El derecho social a la vivienda adecuada en el Perú: estándares internacionales, competencias institucionales y jurisprudencia del Tribunal Constitucional

The social right to adequate housing in Peru: International standards, institutional competences, and jurisprudence of the Constitutional Court

✍ Marco Antonio García Sánchez*

Resumen

El artículo analiza el derecho a una vivienda adecuada en el marco constitucional e internacional, con énfasis en la jurisprudencia del Tribunal Constitucional del Perú y su impacto en las competencias municipales y del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) respecto a las licencias de construcción. Se examina cómo la suspensión arbitraria o revisión indiscriminada de licencias puede vulnerar la seguridad jurídica y afectar proyectos de vivienda de interés social (VIS), restringiendo el acceso de la población vulnerable a un hogar digno. El estudio integra estándares internacionales, principios de progresividad y adecuación, así como la necesidad de coordinación intergubernamental para garantizar la efectividad de este derecho social fundamental.

* Abogado por la Universidad Nacional de San Agustín de Arequipa, egresado de la Maestría en Derecho Penal por la Universidad Católica de Santa María de Arequipa. Abogado en el Tribunal Constitucional. Código ORCID: 0009-0007-2885-340X. Correo electrónico: mgarsan88@gmail.com

Palabras clave

vivienda adecuada; vivienda social; seguridad jurídica; competencias municipales; MVCS; licencias de construcción; Tribunal Constitucional; estándares internacionales.

Abstract

The article analyzes the right to adequate housing within the constitutional and international framework, with emphasis on the jurisprudence of the Constitutional Court of Peru and its impact on the powers of municipalities and the Ministry of Housing, Construction and Sanitation (MVCS) regarding building permits. It examines how the arbitrary suspension or indiscriminate review of permits can undermine legal certainty and affect Social Interest Housing (VIS) projects, restricting vulnerable populations' access to a decent home. The study integrates international standards, the principles of progressiveness and adequacy, as well as the need for intergovernmental coordination to ensure the effectiveness of this fundamental social right.

Keywords

adequate housing; social housing; legal certainty; municipal powers; MVCS; building permits; Constitutional Court; international standards.

Sumario

I. PLANTEAMIENTO. **II.** FUNDAMENTO TEÓRICO. **III.** JURISPRUDENCIA. **IV.** RESULTADOS. **V.** ANÁLISIS**. VI.** CONCLUSIÓN.

I. PLANTEAMIENTO

La importancia del artículo jurídico radica en que aborda, de manera sistemática y comparada, un conjunto de sentencias clave del Tribunal Constitucional peruano que delimitan el alcance de las competencias municipales en materia de licencias de construcción y la intervención del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS). Este análisis no solo clarifica la distribución de atribuciones entre niveles de gobierno, sino que también evidencia cómo el ejercicio indebido o desproporcionado de facultades por parte de las municipalidades puede vulnerar principios esenciales del ordenamiento jurídico, como la seguridad jurídica, y derechos fundamentales, como el acceso a una vivienda adecuada.

El trabajo adquiere relevancia académica y práctica porque integra la dimensión normativa con la jurisprudencial, lo que permite comprender cómo el máximo intérprete de la Constitución interpreta las leyes frente a tensiones entre la autonomía municipal y la rectoría nacional. A su vez, pone de relieve el impacto real que estas decisiones tienen sobre proyectos de vivienda de interés

social (VIS) y sobre el cumplimiento de obligaciones internacionales del Estado peruano derivadas del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC). En el plano práctico, el artículo ofrece a operadores jurídicos, autoridades municipales y desarrolladores inmobiliarios una guía sobre los límites legales para la fiscalización y suspensión de licencias, lo cual ayuda a prevenir conflictos competenciales y a fortalecer la coherencia de las políticas públicas de vivienda. En el plano académico, contribuye a la doctrina nacional al sistematizar criterios jurisprudenciales que, hasta ahora, han sido analizados de forma aislada, así como propone una lectura crítica que vincula la gestión administrativa local con la protección efectiva de derechos fundamentales. A nivel global, la adecuada protección del derecho social a una vivienda digna se ha convertido en uno de los desafíos más urgentes para los Estados y las ciudades. El concepto de «vivienda adecuada» trasciende la mera disponibilidad de un refugio físico: implica que las personas vivan con seguridad, dignidad y estabilidad jurídica. Según el Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos, la vivienda adecuada exige que las personas no teman ser desalojadas de sus hogares y tengan acceso a un entorno seguro (ONU, 1948).

El Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (UNHabitat) (2019) señala que la seguridad de tenencia es el pilar fundamental del derecho a una vivienda adecuada y que esta puede asumir distintas formas, como alquileres, cooperativas de vivienda o propiedad pública. Además, el derecho internacional, particularmente el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), articula que la vivienda adecuada debe abarcar condiciones como seguridad de tenencia, accesibilidad, costo razonable, infraestructura básica y ubicación adecuada. Pese a este reconocimiento, las instituciones advierten sobre importantes desafíos globales. El documento preparado por UN-Habitat (2025) destaca que los desalojos forzados afectan desproporcionadamente a comunidades sin reconocimiento formal de sus derechos sobre la tierra o la vivienda. Por su parte, investigaciones académicas como la de Leijten y De Bel (2020) subrayan que garantizar la seguridad de tenencia requiere protección legal efectiva contra desalojos forzosos, acoso o amenazas, así como la mitigación de la inestabilidad administrativa. La falta de soluciones formales ha incentivado mecanismos informales de regulación del uso del suelo y tenencia de vivienda, particularmente en contextos urbanos.

En muchos países en desarrollo, hasta el 90 % de la tierra urbana permanece fuera de los registros oficiales y bajo regímenes informales de tenencia (Christensen, 2024). Esta situación genera vulnerabilidades persistentes, ya que millones de personas carecen de estabilidad jurídica y de acceso a servicios básicos, lo que

afecta directamente su derecho a una vivienda digna. América Latina y el Caribe es una de las regiones más urbanizadas del planeta: alrededor de 80–82 % de la población vive en ciudades, lo que concentra la presión por suelo, servicios y vivienda en áreas metropolitanas con mercados formales e informales altamente segmentados (UN-Hábitat, 2012; CEPAL, 2024). En este contexto, el déficit habitacional persiste y, según estimaciones recientes del sistema interamericano de desarrollo, cerca del 45 % de los hogares no dispone de una vivienda adecuada, lo que refleja carencias tanto cuantitativas (falta de unidades) como, sobre todo, cualitativas (materiales precarios, hacinamiento, déficits de infraestructura y saneamiento) (BID, 2022, 2024). De hecho, la evidencia regional indica que el déficit cualitativo supera ampliamente al cuantitativo en entornos urbanos —se ha estimado alrededor del 94 % del déficit urbano— y coexiste con elevados niveles de informalidad residencial (BID, 2022).

La informalidad del hábitat sigue siendo un rasgo estructural del crecimiento urbano: aproximadamente una quinta parte de la población urbana de la región habita en asentamientos informales, con fuerte heterogeneidad subnacional y nacional (BID, 2022; UN-Hábitat, 2014). Esta realidad expone a millones de personas a riesgos climáticos y de desastres, por ubicarse a menudo en laderas, cuencas o planicies de inundación y por la fragilidad constructiva de las viviendas; los reportes regionales de la Oficina de la ONU para la Reducción del Riesgo de Desastres documentan la alta exposición de ciudades de ALC y la necesidad de integrar la gestión del riesgo en la política habitacional (UNDRR, 2023, 2024). La accesibilidad económica es otro nudo crítico: la combinación de ingresos reales estancados, encarecimiento del suelo urbano y costos de construcción limita el acceso a vivienda formal, especialmente para hogares con empleo informal o crédito restringido; organismos multilaterales recomiendan reformas de gobernanza del suelo, profundización del mercado de alquiler asequible y marcos regulatorios que habiliten producción de vivienda resiliente y de bajas emisiones (BID, 2022, 2024). A la vez, mediciones recientes muestran que, aunque las cifras varían por metodología, una proporción sustantiva de hogares urbanos continúa en situación de déficit, lo cual respalda la urgencia de políticas integrales y datos armonizados para el seguimiento regional (MINURVI, 2024; CEPAL-BID-OCDE, 2024).

Desde el enfoque de derechos humanos, los órganos del sistema interamericano subrayan la obligación estatal de garantizar protección efectiva frente a desalojos, personas en situación de calle y hogares en extrema vulnerabilidad, incorporando estándares de vivienda adecuada y seguridad de tenencia a lo largo del ciclo de las políticas públicas (CIDH/REDESCA, 2023). En síntesis, América Latina enfrenta un déficit persistente, predominantemente cualitativo, con alta

informalidad y creciente exposición a riesgos, que exige articular política urbana, vivienda, suelo y clima bajo principios de asequibilidad, resiliencia y derechos. En el Perú, el déficit habitacional sigue siendo una realidad tangible que afecta tanto a zonas urbanas como rurales. Según datos recientes del Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI) (2024), el 10,1 % de los hogares en el país presentaba algún tipo de déficit habitacional, ya sea cualitativo —por condiciones precarias, hacinamiento o falta de servicios— o cuantitativo —falta de vivienda adecuada—. Esta problemática se agrava en el ámbito rural, donde el déficit cualitativo alcanza el 12,6 % frente al 6,8 % en zonas urbanas. Cuando se examina la situación en términos absolutos, diversos análisis reportan que el Perú enfrenta un déficit total de aproximadamente 1,6 millones de viviendas, de las cuales el 75 % corresponde a zonas urbanas. Esta brecha refleja que mientras cada año se forman alrededor de 142 000 nuevos hogares urbanos, solo se construyen cerca de 45 000 viviendas formales, lo cual deja así una diferencia anual que ronda las 97 000 unidades. Una parte significativa de este déficit proviene del hacinamiento, que representa casi un tercio del problema general, junto con la falta de acceso a servicios básicos como agua, saneamiento y luz (INEI, 2024). Estas condiciones no solo implican una ausencia de vivienda digna, sino también graves riesgos para la salud y el bienestar de las familias. En síntesis, el país atraviesa una problemática habitacional estructural y multidimensional: existe una carencia sostenida de unidades habitacionales adecuadas, sobre todo en entornos urbanos en expansión; una calidad deficiente de las viviendas existentes, caracterizada por hacinamiento y falta de servicios, particularmente en zonas rurales; y una clara incapacidad del sistema formal para atender la demanda habitacional generada cada año. Esta realidad exige políticas públicas que integren soluciones habitacionales formales, mejoramiento de servicios, estrategias de inclusión rural y una robusta fiscalización técnica y jurídica para garantizar el derecho a una vivienda digna.

El presente trabajo académico se justifica en la necesidad de analizar, de manera crítica y comparada, un conjunto de sentencias del Tribunal Constitucional peruano que definen los alcances y límites de las competencias municipales en materia de licencias de construcción y su relación con las atribuciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS). Dichos pronunciamientos tienen una incidencia directa en la seguridad jurídica de los procedimientos administrativos, en la viabilidad de los proyectos habitacionales y en la protección de derechos fundamentales, particularmente el derecho a una vivienda adecuada. En el Perú, el déficit habitacional asciende a aproximadamente 1,6 millones de viviendas, con un marcado predominio del déficit cualitativo y altos niveles de informalidad en la ocupación del suelo, lo que refleja una brecha estructural que afecta tanto

a zonas urbanas como rurales. Esta situación evidencia que la forma en que se regulan, fiscalizan y ejecutan las licencias de construcción influye decisivamente en la capacidad de atender la demanda de vivienda, en especial la destinada a los sectores de menores ingresos, como las viviendas de interés social (VIS).

Esta situación se caracteriza por: un déficit habitacional persistente, una informalidad urbana generalizada y una creciente exposición a riesgos climáticos y de desastres. En este escenario, la distribución clara de competencias entre niveles de gobierno y el respeto al principio de seguridad jurídica resultan esenciales para garantizar que las políticas públicas de vivienda se implementen de forma eficiente, equitativa y conforme a los estándares internacionales, como los previstos en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC). Por ello, este artículo no solo busca sistematizar y comparar la jurisprudencia constitucional relevante, sino también aportar insumos académicos y prácticos que orienten a legisladores, autoridades locales, operadores jurídicos y desarrolladores inmobiliarios hacia una gestión de licencias que respete el marco legal, fortalezca la gobernanza urbana y contribuya efectivamente a la materialización del derecho a la vivienda en nuestro país.

Este artículo sostiene que la suspensión generalizada o automática de licencias de edificación —especialmente para proyectos de vivienda de interés social (VIS)— vulnera el principio de seguridad jurídica y el mandato de progresividad en el derecho a la vivienda, así como que solo puede superar el control constitucional si: (i) está prevista de manera expresa en una norma con rango de ley; (ii) se fundamenta en riesgos técnicos específicos, verificables y actuales; (iii) tiene una duración estrictamente limitada, y (iv) cuenta con una motivación reforzada que descarte la existencia de medidas menos gravosas.

El presente análisis permite identificar cuatro núcleos constitucionales en tensión que orientan la discusión. En primer lugar, se encuentra la relación entre la seguridad jurídica y la potestad fiscalizadora municipal, pues el control posterior de licencias por parte de los gobiernos locales, cuando se ejerce de manera masiva, automática o sin motivación individualizada, puede comprometer la estabilidad de actos administrativos firmes y afectar la confianza legítima de los administrados, en contravención del principio de seguridad jurídica reconocido por el Tribunal Constitucional. En segundo término, la progresividad del derecho a la vivienda adecuada impone al Estado el deber de adoptar medidas concretas y verificables para ampliar el acceso a la vivienda, en particular a través de proyectos de vivienda de interés social (VIS), sin que este principio pueda ser invocado para amparar la inacción estatal o justificar medidas regresivas carentes de una motivación sufi-

ciente. En tercer lugar, la reserva de ley y la distribución de competencias entre el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) y los gobiernos locales exigen que cualquier limitación sustantiva al ejercicio de atribuciones esté sustentada en una norma con rango de ley, así como que las facultades de supervisión sectorial y fiscalización municipal se ejerzan de forma complementaria y coordinada, evitando superposiciones que generen conflictos de competencia. Finalmente, las medidas restrictivas que afectan de manera desproporcionada a proyectos VIS pueden incidir negativamente en el acceso a una vivienda digna para poblaciones de menores recursos, lo que demanda un escrutinio reforzado desde la perspectiva de la razonabilidad, la proporcionalidad y la no discriminación.

II. FUNDAMENTO TEÓRICO

La teoría de los derechos fundamentales representa un eje estructural del constitucionalismo moderno, al reconocer al ser humano como titular de derechos inalienables frente al poder del Estado. Su principal exponente es Robert Alexy, quien desarrolló una concepción normativa de los derechos fundamentales como principios jurídicos con fuerza vinculante. Esta teoría surgió en el contexto de la reconstrucción democrática posterior a la Segunda Guerra Mundial, en respuesta a los regímenes autoritarios y a las violaciones sistemáticas de derechos humanos (De Sousa y Gonçalves, 2021). Concretamente, propone que estos derechos constituyen límites y directrices para la actuación del poder público, y que deben ser considerados en procesos de ponderación y argumentación jurídica (Lemos y Silva, 2021). En consecuencia, no se trata de declaraciones simbólicas, sino de normas activas que exigen respeto, protección y garantía por parte del Estado. Esta visión permite evaluar la constitucionalidad de leyes y políticas públicas, lo que asegura la primacía de la dignidad humana, la igualdad y la libertad como pilares del orden jurídico democrático. El derecho a una vivienda adecuada es un derecho humano fundamental reconocido en diversos instrumentos jurídicos internacionales, regionales y nacionales, que trasciende la simple provisión de un espacio físico para habitar. Conforme a la Observación General 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (Comité DESC, 1991), este derecho implica que toda persona debe gozar de un lugar seguro, accesible, habitable, con servicios e infraestructura básica, asequible económicamente y ubicado en un entorno que permita el desarrollo de una vida digna.

En el plano internacional, el artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos establece que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado, lo que incluye la vivienda, y el artículo 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC) reconoce expresamente

el derecho a una vivienda adecuada como componente esencial del derecho a un nivel de vida digno (Naciones Unidas, 1966). La Corte Interamericana de Derechos Humanos (CIDH) (2017), aunque no reconoce un derecho autónomo a la vivienda en la Convención Americana, ha protegido dimensiones relacionadas a través de su jurisprudencia, particularmente cuando su vulneración afecta otros derechos, como la vida, la integridad personal o la protección de la familia.

La noción de «adecuación» definida por Naciones Unidas comprende siete elementos esenciales: seguridad jurídica de la tenencia, disponibilidad de servicios e infraestructura, asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad, ubicación y adecuación cultural (Comité DESC, 1991). Estos criterios obligan a los Estados a adoptar medidas legislativas, administrativas, financieras y judiciales que garanticen que las políticas de vivienda no se limiten a un enfoque meramente cuantitativo, sino que incorporen estándares de calidad y sostenibilidad. En el ordenamiento jurídico peruano, el derecho a una vivienda digna y adecuada se encuentra implícitamente protegido por el artículo 3 y el artículo 2, inciso 1, de la Constitución Política, y desarrollado en normas sectoriales como la Ley 30156 (Ley de Organización y Funciones del MVCS) y la Ley 27829 (Ley del Bono Familiar Habitacional), según el Fondo Mi Vivienda S. A. (2002). No obstante, la efectividad de este derecho depende de la articulación entre los marcos normativos y las políticas públicas, así como de la coherencia en la actuación de los distintos niveles de gobierno para garantizar el acceso y la calidad de las viviendas, especialmente en sectores vulnerables.

En consecuencia, el derecho a la vivienda adecuada debe entenderse como un derecho indivisible e interdependiente con otros derechos humanos, cuya realización requiere tanto de un marco normativo garantista como de una implementación efectiva a través de políticas inclusivas, transparentes y sostenibles. Los programas de vivienda de interés social (VIS) son políticas públicas orientadas a facilitar el acceso a una vivienda digna para familias de bajos y medianos ingresos, que por sus condiciones socioeconómicas no pueden acceder a una solución habitacional adecuada en el mercado inmobiliario formal. Según la definición del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) (2023), la VIS se destina prioritariamente a la población que se encuentra en situación de vulnerabilidad económica o social, y busca garantizar condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad, accesibilidad y ubicación.

Estos programas se sustentan en el marco del derecho a una vivienda adecuada, reconocido en el artículo 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC) y en la Observación General nº 4

del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, que establecen la obligación de los Estados de promover mecanismos que hagan efectivo este derecho, incluidos subsidios, créditos blandos, garantías y otras facilidades de acceso (Comité DESC, 1991; Naciones Unidas, 1966). En el contexto latinoamericano, la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL, 2020) señala que los programas de VIS no solo cumplen una función social, sino que también inciden en la reducción del déficit habitacional, la formalización de la propiedad y la mejora de la calidad urbana, siempre que se integren con políticas de suelo, infraestructura y transporte. Asimismo, el Banco Interamericano de Desarrollo (BID, 2022) enfatiza que estos programas deben incorporar criterios de sostenibilidad ambiental, resiliencia frente al cambio climático y participación comunitaria, para garantizar su impacto a largo plazo.

En el caso peruano, la VIS se implementa a través de instrumentos como el Bono Familiar Habitacional (BFH) regulado por la Ley 27829, el programa Techo Propio, el programa Mivivienda y las modalidades de construcción en sitio propio o adquisición de vivienda nueva. Estos esquemas combinan subsidios estatales con ahorro familiar y, en algunos casos, financiamiento complementario, lo que prioriza proyectos que cumplan con estándares técnicos establecidos por el Reglamento Nacional de Edificaciones y localizados en zonas con acceso a servicios básicos. Por tanto, los programas de vivienda de interés social representan una herramienta clave para materializar el derecho a la vivienda adecuada, siempre que su diseño e implementación garanticen criterios de equidad, calidad, sostenibilidad y articulación interinstitucional. Las competencias municipales en materia de licencias de construcción constituyen una función esencial de la gestión urbana y de la regulación del uso del suelo en el ámbito local. De acuerdo con la Ley Orgánica de Municipalidades, Ley 27972, las municipalidades provinciales y distritales ejercen funciones normativas y fiscalizadoras sobre el desarrollo urbano y el acondicionamiento territorial, incluyendo la autorización, supervisión y, en su caso, sanción de obras de edificación (Congreso de la República, 2003).

La licencia de construcción es el acto administrativo mediante el cual la autoridad municipal autoriza la ejecución de una obra de edificación, remodelación, ampliación o demolición, siempre que cumpla con las condiciones técnicas y legales establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE) y en las demás normas aplicables (MVCS, 2006). Este procedimiento, en el Perú, está regulado principalmente por la Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, que establece los requisitos, modalidades y plazos para su otorgamiento, así como los mecanismos de supervisión y fiscalización (Congreso de la República, 2007). En el marco del principio de autonomía municipal consagrado

en el artículo 194 de la Constitución Política del Perú, las municipalidades ejercen dichas competencias en coordinación con las políticas nacionales y sectoriales que formula y supervisa el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) (2013). Este principio se encuentra limitado por el deber de respetar el marco legal nacional y por el principio de legalidad administrativa, que impide a las autoridades locales establecer exigencias o procedimientos no previstos en la ley o que excedan su competencia (Tribunal Constitucional, 2015).

La jurisprudencia del Tribunal Constitucional peruano ha precisado que, si bien las municipalidades tienen atribuciones para fiscalizar y sancionar el incumplimiento de las normas de edificación, estas no pueden desconocer licencias válidamente otorgadas ni imponer revisiones generales sin sustento legal, ya que ello vulnera la seguridad jurídica y puede afectar derechos fundamentales como el acceso a la vivienda (STC Exp. 00018-2015-PI/TC, 2015). En este sentido, la competencia municipal sobre las licencias de construcción debe entenderse como un equilibrio entre la autonomía local para gestionar el desarrollo urbano y la obligación de actuar conforme a las leyes nacionales, lo cual exige respetar los principios de legalidad, razonabilidad y proporcionalidad, así como los derechos de los administrados.

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) es el órgano rector del sector vivienda en el Perú y, como tal, tiene la responsabilidad de formular, aprobar, ejecutar y supervisar las políticas nacionales en materia de vivienda, urbanismo, construcción y saneamiento. De acuerdo con la Ley 30156, Ley de Organización y Funciones del MVCS, este ministerio ejerce funciones rectoras, normativas, técnico-normativas y de supervisión, que deben ser cumplidas de forma articulada con los gobiernos regionales y locales (Congreso de la República, 2014). En relación con las licencias de construcción, el MVCS no actúa como autoridad emisora directa —competencia que corresponde a las municipalidades—, sino como ente normativo y supervisor que establece los criterios técnicos, procedimientos y requisitos que deben cumplir las autoridades locales al otorgar dichas licencias. Esta función se materializa principalmente a través del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE), aprobado mediante el Decreto Supremo 011-2006-VIVIENDA, que fija las especificaciones técnicas y estándares de seguridad, habitabilidad y accesibilidad que toda edificación debe cumplir (MVCS, 2006). Asimismo, el MVCS administra el Registro Nacional de Revisores Urbanos, profesionales autorizados para evaluar proyectos de edificación y emitir informes técnicos que sirven de base para que las municipalidades otorguen licencias (Decreto

Supremo 008-2013-VIVIENDA). De esta forma, el ministerio asegura que el proceso de evaluación cumpla estándares técnicos uniformes a nivel nacional, lo cual evita que las autoridades locales adopten criterios discrecionales que puedan vulnerar el principio de legalidad y la seguridad jurídica.

En casos en que se adviertan prácticas municipales que exceden sus competencias —como la revisión del 100 % de expedientes sin sustento legal o la suspensión generalizada de licencias válidamente otorgadas—, el MVCS puede ejercer funciones de supervisión y coordinación intergubernamental para restablecer el marco legal y garantizar la coherencia de la política nacional de vivienda y urbanismo (Tribunal Constitucional, 2015). Por tanto, las competencias del MVCS en relación con las licencias de construcción se concentran en la función normativa, la definición de estándares técnicos obligatorios, la habilitación y registro de revisores urbanos, y la supervisión del cumplimiento de las políticas sectoriales, todo ello en el marco de la rectoría sectorial que le otorga la Constitución y la Ley de Organización y Funciones.

III. JURISPRUDENCIA

1. Fundamentos constitucionales e internacionales del derecho a la vivienda adecuada

El derecho a una vivienda adecuada constituye un derecho humano reconocido y protegido por múltiples instrumentos jurídicos internacionales que establecen obligaciones claras para los Estados. El artículo 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC) establece que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluido el acceso a la vivienda, y obliga a los Estados a adoptar medidas apropiadas para garantizar su efectividad (Naciones Unidas, 1966). La Declaración Universal de Derechos Humanos, en su artículo 25.1, reconoce que toda persona tiene derecho a un nivel de vida que le asegure, entre otros aspectos, la vivienda como condición indispensable para garantizar la salud y el bienestar (Naciones Unidas, 1948). La Convención sobre los Derechos del Niño, en el artículo 27.3, compromete a los Estados a proporcionar asistencia material y programas de apoyo para garantizar condiciones de vida adecuadas, incluyendo la vivienda, en favor de los niños y sus familias (Naciones Unidas, 1989).

Por su parte, la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad, en el artículo 28, reconoce el derecho de las personas con discapacidad a un nivel de vida adecuado, lo cual asegura el acceso a vivienda asequible, accesible y de calidad, sin discriminación (Naciones Unidas, 2006). La Convención sobre la

Eliminación de todas las Formas de Discriminación contra la Mujer, en el artículo 14.2.h, impone a los Estados el deber de garantizar a las mujeres, especialmente en zonas rurales, condiciones de vida adecuadas, incluidas la vivienda y los servicios básicos (Naciones Unidas, 1979). Finalmente, la Observación General nº 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (Comité DESC, 1991) precisa el alcance del concepto de «vivienda adecuada», lo cual establece que este no se reduce a disponer de un techo, sino que comprende elementos como la seguridad jurídica de la tenencia, la disponibilidad de servicios, la asequibilidad, la habitabilidad, la accesibilidad, la ubicación y la adecuación cultural.

2. Jurisprudencia del Tribunal Constitucional sobre el derecho a la vivienda adecuada

El Tribunal Constitucional del Perú (2012) ha perfilado de manera progresiva el contenido y la protección del derecho a la vivienda adecuada, articulándolo con principios constitucionales y estándares internacionales. En el Exp. 00007-2012-AI/TC, el Tribunal reconoció que la vivienda adecuada es un elemento esencial de la dignidad humana y que su garantía está vinculada con la efectividad de otros derechos fundamentales. Asimismo, destacó la obligación estatal de respetar y cumplir los compromisos asumidos en tratados internacionales.

En el Exp. 00018-2015-AI/TC, precisó el contenido constitucionalmente protegido del derecho, al señalar que incluye la seguridad jurídica de la tenencia y proscribe la privación arbitraria de la vivienda, lo que reforzó la importancia del principio de legalidad en las actuaciones administrativas (Tribunal Constitucional del Perú, 2015). En los Exps. 00001-2021-CC/TC y 00004-2021-CC/TC (acumulados), reafirmó el principio de progresividad, al exigir que el Estado adopte medidas concretas para garantizar el derecho, y subrayó la relevancia de las políticas públicas orientadas a la vivienda de interés social, a través de la aplicación de los criterios de adecuación del Comité DESC (Tribunal Constitucional del Perú, 2021).

En el Exp. 00001-2024-AI, se analizó la inclusión de la vivienda de interés social en la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible y se delimitó el rol rector del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento en la implementación de programas VIS, así como las competencias municipales en licencias y habilitaciones. Finalmente, en el Exp. 01251-2013-AA/TC, se vinculó el derecho a la vivienda con la dignidad humana, la protección al consumidor y el acceso a servicios públicos básicos, al señalar que una vivienda adecuada requiere la provisión efectiva de dichos servicios (Tribunal Constitucional del Perú, 2024).

3. Competencias institucionales en materia de licencias de construcción

En el marco del ordenamiento jurídico peruano, las licencias de construcción son autorizaciones administrativas emitidas por las municipalidades para la ejecución de obras de edificación, siempre que cumplan con las condiciones técnicas y legales establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones (MVCS, 2006) y en la Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones (Congreso de la República, 2007). Las facultades municipales incluyen la evaluación, el otorgamiento, la fiscalización y, en casos justificados, la suspensión de licencias, pero dichas atribuciones se encuentran limitadas por el principio de legalidad administrativa. El Tribunal Constitucional ha señalado que no es posible imponer revisiones generales o suspensiones masivas de licencias válidamente otorgadas, ya que ello vulnera la seguridad jurídica y los derechos de los administrados (STC Exp. 00018-2015-AI, 2015).

Por su parte, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) ejerce competencias normativas y de supervisión, al definir estándares técnicos a través del Reglamento Nacional de Edificaciones y administrando el Registro Nacional de Revisores Urbanos. Estas funciones aseguran la uniformidad técnica y la coordinación intergubernamental, sin sustituir la competencia directa de las municipalidades para emitir licencias (Congreso de la República, 2014; MVCS, 2013). La jurisprudencia constitucional ha resuelto conflictos de competencias entre municipalidades y el MVCS, al establecer que, aunque los gobiernos locales tienen autonomía en la gestión del desarrollo urbano, esta debe ejercerse de manera coherente con las políticas nacionales y respetando los límites establecidos en la ley (STC Exp. 00001-2024-AI, 2024).

4. Protección del derecho a la vivienda en contextos de vivienda de interés social (VIS)

La vivienda de interés social (VIS) constituye una herramienta central en las políticas públicas para garantizar el derecho a una vivienda adecuada a sectores de menores ingresos, en cumplimiento de los estándares internacionales y nacionales. De acuerdo con el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (Comité DESC) (1991), en su Observación General nº 4, la adecuación de la vivienda incluye elementos como la seguridad jurídica de la tenencia, la habitabilidad, la asequibilidad, la disponibilidad de servicios, la accesibilidad, la ubicación y la adecuación cultural. En el plano normativo nacional, la Ley 30156 asigna al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) la rectoría en el diseño e implementación de programas VIS, y el Decreto Supremo

010-2014-VIVIENDA regula los mecanismos de financiamiento y subsidio para facilitar el acceso a este tipo de vivienda (MVCS, 2014). El Reglamento Nacional de Edificaciones establece los estándares técnicos mínimos de calidad, seguridad y habitabilidad que deben cumplir estos proyectos (MVCS, 2006).

La seguridad jurídica en los proyectos VIS es fundamental para garantizar la confianza de los inversionistas y la protección de los beneficiarios. El Tribunal Constitucional, en expedientes como el 00018-2015-AI/TC y el 00001-2024-AI/TC, ha señalado que las municipalidades no pueden suspender o revisar de manera arbitraria licencias válidamente otorgadas, ya que ello vulnera el principio de seguridad jurídica, afecta el desarrollo de proyectos habitacionales y restringe el acceso a la vivienda, especialmente de las poblaciones más vulnerables. En este sentido, la protección del derecho a la vivienda en el marco de programas VIS requiere la articulación de políticas públicas, la observancia estricta de estándares técnicos y legales, y la garantía de estabilidad administrativa para que las inversiones y los proyectos puedan concretarse en beneficio de la población objetivo.

De la jurisprudencia analizada se desprende un estándar operativo para la fiscalización posterior de licencias por parte de los gobiernos locales: dicha fiscalización debe circunscribirse a supuestos de verificación puntual de requisitos y condiciones técnicas, sustentada en una motivación individualizada y proporcional a la irregularidad detectada. En ningún caso la revisión puede implicar la suspensión generalizada de expedientes ya aprobados sin una base legal expresa ni coordinación con el MVCS. Este último conserva la competencia exclusiva para declarar la nulidad de licencias y adoptar medidas correctivas de alcance sectorial, mientras que la actuación municipal debe orientarse a la legalidad, razonabilidad y proporcionalidad, lo que evitará invadir funciones de rectoría sectorial.

IV. RESULTADOS

Expediente 00001-2024-AI/TC

La sentencia del Tribunal Constitucional (2024) en el Expediente 00001-2024-AI/TC resuelve la demanda de inconstitucionalidad interpuesta por la Defensoría del Pueblo contra la Ordenanza Municipal nº 610/MM de la Municipalidad de Miraflores. Dicha ordenanza establecía la fiscalización posterior del 100 % de los informes técnicos favorables emitidos por revisores urbanos, así como la suspensión de licencias de edificación y el inicio de obras mientras el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) resolvía un eventual pedido de nulidad.

El Tribunal concluyó que, si bien la municipalidad puede fiscalizar en el marco de sus competencias, no puede suspender licencias otorgadas con base en informes de revisores urbanos, ya que la nulidad de dichos informes es competencia exclusiva del MVCS. La suspensión automática excedía el marco legal y afectaba el principio de seguridad jurídica, al interrumpir actos administrativos firmes sin cumplir los supuestos de la Ley 29090. Además, la medida podía impactar negativamente en el derecho a la vivienda adecuada, especialmente en proyectos de vivienda de interés social (VIS), protegidos tanto por la Constitución como por compromisos internacionales del Estado peruano en el marco del PIDESC.

Expediente 00004-2021-CC/TC

El Expediente 00004-2021-CC/TC del Tribunal Constitucional del Perú (2021) corresponde a un proceso competencial iniciado entre la Municipalidad Provincial de Arequipa y el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), en el que se discute el alcance de las facultades municipales en materia de licencias de edificación. El conflicto se originó cuando la municipalidad dispuso la suspensión y revisión de licencias otorgadas con base en informes técnicos favorables emitidos por revisores urbanos, bajo el argumento de la existencia de presuntas irregularidades. El MVCS cuestionó esta medida al sostener que la declaración de nulidad de dichos informes es una competencia exclusiva suya, conforme a lo establecido en la Ley 29090 y en la normativa que regula la actuación de los revisores urbanos.

El Tribunal Constitucional (2021) resolvió que, si bien la municipalidad cuenta con la facultad de realizar la fiscalización posterior dentro de su ámbito de competencias, carece de atribuciones para suspender de manera automática licencias de edificación o para declarar la nulidad de los informes técnicos favorables emitidos por revisores urbanos. Este actuar excede los límites legales y vulnera el principio de seguridad jurídica, al afectar la estabilidad y previsibilidad de actos administrativos firmes sin respetar los procedimientos establecidos. Asimismo, la suspensión indiscriminada de licencias y obras tiene un impacto potencialmente negativo sobre proyectos de construcción, en particular sobre las viviendas de interés social (VIS), lo que afecta con ello el derecho a una vivienda adecuada, derecho reconocido tanto por la Constitución como por compromisos internacionales asumidos por el Estado peruano en el marco del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC).

Este caso, al igual que otros pronunciamientos del Tribunal Constitucional (2021), reafirma la distribución de competencias entre gobiernos locales y el

MVCS, al subrayar que la potestad municipal de fiscalizar no puede traducirse en medidas que interfieran con atribuciones exclusivas de otros niveles de gobierno. La fiscalización posterior del 100 % de expedientes, tal como fue planteada por la municipalidad, excede lo previsto en la Ley 29090 y resulta incompatible con el principio de legalidad administrativa. En consecuencia, la decisión del Tribunal delimita claramente el marco en el que las municipalidades pueden actuar, lo que protege no solo la coherencia del sistema normativo, sino también derechos fundamentales vinculados con el acceso a la vivienda y la seguridad jurídica en los procedimientos de construcción.

Expediente 00007-2012-AI/TC

El Expediente 00007-2012-AI/TC del Tribunal Constitucional del Perú (2012) corresponde a un proceso de inconstitucionalidad interpuesto contra diversos artículos de la Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, modificada por la Ley 29476. La demanda cuestiona, principalmente, la figura de los revisores urbanos y las atribuciones conferidas para aprobar proyectos de edificación y habilitación urbana, al alegar que esta delegación de funciones administrativas a profesionales privados vulnera el principio de reserva de ley, la seguridad jurídica y la competencia exclusiva de las municipalidades en materia de otorgamiento de licencias. El Tribunal Constitucional, al resolver, reconoció que el modelo de revisores urbanos es compatible con la Constitución siempre que sus funciones se limiten a emitir un informe técnico favorable y que la decisión final sobre la licencia recaiga en la autoridad municipal competente. No obstante, precisó que los revisores urbanos actúan bajo supervisión del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) y que solo este puede declarar la nulidad de sus informes, lo que reafirma una delimitación clara de competencias entre el MVCS y los gobiernos locales.

Además, en su análisis, el Tribunal advirtió que cualquier intento de las municipalidades de suspender licencias o anular informes de revisores urbanos de manera unilateral excedería sus atribuciones y atentaría contra el principio de seguridad jurídica, lo que afectaría la estabilidad de actos administrativos ya emitidos. Por otro lado, subrayó que las medidas que obstaculicen la ejecución de proyectos de construcción, particularmente en el marco de las viviendas de interés social (VIS), podrían vulnerar el derecho a una vivienda adecuada, protegido por la Constitución y por instrumentos internacionales como el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC). En suma, el fallo estableció una línea jurisprudencial sobre el equilibrio necesario entre la autonomía municipal y la rectoría nacional del MVCS en materia de

licencias de construcción, al remarcar que la fiscalización posterior no debe convertirse en un mecanismo que detenga o anule indebidamente proyectos, ya que ello puede afectar derechos fundamentales y generar inseguridad en la inversión inmobiliaria y en el acceso a la vivienda.

Expediente 00018-2015-AI/TC

El Expediente 00018-2015-AI/TC del Tribunal Constitucional del Perú (2015) corresponde a un proceso de inconstitucionalidad interpuesto contra diversos artículos de la Ley 30230, norma que, entre otros aspectos, modificó disposiciones vinculadas al régimen de habilitaciones urbanas, licencias de edificación y facultades de fiscalización de los gobiernos locales. La demanda cuestiona que las modificaciones otorgaban amplias prerrogativas para que determinados proyectos inmobiliarios y de infraestructura se ejecutaran con procedimientos más expeditivos, lo que, a juicio de los demandantes, debilitaba la capacidad de control municipal, afectaba el principio de autonomía local y podía derivar en vulneraciones a derechos fundamentales como el derecho a un ambiente equilibrado y a la seguridad jurídica de los administrados. El Tribunal Constitucional, al resolver, reconoció que el legislador tiene facultades para establecer procedimientos diferenciados cuando ello responde a fines legítimos de política pública, como la promoción de la inversión o la agilización de trámites, siempre que no se vacíen de contenido las competencias constitucionalmente reconocidas a los gobiernos locales. Sin embargo, advirtió que dichas reformas no pueden permitir la suspensión o inaplicación de procedimientos esenciales de fiscalización que garanticen el cumplimiento de las normas técnicas y urbanísticas, ni habilitar la ejecución de obras que contravengan la planificación territorial aprobada.

En su argumentación, el Tribunal Constitucional subrayó que la distribución de competencias entre el Estado y los gobiernos locales en materia de licencias de construcción debe respetar los límites fijados por la Constitución y la Ley Orgánica de Municipalidades. Recordó que los municipios tienen el deber de resguardar el ordenamiento territorial y la seguridad de las edificaciones, y que cualquier restricción a estas funciones debe estar debidamente justificada, ser proporcional y no generar inseguridad jurídica. Asimismo, resaltó que la implementación de procedimientos sumarios no puede implicar la desprotección de derechos fundamentales, especialmente en casos vinculados a viviendas de interés social (VIS), donde el acceso a una vivienda adecuada se encuentra protegido por la Constitución y por instrumentos internacionales como el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC). En definitiva, la sentencia delimitó el alcance de las reformas introducidas por la Ley 30230, al reafirmar que la agili-

zación administrativa no puede traducirse en un vaciamiento de las competencias municipales ni en un debilitamiento de las garantías que aseguran la legalidad, la seguridad jurídica y el respeto de los derechos fundamentales vinculados a la planificación urbana y a la vivienda.

Implicaciones para la vivienda de interés social (VIS) y la política pública

La jurisprudencia constitucional revisada permite extraer lineamientos de política pública aplicables a la gestión de licencias de edificación y a la fiscalización de proyectos de vivienda de interés social (VIS). En primer lugar, se consolida el principio de estabilidad administrativa mínima, que impide la suspensión automática y generalizada de licencias ya otorgadas, lo que garantiza así la continuidad de las inversiones y la ejecución de obras destinadas a la población de menores ingresos. La anulación de licencias, cuando proceda, debe canalizarse por las vías y competencias expresamente atribuidas al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), para evitar que las municipalidades adopten medidas de carácter masivo que vulneren la seguridad jurídica y la confianza legítima.

En segundo lugar, se refuerza la necesidad de una coordinación efectiva entre el MVCS y los gobiernos locales, al reconocer el rol del Reglamento Nacional de Edificaciones (RNE) y de los revisores urbanos como herramientas de control técnico, pero al establecer criterios claros para determinar cuándo corresponde la supervisión sectorial. Esta articulación interinstitucional permite optimizar recursos, evitar duplicidad de funciones y garantizar un control oportuno sin paralizar de forma innecesaria los proyectos VIS.

Finalmente, el principio de progresividad exige que las políticas de vivienda se desarrollen con indicadores verificables, metas específicas y cronogramas definidos, a fin de evaluar objetivamente los avances en el acceso a una vivienda adecuada. Tales indicadores deben considerar la reducción de la brecha habitacional, la agilización de trámites administrativos y la priorización de proyectos destinados a sectores vulnerables, lo cual asegura que las decisiones administrativas y judiciales contribuyan de manera efectiva a la satisfacción de este derecho fundamental.

V. ANÁLISIS

El análisis integral de todas las sentencias revisadas revela que el Tribunal Constitucional peruano ha consolidado una línea jurisprudencial robusta sobre el derecho fundamental a la vivienda adecuada, al vincularlo directamente con la dignidad humana, el principio de igualdad material y el libre desarrollo de la

personalidad. Este derecho se concibe en clave constitucional e internacional, en concordancia con tratados como el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), la Declaración Universal de Derechos Humanos y diversos instrumentos especializados como la Convención sobre los Derechos del Niño, la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad y la CEDAW. La jurisprudencia identifica dos dimensiones esenciales: el acceso sin discriminación e igualdad de condiciones a una vivienda adecuada y la proscripción de su privación arbitraria o ilegal. Además, incorpora el concepto de «adecuación» desarrollado por el Comité DESC, que abarca factores como la seguridad jurídica de la tenencia, la disponibilidad de servicios, la habitabilidad, la asequibilidad, la ubicación y la adecuación cultural.

En materia de políticas públicas, el Tribunal Constitucional ha señalado que la progresividad de este derecho no legitima la inacción estatal; por el contrario, exige la adopción de medidas concretas, evaluables y en plazos razonables para garantizarlo, especialmente a través de programas de vivienda de interés social (VIS). La inclusión de la VIS en la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible y su articulación con las competencias del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) se consideran herramientas clave para reducir el déficit habitacional, lo que prioriza a sectores vulnerables y promueve edificaciones en suelo urbano consolidado con servicios e infraestructura adecuados.

Asimismo, las resoluciones analizadas abordan las competencias municipales en materia de licencias de construcción, al precisar los límites de la fiscalización posterior y los conflictos competenciales con el MVCS. El Tribunal enfatiza que las actuaciones municipales deben respetar el principio de legalidad y la seguridad jurídica, para evitar la suspensión irregular de licencias que podría afectar la estabilidad de actos administrativos firmes y, con ello, el derecho a la vivienda adecuada, particularmente en proyectos VIS. En suma, la doctrina constitucional peruana ha avanzado hacia una interpretación integral y garantista del derecho a la vivienda, al integrar estándares internacionales, límites competenciales claros y una exigencia de efectividad en la acción estatal.

VI. CONCLUSIÓN

La conclusión que se desprende del análisis desarrollado en el artículo es que el derecho a la vivienda adecuada, reconocido por la Constitución y por los tratados internacionales ratificados por el Perú, exige una protección efectiva que combine la acción coordinada de las municipalidades y del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) dentro de un marco de competencias claramente

delimitado. La jurisprudencia del Tribunal Constitucional ha establecido que la vivienda no solo es un espacio físico, sino un componente esencial de la dignidad humana, cuya garantía implica condiciones de seguridad jurídica, habitabilidad, accesibilidad y adecuación cultural.

En este sentido, la suspensión arbitraria o la revisión indiscriminada de licencias de construcción emitidas conforme a ley vulnera principios fundamentales como la seguridad jurídica y afecta de manera directa a los proyectos de vivienda de interés social (VIS), lo que obstaculiza el acceso de la población más vulnerable a un hogar digno. La línea jurisprudencial revisada confirma que la progresividad del derecho a la vivienda no puede ser pretexto para la inacción estatal, sino que impone la obligación de adoptar medidas concretas, coherentes con los estándares internacionales y con un enfoque de equidad.

Finalmente, se concluye que garantizar el derecho a la vivienda adecuada en el Perú requiere no solo un marco legal robusto, sino también una gestión pública eficaz y respetuosa de los límites competenciales, que priorice la estabilidad de los actos administrativos y fomente la inversión en proyectos habitacionales sostenibles, lo cual asegura así que este derecho fundamental sea una realidad tangible para toda la ciudadanía peruana.

BIBLIOGRAFÍA

Christensen, Å. (2024). Urban land tenure security in Namibia: A comparative perspective. Aalborg University Open Publishing. https://doi.org/10.54337/aau752404668

Comisión Económica para América Latina y el Caribe. (5 de noviembre de 2024). Reducción del déficit habitacional en América Latina y el Caribe a través de fuentes estadísticas de información (WUF12). https://plataformaurbana.cepal.org/es/actividad/reduccion-del-deficit-habitacional-en-america-latina-y-el-caribe-traves-de-fuentes

Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. (1991). *El derecho a una vivienda adecuada (art. 11, párr. 1). Observación general nº 4*. Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos. https://www.refworld.org/es/ref/infortem/cescr/1991/es/133015

Congreso de la República. (1993). *Constitución Política del Perú*. https://www.tc.gob.pe/wp-content/uploads/2021/05/Constitucion-Politica-del-Peru-1993.pdf

Congreso de la República. (2003). *Ley 27972. Ley Orgánica de Municipalidades*. Diario Oficial *El Peruano*. https://diariooficial.elperuano.pe/Normas/obtenerDocumento?idNorma=28

Congreso de la República. (2007). *Ley 29090. Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones*. Diario Oficial *El Peruano*. https://www.leyes.congreso.gob.pe/Documentos/Leyes/29090.pdf

Congreso de la República. (2014). *Ley 30156. Ley de organización y funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento*. Diario Oficial *El Peruano*. https://ww3.vivienda.gob.pe/ministerio/Ley-30156-2014.pdf

Corte Interamericana de Derechos Humanos. (17 de junio de 2005). *Caso Comunidad Indígena Yakye Axa vs. Paraguay. Sentencia (Fondo, reparaciones y costas)*. https://www.corteidh.or.cr/docs/casos/articulos/seriec_125_esp.pdf

De Sousa Gustin, M. B. y Gonçalves Tavares, R. L. G. (2021). A teoria dos direitos fundamentais de Robert Alexy como modelo analítico do direito social à moradia: Argumentos de princípio no campo de referência de sua aplicabilidade imediata. *Quaestio Iuris, 14*(4), 2051–2080. https://doi.org/10.12957/rqi.2021.57751

Fondo Mivivienda S.A. (19 de noviembre de 2002). *Marco legal del Bono Familiar Habitacional*. https://www.gob.pe/36604-fondo-mivivienda-s-a-marco-legal-del-bono-familiar-habitacional

Gallego-Lizón, T., Silva de Anzorena, M. P., Libertun de Duren, N. R. y Guerrero, J. (Eds.). (2022). Housing Forum 2022: Resilient solutions to reduce the housing deficit in Latin America and the Caribbean. Banco Interamericano de Desarrollo. https://doi.org/10.18235/0004465

Instituto Nacional de Estadística e Informática. (2024). Déficit habitacional. En *Encuesta nacional de programas presupuestales 2024* (pp. 121-126). https://www.inei.gob.pe/media/MenuRecursivo/publicaciones_digitales/Est/Lib2027/cap12.pdf

Leijten, I. y De Bel, K. (2020). Facing financialization in the housing sector: A human right to adequate housing for all. *Netherlands Quarterly of Human Rights, 38*(2), 93–111. https://doi.org/10.1177/0924051920923855

Lemos, E. P. y Silva, A. M. (2021). Efetividade dos direitos fundamentais a prestações positivas sob a óptica da teoria de Robert Alexy. *Revista do Direito Público, 16*(1), 70–84. https://doi.org/10.5433/1980-511X.2021v16n1p70

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (2006). *Reglamento Nacional de Edificaciones*. https://ww3.vivienda.gob.pe/ejes/vivienda-y-urbanismo/documentos/Reglamento%20Nacional%20de%20Edificaciones.pdf

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (4 de mayo de 2013). *Decreto Supremo 008-2013-VIVIENDA. Reglamento del Registro Nacional de Revisores Urbanos*. Diario Oficial *El Peruano*. https://munimollendo.gob.pe/images/stories/muniweb/transparencia/10.2.1_instrumentos_de_gestion/DS-008-2013-vivienda-pub-04-05-2013.pdf

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (2014). *Decreto Supremo 010-2014-VIVIENDA. Reglamento de organización y funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento*. https://ww3.vivienda.gob.pe/OAC/documentos/DS-010-2014-VIVIENDA.pdf

MINURVI. (2024). *Anuario de la vivienda de América Latina y el Caribe 2024*. https://anuarioviviendalac.com/home/uploads/(ES)%20Anuario%20Vivienda%20LAC%202024.pdf

Naciones Unidas. (1948). *Declaración Universal de Derechos Humanos*. Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos. https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/ABCannexessp.pdf

Naciones Unidas. (18 de diciembre de 1979). *Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer*. Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos. https://www.ohchr.org/es/instruments-mechanisms/instruments/convention-elimination-all-forms-discrimination-against-women

Naciones Unidas. (20 de noviembre de 1989). *Convención sobre los Derechos del Niño*. https://www.plataformadeinfancia.org/derechos-de-infancia/convencion-derechos-del-nino

Naciones Unidas. (13 de diciembre de 2006). *Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad*. https://sid-inico.usal.es/la-convencion-de-la-onu-sobre-los-derechos-de-las-personas-con-discapacidad/

Tribunal Constitucional del Perú. (2012). *Sentencia del Expediente 00001-2012-PI/TC. Fiscal de la Nación contra el Gobierno Regional de Cajamarca*. https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2012/00001-2012-AI.html

Tribunal Constitucional del Perú. (26 de octubre de 2012). *Sentencia 00007-2012-PI/TC. Demanda del Colegio de Abogados del Callao contra la*

Ley 29625, devolución de aportes del FONAVI). https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2012/00007-2012-AI.pdf

Tribunal Constitucional del Perú. (2013). *Sentencia del Expediente 00011-2013-PI/TC. Colegio de Abogados de Lima Norte contra Congreso de la República*. https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2015/00011-2013-AI.html

Tribunal Constitucional del Perú. (2015). *Sentencia del Expediente 00018-2015-PI/TC. Ciudadanos contra Congreso de la República*. https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2020/00018-2015-AI.pdf

Tribunal Constitucional del Perú. (5 de marzo de 2020). *Sentencia 0018-2015-PI/TC. Caso del Tercero de Buena Fe contra la Ley 30313*. https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2020/0018-2015-AI.pdf

Tribunal Constitucional del Perú. (2021). *Auto del Expediente 00001-2021-PCC/TC y Expediente 00004-2021-PCC/TC. Municipalidad Distrital de Barranco – Lima y Municipalidad Metropolitana de Lima*. https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2024/00001-2021-CC%20Resolucion.htm#:~:text=La%20sentencia%20del%20Tribunal%20vincula,o%20actos%20viciados%20de%20incompetencia.

Tribunal Constitucional del Perú. (9 de mayo de 2023). *Sentencia 00001-2021-PCC/TC y 00004-2021-PCC/TC (acumulados). Caso de los parámetros urbanísticos II*. https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2023/00001-2021-CC.pdf

Tribunal Constitucional del Perú. (30 de enero de 2024). *Auto de admisibilidad del Expediente 00001-2024-PI/TC. Defensoría del Pueblo*. https://tc.gob.pe/jurisprudencia/2024/00001-2024-AI%20Admisibilidad.pdf

Tribunal Constitucional del Perú. (3 de diciembre de 2024). *Sentencia 00001-2024-PI/TC. Caso de la Ordenanza Municipal 610/MM sobre expedientes de obras privadas con informe técnico de revisores urbanos*. https://www.tc.gob.pe/jurisprudencia/2025/00001-2024-AI.pdf

UNDRR. (2023). *Overview of disasters in Latin America and the Caribbean 2000–2022*. https://www.undrr.org/publication/overview-disasters-latin-america-and-caribbean-2000-2022#:~:text=This%20regional%20disaster%20report%20for,highest%20physical%20exposure%20to%20hazards

UNDRR. (2024). *Regional assessment report on disaster risk in Latin America and the Caribbean (RAR 24)*. https://www.undrr.org/RAR24LAC

UN-Habitat. (2025). *Tenure security for housing: Intersessional thematic meeting, June 25th 2025 – Background document (Version 20.6.2025)*. https://

unhabitat.org/sites/default/files/2025/06/tenure_security_-_background_paper_and_draft_recommendations.pdf

United Nations Committee on Economic, Social and Cultural Rights. (1966). *International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights*. https://sthelenaehrc.org/international-covenant-of-economic-social-cultural-rights/#:~:text=The%20International%20Covenant%20on%20Economic,(ESCR)%20to%20its%20citizens.

Recibido: 28-08-2025
Aprobado: 13-01-2026