

NORMAS LEGALES

GOBIERNOS LOCALES MUNICIPALIDAD DE LA VICTORIA

Ordenanza que establece las Zonas Especiales de Interés Social – ZEIS y regula la tramitación de los proyectos y anteproyectos en consulta de vivienda de interés social en el distrito de La Victoria

ORDENANZA 433/MLV

La Victoria, 28 de diciembre de 2023

EL ALCALDE DE LA MUNICIPALIDAD DE LA VICTORIA:

POR CUANTO: El Concejo Municipal de La Victoria, en Sesión Ordinaria de la fecha; y

VISTOS: Informe N° 000375-2023-SG/MLV, de fecha 04 de diciembre de 2023, de Secretaría General; Memorando N° 001490-2023-GM/MLV, de fecha 04 de diciembre de 2023, de la Gerencia Municipal; Informe N° 000156-2023-GDU/MLV, de fecha 20 de diciembre de 2023, de la Gerencia de Desarrollo Urbano; Memorando N° 001625-2023-GM/MLV, de fecha 21 de diciembre de 2023, de la Gerencia Municipal; Informe N° 000141-2023-GPP/MLV, de fecha 21 de diciembre de 2023, de la Gerencia de Planificación y Presupuesto; Memorando N° 001629-2023-GM/MLV, de fecha 21 de diciembre de 2023, de la Gerencia Municipal; INFORME N° 000643-2023-GAJ/MLV, de fecha 22 de diciembre de 2023, de la Gerencia de Asesoría Jurídica; Memorando N° 001637-2023-GM/MLV, de fecha 22 de diciembre de 2023, de la Gerencia Municipal y Oficio N° 000489-2023-SG/MLV, de fecha 22 de diciembre de 2023, de Secretaria General; y,

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución Política del Perú, en su artículo 194° y sus modificatorias, concordante con el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972, "Ley Orgánica de Municipalidades", señala que (...) "los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. La autonomía que la Constitución Política del Perú establece para las municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico";

Que, las municipalidades reglamentan la participación vecinal en el desarrollo local, según el artículo 197° de la Constitución Política del Perú, en concordancia con el artículo 53° de la Ley N° 27972, "Ley Orgánica de Municipalidades", y modificatorias, que prescribe que (...) "las municipalidades, conforme a las atribuciones que confiere el artículo 197° de la Constitución, regulan la participación vecinal en la formulación de los presupuestos participativos";



Que, el artículo 195° de la acotada norma constitucional, señala que (...) “los gobiernos locales promueven el desarrollo en armonía con las políticas y planes nacionales, regionales de desarrollo, regulando actividades y/o servicios en materia de educación, salud, vivienda, saneamiento, conforme a Ley”;

Que, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 41°, de la Ley N° 27972, “Ley Orgánica de Municipalidades”, señala que (...) “Los acuerdos son decisiones, que toma el concejo, referidas a asuntos específicos de interés público, vecinal o institucional, que expresan la voluntad del órgano de gobierno para practicar un determinado acto o sujetarse a una conducta o norma institucional”;

Que, de acuerdo con el artículo 9°, numeral 8), de la Ley N° 27972, “Ley Orgánica de Municipalidades”, señala que (...) “corresponde al concejo municipal: 8. Aprobar, modificar o derogar las ordenanzas y dejar sin efecto los acuerdos”;

Que, mediante Memorando N° 001378-2023-GM/MLV, fecha 21 de noviembre de 2023, Gerencia Municipal remitió los actuados sobre la ORDENANZA QUE ESTABLECE ZONAS ESPECIALES DE INTERES SOCIAL - ZEIS Y REGULA LA TRAMITACIÓN DE LOS PROYECTOS Y ANTEPROYECTOS EN CONSULTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN EL DISTRITO DE LA VICTORIA a Secretaría General, a efectos que sean puestos a consideración del Pleno del Concejo;

Que, en Sesión Ordinaria N° 023, de fecha 29 de noviembre de 2023, el Concejo Municipal en mayoría, acordó devolver los actuados sobre la ordenanza mencionada en el párrafo precedente a la administración municipal para una mejor evaluación;

Que, mediante Memorando N° 001490-2023-GM/MLV, de fecha 04 de diciembre de 2023, Gerencia Municipal devuelve los actuados a la Gerencia de Desarrollo Urbano, para una mejor evaluación, conforme a la normativa vigente y de acuerdo con sus competencias;

Que, mediante Informe N° 000346-2023-SGOPC-GDU/MLV, de fecha 20 de diciembre de 2023, la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro remite la propuesta de Proyecto de “Ordenanza que Establece las Zonas Especiales de Interés Social – ZEIS y Regula la Tramitación de los Proyectos y Anteproyectos en Consulta de Vivienda de Interés Social en el distrito de La Victoria” indicando que esta se formula y/o sustenta en concordancia con la Constitución Política del Perú, Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, Ley N° 27444 Ley General de Procedimientos Administrativos, Ley N° 31313 Ley de Desarrollo Urbano Sostenible, Ordenanza N° 1082-MML, que aprueba el Reajuste Integral de la Zonificación de los Usos del Suelo de un Sector de los distritos de La Victoria y San Luis que son parte del Área de Tratamiento Normativo II de Lima Metropolitana, publicada en el Diario Oficial El Peruano el 18 de octubre del 2007, Ordenanza N° 2361-2021-MML, que Regula la Ejecución de Proyectos de Habilitación Urbana y Edificación para Vivienda de Interés Social en la provincia de Lima y todo marco legal que faculta a los gobiernos locales normar y/o regular la planificación urbana, desarrollo urbano, zonificación, urbanismo y acondicionamiento territorial respecto de su jurisdicción, lo cual se manifiesta en la exposición de motivos, donde se muestra el planteamiento general y objetivo de la propuesta, justificados con el marco legal que faculta para su aprobación; en ese sentido, mediante Informe N° 000156-2023-GDU/MLV, de fecha 20 de diciembre de 2023, la Gerencia de Desarrollo Urbano, hace suyo el Informe de la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro y remite los actuados a Gerencia Municipal a efectos de que prosiga con el correspondiente;

Que, mediante Memorando N° 001625-2023-GM/MLV, de fecha 21 de diciembre de 2023, Gerencia Municipal traslada los actuados a la Gerencia de Planificación y Presupuesto, a fin de que emita opinión técnica y en su momento sea elevado al Concejo para su atención;

Que, mediante Informe N° 000504-2023-SGPMPMI-GPP/MLV, de fecha 21 de diciembre de 2023, de la Subgerencia de Planificación, Modernización y Programación Multianual de Inversiones, señala que a través de Informe N° 436-2023-SGPMPMI-GPP/MLV, de fecha 10 de noviembre de 2023, ya se pronunció sobre la propuesta de “Ordenanza que establece Zonas Especiales de Interés Social - ZEIS y regula la tramitación de los proyectos y anteproyectos en consulta de vivienda de interés social en el distrito de La Victoria”; y, considerando que no se han producido cambios sustanciales que alteren la estructura y



finalidad de la ordenanza, se ratifica en el criterio y conclusiones plasmados en el informe mencionado; en ese sentido, mediante Informe N° 000141-2023-GPP/MLV, de fecha 21 de diciembre de 2023, la Gerencia de Planificación y Presupuesto; en atención al informe de la subgerencia a su cargo y considerando que la referida propuesta no ha sufrido cambios sustanciales que alteren la estructura y finalidad de la ordenanza, ratifica la opinión vertida;

Que, mediante Memorando N° 001629-2023-GM/MLV, de fecha 21 de diciembre de 2023, Gerencia Municipal remite los actuados a la Gerencia de Asesoría Jurídica para el informe legal correspondiente;

Que, mediante Informe N° 000643-2023-GAJ/MLV, de fecha 22 de diciembre de 2023, la Gerencia de Asesoría Jurídica concluye y opina que, habiéndose pronunciado con antelación respecto al proyecto de “ORDENANZA QUE ESTABLECE LAS ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL (ZEIS) Y REGULA LA TRAMITACIÓN DE LOS PROYECTOS Y ANTEPROYECTOS EN CONSULTA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN EL DISTRITO DE LA VICTORIA”, mediante el Informe N° 590-2023-GAJ/MLV de fecha 21 de noviembre de 2023, reitera que es legalmente viable la aprobación del proyecto de ordenanza citada líneas arriba;

Que, mediante Memorando N° 001637-2023-GM/MLV, de fecha 22 de diciembre de 2023, Gerencia Municipal, remite los actuados a Secretaría General, para que, en uso de sus facultades, eleve al Concejo Municipal para su atención;

Que, mediante Oficio N° 000489-2023-SG/MLV, de fecha 22 de diciembre de 2023, Secretaría General remite los actuados a los miembros del Concejo Municipal para su evaluación en las comisiones correspondientes;

De conformidad con lo expuesto y en uso de las facultades conferidas en el numeral 8) del artículo 9° y el artículo 40° de la Ley N° 27972 “Ley Orgánica de Municipalidades”; el Concejo Municipal por unanimidad y con dispensa del trámite de lectura y aprobación del Acta, aprobó la siguiente:

**“ORDENANZA QUE ESTABLECE LAS ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL – ZEIS Y
REGULA LA TRAMITACIÓN DE LOS PROYECTOS Y ANTEPROYECTOS EN CONSULTA DE
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN EL DISTRITO DE LA VICTORIA”**

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Artículo Primero.- Objeto y Finalidad

El Objeto de la presente ordenanza es velar por el cumplimiento irrestricto de las disposiciones de las normas urbanísticas y edificatorias sobre la ejecución de proyectos de habilitación urbana y de edificación para viviendas de interés social contenidas en la Ordenanza N° 2361-MML de fecha 17.06.2021 que, regula la ejecución de proyectos de Habilitación Urbana y Edificación para Viviendas de Interés Social en la provincia de Lima, emitida por la Municipalidad Metropolitana de Lima, en sujeción a las disposiciones establecidas por el Tribunal Constitucional a través de la Sentencia N° 302/2023 de fecha 21.07.2023.

Artículo Segundo.- Ámbito de Aplicación

El único ámbito de aplicación en el distrito de La Victoria para el diseño y ejecución de proyectos de Habilitación Urbana y Edificación de Vivienda de Interés Social, es el establecido en el Plano contenido en el Anexo 01, el cual forma parte integrante de la presente Ordenanza, cumpliendo con lo dispuesto por la Ordenanza N° 2361-MML y con la Sentencia N° 302/2023, en tanto la Municipalidad Metropolitana de Lima, defina y apruebe las Zonas Especiales de Interés Social para el desarrollo VIS de Lima Centro a través de los instrumentos de planificación urbana, como se establece en el Decreto Supremo N° 006-2023-VIVIENDA.



CAPÍTULO II**CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN****Artículo Tercero.- Proyectos de Edificación**

Además de lo contemplado en el Artículo 5° del Capítulo III de la Ordenanza N° 2361-MML, de tratarse la Aprobación de un Proyecto y/o Anteproyecto en Consulta con evaluación previa por los Revisores Urbanos, donde se evidencie la falta de cumplimiento de estas condiciones y de los Parámetros Urbanísticos y Edificatorios en cualquiera de las etapas del desarrollo del proyecto, la Municipalidad, por fiscalización posterior, conforme lo faculta el TUO de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, solicitará de inmediato al Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento – MVCS, para que revise y se pronuncie sobre las observaciones encontradas; y, de constatarse el incumplimiento, se declare la nulidad de oficio de la licencia, previo acto de nulidad del Informe Técnico Favorable por parte del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Artículo Cuarto.- Condiciones de Diseño y Parámetros Urbanísticos y Edificatorios:

Para la ejecución de Proyectos VIS, es aplicable las condiciones de diseño y parámetros urbanísticos y edificatorios, los contemplados en la Ordenanza N° 2361-2021-MML, conforme a sus disposiciones, únicamente en el ámbito de aplicación establecido en el Plano contenido en el Anexo 01, hasta que la Municipalidad Metropolitana de Lima defina y apruebe las Zonas Especiales de Interés Social para el desarrollo VIS de Lima Centro, a través de los instrumentos de planificación urbana, conforme se establece en el Decreto Supremo N° 006-2023-VIVIENDA.

CAPÍTULO III**CONTROL Y SANCIONES****Artículo Quinto.- Control de los Proyectos de Edificación VIS**

Los promotores inmobiliarios y/o empresas constructoras que promuevan y presenten proyectos de habilitación urbana y edificaciones en el marco de la presente Ordenanza, deberán acreditar su registro del acogimiento en algún programa de vivienda promovido por el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento, a fin de verificar el correspondiente registro y monitoreo del proyecto y la aplicación normativa de la VIS.

Los promotores inmobiliarios deben publicitar en todo momento que sus proyectos, están diseñados en el marco de los programas promovido por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y se ejecutan según las condiciones establecidas en la presente ordenanza, de conformidad con el artículo 2° de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, debiendo constar dicha condición en los contratos de venta que suscriban, así como cumplir con el valor establecido para la vivienda de interés social. Las Licencias que emita la Municipalidad de La Victoria indicarán que el proyecto corresponde a Vivienda de Interés Social.

Asimismo, los planos del proyecto y anteproyecto en consulta, desarrollados bajo la aplicación de la normativa especial para VIS, deberán indicar no menos del 50% del área techada, exclusivamente para VIS.

Para el caso de los procedimientos de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación de proyectos edificatorios que hayan sido desarrollados y aprobados bajo las disposiciones del Decreto Supremo N° 010-2018-VIVIENDA y sus modificatorias, se deberá acreditar la condición de obra de viviendas de interés social, caso contrario, no se otorgará la Resolución de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación. Así también, en la etapa de verificación administrativa, el órgano encargado, deberá velar por el cumplimiento de las condiciones que le otorgan la calidad de vivienda social.



Artículo Sexto.- Sanciones por incumplimiento de condiciones en Proyectos VIS

Los promotores inmobiliarios y/o empresas constructoras que adquirieron la Licencia de Proyecto VIS que, en el proceso de control durante el desarrollo del proyecto, en cualquiera de sus etapas, se verifique un incumplimiento que constituya una vulneración a la condición de vivienda de interés social, y considerando la Declaración Jurada que en su momento se refirió el numeral 9.1 del artículo 9º del Decreto Supremo N° 010-2018-VIVIENDA y sus modificatorias, así como a los que adquieren la Licencia de Proyecto VIS con el nuevo Reglamento e incumplan la misma, serán pasibles de denuncia ante INDECOPI, además de multas y sanciones que correspondan por la Municipalidad u otras Entidades, sin perjuicio de que la Municipalidad de La Victoria promueva la anulación de la licencia, de los dictámenes de la Comisión Técnica o el Informe Técnico Favorable.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Primera.- El incumplimiento de lo dispuesto en la presente Ordenanza acarrea responsabilidad administrativa, civil y penal, conforme lo señalado en el Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, que aprueba el Texto Único Ordenado - TUO de la Ley N° 29090, Ley de regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, así como lo señalado en el Decreto Supremo N° 006-2020-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de los Revisores Urbanos.

Segunda.- Disponer la interrupción de los efectos de la licencia por incumplimiento de las normas urbanísticas y/o normas técnicas de edificación con las que fue otorgada la licencia, establecida en el literal a) del artículo 11 del TUO de la Ley N° 29090, cuando la Municipalidad se encuentre realizando la verificación técnica y constata que la obra viene siendo ejecutada contraviniendo las condiciones determinadas en la misma licencia y/o en el proyecto aprobado por Comisión Técnica o Revisores Urbanos.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- ENCARGAR a la Gerencia Municipal, Gerencia de Desarrollo Urbano a través de la Subgerencia de Obras Privadas y Catastro y demás órganos municipales competentes, el cumplimiento de la presente Ordenanza.

Segunda.- FACULTAR al señor Alcalde de la Municipalidad de La Victoria para que apruebe las normas reglamentarias y dicte las disposiciones complementarias que resulten necesarias para la implementación, adecuación y aplicación de lo establecido en la presente Ordenanza.

Tercera.- ENCARGAR a la Secretaría General, la publicación del texto de la presente Ordenanza en el Diario Oficial el Peruano y a la Subgerencia de Comunicaciones e Imagen Institucional la publicación de la mencionada Ordenanza juntamente con su anexo en el Portal Institucional de la Municipalidad Distrital de La Victoria (www.munilavictoria.gob.pe)

Regístrese, publíquese y cúmplase.

RUBÉN CANO ALTEZ
Alcalde



ANEXO 01



PLANO QUE INDICA LOS EJES DE VIAS DONDE SE ESTABLECERAN ZEIS

