registra su proyecto de manera informativa en el módulo correspondiente del Observatorio Urbano Nacional para verificar su trazabilidad, conforme a lo dispuesto en el artículo 5 del presente Reglamento.

16.3. Los promotores inmobiliarios que desarrollen habilitaciones urbanas y edificaciones destinadas a VIS, deben informar y publicitar en todas las etapas del proceso edificatorio, comercial y registral dicha condición, de conformidad con el artículo 2 de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor. Las licencias que emitan las municipalidades deben indicar que el proyecto corresponde a uno de VIS.

16.4. En el caso de VA, en el que el arrendatario recibe un subsidio habitacional directo de VA, dicho subsidio se devuelve cuando, como consecuencia de la supervisión realizada conforme a las disposiciones que a través de Resolución Ministerial, establece el MVCS, se verifica que se subarrienda la vivienda o se desnaturaliza la esencia propia de la VA.

D.Sup. 006-2023-Vivienda



Cerca a todo
Av. José Pardo 669 Miraflores

- Educación
- Gastronomía
- Servicios
- Comercio

El **BFH**, es para ingreso familiar no mayor de S/ 3,175 mensual: si el pago mensual para estos departamentos VIS es de 4,600 aprox, entonces el ingreso familiar debiera ser el triple (12,000 soles aprox -En dpto. de 1D, cada persona debería ganar 6,000 soles.) .

Sin embargo como en el REHUE, basta que el edificio se declare como *Social*; ya se puede acceder al **BFH** y **BBP**, sin considerar **el ingreso mínimo tope**.

AV PARDO Cuadra 6

MIRAFLORES

Av. José Pardo 669 Miraflores

Dormitorios 1 y 2

Área desde 34m² hasta 67m²

Desde S/ 412,000



PARDO 669 MIRAFLORES

TIPO 4

38.30 m²

Sumérgete en un estilo de vida sin igual al elegir residir en los lujosos departamentos de Miraflores, donde cada detalle ha sido cuidadosamente diseñado para ofrecerte confort, elegancia y comodidad incomparables. Desde sus impresionantes vistas panorámicas hasta sus modernas comodidades y ubicación privilegiada, experimentarás un nuevo estándar de vida en uno de los lugares más codiciados de la ciudad. Además, disfruta de increíbles áreas comunes diseñadas para satisfacer todas tus necesidades de recreación y entretenimiento, creando un ambiente de convivencia único y lleno de posibilidades

Redescubre tu Lifestyle

No olvides hacer clic

ota

S/	450,000
Soles	▼
	11.00%
	240
	4/10/2024
5 de cada mes	▼
Bien Terminado	▼
	2
Simple	▼
S/	500,000
Individual	▼
Si endoso	▼
Si	▼

Calcular Datos

Cuota mensual a pagar

4,686.10

Tabla 02.- Media por quintiles del ingreso per cápita

	Nacional		Urbano		Rural		Lima Metropolitana		Callao	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Quintil I	308.50	223.34	331.02	219.87	289.77	229.09	346.07	214.64	344.67	213.64
Quintil II	580.17	437.37	584.33	438.78	569.48	433.88	584.96	440.85	589.25	436.86
Quintil III	871.69	669.76	873.92	672.87	859.79	657.45	878.81	675.76	880.69	666.74
Quintil IV	1.312.94	1.033.16	1.316.69	1.036.00	1.277.65	1.014.96	1.319.61	1.033.49	1.313.04	1.048.57
Quintil V	2.997.43	2.478.83	3.004.14	2.499.50	2.871.03	2.200.51	3.306.48	2.758.71	2.540.66	2.155.27

Fuente: INEI, citado en el D.Sup N° 006-2023-Vivienda

A partir de los datos de la Encuesta Nacional de Hogares (ENAH), se puede calcular el promedio de los ingresos per cápita por hogar y establecer su distribución en Perú en los años 2019 y 2020. En la siguiente tabla observamos que la media de ingreso per cápita para el año de 2020 es de 948,47 soles para el Perú y 1071,21 para los hogares urbanos. Cuando comparamos los ingresos medios per cápita de 2020 con el año de 2019 tenemos una reducción de 20,22% para el total de hogares de Perú, 22,51% de hogares urbanos y 26,75% para los hogares del Área Metropolitana de Lima (AML) en los ingresos.

Existen enormes diferencias entre los ingresos medios de los quintiles I, II y III, en relación a los otros quintiles, razón por la cual esos hogares de más bajos ingresos han sido clasificados como beneficiarios para acceder a una VIS.

Al doble del costo tope solo por ubicarse en Miraflores

El MVCS resuelve la necesidad edificatoria de las empresas constructoras derivando el BFH hacia la compra de dptos de 1 D.

Con valor de S/500,000 en Lima Central, no pueden ser adquiridas ni por las personal del Quintil V (ingreso per cápita de S/3,306),

...con ingreso familiar de 2 adultos (S/6,600), los bancos aprobaría hipoteca (1/3 ingresos) de solo S/2,170 mensual (TEA 11% a 20 años).

Eso es una transacción de préstamo máxima de S/199,000, con 10% de adelanto de un Dep. de valor máximo de S/230,000 (15% de inicial).

BANCO GNB Para un óptimo funcionamiento del simulador el nivel de seguridad de la macro deberá estar en el nivel medio o bajo.

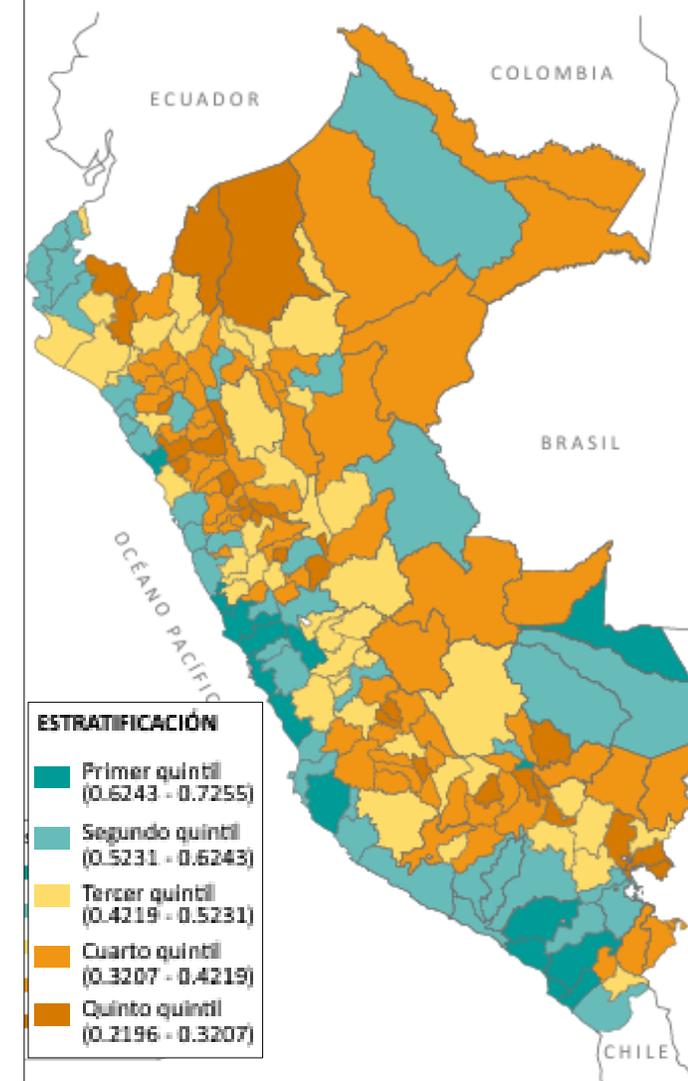
Por favor ingresa los siguientes datos:

Ingresar el monto del préstamo	S/ 199,000
Moneda	Soles
Tasa efectiva anual (base 360 días)	11.75%
Plazo en meses	240
Fecha de Desembolso	4/10/2024
Día de Pago	5 de cada mes
Tipo de bien	Bien Terminado
Período de gracia (meses)	2
Tipo de cuotas	Simples
Valor de Inmueble	S/ 230,000
Tasa mensual de seguro de Desgravamen	Individual
Endosar póliza de Seguro de Incendio "Todo Riesgo"	Si endoso
Comisión por información periódica	Si

[No olvides hacer click aquí para generar tu cuota](#) Calcular Datos

Cuota mensual a pagar
2,174.12
S/ 2,174.12

Figura N° 9: IDH provincial, 2019



Fuente: INEI. Censo de Población y Vivienda 2017, ENAHO 2019.
Fuente: PNUD. Unidad del Informe sobre Desarrollo Humano. Perú.
Elaboración: MVCS 2021

Tipo de Demanda Inmobiliaria	MONTO DE VENTA	M2	TASA DE INTERES ANUAL - COSTO (TECEA)	HIPOTECA		SUELDO MENSUAL PARA CALIFICAR (2 PERSONAS)
				PAGO DE HIPOTECA MENSUAL (1/3 de ingresos) (4)	AÑOS (12 Cuotas)	
Valor Comercial Real (5)	S/410,000.00	38	11.75	S/ 4,269.55	20	S/ 14,048.00
	S/450,000.00	52	11.75	S/ 4,686.10		
Valor comercial subvencionado con BFH (3)	S/332,000.00	52	11.75	S/ 3,248.94	20	S/ 9,744.00
Capacidad Adquisitiva QUINTIL 5 (PEA/per capita S/3,306) (2)	S/199,000.00	42	11.75	S/ 2,174.00	20	S/ 6,522.00
Capacidad Adquisitiva QUINTIL 3 (PEA/per capita s/878) (1)	S/ 50,000.00	42	11.75	S/ 586.00	20	S/ 1,758.00

Nota:

- 1) El D.Sup. N° 006-2023-Vivienda, declara que el objetivo del programa de VIS son las familias de los quintiles (PEA/pC) del I al III
- 2) Se ha hecho un ensayo con el Quintil 5 que estadísticamente es el nivel más alto de ingreso promedio y ni con eso alcanza para un
- 3) el tope de Transacción Mi Vivienda es 500,000 y la subvención máxima es S/130,000, y ni con eso se puede afrontar por un Quintil 5
- 4) Los Bancos califican como cuota máxima para afrontar una Hipoteca, un tercio de los ingresos familiares.
- 5) Para los cálculos se usa el departamento de 1 dormitorio por ser el de más bajo valor posible, pues de 2 o 3 dorm, las viviendas son mucho más caras pero igual se pagan por dos adultos por familia.

El tope del QUINTIL 3 (PBI per capita de S/879, tiene ingreso familiar de S/1,758 + BFH = solo podría asumir una Cuota hipotecaria Mensual de S/586.00

Es decir un préstamo de S/50,000 + BFH para comprar un dep que no valga más de S/180,000

Por el alto valor de suelo NO SE PUEDE CONSEGUIR DPTOS DE S/180,000 en Miraflores o San Isidro.

Simulador Hipotecario

Ingreso de **BanBif** Moneda

Valor de la vivienda (En caso de querer financiar los gastos notariales y/o registrales, inclúyelos en el Monto del Préstamo)

Monto del Préstamo (Ingrese el monto si conoce el valor asegurado del inmueble (ver nota 3), caso contrario ingresar como valor referencial el valor de la vivienda)

Monto Asegurado Bien

Fecha de Desembolso

Día de Pago Elegido (Solo en caso de desear realizar el pago de la cuota en un periodo adicional. Sujeto a evaluación)

Periodo de Gracia (meses)

Fecha de 1er Vencimiento

Días de gracia

Tasa Efectiva Anual (TEA a 360 días)

Número de Cuotas

Seguro Desgravamen a Elegir

Seguro Desgravamen (Tasa mensual) (Referencia Desgravamen Básico: Titular +1.0111% - Titular +2.0.166% - Titular +3.0.222%

Seguro de Todo Riesgo (Tasa mensual) (Referencia: 0.03% - En caso de endoso de póliza colocar 0.00%)

Seguro de Todo Riesgo (Tasa mensual)

Tipo de Cuota (De elegir cuotas dobles, indicar los 2 meses en que el pago será con cuotas)

Información de Pago (En caso de desear el envío físico, seleccionar opción)

Cuota Simple Mensual 4,636.65 Soles

Cuota Doble Mensual (en los meses elegidos)

TCEA (Tasa de Costo Efectiva Anual) 11.32%



Déficit de Vivienda ESCASA CAPACIDAD ADQUISITIVA

Gráfico N° 13.1

Perú: Hogares con déficit cuantitativo de vivienda, 2018 - 2021
(Porcentaje)

	Total	Urbana	Rural
2018	1,8	2,3	0,2 a/
2019	1,9	2,4	0,2 a/
2020	2,1	2,6	0,4 a/
2021	2,3	2,8	0,3 a/

Nota: Para los años 2020 y 2021, debido al aislamiento social obligatorio por la pandemia del COVID - 19, se tomó como medida reducir el número de preguntas del cuestionario y hacer la entrevista solo de manera telefónica, no pudiéndose hacer seguimiento a las preguntas que generan este indicador, esto ocurrió en los meses de abril a agosto en el año 2020; y en el mes de febrero del año 2021 para algunos departamentos (Áncash, Apurímac, Ayacucho, Prov. Const. del Callao, Cusco, Huancavelica, Huánuco, Ica, Junín, Lima, Loreto, Madre de Dios, Pasco y Puno).

Los hogares con déficit cuantitativo de vivienda son aquellos que presentan déficit tradicional (hogares secundarios), también los hogares que habitan en viviendas no adecuadas, es decir, los hogares que habitan en viviendas improvisadas, locales no destinados para habitación humana u otro tipo de vivienda (cueva, vehículo abandonado u otro refugio natural), además los hogares que habitan en viviendas improvisadas cuya condición de ocupación de la vivienda es alquilada, cedida por otro hogar, cedida por el centro de trabajo, cedida por otra institución u otro tipo ocupación como la anticresis.

a/ Los resultados del área rural son considerados referenciales para todos los años porque el número de casos en la muestra para este nivel no es suficiente y presentan un coeficiente de variación mayor al 15%

Fuente: Instituto Nacional de Estadística e Informática – Encuesta Nacional de Programas Presupuestales 2018 - 2021.

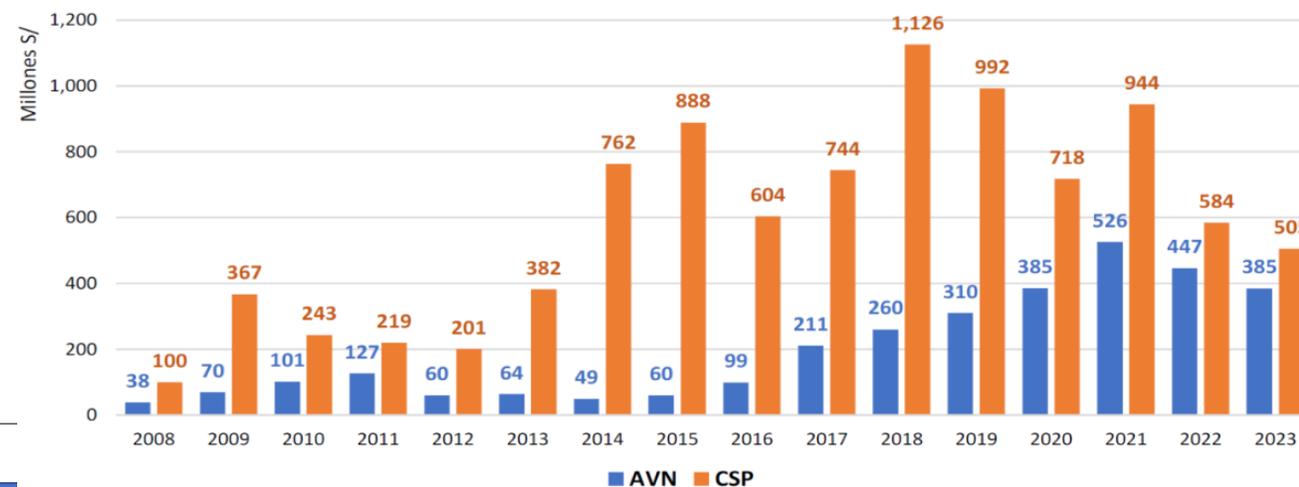
Del año 2018 a 2021, el déficit habitacional urbano se acrecienta de 2.3 a 2.8, estamos hablando de un déficit que desde el año 2017, alcanza una cifra de 1'171,696 familias

PERU: DEFICIT HABITACIONAL
AÑO 2017

Departamento	TOTAL			URBANO			RURAL		
	Déficit habitacional	Déficit cuantitativo	Déficit cualitativo	Déficit habitacional	Déficit cuantitativo	Déficit cualitativo	Déficit habitacional	Déficit cuantitativo	Déficit cualitativo
AMAZONAS	24,208	5,038	19,170	7,056	3,267	3,789	17,152	1,771	15,381
ANCASH	66,228	18,170	48,058	48,752	14,286	34,466	17,476	3,884	13,592
APURIMAC	16,174	5,637	10,537	8,321	4,435	3,886	7,853	1,202	6,651
AREQUIPA	96,391	45,000	51,391	83,452	43,042	40,410	12,939	1,958	10,981
AYACUCHO	34,756	12,553	22,203	19,782	10,755	9,027	14,974	1,798	13,176
CAJAMARCA	70,189	19,688	50,501	25,112	15,071	10,041	45,077	4,617	40,460
CALLAO	37,592	21,803	15,789	37,592	21,803	15,789	0	0	0
CUSCO	64,927	31,782	33,145	40,263	27,948	12,315	24,664	3,834	20,830
HUANCVELICA	13,794	3,097	10,697	4,571	1,668	2,903	9,223	1,429	7,794
HUANUCO	43,831	13,896	29,935	21,766	11,120	10,646	22,065	2,776	19,289
ICA	54,711	16,876	37,833	48,695	15,858	32,837	6,016	1,020	4,996
JUNIN	65,664	26,235	39,429	42,376	22,995	19,381	23,288	3,240	20,048
LA LIBERTAD	71,515	32,705	38,810	56,161	29,193	26,968	15,354	3,512	11,842
LAMBAYEQUE	48,841	19,345	29,496	39,190	18,296	20,894	9,651	1,049	8,602
LIMA	446,316	198,377	247,939	429,778	195,876	233,902	16,538	2,501	14,037
LORETO	64,082	7,439	56,643	29,107	6,676	22,431	34,975	763	34,212
MADRE DE DIOS	9,433	2,168	7,265	6,159	1,843	4,316	3,274	325	2,949
MOQUEGUA	13,112	2,712	10,400	11,552	2,410	9,142	1,560	302	1,258
PASCO	19,115	5,403	13,712	8,216	4,111	4,105	10,899	1,292	9,607
PIURA	115,646	23,926	91,720	90,037	20,066	69,971	25,609	3,860	21,749
PUNO	76,856	28,930	47,926	42,431	23,882	18,549	34,425	5,048	29,377
SAN MARTIN	44,054	12,179	31,875	23,811	9,946	13,865	20,243	2,233	18,010
TACNA	22,187	7,152	15,035	17,188	6,597	10,591	4,999	555	4,444
TUMBES	9,678	1,767	7,911	8,293	1,608	6,685	1,385	159	1,226
UCAYALI	35,352	4,787	30,565	22,035	4,463	17,572	13,317	324	12,993
Total general	1,564,652	566,667	997,985	1,171,696	517,215	654,481	392,956	49,452	343,504

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2017

Bono Familiar Habitacional: Presupuesto 2008-2023
(millones de soles)



AVN - AREA DE VIVIENDA NUEVA / CSP - CONSTRUCCION EN SITIO PROPIO

PERU: DEFICIT HABITACIONAL
AÑO 2017

Departamento	TOTAL			URBANO		
	Déficit habitacional	Déficit cuantitativo	Déficit cualitativo	Déficit habitacional	Déficit cuantitativo	Déficit cualitativo
LIMA	446,316	198,377	247,939	429,778	195,876	233,902
Total general	1,564,652	566,667	997,985	1,171,696	517,215	654,481

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2017

5.2.1. Suelo Urbano (SUR)

Para la provincia de Lima, el suelo urbano se determina de manera expresa, sea porque han estado sometidos a procesos de habilitación urbana, porque tienen los servicios urbanos básicos o bien porque están comprendidos en áreas consolidadas por la edificación, aunque presenten un proceso de urbanización incompleto, de esta manera se subdivide en tres categorías: Suelo Urbano Consolidado (SURC), Suelo Urbano de Transformación de Usos (SURTU) y Suelo Urbano en Consolidación (SUREC).

a) Suelo urbano consolidado (SURC)

Corresponden a esta clase de suelo aquellas áreas que han seguido un proceso de integración urbana, tienen los servicios urbanos básicos o bien tienen un nivel de consolidación de la edificación superior a las dos terceras partes de la superficie del suelo edificable.

Para que el Suelo Urbano Consolidado, tenga la condición de edificable será necesaria que los PDU establezcan la zonificación detallada y los parámetros urbanísticos y edificatorios.

Mientras no se aprueben los PDU el suelo mantendrá su clasificación actual y seguirá regulado por las normas de la zonificación vigente.

b) Suelo urbano de transformación (SURTU)

Corresponden a esta clase de suelo las áreas urbanas que por distintas causas presentan usos, infraestructura y edificaciones obsoletas que no responden a las actuales necesidades de la ciudad o sufren un sustancial deterioro físico, social, económico o ambiental que dificulta alcanzar adecuadas condiciones de habitabilidad para sus residentes o requieren acciones de transformación que pueden incluir renovación o regeneración o someterse a actuaciones urbanas mediante la elaboración, tramitación y aprobación de un Plan Específico.

Este suelo se ha delimitado en aquellas zonas industriales y áreas urbanas alejadas, o en áreas obsoletas e incompatibles con la dinámica urbana, en las que se requiere promover y potenciar el cambio de uso, la implementación de nuevas infraestructuras, generar cesiones y aportes de suelo público y un importante cambio en su morfología que las reconduzca hacia un modelo de ciudad compacta, multifuncional y sostenible.

Dada la magnitud de los sectores delimitados, corresponde a la iniciativa pública impulsar el planeamiento inicial, definir los criterios y normativa general para la nueva configuración urbana, en el que se definan las formas de actuación y gestión para garantizar un ordenamiento coherente e integrador; sin embargo, corresponderá a la iniciativa privada o la gestión público/privada llevar a cabo su desarrollo, a través de los instrumentos que se establece para su gestión y ejecución.

c) Suelo urbano en consolidación (SUREC)

Corresponden a esta clase de suelo las áreas urbanas que, aun teniendo zonificación asignada en el planeamiento vigente, se considera que, debido a que han seguido un proceso de crecimiento poco integrador o que presentan deficiencias urbanísticas considerables en las infraestructuras, servicios y equipamientos, o incluso se encuentran en zonas caracterizadas por un alto nivel de riesgo, requieren ser sometidas a estudios más detallados que deberán realizarse en la formulación de los Planes de Desarrollo Urbano (PDU), con la finalidad de determinar el tipo de actuaciones y procesos urbanísticos que deben conducirlos a la Clasificación de Suelo Urbano Consolidado, o bien determinar si es Suelo No Urbanizable, según las situaciones de riesgo que los afectan.

Para que el Suelo Urbano en Consolidación que no se encuentra comprendido en un Plan Específico (PE), tenga la condición de Suelo Urbano Consolidado será necesaria que los PDU establezcan la zonificación detallada y los parámetros urbanísticos y edificatorios.

GRAFICO N°36-Mapa Subclasificación de suelo de Lima metropolitana
elaboración: PLANMET



Tabla N° 10: Clasificación del suelo PLANMET 2040

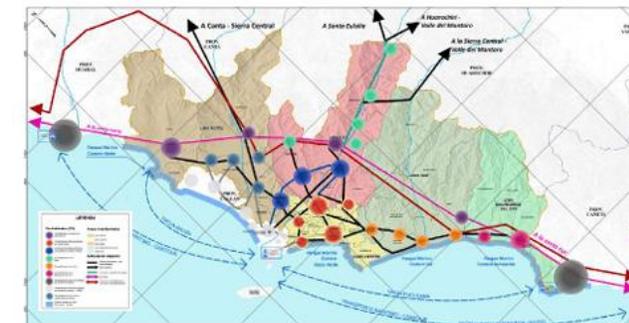
CLASIFICACION DEL SUELO	AREA (has)	%
SUR - Suelo Urbano	60,656.21	22.66
SURC Suelo Urbano Consolidado	34,932.42	13.05
SURTU Suelo Urbano de Transformación	3,076.05	1.15
SUREC Suelo Urbano en Consolidación	22,647.73	8.46
SUB - Suelo Urbanizable	36,138.99	13.50
SUB1 Suelo Urbanizable con ocupación y sin zonificación	7,518.35	2.81
SUB2 Suelo Urbanizable con ocupación y con zonificación	10,884.97	4.07
SUB3 Suelo Urbanizable sin ocupación y con zonificación	8,834.45	3.30
SUB4 Suelo Urbanizable sin ocupación y sin zonificación	8,901.22	3.32
SC - Suelo de Conservación	165,915.06	61.97
SNUP Suelo No Urbanizable de Protección	161,962.46	60.50
SNUR Suelo No Urbanizable por Riesgos	3,952.60	1.48
SG Suelo de Generación	(*)	
SNUR- SUELO RURAL (NO URBANIZABLE)	5,014.06	1.87
SNUR Suelo No Urbanizable Rural	5,014.06	1.87

(*) se requiere estudios específicos y especializados

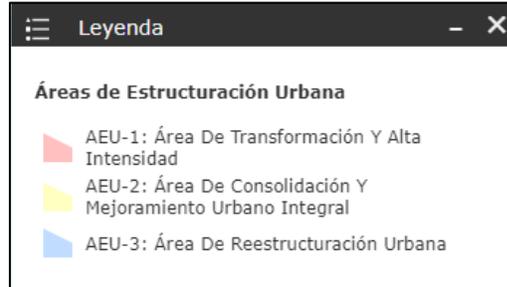
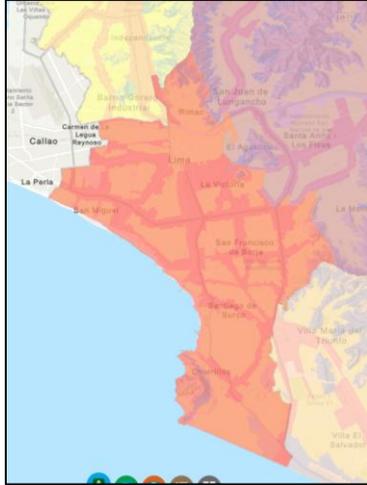
Fuente: Elaboración propia

- El partido general es fortalecer sub centros; no concentrar toda la inversión en el núcleo de la ciudad de solo 40km²

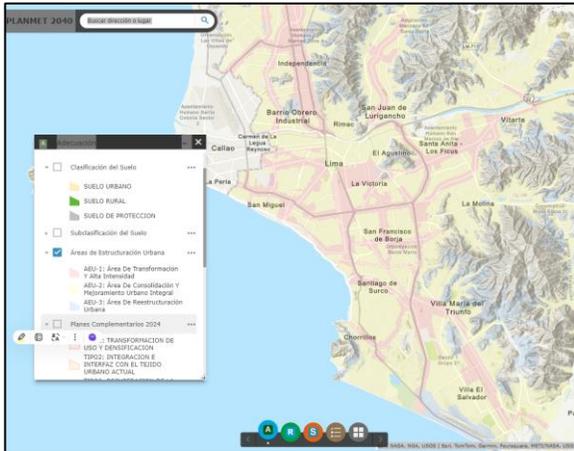
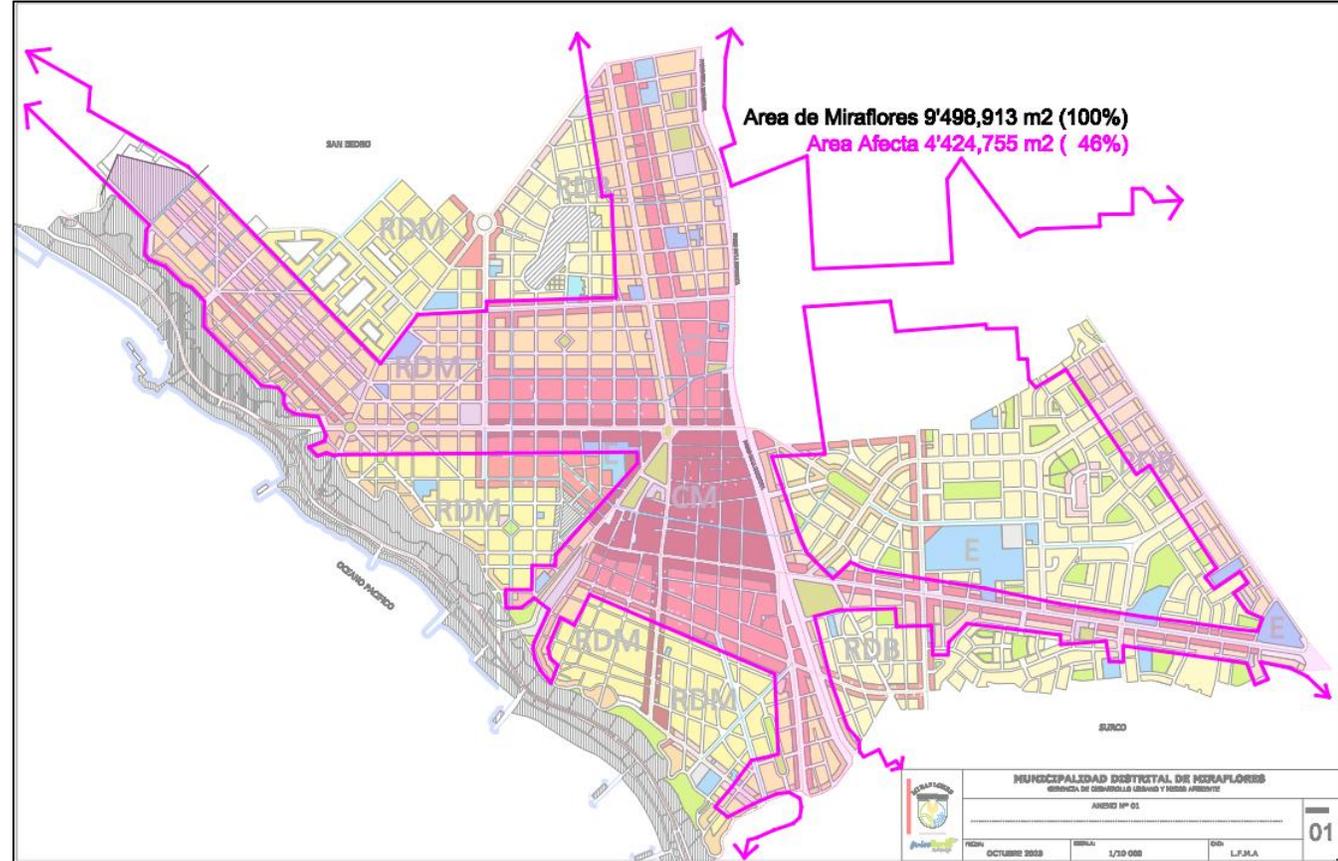
Gráfico N° 28: Articulación urbana del Modelo de desarrollo de Lima Metropolitana al 2040



- PLANMET 2040: elaborado el año 2021 al 2022, en vigencia de la Ley N° 31313 del RATDUS del 2021 y su Reglamento D.Sup. N° 010-2022-Vivienda.
- Aprobado con Ord. N° 2499-MML del 14/07/2022



El 46% del área de Miraflores pretende ser afectada a ser **TRANSFORMADA** para que sea de **ALTA INTENSIDAD (DENSIDAD)**. Se expanden todas las zonificaciones comerciales y se involucran decenas de manzanas de Zonificación Residencial RDB y RDM solo por estar a 2 a 4 cuadras de distancia. Marcan las zonas 1, 2, 3, 5, 7, 8 casi completas y hasta 2 manzanas dentro de Zonas 13 y 14.



MAPAS GIS DE ACTUALIZACION PARCIAL DEL PLANMET 2040

- IGUALA TODO EL SUELO URBANO DE LIMA COMO CATEGORIA CONSOLIDADO, SLO DIFIERE RURAL (VALLES) O DE PROTECCION (QUEBRADAS Y LADERAS AUN NO OCUPADAS).
- SUPRIME LAS AREAS DE ESTRUCTURACION URBANA I, II, III Y IV, QUE DIFERENCIABAN LOS GRADOS DE CAPACIDAD URBANA POR CONSOLIDACION (HABILITADO O INFORMAL) Y HOMOGENEIDAD/HETEROGENEIDAD DE USOS EXISTENTES.
- CORTARIA LA VINCULANCIA Y DERECHOS ADQUIRIDOS DE LICENCIAS DE CONSTRUCCION Y/ DE FUNCIONAMIENTO, Y LAS ORDENANZAS DE PARAMETROS DE CADA DISTRITO.
- **ESTA CAMBIANDO LA ESTRUCTURA URBANA DE FONDO Y OBJETIVOS DEL PLANMET 2040: LA CATEGORIA TRANSFORMACION A ALTA INTENSIDAD NO EXISTE EN LA LEY.**

- REVISAR LA TRANSICION NORMATIVA DEL D.SUP. 010-2018-VIVIENDA Y ADENDAS HASTA EL D.SUP.002-2020-VIVIENDA DEROGADO Y RESTITUIR LAS COMPETENCIAS MUNICIPALES EN EL D.SUP.006-2023-VIVIENDA... NO PUEDEN IR SUPRIMIENDO EL CONTROL MUNICIPAL A PLANEAMIENTO, LICENCIAS, A CONTROL DE EDIFICACION Y CONFORMIDAD DE OBRA.
- LOS REVISORES URBANOS NO DEBEN EJERCER DONDE EXPRESAMENTE LOS MUNICIPIOS FORMALES DECLAREN TENER COMISIONES CALIFICADORAS DE ARQUITECTOS E INGENIEROS INSTALADAS, Y CON ASESORES ESPECIALISTAS A NECESIDAD INCLUIDO INC, BOMBEROS, ETC. ESTOS RRUU DENE ACTUAN DONDE NO SE PUEDEN CONSTITUIR COMISIONES PARA AYUDAR A FORMALIZAR MUNICIPIO LIMITADOS, Y NO SE USADOS COMO UN MECANISMO ELUSOR DEL CONTROL MUNICIPAL FORMAL Y NORMATIVO
- SE DEBE MODIFICAR EL RGTO. DE RRUU, PUES EL MVCS, NO PUEDE TENER UNA ACTUACION SOSPECHOSA Y COMPLICE CON TRANSGRESIONES NORMATIVAS DE LO SRRUU EVITANDO PRONUNCIARSE EN MAS DE DOS AÑOS, EL TOPE MAXIMO DE TODO TIPO DE ACCION ADMINISTRATIVA, DEBERIA PRONUNCIARSE EN 3 MESES O SILENCIO POSITIVO. CONTROLAR DEBIDAMENTE Y NO DELEGARLO A UN PRIVADO NO RESPONSABLE (CAP).
- NO HAY SANCION ALGUNA PARA LOS RUU TRANSGRESORES NI PARA LOS FUNCIONARIOS, QUE SE EXTRALIMITAN EN SU DEBER DE REVISARLOS O DE EMITIR INFORMES VINCULANTES INFUNDADOS, Y SER ULTIMAS PALABRA, DEBE HABER INSTANCIA DE APELACION DEL PROCEDIMIENTO ADM.
- REVISAR EL REGLAMENTO DEL INDECOPI Y EVITAR QUE PUEDA TENER ACTUACION, TRANSGRESORA DE PRINCIPIOS DE INTERES GENERAL, Y QUE ACTUE INCLUSO MAS ALLA DE LAS CAPACIDADES DEL PPJJ DANDO ACCIONES DE AMPARO SIN MAYOR SUSTENTO O REVISION.
- EL BFH, ES PARA FAMILIAS DEL DEFICIT CUANTITATIVO DE VIVIENDA, QUE SEGÚN SU LEY Y REGLAMENTO SON HASTA DEL TERCER QUINTIL (PBI per capita de S/879) DEBE REGLAMENTARSE QUE SE IMPIDA SU USO EN SITIOS DONDE EL VALOR DE SUELO HAGA QUE EL VALOR DE VIVIENDA SEA DE MAS DEL MONTO MAXIO DE TRANSACCION POSIBLE (S/130,000); DE LO CONTRARIO DESPERDICIAN LA SUBVENCION DEL ESTADO EN DEPARTAMENTOS DE LUJO Y NO ATIENDE A LA POBLACION OBJETIVO.
- IMPEDIR QUE EL MVCS SIGA EN UNA ACTITUD DE FORZAR INDIRECTAMENTE ESTA CONCENTRACION COMERCIAL DE OFERTA DONDE HAY DEMANDA EN FAVOR DE CONSTRUCTORAS, Y MEDIANTE SU VICEMINISTERIO DE SANEAMIENTO DEBE MAS BIEN PROMOVER REDES DE AGUA DESAGUE, PISTAS Y TANSPORTE PUBLICO EN SITIOS EMERGENTES DONDE ESANCHEN EL VALOR DE LA CIUDAD Y NO ABANDONEN LA PERIFIERIE.
- EVITAR LA DEPREDACION DE SITIOS DE VALOR HISTOPRICO Y TURISTICO, SOLO POR DEPREDACION COMERCIAL INMOBILIARIA, LOS MUNICIPIOSA LA ESCALA DE PLANEAMIENTO QUE ES UNA PROVINCIA, DEBE DECIDIR DONDE NECESITAN LA RENOVACION URBANA DE MAYORS DENSIDADES.



MUNICIPALIDAD DE **MIRAFLORES**

www.miraflores.gob.pe



Miraflores 
se vive mejor