

ANEXO 8

Sobre el fallo del Tribunal Constitucional y su alcance para VIS

El *“Tribunal concluye que el Poder Ejecutivo, a través del MVCS, tiene la potestad de trazar las políticas públicas nacionales y sectoriales en asuntos de vivienda, urbanismo y desarrollo urbano, propiedad urbana, entre otros”*. Desde la creación del Ministerio de Vivienda, esta potestad como órgano rector se ha ejercido fundamentalmente a través de cuatro normas fundamentales:

- (i) la Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones – LRHUE, que establece los procedimientos administrativos que deben cumplir todas las entidades públicas, incluidas las municipalidades, para otorgar licencias y demás autorizaciones para la construcción de urbanizaciones y edificios en zonas urbanas.
- (ii) la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible – LDUS, que fija los procedimientos que deben seguir las municipalidades para la formulación de planes urbanos, la definición y alcances de parámetros urbanísticos y edificatorios y la gestión de suelo.
- (iii) el Reglamento Nacional de Edificaciones – RNE, que determina los parámetros para el diseño y construcción de urbanizaciones y edificaciones, siendo la norma técnica nacional que es de obligatorio cumplimiento para arquitectos, ingenieros, constructores, promotores inmobiliarios y entidades públicas, incluyendo las municipalidades.
- (iv) el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, que es la norma técnica complementaria al RNE que establece parámetros de diseño y construcción para viviendas de interés social.

“Es obligación de los municipios realizar su máximo esfuerzo técnico para facilitar la ejecución de los aludidos proyectos”, indica el TC. De acuerdo con esta posición, la fijación de áreas mínimas de departamentos, la excesiva dotación de estacionamientos, el establecimiento de requisitos administrativos adicionales a los dispuestos por ley o la paralización injustificada de obras constituyen obstáculos para la generación de oferta de vivienda social que las municipalidades no pueden implementar invocando su autonomía.

El TC ha sido claro en señalar que su sentencia *“no alcanza a los actos que se hubiesen llevado a cabo en el pasado aplicando las normas cuya nulidad se ha declarado”*. Aduce, entre otras razones, que *“una declaración de nulidad de actos jurídicos indeterminados podría afectar derechos legítimos de terceros generados por el principio de la buena fe”*. Indica además que *“el análisis de validez de eventuales actos realizados al amparo de las normas declaradas nulas en este proceso competencial deberá realizarse caso por caso ante las instancias correspondientes, a la luz de los criterios establecidos en la presente sentencia, y tomando en consideración los derechos de terceros que se pudieran encontrar involucrados”*. El Tribunal es muy específico en señalar que las

disposiciones de su pronunciamiento no se pueden aplicar retroactivamente. El análisis que la autoridad debe efectuar “*caso por caso*” no implica que ésta tenga una atribución discrecional, puesto que no debe afectarse “*derechos legítimos de terceros generados por el principio de la buena fe*”.

Es indispensable que el Ministerio ponga en marcha un plan para incentivar la generación de oferta de vivienda social a nivel nacional, ello implicaría favorecer a los gobiernos locales que promuevan la producción habitacional formal en sus circunscripciones con: (i) apoyo técnico y financiero para la actualización de planes de desarrollo y catastros urbanos; (ii) prioridad en la ejecución de obras de agua, desagüe, pistas y veredas especialmente en zonas en las que se genere oferta de vivienda social; (iii) asignación de mayores montos de subsidios para vivienda, mejoramiento de barrios y titulación; (iv) asistencia técnica para la creación de programas municipales de vivienda y la modernización de sus oficinas de ingeniería; (v) apoyo técnico y financiero para el desarrollo de proyectos de vivienda y equipamiento urbano sobre terrenos de propiedad municipal.