

## RESUMEN DE OBSERVACIONES

Firmado digitalmente por:  
OVIEDO LIRA Jose Alonso FAU  
20131377224 soft  
Motivo: Doy VºBº  
Fecha: 02/03/2023 11:40:09 -0500

- La Propuesta del Reglamento de Vivienda de Interés Social (Rgto.VIS) se contradice con la Ley N° 31313, Ley de Desarrollo Urbano Sostenible que regula y promueve la elaboración de los Planes de Desarrollo Urbano de nivel distrital (PDU), de la cual se desprende, y que son el soporte de toda nuestra base normativa regulatoria específica. La Política Nacional de Vivienda dice: “Garantizar el crecimiento y desarrollo sostenible de las ciudades y centros poblados del país a través de una planificación urbana y territorial” (Cap.5 Obj. Prioritario1, D.Sup 012-2021-VIV).
- Ello es porque, toda vez que la sobre densificación propuesta por el Reglamento VIS sin criterio de localización alguna (quiere insertarse en zonas en desarrollo y consolidadas también sin distinción) no prevé el impacto negativo generado en relación a la necesidad que van a generar, desde incremento de los equipamientos y servicios urbanos, nuevos tendidos de redes de servicios básicos, entre otros. Cabe mencionar que viendo la Exposición de Motivos del Reglamento VIS propuesto, deliberadamente ha sido exenta del análisis Económico del Costo/Beneficio, pues dicho impacto sería de un costo considerable e imponderable.

Los aspectos específicos son:

- (Art. 4.1) Iguala el grupo familiar destinatario hasta con “hogares unipersonales”, prácticamente cualquier grupo familiar o declarado vulnerable puede acceder al subsidio (Art. 4.2 y 4.3); cuando el fondo MV fue concebido para beneficiar con su bono al mayor grupo de personas posibles y eso es en una familia.
- (Art.5) La propuesta del reglamento se contradice con la Ley N° 31313, de Desarrollo Urbano Sostenible que regula y La Política Nacional de Vivienda dice: “Garantizar el crecimiento y desarrollo sostenible de las ciudades y centros poblados del país a través de una planificación urbana y territorial” (Cap.5 Objetivo Prioritario1, D.Sup 012-2021-VIV).  
Debería priorizar promover los Planes de Desarrollo Urbano de nivel distrital (PDU) que son el soporte de toda la base normativa regulatoria, y no una norma con su propio cuadro de parámetros que se sobrepone a los PDU para insertar VIS donde sea.
- (Art.7.3) Promueve el acceso a vivienda VIS mediante compra o **arrendamiento**, incluso para nivel Socioeconómico Alto. Es decir, desvirtúa el bono, y lo desperdicia dirigiéndolo al NSE A (con capacidad de demanda), y no priorizando al NSE “E” (solo con necesidad, pero sin poder adquisitivo).
- (Art.8.2) Puede ser financiada o no por el Estado, o aun sin financiamiento (Art. 8.3) Es decir, salen de las reglas del MVCS y su observatorio y se vuelven proyectos privados con solo el rotulo de VIS (y se acogen a parámetros). Donde se puede vender lo que sea y a cualquiera, aun sin subsidio y hasta fuera del sistema financiero (riesgo de lavado de activos).
- (Art.9) Básicamente es una norma con su propio Cuadro de Parámetros (promoción de incentivos), que se impone encima de los parámetros o topes edificatorios de los Planes Urbanos de Desarrollo distritales, obligando a los municipios (Art.9.2) a no excluir áreas en sus jurisdicciones. Es decir, a insertar edificios VIS donde sea, sobre todo áreas consolidadas, a discreción de los Promotores.
- (Art.11.2) las viviendas VIS mantienen su condición **solo** un plazo de **5 años, o menor de solo 2 años** (con el pago de una penalidad – Art. 11.7 el beneficiario queda habilitado para volver a aplicar). Es decir, un edificio de alquiler de vivienda luego de una breve afectación inicial, puede ser destinado a otro tipo de alquiler o uso corto plazo o conveniencia (de tipo R&B), e incluso insertarse por ejemplo al costado de un hotel de 4 estrellas (que cumplen con exigentes normas); y repetir ese promotor el patrón cada 2 años.
- (Art.12.2) Buscan ejecutarse **preferentemente** en las áreas clasificadas como suelo **consolidado**, es decir se **desperdicia** un instrumento nacional, que podría promover el **desarrollo urbano equilibrado** en lugares de baja densidad y costo del suelo, y promueve más bien la rentabilidad inmobiliaria buscando insertarse con mayores márgenes de rentabilidad en sitios de mayor atractivo de mercado para la demanda; generando un efecto contrario, de densificarlos más sitios densos e invertir más recursos en reemplazo de redes.
- (Art.13 a 18) Todos los instrumentos de gestión de suelo y habilitación, resultan inaplicables en Miraflores donde prácticamente **toda su área de 9km2 esta urbanizada**, y ya no va a generar renovación urbana, nuevas calles ni nuevos parques ni equipamientos adicionales, salvo excepciones puntuales de algún lote rustico, inclusive afectos por derechos de vía metropolitanas pendientes.
- (Art.20) En su capítulo IV se inserta un **Cuadro de parámetros** para todas las categorías de zonificación residenciales (de ZDB a ZDMA), de **valores muy superiores** a los topes distritales de la Zonificación de Miraflores (Ord. N° 920-MML); con ello burlan el celoso cumplimiento de dichas normas desde el año 2006, las mismas que han generado homogeneidad y equilibrio en su estructura

urbana, y precisamente alto valor del suelo y atractivo comercial, donde ahora el interés inmobiliario pretender insertar lo que sea y donde sea.

Dicho Cuadro de parámetros forzados, es el peor aspecto del reglamento, pues siendo de promoción de vivienda, en la práctica está forzando una imposición encima de los instrumentos del planeamiento urbano, desconociendo los procedimientos y objetivos, que reglamenta respecto de la propia Ley N° 31313 RATDUS.

- Miraflores ha tenido un reciente largo proceso de diagnóstico y dialogo vecinal muy activo de formulación de su Actual Plan Urbano de Desarrollo entre los años 2016 al 2020, aprobado con Ord. N°550-MM y su reciente ratificación por la MML por Ordenanza N° 2475-2022-MML de junio del 2022 en cumplimiento de la Ley RATDUS. El MVCS tendría que explicar porque todo ese esfuerzo se va a dejar sin efecto en la práctica solo por un Reglamento VIS.
- (Art.21) reducen las Áreas Libres de multifamiliares hasta a 30% en esquinas o dobles frentes. Afectando el entorno de los edificios previos que dejaron mayores Áreas Libres de 40%, aprovechando u oscureciendo los patios de iluminación colindantes anteriores.
- (Art. 22.1.b) Una inserción de localización y acumulación imprevisible de muy alta densidad, van a generar que los múltiples estacionamientos que internamente quieren ignorar (alto costo de sótanos) se acaben estacionando en la calle, y que aumento de parqueo flotante o sobre circulación de los autos de sus visitantes, lo que sí es un impacto vial negativo real; pues el Rgto.VIS plantea reducir el coeficiente a un (01) estacionamiento para autos por cada cinco (05) viviendas, (cuando el promedio real y normativo actual, es de 1 Estacionamiento por viv. y en algunos casos 2 o 3 por vivienda según la zona, como frente al malecón).
- (Art.20) **el único tope** que pone ese Cuadro de Parámetros VIS es la **densidad** (d), desconociendo nuestra normas de área mínima de vivienda (AMV); por ejemplo: en RDM con  $d=3,500\text{háb/há}$ , en lote de 500m<sup>2</sup> con 12 pisos, el VIS podría insertar hasta **175** viv. de 24m<sup>2</sup>, cuando nuestra norma AMV de 70m<sup>2</sup> para 1 dorm. solo permitiría 60 viv. en Santa Cruz, y solo 38 viv. frente al Malecón con AMV de 110m<sup>2</sup>.  
en RDA con  $d=7,800\text{háb/há}$ , en lote 500m<sup>2</sup> con 24 pisos, el VIS haría **390** viv. de 21m<sup>2</sup> en lugar de **117** viv con nuestra menor AMV de 70m<sup>2</sup>.  
Incluso los mínimos serían más deficitarios si se aplican los beneficios de reducción del 25% de área de la norma de incentivo Certificados de Promoción de Edificaciones sostenibles (CEPRES de la Ord. N° 581-MM y add).
- No considera el Rgto.VIS que tenemos un Mapa de Alturas Normativas máximas, diferentes al Mapa de Zonificación, donde no necesariamente una categoría de uso del suelo alta, equivale a muchos pisos de altura, pues Miraflores, con normas como la Ord. N° 387-MM constituye y regula micro zonas de valor urbanístico y limita la altura de edificación, a pesar de la zonificación convencional.
- (Art.24 a 34) sobre **fideicomiso de tierras**, habilitación y equipamiento son inaplicables en Miraflores; pues como se mencionó, las estructuras urbanas de sus áreas consolidadas son de hace más de 100 años, y fueron calles unifamiliares que ya han sido llevadas a un alto límite de densidad, lo que actualmente ya genera colapso vial, sin posibilidades de reestructuración alguna, y con un alto índice de población flotante y visitante siendo un nodo turístico.
- En el Cuadro ANEXO 01, se adjunta la tabla de Parámetros del Rgto.VIS junto a la tabla de parámetros vigente de la Ord. 920-MML que venimos cumpliendo los últimos 15 años.
- En el Cuadro ANEXO 02, se adjunta la relación de edificios VIS que se están presentando en el distrito, uno de ellos pretende 20 pisos en Av. Ejercito donde la altura máxima es de 8 pisos, y fue aprobado por un Revisor Urbano sin pasar por nuestras Comisiones Calificadoras (caso en apelación ante el MVCS).

#### EN SÍNTESIS:

- Este mecanismo VIS de alcance nacional, podría promover desarrollo urbano para dar mayor soporte residencial en los más de 1,000km<sup>2</sup> no consolidados que tiene Lima y las demás ciudades del resto del país; destinando allí los recursos de SEDAPAL (del propio MVCS) y demás inversiones de tendido de nuevas redes y equipamientos. Por ende, no tendrían por qué promover insertarse forzosamente en los solo 9km<sup>2</sup> de Miraflores (un área más pequeña que el aeropuerto), o las demás escasas áreas consolidadas de Lima Central que no pasan de 50km<sup>2</sup>, donde sacan y ensanchan redes continuamente sin una expectativa de meta racional de largo plazo.
- Conforme al Art.2º Finalidad de la Ley VIS, debiera cumplir que, en el País, se promueva la Inversión Privada para el desarrollo de VIS “8... conforme a los instrumentos de planificación urbana e instrumentos de uso y gestión del suelo para reducir la brecha habitacional (...)”. Pero en la práctica, con todo el aparato del MVCS enfocado solo en convencer e intervenir a los pocos distritos de Lima Centro (que son menos del 1% del territorio de Lima); por decir lo menos se está desperdiando la

subvención estatal, facilistamente en solo promover la inversión inmobiliaria, tal como las últimas 4 normas RATDUS en los últimos 10 años, pero no para reducir brechas reales, sino enfocados en ese 7% del déficit del NSE “A” en lugar de generar la mejora de la oferta del suelo urbano en el resto de la ciudad.

- Con ese enfoque de “promoción para la inversión privada” con solo rotulo de VIS, contrariamente a su Finalidad, la Dirección de Normatividad del MVCS están transgrediendo La Ley N° 31313, los Planes Urbanos de Desarrollo, y las normas urbanas que vienen de estos y que cada distrito ha concertado en dialogo y armonía con sus vecinos, lo cual justamente las hace valiosas y codiciadas las áreas consolidadas para inserción de inversiones con demanda asegurada. (pues la necesidad sin capacidad adquisitiva o crediticia, solo es necesidad, pero no es demanda).
- El objetivo de rentabilizar las inversiones inmobiliarias en el mejor mercado posible es comprensible por parte de las inmobiliarias, pero no desde la posición del MVCS que tiene la obligación superior de equilibrar el Desarrollo Territorial y Urbano de todo el País, y destinar los recursos y esfuerzos públicos buscando beneficiar a las familias más desfavorecidas y vulnerables al tráfico de tierra e invasiones que aún no tienen casa propia que son las de los NSE “C, D y E”, en lugar de preocuparse por generar viviendas de alquiler de 20m<sup>2</sup> a “familias unipersonales” o los hijos universitarios de las Familias de NSE “A”; cuando lo más cierto es que quizás a ese departamento se mude una familia más larga, buscando la opción más barata de ubicarse en el mejor lugar posible, pero en condiciones de vida muy precarias.
- Esa inserción indiscriminada de edificios de muy alta densidad sin límite, va a depreciar el valor inmobiliario del entorno, burlando a las edificaciones colindantes que, si cumplieron escrupulosamente las reglas, incluidos el Reglamento Distrital de Estándares de Calidad Edificatoria (Ord N°342-MM y N°520-MM del año 2019).
- Uno de los aspectos, de mayores consecuencias que no se ha considerado en ese Reglamento VIS en absoluto, es el impacto vial negativo que pueden ocasionar en las ya precarias redes viales distritales y las vías metropolitanas que las interconectan. La red vial no va a ampliar su capacidad en Miraflores y ya tiene una enorme cantidad de población flotante por su vocación turística: este tipo de edificios no debería insertarse en vías que tienen estrés por alto Nivel de Servicio, o ausencia de bermas colindantes de estacionamiento flotante y/o ausencia de estacionamiento cercano para visitantes, entre otros.
- Como se ha mencionado, estas normas bien dirigidas serían una gran oportunidad para promover la maduración del suelo urbano en áreas aun no consolidadas de baja densidad en los 950km<sup>2</sup> de la mayor parte de Lima y las ciudades del Perú. Dirigiendo la inversión inmobiliaria para que genere desarrollo y viviendas de mayores áreas y menores precios en suelos aun de bajo valor, y no generar una batalla mediática y normativa, que cambia leyes cada 3 años para forzar insertarse en las áreas consolidadas como los 9km<sup>2</sup> de Miraflores.
- Es importante recordar, que el generador de suelo es el Propio Gobierno Central, pues maneja la dotación de agua y desagüe, y administra a las empresas prestadoras, es responsable de la dotación del servicio de transporte público (a cargo de la ATU en Lima), y también generan la titulación pues manejan COFOPRI y la Cartera de suelos de Propiedad Estatal con la SBN. Por ende, tienen la llave para dejar de legalizar las invasiones, y propiciar procesos de renovación urbana, reurbanización y crecimiento planificado, pues hasta a algunas provincias les han financiado los planes urbanos.
- En suma, no se deben transgredir las Áreas Consolidadas, Planificadas y Normadas de acuerdo a sus diversas realidades; generando su deterioro y depreciación, forzando Parámetros Urbanísticos dentro de un Reglamento de Vivienda, que solo debería ser de políticas de Estado, el cual tiene mayores obligaciones y retos, no con los promotores sino con la mayoría de usuarios, los del 79% del déficit de más de 1'235,000 que está en los NSE “C, D y E”. Al final los vecinos tienen la palabra y deben ser considerados, antes de cualquier imposición entre funcionarios, políticos y empresarios.
- Lo más justo para los distritos que tiene diferentes realidades urbanas es permitirles que las municipalidades distritales estudien y propongan que zonas de sus territorios son los que deben albergar las edificaciones de Vivienda de Interés Social, tal como ha propuesto el viceministro de Vivienda y Urbanismo Hernán Navarro Franco.

## ANEXO N° 01

### Cuadro N° 01 - Parámetros urbanos y edificatorios de la Prop. Rgto. VIS

CONDICIONES DEL PREDIO							PARÁMETROS VIS		
Zonificación	Tipo de edificación	Ubicación del predio	Lote mínimo normativo (m <sup>2</sup> )	Frente mínimo del lote (ml)	Área libre mínima (%)	Coefficiente de edificabilidad	Altura máxima de edificación (ml)	Densidad máxima (Hab/Ha)	Porcentaje del área útil total vendible (%)
ZDB	Vivienda bifamiliar	Frente a calle	120	6.00	30%	2.00	10.80	1050	35%
		Frente a parque o Av.	120	6.00	30%	2.00	10.80	1050	
	Vivienda multifamiliar	Frente a calle	160	8.00	35%	3.20	12.60	1700	
		Frente a parque o Av.	160	8.00	35%	3.40	16.20	1800	
	Edificio de usos mixtos	Frente a calle en esquina	300	10.00	35%	4.00	20.60	2200	30%
		Frente a parque o Av.	300	10.00	35%	4.00	20.60	2200	
Conjunto residencial / conjunto de usos mixtos	Frente a calle	600	10.00	50%	4.30	21.50	2300	40%	
	Frente a parque o Av.	600	10.00	50%	4.30	21.50	2300		
ZDM	Vivienda bifamiliar	Frente a calle en esquina	60	6.00	30%	2.80	12.60	1500	45%
		Frente a parque o Av.	90	6.00	30%	2.80	12.60	1500	
	Vivienda multifamiliar	Frente a calle	90	6.00	35%	4.50	23.40	2400	
		Frente a parque o Av.	180	8.00	35%	5.10	27.00	2750	
	Edificio de usos mixtos	Frente a calle	200	10.00	35%	5.80	32.00	3000	40%
		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%	
	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%
		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	
	Edificio de usos mixtos	En cualquier ubicación	600	15.00	40%	15.00	1.5 (a+r)	7500	
	Conjunto residencial / conjunto de usos mixtos	En cualquier ubicación	2500	Existente	55%	15.60	1.5 (a+r)	7800	
ZDMA	Vivienda multifamiliar	Frente a calle	450	10	40%	14.40	1.5 (a+r)	6400	50%
		Frente a parque o Av.	600	10	40%	14.40	1.5 (a+r)	6400	
	Vivienda multifamiliar	En cualquier ubicación	800	15	40%	18.00	1.5 (a+r)	8000	
	Edificio de usos mixtos	En cualquier ubicación	800	15	40%	18.80	1.8 (a+r)	8400	
	Conjunto residencial / conjunto de usos mixtos	En cualquier ubicación	2500	Existente	60%	19.50	1.8 (a+r)	8700	

a: Ancho de vía      r: Retiros

#### Notas:

- 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.
- Para el caso de proyectos que se ejecuten por etapas, el porcentaje mínimo requerido para VIS se debe mantener en cada etapa.
- En ZDB el uso mixto sólo aplica a predios ubicados en esquina, frente a parque o vía no menor a 20.00 m.
- En ningún caso, la altura de edificación del proyecto de VIS en aplicación del presente Reglamento, puede ser usada para lotes colindantes para efectos de aplicación de colindancia de altura o por consolidación.
- En predios ubicados en Zona de Reglamentación Especial aplica la altura prevista en el reglamento específico.
- Para el caso de usos mixtos, el área comercial debe ser no menor a 100.00 m<sup>2</sup>.
- 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.

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

ZONA	USOS	LOTE MÍNIMO NORMATIVO (m2)	FRENTE MÍNIMO NORMATIVO (ml)	ALTURA DE EDIFICACIÓN MÁXIMA (1) (pisos)	ÁREA LIBRE MÍNIMA	ESTACIONAMIENTO MÍNIMO
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	300	10	5 a 8	35%	1 cada vivienda
Residencial de Densidad Alta RDA	Multifamiliar	350	10	8 a 10	40%	1 cada vivienda
	Multifamiliar	600	15	11 a 12	40%	1 cada vivienda
Residencial de Densidad Muy Alta RDMA	Multifamiliar	800	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).

(3) 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.

**Cuadro N° 03. Cuadro de ÁREAS MÍNIMAS 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.**

AREA MINIMA POR UNIDAD DE VIVIENDA			ESTACIONAMIENTO MINIMO POR UNIDAD DE VIVIENDA	CLAVE CROMATICA
3 DORMITORIOS	2 DORMITORIOS	1 DORMITORIO		
200	150	100	2 ESTACIONAMIENTOS POR UNIDAD DE VIVIENDA DE 3 Y 2 DORMITORIOS	[Dark Blue]
		20% DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA COMO MAXIMO	1 ESTACIONAMIENTO POR UNIDAD DE VIVIENDA DE 1 DORMITORIO + 10% PARA VISITAS	
180	150	100	2 ESTACIONAMIENTOS POR UNIDAD DE VIVIENDA DE 3 Y 2 DORMITORIOS	[Medium Blue]
		25% DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA COMO MAXIMO	1 ESTACIONAMIENTO POR UNIDAD DE VIVIENDA DE 1 DORMITORIO + 10% PARA VISITAS	
130	110	80	1.5 ESTACIONAMIENTOS POR UNIDAD DE VIVIENDA DE 3 Y 2 DORMITORIOS	[Light Blue]
		30% DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA COMO MAXIMO	1 ESTACIONAMIENTO POR UNIDAD DE VIVIENDA DE 1 DORMITORIO + 10% PARA VISITAS	
120	100	80	1.5 ESTACIONAMIENTOS POR UNIDAD DE VIVIENDA DE 3 Y 2 DORMITORIOS	[Light Orange]
		35% DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA COMO MAXIMO	1 ESTACIONAMIENTO POR UNIDAD DE VIVIENDA DE 1 DORMITORIO + 10% PARA VISITAS	
100	80	70	1 ESTACIONAMIENTO POR UNIDAD DE VIVIENDA	[Red]
		40% DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA COMO MAXIMO		

## ANEXO 02

Tabla N° 01, se adjunta la relación de edificios VIS que se están presentando en el distrito hasta enero 2023.

EXPEDIENTE	UBICACIÓN		PROPIETARIO	ANTEPROYECTOS MIVIVIENDA INGRESADOS 2023 COMPARATIVO DE PARÁMETROS												Comparación de áreas de departamentos con el CEPRES "A" (***)												
				ALTURA		ESTACIONAMIENTOS (EN PLAZAS)			ÁREAS POR DEPARTAMENTOS M2 VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL			ÁREAS POR DEPARTAMENTOS M2 NORMATIVO			ESTADO													
	VIA	VIA		VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (**)	NORMATIVO (*)	VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	NORMATIVO	DEFICIT CON LA NORMA	3 D A +	2D	1D	3 D A +	2D	1D														
																INCENTIVO DE DISMINUCIÓN AL 25%		DIFERENCIA PORCENTUAL										
1	6963-2022	AV. ROOSEVELT	6256 - 6258 - 6260	DESARROLLO INMOBILIARIO D21 S.A.C	22 PISOS + AZOTEA (60.00 ml)	10 PISOS (41.5 ML)	65	150	-85		67 - 65	58 - 43	130	110	80	NO CONFORME 09.02.2023	97.5	82.5	60	0%	80%	84%						
2	7810-2022	AV. 28 DE JULIO	360-370	SOLUCIONES INMOBILIARIAS GALEON SAC	15 PISOS + AZOTEA (38.50 ml)	10 PISOS (41.5 ml AL DEMOLER LA QUINTA INTEGRALMENTE)	97	207	-110		70 - 104	52 - 60	31 - 43	120	100	80	CONFORME 23.01.2023	90	75	60	78%	69%	72%					
3	8354-2022	AV. 28 DE JULIO	551-553-555	EDIFICA INVERSIONES DEL SUR S.A.C.	16 PISOS + AZOTEA (41.50 ml)	10 PISOS (41.5 ML)	68	213	-145		58 - 75	54 - 56	29 - 42	120	100	80	CONFORME 20.01.2023	90	75	60	64%	72%	48%					
4	8706-2022	AV. BENAVIDES ESQ. CON CA. CIRO ALEGRIA	2092-2098 / 100	PROYECTO CANTABRIA 09 S.A.C.	21 PISOS + AZOTEA (58.90 ml)	22 PISOS (89.5 ML)	86	230	-144		84 - 85	78 - 51	25 - 30	180	150	100	NO CONFORME 13.02.2023	135	112.5	75	62%	45%	33%					
5	8789-2022	AV. 28 DE JULIO	420	DESARROLLA CONSULTORA INMOBILIARIA S.A.C.	16 PISOS + AZOTEA (41.50 ml)	13 PISOS (54.5 ML)	47	192	-145		54 - 68	52 - 28	120	100	80	NO CONFORME 26.01.2023	90	75	60	0%	72%	47%						
6	8922-2022	AV. PASEO DE LA REPUBLICA	5833 - 5885	EDIFICA INVERSIONES DEL SUR S.A.C.	22 PISOS + AZOTEA (59.40)	17 PISOS (52.5 ML)	102	280	-178		75 - 116	33 - 55	130	110	80	NO CONFORME 09.02.2023	97.5	82.5	60	0%	91%	55%						
7	006-2023	AV. TOMAS MARSANO	1336	CORP. EL SOLPERU - CORPSOL PERU SAC	5P+AZ (14.30)	5 PISOS (16.5 ML)	4	14	-10		78.8	47	130	110	80	NO CONFORME 02.01.2023	97.5	82.5	60	0%	96%	78%						
8	486-2023	AV. JOSE PARDO Y AV. ALFREDO I. LEON	1061 - 1075 / 127	EDIFICA INVERSIONES DEL SUR S.A.C.	23 PISOS + AZOTEA (60.00 ml)	17 PISOS (52.5 ML)	98	262	-164		96 - 58	30 - 62	150	120	90	NO CONFORME 02.02.2023	112.5	90	67.5	0%	64%	44%						
9	489-2023	PASEO DE LA REPUBLICA ESQ. CA. SHELL	5788-5796	HPC DESARROLLOS INMOBILIARIOS SAC	32 P+AZ (87.90 ml)	12 PISOS (37.5)	69	147	-78		42	42 - 47	42 - 61	100	80	70	NO CONFORME LUNES 30.ENE	75	60	52.5	56%	70%	80%					
10	574-2023	AV. AREQUIPA	4015-4029-4035	INVERSIONES INMOBILIARIAS EDIFIKARTE SAC	22 PISOS + AZOTEA (61.55 ml)	12 PISOS (37.5)	105	214	-109		81 - 79	68 - 63	51 - 44	130	110	80	NO CONFORME 13.02.2023	97.5	82.5	60	81%	76%	73%					
11	914-2023	AV. ROOSEVELT	6250-6254-6256	INVERSIONES INMOBILIARIAS DEL PERU SA	22 PISOS + AZOTEA (61.55 ml)	10 PISOS (41.5 ML)					60 - 70	40 - 42	30 - 35				PROGRAMADO 1°REV AUN SIN DATOS DE REVISIÓN											
12	929-2023	AV. BENAVIDES	3040.3044	GRUPO ICONO INMOBILIARIA E INVERSIONES SAC	23P+AZ (87.90 ML)	10 PISOS (41.5 ML)					72 - 75	60 - 55	28 - 25				PROGRAMADO 1°REV AUN SIN DATOS DE REVISIÓN											
							741	1909	-1168																			
<b>(*) NORMATIVA:</b>				ORDENANZA 342-MM (ALTURA EN BASE A LA ORDENANZA 920-MML), Y MODIFICATORIAS APROBADAS MEDIANTE				ORDENANZA N° 385-MM ORDENANZA N° 466-MM ORDENANZA N° 520-MM ORDENANZA N° 561-MM ORDENANZA N° 582-MM			DEFICIT DE 1168 ESTACIONAMIENTOS QUE TENDRÁN QUE ESTAR EN LA CALLE. SOLO SE CUBRE EL 38% DE LO REQUERIDO EN LA NORMA Y EN EL MEJOR DE LAS POSIBILIDADES, EN EL CEPRES A, CUBRE EL 50% ÚNICAMENTE																	
<b>(**) VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL:</b>				DECRETO SUPREMO 010-2018-VIVIENDA Y SUS MODIFICATORIAS APROBADAS MEDIANTE DECRETO SUPREMO 012-2019-VIVIENDA Y DECRETO SUPREMO 002-2020-VIVIENDA				DECRETO SUPREMO 012-2019-VIVIENDA DECRETO SUPREMO 002-2020-VIVIENDA			NUEVAMENTE ACTUALIZADOS POR LA LEY 31313: UNO DE SUS REGLAMENTOS ES EL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL CON NUEVOS PARAMETROS.																	
<b>(***) CEPRES: (Certificado de Promoción de Edificaciones Sostenibles)</b>				ORDENANZA 581-MM Y MODIFICATORIAS APROBADAS MEDIANTE, donde se indica que las edificaciones sostenibles deberán contar: 1. Con alguna certificación internacional de sostenibilidad de edificación. 2. Criterios técnicos de diseño y construcción sostenible - Eficiencia energética y confort térmico - Reducción de consumo de electricidad - Ahorro de agua y reúso de aguas residuales domésticas tratadas - Retiros frontales sin cerramiento - Segregación de residuos diferenciados - Habilitación de retiros frontales Estacionamiento para bicicletas - Calidad ambiental interior, azotea verde, área verde y muro verde INCENTIVOS Son los siguientes: - CEPRES TIPO "A" Reducción del 25% del Área mínima normativa y reducción del 25% del número de estacionamiento - CEPRES TIPO "B" Reducción del 15% del Área mínima normativa y reducción del 15% del número de estacionamiento - CEPRES TIPO "C" Reducción del 10% del Área mínima normativa y reducción del 10% del número de estacionamiento									ORDENANZA N° 588-MM ORDENANZA N° 599-MM															

## ANTEPROYECTO EN CONSULTA - DS N° 010-2018 Y DS N° 012-2019-VIVIENDA

N°	N° EXPEDIENTE	PROPIETARIO O SOLICITANTE	UBICACIÓN						USO	ALTURA DEL PROYECTO	ESTADO
			VIA	N°2	MZ. CAT	LO. CAT	URBANIZACIÓN	ZONIFICACIÓN			
1	7018-2019	INMOBILIARIA ACTUAL REPUBLICA S.A.C.	AV. PASEO DE LA REPUBLICA	5823	529	13	MIRAFLORES	RDM	VIV. MULTIFAMILIAR	20 PISOS + AZOTEA	APROBADO
2	7716-2019	BARRETO BOGGIO JUAN	Calle JOSE GONZALES	555	439	13	ARMENDARIZ	RDM	VIV. MULTIFAMILIAR	3 PISOS	APROBADO
3	10191-2019	C&M PROYECTO DISEÑO Y CONSTRUCCION	Calle PIURA	655	221	19	SURQUILLO	RDM	VIV. MULTIFAMILIAR	9 PISOS + AZOTEA	APROBADO
4	10571-2019	C&M PROYECTO DISEÑO Y CONSTRUCCION	AV. TOMAS MARSANO	1910 - 1912	654	2	LOS JAZMINES	RDM	VIV. MULTIFAMILIAR	9 PISOS + AZOTEA	APROBADO
5	12007-2019	DESARROLLADORA CONSULTORA INMOBILIARIA S.A.C.	AV. TOMAS MARSANO	1940 - 1950	654	4	LOS JAZMINES	RDM	VIV. MULTIFAMILIAR	9 PISOS + AZOTEA	APROBADO
6	2132-2021	PATRICIA BEATRIZ VERA ZAMBRANO Y AIDA DORA VERA ZAMBRANO	CA. TERUEL	210-220	118	10	CHACARILLA SANTA CRUZ (EL ALAMO)	RDM	VIV. MULTIFAMILIAR	5 PISOS + AZOTEA	APROBADO
7	3422-2021	INV.INMOB.DEL PERU	AV. ARAMBURU	144	99	2	BARBONCITO	CZ	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	20 PISOS +AZOTEA	APROBADO
8	3578-2021	V Y V PROYECTO 61 S.A.C.	AV. JOSE PARDO	669	303	2	SURQUILLO	CM	VIV. MULTIFAMILIAR	22 PISOS + AZOTEA	APROBADO
9	3719-2022	INMOBILIARIA DEL SUR NEWCO SAC	PASEO DE LA REPUBLICA ESQ. CA. ESPERANZA	5605 / 418	512	1Y 27	MIRAFLORES	RDMA	COM - VIV MULTIFAMILIAR	22 PISOS + AZOTEA	APROBADO
10	5154-2022	ACOSTA QUIÑONES JORGE MANUEL	CARLOS TENAUD	106-108	139	2	BARBONCITO	CZ	COMERCIO+CONSULTORIOS+VIVIENDA	4P+AZ	APROBADO
11	6805-2022	VIVIENDAS DEL PERÚ S.A.C.	AV. JOSE CASIMIRO ULLOA	324 - 328	537	11	MIRAFLORES	RDM	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	10 PISOS + AZOTEA	APROBADO
12	7810-2022	SOLUCIONES INMOBILIARIAS GALEON SAC	AV. 28 DE JULIO	360-370	427	9	PETIT JEAN OCHARAN	CZ /RDA	COMERCIO + VIVIENDA MULTIFAMILIAR	15 PISOS + AZOTEA	APROBADO
13	8354-2022	EDIFICA INVERSIONES DEL SUR S.A.C.	AV. 28 DE JULIO	551-553-555	415	16	LEURO	CZ	COMERCIO + VIVIENDA MULTIFAMILIAR	16 PISOS + AZOTEA	APROBADO
14	914-2023	INVERSIONES INMOBILIARIAS DEL PERÚ SA	AV. ROOSEVELT	6250-6254-6256	553	12 Y 13	PROLONGACIÓN BENAVIDES	CZ/RDA	MULTIFAMILIAR	22 PISOS + AZOTEA	APROBADO
15	1813-2023	HJC INVERSIONES SAC	AV. AREQUIPA	4221-4225-4229	131	19	BARBONCITO	RDA - IIIB	MULTIFAMILIAR	22 PISOS + AZOTEA	APROBADO

**PROYECTO - DS N° 010-2018, DS N° 012-2019-VIVIENDA Y 002-2020-VIVIENDA**

N°	N° EXPEDIENTE	PROPIETARIO O SOLICITANTE	UBICACIÓN						USO	NORMATIVO	ALTURA DEL PROYECTO	RESOLUCION DE LICENCIA	MODALIDAD DE APROBACION	ESTADO DEL PROYECTO
			VIA	N°2	MZ. CAT	LO. CAT	URBANIZACIÓN	ZONIFICACIÓN						
1	3997-2021	ENSENADA REAL ESTATE GROUP SCRL	Avenida DEL EJERCITO ESQ CA. JOSE DOMINGO CHOQUEHUANCA	1194	8	1	SANTA CRUZ	RDM	VIV. MULTIFAMILIAR	7 pisos (ORD.342-MM) 22.50 ML (DS.002-2020-VIVIENDA)	16 PISOS + AZOTEA	<b>RLE 232-2021</b>	<b>REV URBANO</b>	OBRA EN EJECUCION
2	1407- 2022	V Y V PROYECTO 74 S.A.C.	AV. ROOSEVELT	5591	598	23	MIRAFLORES	CZ	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	10 PISOS *4M =41.5 ML	22 PISOS + AZOTEA	<b>RLE 67-2022</b>	<b>REV URBANO</b>	OBRA EN EJECUCION
3	2225-2022	VYV PROYECTO 67 SA	AV. BENAVIDES	1130.1 140.11 50	551	6	PROL.BENAVIDES	CZ	MULTIFAMILIAR 50% MI VIVIENDA	1.5(a+r) 1.5(30+5+5)=60ML	20 PISOS+AZ	<b>RLE 089-2022</b>	<b>REV URBANO</b>	OBRA EN EJECUCION
4	1429-2023	INVERSIONES LOTUS SAC.	AV. ROOSEVELT	5777- 5883	L	10	AURORA	CZ	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	10 PISOS *4M =41.5 ML	22 PISOS + AZOTEA	<b>RLE 082-2023</b>	<b>REV URBANO</b>	OBRA EN EJECUCION
5	8659-2022	DESARROLLO Y PROYECTOS EDIFICA SAC.	AV. 28 DE JULIO	815	418	20	LEURO	CZ	VIVIENDA MULTIFAMILIAR + COMERCIO	1.5(a+r)= 1.5(18.60+10ml)= 42.90 ml	16 PISOS (42.85ML con parapeto) + AZOTEA	<b>RLE 380-2022</b>	<b>REV URBANO</b>	OBRA EN EJECUCION
6	3166-2022	INGENIERÍA DE LA CONSTRUCCIÓN S.A.C.	AV. ALFREDO BENAVIDES	3066	716	10	LA CASTELLANA	CZ	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	10 PISOS = 41.50 ML	20 PISOS + AZOTEA	<b>RLE 127- 2022</b>	<b>REV. URBANO</b>	SIN INICIO DE OBRA