



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio
de Vivienda
y Urbanismo

Dirección General
de Políticas y Regulación
en Vivienda y Urbanismo

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año de la Universalización de la Salud"

San Isidro, 23 de Setiembre de 2020

OFICIO N° 768-2020-VIVIENDA-VMVU/DGPRVU

Señorita

JANET DORIS TELLO CARRASCO

Subgerente de Autorizaciones Urbanas

Gerencia de Desarrollo Urbano

Municipalidad Metropolitana de Lima.

Jr. Cailloma N° 480-482 – 3er. Piso

Cercado de Lima. -

Asunto : Atención de consulta

Referencia : H.T. N° 13526-2020

Me dirijo a usted en relación al documento de la referencia, a través del cual realiza consulta acerca de la obtención de licencias de edificación en predios formalizados por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI.

Sobre el particular, es pertinente indicar que la consulta formulada fue atendida considerando lo dispuesto en la Directiva General No 001-2019-VIVIENDA-DM denominada "Procedimiento para la atención de solicitudes de emisión de opiniones vinculantes del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en materia de habilitaciones urbanas y edificaciones", aprobada por Resolución Ministerial N° 070-2019-VIVIENDA, que tiene por finalidad garantizar la atención oportuna y eficiente a las solicitudes para la emisión de opiniones vinculantes efectuadas por entidades de la administración pública, así como por personas naturales o jurídicas.

En ese sentido, remito el Informe Técnico – Legal N° 032-2020-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-ELQC-AMBR de fecha 21 de septiembre de 2020, el cual hago mío y que atiende su consulta formulada.

Finalmente, se debe indicar que la presente opinión vinculante puede ser utilizada por cualquier administrado en cualquier procedimiento administrativo, cuando así resulte necesario, por cuanto no está supeditado a administrados o procedimientos administrativos particulares.

Atentamente;



HERNÁN NAVARRO FRANCO
Director General de Políticas y
Regulación en Vivienda y Urbanismo

JACV/elqc



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y SaneamientoViceministerio
de Vivienda
y UrbanismoDirección General
de Políticas y Regulación
en Vivienda y UrbanismoDirección de
Vivienda

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año de la Universalización de la Salud"

INFORME TECNICO-LEGAL N° 032 -2020-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-ELQC-AMBR

A : **ECO. HERNAN JESÚS NAVARRO FRANCO**
Director General
Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo

ASUNTO : Opinión Vinculante sobre la obtención de licencias de edificación en predios formalizados por COFOPRI

REF. : Oficio N° 020-2020-MML-GDU-SAU
Oficio N° 098-2020-MML-GDU-SAU
Oficio N° 013-2020-GDU/MDSMP
H.T N° 13526-2020
H.T N° 22323-2020

FECHA : San Isidro, 21 de septiembre de 2020

Por medio del presente nos dirigimos a usted con la finalidad de remitir la Opinión Vinculante acerca de la obtención de licencias de edificación en predios formalizados por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI.

I. BASE LEGAL:

- Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.
- Decreto Legislativo N° 803, Ley de Promoción del Acceso a la propiedad Informal.
- Ley N° 28687, Ley de desarrollo y complementaria de formalización de la propiedad informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos
- Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA.
- Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA.
- Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, aprobado por Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA y modificado por Decreto Supremo N° 006-2015-VIVIENDA.

II. ANALISIS:**2.1 COMPETENCIAS DE LA DIRECCIÓN VIVIENDA DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICAS Y REGULACIÓN EN VIVIENDA Y URBANISMO**

Conforme lo regulado en el artículo 68 del Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, aprobado por Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA, la Dirección de Vivienda es un órgano de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo competente para elaborar la política nacional y sectorial en materia de habilitaciones urbanas, vivienda y edificaciones, las cuales son de cumplimiento obligatorio para todas las entidades del Estado.

*pe.**cu*



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio
de Vivienda
y Urbanismo

Dirección General
de Políticas y Regulación
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de
Vivienda

El numeral 10 del artículo 4 de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, señala que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento emite opinión vinculante sobre la normativa de su sector relacionada a las materias de habilitaciones urbanas y edificaciones; por tanto, el referido numeral se constituye en la norma con rango de ley que habilita a este Ministerio a emitir opiniones vinculantes sobre todas las normas, tanto técnicas como procedimentales.

Complementando lo señalado, el numeral 88.1 del artículo 88 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por el Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, establece que el MVCS emite opinión vinculante acerca de las normas técnicas y legales que regulan las materias de habilitaciones urbanas y de edificaciones, las cuales son de obligatorio cumplimiento por parte de los administrados y de las entidades de la administración pública y constituyen fuente del procedimiento administrativo.

El numeral 88.2 del artículo 88 del citado Reglamento, indica que la solicitud de opinión vinculante puede ser formulada por entidades de la administración pública, así como por personas naturales o jurídicas; deben ser genéricas, claras y precisas, correspondiendo indicar la disposición legal y/o norma que requiere ser objeto de análisis y deben contener el sustento técnico y legal respectivo en el cual se indique su análisis y posición. En caso se formulen varias consultas, las mismas deben estar relacionadas entre sí. No se consideran consultas, las referidas a asuntos concretos o específicos.

El numeral 88.3 del artículo 88 del citado Reglamento, señala que el MVCS emite opinión vinculante cuando considera necesario aclarar o interpretar normas técnicas y/o legales en materias de habilitaciones urbanas y edificaciones; cuando advierta que los actores de los procesos de habilitaciones urbanas y edificaciones aplican criterios diferentes o de forma errónea las normas sobre dichas materias; o, cuando exista la necesidad de cambiar o modificar una opinión vinculante. Asimismo, emite opinión vinculante sobre proyectos normativos de las entidades de la administración pública, en sus tres niveles de gobierno, en materias de habilitaciones urbanas y edificaciones, a fin de validar que concuerden y no distorsionen las normas técnicas y/o legales vigentes sobre las referidas materias.

El numeral 88.4 del artículo 88 del citado Reglamento, establece que la opinión vinculante que emite el MVCS puede ser utilizada por cualquier administrado en cualquier procedimiento administrativo, cuando así resulte necesario, por cuanto no está supeditado a administrados o procedimientos administrativos particulares.

Para concretar dicha función se emitió la Directiva General N° 001-2019-VIVIENDA-DM denominada "Procedimiento para la atención de solicitudes de emisión de opiniones vinculantes del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en materia de habilitaciones urbanas y edificaciones", aprobada por Resolución Ministerial N° 070-2019-VIVIENDA, que tiene por finalidad garantizar la atención oportuna y eficiente a las solicitudes para la emisión de opiniones vinculantes efectuadas por entidades de la administración pública, así como por personas naturales o jurídicas.

En ese sentido, la Dirección de Vivienda es el órgano de línea del MVCS competente para emitir opinión técnica y/o legal respecto al sentido de la normativa que regula las materias de habilitaciones urbanas y de edificaciones, pudiendo aclararla, interpretarla, cambiarla o modificarla cuando sea necesaria o cuando se abierta que los actores de los procesos de habilitaciones urbanas y edificaciones aplican criterios diferentes o de forma errónea. Las conclusiones no se encuentran vinculadas a la situación particular planteada, sino al sentido estricto de la normativa vigente y son de cumplimiento obligatorio.



de.

cu



2.2 ANTECEDENTES

1. Mediante Oficio N° 020-2020-MML-GDU-SAU, la Subgerencia de Autorizaciones Urbanas de la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad Metropolitana de Lima, solicita que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, a través de su organismo competente, atienda consulta bajo los alcances de la Directiva N° 001-2019-VIVIENDA-DM y emita pronunciamiento que determine que: *“si para la solicitud de Licencia de Edificación, basta que los predios formalizados por COFOPRI cuenten con los planos de trazado y lotización y Cuadro General de Distribución de áreas para acogerse a la Ley N° 29090 y su reglamento”*.
2. Con Oficio N° 013-2020-GDU/MDSMP, la Gerencia de Desarrollo Urbano de la Municipalidad de San Martín de Porres, realiza la siguiente consulta sobre: *¿Si el saneamiento físico legal efectuado por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI de las posesiones informales comprendidas en la Ley N° 28687 y que se encuentran inscritas en el Registro de Predios de la Zona Registral N° IX – Sede Lima de la SUNARP, acredita que los predios (Independizados, e incluso matrices) comprendidos en dicho saneamiento, ya cuentan con habilitación urbana aprobada (es decir, cuentan con Proyecto de Habilitación Urbana y con Recepción de Obras), o caso contrario les resulta exigible que efectúen los procedimientos administrativos de Habitación Urbana y luego Recepción de Obras, ante el Gobierno Local correspondiente?*

Al respecto, en el presente Informe se analizará cual es el tratamiento de los predios formalizados por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, cuando se requiera la emisión de una licencia de edificación, de acuerdo con lo regulado en el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado con Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA en adelante la Ley N° 29090, el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, en adelante el Reglamento y el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, aprobado por Decreto Supremo N° 010-2018-VIVIENDA.

2.3 DE LA FORMALIZACION DE LAS POSESIONES INFORMALES

La Ley N° 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, acceso al suelo y dotación de servicios básicos, regula el desarrollo del proceso de formalización de la propiedad informal; el acceso al suelo para uso de vivienda de interés social orientado a los sectores de menores recursos económicos; y, establece el procedimiento para la ejecución de obras de servicios básicos de agua, desagüe y electricidad en las áreas consolidadas y en proceso de formalización.

Si bien las competencias de formalización corresponden a las municipalidades provinciales, es el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal – COFOPRI, quien ejecuta los procesos de formalización de las posesiones informales, conforme al Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos, creada por la Ley N° 28687.

En los procesos de formalización de las posesiones informales que efectúa COFOPRI se aprueban, entre otros, planos de trazado y lotización, en los cuales se definen los usos, medidas y áreas correspondientes que deben ser inscritos en el Registro de Predios; de esta manera se incorporan a la vida formal de la ciudad a los predios formalizados, dado que la condición y uso del suelo de los mismos tendrán el carácter urbano y de



zonificación residencial, conforme lo indica el Informe N° 113-2017-COFOPRI/DND, de fecha 21 de diciembre de 2017, emitido por la Dirección de Normas y Desarrollo de COFOPRI.

Por tanto, las acciones de saneamiento físico legal y/o de formalización de la propiedad de posesiones informales, que fueron ejecutadas por las municipalidades u otras entidades competentes, que si bien fueron diseñadas para efectuar una regularización de la propiedad, generada por la ocupación informal del suelo donde se asienta una vivienda y le otorga carácter urbano, en la medida que cuentan con servicios públicos domiciliarios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y vía de accesibilidad, no constituye el proceso formal del cambio de la condición del uso del suelo ni la regularización de la edificaciones existentes.

2.4 DE LAS MUNICIPALIDADES COMO ENTIDADES GENERADORAS DE CATASTRO

De acuerdo a la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, las municipalidades provinciales y distritales son los órganos de gobierno promotores del desarrollo local, con personería jurídica de derecho público y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines; representan al vecindario, promueven la adecuada prestación de los servicios públicos locales y el desarrollo integral, sostenible y armónico de su circunscripción.

El artículo 79 de la referida Ley establece que las municipalidades provinciales y distritales, en adición a sus funciones específicas exclusivas en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, ejercen la función de elaboración y mantenimiento del catastro urbano y rural, así como distrital, respectivamente.

Por su parte, el artículo 15 de la Ley N° 28294, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios, señala que las municipalidades son organismos generadores de catastro; por tanto, siendo que el catastro de predios está definido como un inventario físico de los predios orientado a un uso multipropósito y se encuentra constituido por la suma de predios contiguos que conforman el territorio nacional, corresponde a las municipalidades actualizar su catastro predial verificando la existencia de zonas urbanas consolidadas que cuenten con lotes edificables, servicios públicos domiciliarios instalados, pistas, veredas e infraestructura vial, redes de agua, desagüe o alcantarillado y servicios de alumbrado público¹.

2.5 DE LA TRAMITACIÓN DE SOLICITUDES PARA LA EMISIÓN DE LICENCIAS DE EDIFICACIÓN EN PREDIOS FORMALIZADOS POR COFOPRI

Al respecto se debe indicar que la legislación nacional vigente en materia de habilitaciones urbanas y de edificaciones, constituida por la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, así como el Reglamento Nacional de Edificaciones, concuerdan en establecer que la forma de convertir un terreno rustico o eriazo en urbano es mediante un proceso de habilitación urbana por el cual las municipalidades autorizan la ejecución de obra de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública, aportes gratuitos y obligatorios para fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto, así como para servicios públicos complementarios, para educación, salud y otros fines, en lotes regulares edificables.

¹ Definición de zona urbana consolidada, regulada en el numeral 3 del artículo 3 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA.



Por tanto, la habilitación urbana genera lotes regulares y aptos para ser edificados, sean estos privados o de dominio público del Estado; así como, espacios públicos de uso público irrestricto, conformado por vías de circulación vehicular y peatonal además de áreas dedicadas a parques. Para la ejecución de obras en los lotes resultantes se requiere una licencia municipal que permita construir una obra de carácter permanente cuyo destino sea albergar a la persona en el desarrollo de sus actividades.

No obstante, existen posesiones informales que han sido formalizadas por COFOPRI, que si bien sus procesos no constituyen métodos regulares para el cambio de la condición del uso del suelo ni para la regularización de edificaciones existentes, no debemos desconocer que la documentación técnica que elabora constituyen la representación gráfica de la distribución urbana en donde se definen los usos, medidas y áreas correspondientes²; por tanto, generan información técnica en las cuales se advierte la realidad física y el destino de los lotes existentes.

Como bien indica COFOPRI, los planos de trazado y lotización que aprueba en los procesos de formalización y saneamiento físico legal, constituyen mecanismos diferentes a un proceso de habilitación urbana, que incorporan a la vida formal de la ciudad a los predios involucrados, siendo que la condición del suelo tiene carácter urbano y de zonificación residencial³.

En este supuesto se ubica el Reglamento Especial de Habilidadación Urbana y Edificación, aprobado por Decreto Supremo N° 010-2018-VIVIENDA, modificado por Decreto Supremo N° 012-2019-VIVIENDA y Decreto Supremo N° 002-2020-VIVIENDA, cuando dispone que los proyectos de edificación destinados a vivienda de interés social se pueden ejecutar en predios formalizados por COFOPRI o donde ésta haya intervenido, siempre que cuenten con servicios públicos domiciliarios operativos de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica y vía de acceso mínimo para caso de emergencia.

De esta manera, corresponde a las municipalidades corroborar la información técnica generada por COFOPRI y verificar que el predio cuente con obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, así como de distribución de energía e iluminación pública debidamente instaladas, con el objetivo de permitir o autorizar la ejecución de edificaciones; sin perjuicio de lo señalado, las municipalidades deben realizar los procesos formales para el cambio de uso del suelo de rústico a urbano.

2.6 DE LAS VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL Y SU UBICACIÓN

De acuerdo al artículo 2 del Reglamento Especial de Habilidadación Urbana y Edificación, aprobado por Decreto Supremo N° 010-2018-VIVIENDA, modificado por el artículo 1 del Decreto Supremo N° 002-2020-VIVIENDA, señala que una vivienda de interés social es aquella solución habitacional subsidiada por el estado y destinada a reducir el déficit habitacional, cuyo valor máximo y sus requisitos, se encuentran establecidos en el marco de los Programas Techo Propio, Crédito Mivivienda, así como cualquier otro producto promovido por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Mientras que el literal a) del numeral 2.2 del referido artículo dispone que los proyectos de edificación, además de poder ejecutarse en predios ubicados en áreas urbanas y áreas urbanizables inmediatas, pueden ejecutarse en predios formalizados COFOPRI o donde esta entidad haya intervenido, siempre que cuenten con servicios públicos domiciliarios operativos de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica y vía de acceso mínimo para caso de emergencia.

² Definición de plano de trazado y lotización, señalada en el Glosario de Términos de COFOPRI.

³ Conclusión del Informe N° 113-2017-COFOPRI/DND, de fecha 21 de diciembre de 2017, emitido por la Dirección de Normas y Desarrollo de COFOPRI.



bc

cu



En ese sentido, un proyecto de edificación destinado a generar viviendas de interés social, indistinto a la modalidad que le corresponda, desarrollado en el marco del Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, puede ejecutarse en predios formalizados por COFOPRI, siempre que cuenten con servicios públicos domiciliarios operativos de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica y vía de acceso para caso de emergencia.

Adicionalmente, se debe considerar que de acuerdo al Reglamento Operativo para acceder al Bono Familiar Habitacional – BFH, para la modalidad de Aplicación de Construcción en Sitio Propio, aprobado por Resolución Ministerial N° 120-2020-VIVIENDA, se pueden presentar proyectos de edificación en predios que cuenten, entre otros, con Título de Propiedad otorgado por COFOPRI, siempre que en él se consigne el valor del predio.

Asimismo, el Reglamento Operativo para acceder al Bono Familiar Habitacional – BFH, para la modalidad de Aplicación de Adquisición de Vivienda Nueva, aprobado por Resolución Ministerial N° 170-2017-VIVIENDA, señala que los proyectos que se formulen bajo esta modalidad pueden plantearse en predios formalizados por COFOPRI, los cuales deben contar con los servicios públicos domiciliarios de agua, desagüe y energía eléctrica, debidamente instalados.

2.7 LAS ZONAS URBANAS CONSOLIDADAS QUE NO FUERON FORMALIZADAS POR COFOPRI

Uno de los procedimientos administrativos que regula la legislación vigente para cambiar el uso del suelo de rústico a urbano es el procedimiento de habilitación urbana de oficio, regulado en el artículo 24 de la Ley.

En la referida norma se establece como una potestad de las municipalidades distritales y las provinciales o la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, declarar la habilitación urbana de oficio de aquellos predios que se encuentren registralmente calificados como rústicos, ubicados en zonas urbanas consolidadas que cuenten con edificaciones permanentes destinadas para vivienda, con equipamiento urbano, de ser el caso, así como con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público.

Mediante dicha declaración las municipalidades otorgan la correspondiente calificación de urbano de conformidad con su realidad local y disponen la inscripción registral del cambio de uso de suelo rústico a urbano. Asimismo, el referido artículo señala que estas habilitaciones urbanas no se encuentran sujetas a aportes obligatorios y gratuitos; empero, de existir áreas destinadas a recreación pública, educación, salud y otros fines, éstas deberán ser consideradas en la Resolución que aprueba la habilitación urbana de oficio e independizadas según corresponda, con la finalidad de ser transferidas a título gratuito a las entidades beneficiadas.

III. CONCLUSIÓN:

1. Los planos de trazado y lotización que aprueba COFOPRI, proceden de mecanismos diferentes a la habilitación urbana y corresponden al levantamiento técnico de la realidad física preexistente, en la medida que tienen la finalidad de incorporar a la vida formal de la ciudad a los predios involucrados, permitiendo su inscripción registral respectiva.



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

Viceministerio
de Vivienda
y Urbanismo

Dirección General
de Políticas y Regulación
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de
Vivienda

2. Los proyectos de edificación destinados a generar viviendas de interés social que se realizan en el marco de lo regulado en el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, por Decreto Supremo N° 010-2018-VIVIENDA, son las únicas edificaciones que pueden ser desarrollados en predios formalizados por COFOPRI, siempre que cumplan con las condiciones y características de zonas urbanas consolidadas, es decir, cuenten con servicios públicos domiciliarios operativos de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica y vía de acceso mínimo para caso de emergencia, de acuerdo al artículo 2 del referido Reglamento Especial.
3. Para aquellos predios que no tienen intervención de COFOPRI, se debe tramitar la regularización de la habilitación urbana o las Municipalidades podrán declarar la habilitación urbana de oficio, siempre que los mismos cuenten con edificaciones permanentes destinadas para vivienda, con servicios públicos domiciliarios operativos de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, así como vías de acceso.

Atentamente,

E. Luz Quevedo Corpus
Arquitecta

Ana María Benedetti Recavarren
Abogada

El presente informe cuenta con la conformidad del suscrito

.....
Abog. JOSE ANTONIO CERRON VALDIVIA
Director
Dirección de Vivienda



INICIO BANDEJA DE MESA DE PARTES *(Para ver términos y condiciones, haz clic aquí)*

+ NUEVO

Nº	TIPO Y NÚMERO	DOCUMENTO SOLICITANTE	FECHA DE REGISTRO	MESA DE PARTES	ENVIADO A	TRÁMITE	REFERENCIA	Nº DE FOLIOS	ESTADO	ACCIONES
1	SIMPLE 114991-2020	OFICIO 768-2020-VIVIENDA-VMVU-DGPRVU 2020	23/09/2020 01:14:37 PM	MESA DE PARTES VIRTUAL - STD	MESA DE PARTES VIRTUAL - GDU	PRESENTACION DE DOCUMENTACION		8	DERIVADO	
2	SIMPLE 105715-2020	OFICIO 651 2020	02/09/2020 10:56:31 AM	MESA DE PARTES VIRTUAL - STD	GERENCIA DE DESARROLLO URBANO	ANEXAR DOCUMENTOS		5	DERIVADO	

1

2020 © Municipalidad de Lima

REGISTRO EN MESA DE PARTES

Llena los campos con asteriscos (*) o requeridos de manera obligatoria.

Tipo (*) **Trámite a realizar (*)**

No TUPA PRESENTACION DE DOCUMENTACION

Tipo de documento con que solicita (*) Nº de documento

OFICIO 768-2020

Asunto (*) *(Solo se permitirán hasta 100 caracteres)*

consulta acerca de la obtención de licencias de

Nº de folios (*)

08

ADJUNTAR ARCHIVO

SE GUARDÓ CON ÉXITO

Se realizó satisfactoriamente.
Se generó el registro de:
DOCUMENTO SIMPLE N° 114991-2020
en el Sistema de Trámite Documentario de la
Municipalidad Metropolitana de Lima.

[Aceptar](#)

GRABAR CERRAR

OFICIO N° 098 -2020-MML-GDU-SAU

Lima, **06 ABO. 2020**

Señores:

**DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICAS Y REGULACIÓN EN VIVIENDA Y URBANISMO
MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO**

Av. República de Panamá N° 3650 -San.Isidro.

Presente.-

Asunto: REITERA consulta realizada sobre procedimientos para la obtención de licencias de edificación en predios formalizados por COFOPRI mediante Oficio N° 020-2020-MML-GDU-SAU de fecha **24.01.2020** recepcionado con fecha **28.01.2020**.

Me es grato dirigirme a usted, a fin de reiterar a vuestro despacho se sirva emitir opinión vinculante, en relación a los predios sometidos al proceso de saneamiento integral efectuado por COFOPRI, que cuentan con Planos de trazado y lotización con el Cuadro General de distribución de áreas inscritos en el Registro de Predios, si estos pueden acogerse a los tramites de Licencia de Edificación establecida en la Ley 29090 y su reglamento.

Al respecto es de indicar que mediante el Oficio N° 020-2020-MML-GDU-SAU de fecha **24.01.2020** recepcionado con fecha **28.01.2020** se realizó la presente consulta, sin contar a la fecha con una respuesta al respecto, a pesar de haber cumplido con lo establecido en la Directiva N° 001-2019-VIVIENDA-DM; que regula el PROCEDIMIENTO PARA LA ATENCIÓN DE SOLICITUDES DE EMISIÓN DE OPINIONES VINCULANTES DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO, EN MATERIA DE HABILITACIONES URBANAS Y EDIFICACIONES.


Asimismo, es de indicar que antes de la declaración del estado de emergencia establecido mediante el Decreto Supremo N° 044-2020-PCM de fecha 15.03.2020, ante las graves circunstancias que afectan la vida de la Nación a consecuencia del brote del COVID-19, el cual fue ampliado a través de los Decretos Supremos N° 051-2020-PCM, N° 064-2020-PCM, N° 075-2020-PCM, N° 087-2020-PCM y siguientes, se vino coordinando telefónicamente con vuestro despacho, sin embargo a la fecha no se ha recibido respuesta al respecto, a pesar que el levantamiento de la suspensión de los plazos de los procedimientos administrativos se realizó con fecha 11.06.2020.

Por lo expuesto, se solicita se sirva atender nuestro pedido por ser de suma importancia para establecer un criterio de aplicación en el caso antes descrito.

Atentamente,



MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
GERENCIA
DESARROLLO URBANO



Janet Doris Tello Carrasco
Subgerente de Autorizaciones Urbanas

ARGO

OFICIO N° 020 -2020-MML-GDU-SAU

Lima, **24 ENE. 2020**

Señor:
HERNÁN NAVARRO FRANCO
DIRECTOR GENERAL DE POLÍTICAS Y REGULACIÓN EN VIVIENDA Y URBANISMO
MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO
Av. República de Panamá N° 3650 -San Isidro.
Presente.-

MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO
SECRETARÍA GENERAL
Oficina de Gestión Documentaria y Archivo

28 ENE. 2020 **3**

N° 135-26

Hora: 1:24 P. or:

RECIBIDO
SEDE SAN ISIDRO

Asunto: Consulta sobre procedimientos para la obtención de licencias de edificación en predios formalizados por COFOPRI.

Me es grato dirigirme a usted, a fin de solicitar a vuestro despacho se sirva emitir opinión vinculante, en relación a los predios sometidos al proceso efectuado por COFOPRI, que cuentan con Planos de trazado y lotización con el Cuadro General de distribución de áreas inscritas en el Registro de Predios.

Al respecto, de acuerdo al artículo 3.2° literal c) del Reglamento de Licencias de Habilitación urbana y Licencias de edificación aprobado por Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, se establece que para la obtención de la Licencia de Edificación, se tiene que acreditar que el predio cuenta, por lo menos, con el correspondiente proyecto de habilitación urbana aprobado, en ese sentido es necesario se establezca si los administrados que cuenten con predios formalizados por COFOPRI y Planos de trazado y lotización con el Cuadro General de distribución de áreas inscritos en el Registro de Predios, pueden acogerse a la Ley 29090.

Es preciso indicar que desde el año 1996, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal — COFOPRI (inicialmente denominada Comisión de Formalización de la Propiedad Informal), es la institución pública descentralizada, encargada de efectuar el saneamiento físico-legal de posesiones informales, predios rurales, terrenos eriazos, comunidades campesinas y propiedades de entidades públicas y privadas a nivel nacional.

Por lo anteriormente expuesto, de acuerdo a la Directiva N° 001-2019-VIVIENDA-DM, se adjunta informe, a fin de que emita pronunciamiento que determine si para la solicitud de Licencias de Edificación, basta que los predios formalizados por COFOPRI cuenten con la inscripción de los Planos de trazado y lotización y Cuadro General de distribución de áreas para acogerse a la Ley 29090 y su reglamento.

Atentamente,

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
DIRECCIÓN
DESARROLLO URBANO

Jacqueline Seminario Estrada

Jacqueline Seminario Estrada
Subjefe de Autorizaciones Urbanas (E)



MUNICIPALIDAD DE
LIMA

"Decenio de la Igualdad de Oportunidades para mujeres y hombres"
"Año de la Universalización de la Salud"

SUBGERENCIA DE AUTORIZACIONES URBANAS

INFORME N° 094 -2020-MML-GDU-SAU-AL

24 ENE. 2020

RECIBIDO

HORA... 13... RESP...

A : JACQUELINE SEMINARIO ESTRADA
Subgerente de Autorizaciones Urbanas (e)

De : ROSA V. LINARES DEL PINO
Abogada del Área Legal de la Subgerencia de Autorizaciones Urbanas

Asunto : Requerimiento de opinión vinculante al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento sobre procedimientos para la obtención de licencias de edificación en predios formalizados por COFOPRI

Fecha : **24 ENE 2020**

ANTECEDENTES:

Habiéndose advertido que a la fecha se vienen remitiendo a esta asesoría legal para opinión, expedientes referidos a procedimientos de obtención de Licencias de Edificación, cuya característica en común es que se trata de predios sometidos al proceso de saneamiento integral efectuado por COFOPRI, cuya inscripción de los Planos de trazado y lotización y del Cuadro General de distribución de Áreas constan en su correspondiente Partida registral, consultando si con ello queda acreditado el requisito sobre habilitación urbana aprobada al que se refiere el art. 3° numeral 3.2 literal c) del Reglamento de Licencias de Habilitación urbana y Licencias de edificación aprobado por Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, y a fin de establecer un solo criterio legal respecto a la evaluación de dichos expedientes administrativos; se hace imprescindible contar con la opinión vinculante por parte del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, razón por la cual se deriva el presente informe legal a su Despacho, para su consideración.

ANÁLISIS:

1. El Reglamento de Licencias de Habilitación urbana y Licencias de edificación aprobado por Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA establece:

"Artículo 88.- Opinión vinculante

88.1 El MVCS emite opinión vinculante acerca de las normas técnicas y legales que regulan las materias de habilitaciones urbanas y de edificaciones, las cuales son de obligatorio cumplimiento por parte de los administrados y de las entidades de la administración pública y constituyen fuente del procedimiento administrativo.

88.2 La solicitud de opinión vinculante puede ser formulada por entidades de la administración pública, así como por personas naturales o jurídicas; deben ser genéricas, claras y precisas, correspondiendo indicar la disposición legal y/o norma que requiere ser objeto de análisis y deben contener el sustento técnico y legal respectivo en el cual se indique su análisis y posición. En caso se formulen varias consultas, las mismas deben estar relacionadas entre sí. No se consideran consultas, las referidas a asuntos concretos o específicos.

(...)"
(énfasis agregado)

2. Por su parte, la Directiva General N° 001-2019-VIVIENDA-DM - "Procedimiento para la atención de Solicitudes de Emisión de Opiniones Vinculantes del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en Materia de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones", formulada por: Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo, aprobada por Resolución Ministerial N° 070-2019-VIVIENDA de fecha 28 de febrero de 2019, dispone que las consultas que formulen las entidades de la administración pública, así como las personas naturales o jurídicas, deben contener el sustento técnico y legal respectivo en el cual se indique su análisis y posición. Asimismo, señala que la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo, y la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento, de acuerdo a sus competencias y funciones, emiten opinión vinculante sobre la normativa del sector

SUBGERENCIA DE AUTORIZACIONES URBANAS – ÁREA LEGAL
Jr. Cailloma N° 482 – 3° piso, Cercado de Lima

relacionada con las materias de habilitaciones urbanas y de edificaciones; siendo el plazo máximo para atender la solicitud de treinta (30) días hábiles, conforme a lo dispuesto en el TUO de la Ley N° 27444.

3. Sobre el particular, el artículo 3.2° literal c) del Reglamento de Licencias de Habilitación urbana y Licencias de edificación aprobado por Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, establece que para la obtención de la Licencia de Edificación, se tiene que acreditar que el predio cuenta, por lo menos, con el correspondiente proyecto de habilitación urbana aprobado.
4. De acuerdo a la disposición legal antes citada, los administrados deben acreditar que el predio objeto de solicitud de licencia de edificación cuenta con habilitación urbana aprobada; sin embargo, en el caso de aquellos predios que forman parte de los asentamientos humanos que están consolidados, pues cuentan con servicios públicos domiciliarios operativos de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, y que han sido sometidos al proceso de saneamiento integral efectuado por COFOPRI, solo cuentan con la inscripción de los Planos de trazado y lotización y del Cuadro General de distribución de Áreas que constan en sus respectivas Partidas registrales.
5. No obstante desde el año 1996, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal — COFOPRI (inicialmente denominada Comisión de Formalización de la Propiedad Informal), es la institución pública descentralizada, encargada de efectuar el saneamiento físico-legal de posesiones informales, predios rurales, terrenos eriazos, comunidades campesinas y propiedades de entidades públicas y privadas a nivel nacional. Asimismo, dentro de sus competencias se encuentra la de efectuar el levantamiento, modernización, consolidación, conservación y actualización del catastro predial del país derivado de la formalización.
6. En esa misma línea, a través de la dación de la Ley N° 28923 - Ley que establece el Régimen Temporal Extraordinario de Formalización y Titulación de Predios Urbanos, publicada el 08.12.2006; se crea un régimen temporal extraordinario de formalización y titulación de predios (vigente hasta el 31.12.2021), por el cual COFOPRI asume de manera excepcional las funciones de ejecución de los procedimientos de saneamiento físico-legal y titulación de predios urbanos, ubicados en posesiones informales (de competencia de las municipalidades), a que se refiere el Título I de la Ley N° 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos y demás normas reglamentarias.
7. Conforme a esta última norma en mención, el régimen extraordinario de formalización de la propiedad urbana, comprende el saneamiento integral de los asentamientos humanos, que incluye el estudio físico-legal, levantamiento topográfico de la lotización: determinación del perímetro, georeferenciación, levantamiento de cabezas de manzanas y totes, edición de planos de trazado y lotización, etc.; que conllevan finalmente a la aprobación e inscripción registral de los planos perimétrico y de trazado y lotización que haría las veces de un procedimiento regular de habilitación urbana de oficio que se aprueba en vía municipal, en virtud a las competencias otorgadas y a las condiciones especiales que presentan las posesiones informales sobre predios de propiedad del Estado.
8. Finalmente cabe acotar que el Reglamento Especial de Habilitación urbana y edificación, aprobado por D.S. N° 010-2018-VIVIENDA y modificado por D.S. N° 002-2020-VIVIENDA, contempla en el numeral 2.2 (De acuerdo a las características del Suelo) del art. 2 sobre sus Alcances, que los proyectos de edificación se ejecutan en predios habilitados o con proyecto de habilitación urbana aprobado, no obstante se incluyen los proyectos de edificación en predios formalizados por COFOPRI o donde éste haya intervenido, siempre que cuenten con servicios públicos domiciliarios operativos de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y vía de acceso mínimo para caso de emergencias.

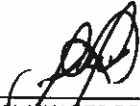
CONCLUSIÓN:

Por los argumentos legales expuestos en el presente análisis, se hace imprescindible el pronunciamiento vinculante por parte de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento a fin de determinar si para la solicitud de Licencias de Edificación, basta con la inscripción efectuada por

COFOPRI de los Planos de trazado y lotización y del Cuadro General de distribución de Áreas, en sus correspondientes Partidas registrales para que puedan acogerse a la Ley 29090 y su reglamento, teniendo en consideración que la gran mayoría de estos predios cuentan con servicios públicos domiciliarios operativos de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica; a cuyo efecto se adjunta un proyecto de oficio para su consideración.

Es cuanto informo a usted.

Atentamente,



ROSA V. LINARES DEL PINO
Abogada
C.A.C. N° 7754



Remitente : MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
Destinatario : DGPRVU - DIRECCION GENERAL DE POLÍTICAS Y REGULACION EN VIVIENDA Y URBANISMO
Documento : OFICIO 20-2020-MML-GDU-SAU **Folios** : 1
Asunto : CONSULTA SOBRE PROCEDIMIENTOS PARA LA OBTENCIÓN DE LICENCIAS DE EDIFICACIÓN EN PREDIOS FORMALIZADOS POR COFOPRI.
Fecha : 28/01/2020 01:24:12 p.m. **Snip** :
Observaciones : 41746612-JOHN CARLOS PAQUI

Destino	Acciones	Fecha	Responsable	Firma	Observaciones

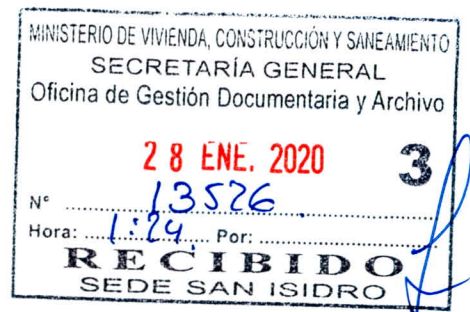
- 1 Acción
- 2 Tramitar
- 3 Revisar
- 4 V°B°
- 5 Coordinar
- 6 Conocimiento
- 7 Proyectar Dispositivo

- 8 Consolidar
- 9 Seguimiento
- 10 Dar Respuesta
- 11 Difundir
- 12 Archivo
- 13 Evaluar
- 14 Preparar Respuesta

- 15 Opinión
- 16 Corregir
- 17 Informe
- 18 Asistir
- 19 Otros



"Año de la Universalización de la Salud"



OFICIO N° 020 -2020-MML-GDU-SAU

Lima, 24 ENE. 2020

Señor:
HERNÁN NAVARRO FRANCO
DIRECTOR GENERAL DE POLÍTICAS Y REGULACIÓN EN VIVIENDA Y URBANISMO
MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO
Av. República de Panamá N° 3650 -San Isidro.
Presente.-

Asunto: Consulta sobre procedimientos para la obtención de licencias de edificación en predios formalizados por COFOPRI.

Me es grato dirigirme a usted, a fin de solicitar a vuestro despacho se sirva emitir opinión vinculante, en relación a los predios sometidos al proceso efectuado por COFOPRI, que cuentan con Planos de trazado y lotización con el Cuadro General de distribución de áreas inscritas en el Registro de Predios.

Al respecto, de acuerdo al artículo 3.2° literal c) del Reglamento de Licencias de Habilitación urbana y Licencias de edificación aprobado por Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, se establece que para la obtención de la Licencia de Edificación, se tiene que acreditar que el predio cuenta, por lo menos, con el correspondiente proyecto de habilitación urbana aprobado, en ese sentido es necesario se establezca si los administrados que cuenten con predios formalizados por COFOPRI y Planos de trazado y lotización con el Cuadro General de distribución de áreas inscritos en el Registro de Predios, pueden acogerse a la Ley 29090.

Es preciso indicar que desde el año 1996, el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal — COFOPRI (inicialmente denominada Comisión de Formalización de la Propiedad Informal), es la institución pública descentralizada, encargada de efectuar el saneamiento físico-legal de posesiones informales, predios rurales, terrenos eriazos, comunidades campesinas y propiedades de entidades públicas y privadas a nivel nacional.

Por lo anteriormente expuesto, de acuerdo a la Directiva N° 001-2019-VIVIENDA-DM, se adjunta informe, a fin de que emita pronunciamiento que determine si para la solicitud de Licencias de Edificación, basta que los predios formalizados por COFOPRI cuenten con la inscripción de los Planos de trazado y lotización y Cuadro General de distribución de áreas para acogerse a la Ley 29090 y su reglamento.

Atentamente,

MUNICIPALIDAD METROPOLITANA DE LIMA
GERENCIA DE DESARROLLO URBANO
Jacqueline Martha Seminario Estrada
Subgerente de Autorizaciones Urbanas (e)

JMSE/ cro