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

San Isidro, 24 FEB. 2020

**OFICIO Nº 159 -2020-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU**

Señor
**OSCAR RAMOS BLANCO**
Gerente de Desarrollo Urbano
Municipalidad de San Martín de Porres
Av. Alfredo Mendiola N° 179 - Palacio Municipal, Piso 2
San Martín de Porres. -

**Asunto:** Atención a consultas sobre la nulidad de oficio de licencias de habilitación urbana o de edificación, bajo las modalidades C o D, aprobadas por silencio administrativo positivo.

**Referencia:** H.T. N° 00022237-2020

Por medio del presente me dirijo a usted en relación al documento de la referencia, a través del cual consulta sobre la nulidad de oficio de las licencias de habilitación urbana y/o de edificación bajo las modalidades C o D, aprobadas por silencio administrativo positivo.

Sobre el particular, remito el Informe Técnico-Legal Nº 004-2020-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-EMJ-KCG, de fecha 24 de febrero 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

# INFORME TÉCNICO-LEGAL Nº 004 -2020-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-EMJ-KCG

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

**ASUNTO** : Atención a consultas sobre nulidad de oficio de licencias de habilitación urbana o de edificación bajo las modalidades C o D aprobadas por silencio administrativo positivo.

**REFERENCIA** : a) H.T. N° 00015415-2020
b) H.T. N° 00022237-2020

**FECHA** : San Isidro, 24 de febrero de 2020

Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo
1545 24 FEB. 2020
RECIBIDO
Firma: ..... Hora: 08:14 p.m.

Por medio del presente nos dirigimos a usted en relación a los documentos de la referencia, mediante el cual administrados consultan sobre la nulidad de oficio de licencias de habilitación urbana o de edificación, bajo las modalidades C o D, aprobadas por silencio administrativo positivo.

## I. BASE LEGAL:

- Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por Decreto Supremo Nº 006-2017-VIVIENDA.
- Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.
- Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado mediante Decreto Supremo 029-2019-VIVIENDA.
- 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 Nº 006-2015-VIVIENDA.

## II. ANÁLISIS:

### 2.1 CUESTIONES PREVIAS

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[1], la Dirección de Vivienda es un órgano de la Dirección General de

[1] **Artículo 68.- Dirección de Vivienda**
Son funciones de la Dirección de Vivienda, las siguientes:
a) Elaborar la política nacional y sectorial en habilitaciones urbanas, vivienda y edificaciones, de cumplimiento obligatorio por todas las entidades del Estado de los tres niveles de gobierno, en coordinación con los órganos, programas del Ministerio, sus organismos públicos y entidades adscritas, y cuando corresponda con aquellas entidades vinculadas a las materias de su competencia.

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.

El numeral 10 del artículo 4 de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, modificado por el Decreto Legislativo N° 1426[2], 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.

De acuerdo al artículo 88 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado mediante Decreto Supremo 029-2019-VIVIENDA, las opiniones vinculantes que emite el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento son de obligatorio cumplimiento por parte de los administrados y de las entidades de la administración pública y constituyen fuente del procedimiento administrativo.

Para concretar dicha función se emitió 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, 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; la consulta que se formula debe ser genérica, clara y precisa, debiendo indicar la disposición legal y/o norma emitida por el Sector que requiere ser objeto de análisis, conforme el numeral VI de la citada Directiva General; por tanto, las conclusiones no se encuentran vinculadas a la situación particular planteada, sino al sentido estricto de la normativa vigente.

## 2.2 DELIMITACIÓN DE LA CONSULTA

De la revisión de los documentos presentados por los administrados, se advierte que estos verán sobre la nulidad de oficio de las licencias de habilitación urbana y/o de edificación tramitadas bajo las modalidades C o D, aprobadas por Silencio Administrativo Positivo; y, si el incumplimiento de presentar la copia del recibo de pago por concepto de revisión de proyecto ante la Comisión Técnica, configura una causal para la nulidad de oficio de una licencia aprobada por Silencio Administrativo Positivo.

En consecuencia, las consultas efectuadas serán analizadas de acuerdo a lo dispuesto en la Ley Nº 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por Decreto Supremo Nº 006-2017-VIVIENDA, en

---

[2] **Artículo 4.- Actores y responsabilidades**
Los actores son las personas naturales o jurídicas, y las entidades públicas que intervienen en los procesos de habilitación urbana y de edificación. Éstos son:
(...)
**10. Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento** "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.
(...)

adelante Ley N° 29090; el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación aprobado mediante Decreto Supremo 029-2019-VIVIENDA, en adelante el Reglamento de Licencias, y la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado con Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, en adelante TUO de la Ley N° 27444.

## III. ANÁLISIS

### 3.1 DE LA APROBACION DE LOS PROYECTOS DE HABILITACION URBANA Y DE EDIFICACION

Conforme a lo dispuesto en la Ley N° 29090, en estricta concordancia con la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, las municipalidades, sean estas distritales y provinciales, tienen competencia para la aprobación de proyectos de habilitación urbana y/o de edificación y la emisión de la correspondiente licencia. Para emitir dichas licencias la Ley N° 29090 ha previsto modalidades de aprobación denominándolas como Modalidad A: Aprobación automática con firma de profesionales; Modalidad B: Aprobación de Proyecto con evaluación por la Municipalidad o con evaluación previa por los Revisores Urbanos; y, Modalidad C y D: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica o por los Revisores Urbanos.

Para el caso de las Modalidades C y D, el legislador estableció que en el desarrollo del procedimiento administrativo para emitir la licencia de habilitación y urbana y/o de edificación participe un colegiado autónomo, ajeno a la estructura orgánica de la municipalidad, con la función de emitir dictámenes de carácter vinculante para el otorgamiento o no de la licencia, a quien denominó Comisión Técnica, la cual se constituirá tanto para el procedimiento administrativo de otorgamiento de habilitaciones Urbanas o para Edificaciones, pudiendo ser Comisión Técnica Distrital, la Comisión Técnica Provincial y la Comisión Técnica Provincial Ad Hoc.

Las Comisiones Técnicas verifican el cumplimiento de los requisitos o condiciones establecidos en las disposiciones urbanísticas y/o edificatorias que regulan el predio materia de procedimiento administrativo, de conformidad con las normas de acondicionamiento territorial y/o desarrollo urbano, el Reglamento Nacional de Edificaciones – RNE, los Certificados de Zonificación y Vías o los Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, así como otras normas que sean aplicables al proyecto de habilitación y urbana y/o anteproyecto en consulta o proyecto de edificación.

La calificación técnica que realiza el referido colegiado debe concluir con la emisión de un dictamen reflejado en un Acta de Verificación y Dictamen, que se emite por mayoría simple de los delegados asistentes, el cual tendrá que precisar si la calificación de Conforme, cuando el anteproyecto en consulta o el proyecto cumplen con las normas urbanísticas y/o de edificaciones vigentes; No Conforme, cuando el anteproyecto en consulta o el proyecto incumplen alguna norma urbanística y/o de edificaciones vigentes y cuya subsanación implica necesariamente modificaciones; o, Conforme con Observaciones, cuando el proyecto cumple con las normas urbanísticas y/o de edificaciones vigentes, pero presenta observaciones subsanables relacionadas a la representación gráfica de los planos.

Para el caso de proyectos de habilitaciones urbanas, la Comisión Técnica emite un (01) Acta de Verificación y Dictamen, mientras que para el caso de proyectos de edificaciones se emiten cuatro (04) Actas de Verificación y Dictamen, toda vez que este tipo de proyectos

consideran las especialidades de arquitectura, estructuras, instalaciones sanitarias e instalaciones eléctricas o electromecánicas, por las cuales se emite una sola Acta.

Por tanto, las Actas de Verificación y Dictamen son actos administrativos[3] constitutivos[4] vinculantes para que las municipalidades puedan o no emitir la licencia correspondiente; mientras que, las licencias de habilitación urbana y/o de edificación, son actos administrativos declarativos que resultan como consecuencia de la calificación con dictamen Conforme de los proyectos revisados; en consecuencia, para las modalidades C y D, las municipalidades no pueden emitir una licencia sin antes conocer del(los) dictamen(es) Conforme correspondiente(s).

## 3.2 DE LA APLICACIÓN DEL SILENCIO ADMINISTRATIVO EN LOS PROCEDIMIENTOS PARA OBTENER LICENCIA EN MODALIDADES B, C Y D

De acuerdo al artículo 2 de la Ley N° 29090, los procedimientos administrativos que regula, con excepción del procedimiento administrativo de habilitación urbana de oficio, están sujetos al silencio administrativo positivo.

En efecto, en las modalidades B, C y D, la Ley dispone la aplicación del silencio administrativo positivo cuando la Municipalidad no emite la correspondiente licencia de habilitación urbana y/o de edificación. Incluso, el literal d) del artículo 15 del Reglamento se establece como infracción de los miembros de la Comisión Técnica, dar lugar a que opere el silencio administrativo positivo.

Así tenemos que en la Modalidad B: Aprobación de Proyecto con evaluación por la Municipalidad o con evaluación previa por los Revisores Urbanos, la municipalidad cuenta con un plazo de quince (15) días hábiles para la revisión y calificación del expediente, para el caso de proyectos de edificación; y, de veinte (20) días hábiles para proyectos de habilitación urbana, con la finalidad de garantizar la idoneidad y correcta ejecución del proyecto; vencido los plazos sin pronunciamiento se aplica el silencio administrativo positivo.

Mientras que para la Modalidad C y D: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica o por los Revisores Urbanos, la municipalidad competente convoca a ésta en un plazo no mayor a cinco (5) días hábiles. La Comisión dispondrá de veinte (20) días hábiles para edificaciones y cuarenta (40) días hábiles para habilitaciones urbanas, para la evaluación correspondiente, vencido este plazo sin pronunciamiento se aplicará el silencio administrativo positivo.

## 3.3 DEL SILENCIO ADMINISTRATIVO

Cuando el administrado interactúa con las entidades de la administración pública y estas no se manifiestan de forma oportuna, en el plazo que por norma deberían hacerlo, se presenta un hecho administrativo a través del cual se considera que las entidades

[3] Conforme al numeral 13.1 del artículo 13 del Reglamento, los dictámenes de las Comisiones Técnicas son actos administrativos que se emiten en sujeción a las normas urbanísticas y edificatorias vigentes y que las Comisiones Técnicas responden porque sus dictámenes se sujeten a las citadas normas.

[4] De acuerdo a lo señalado en la Opinión Vinculante, concretada en el Informe Técnico Legal N° 45-2019-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-ELQC-AMBR, de fecha 10 de julio de 2019, el Acta de Verificación y Dictamen es el acto administrativo destinado a producir efectos sobre la esfera jurídica de los promotores inmobiliarios otorgado o restringiendo deberes y/o derechos, por lo que el citado documento expresa la motivación que es el proceso intelectual y jurídico donde se sustenta el acto administrativo, en el caso específico para la aprobación, otorgamiento, observación o denegación para la concesión de una licencia de habilitación urbana y/o de edificación.

manifiestan o declaran de forma ficta sobre la petición o pretensión del administrado, considerándola atendida; de esta manera, se evita que el administrado se encuentre en estado de indefensión cuando las entidades no se pronuncian expresamente sobre lo solicitado y dentro del plazo o término correspondiente.

De acuerdo con lo señalado en el Informe sobre la Aplicación del Silencio Administrativo: Retos y tareas pendientes, elaborado por la Defensoría del Pueblo, haciendo referencia a Francisco González Navarro, el silencio administrativo se constituye en un artificio jurídico que fue creado para proteger al interesado de los perjuicios que en determinados casos pueden seguir a la taciturnidad administrativa, siendo una de sus causas la pereza de los servidores públicos, atribuyéndole al legislador la potestad de "interpretar" lo que una administración que "tiene algo que decir" está "dando a entender" cuando calla.

El Tribunal Constitucional, en las sentencias de los Expedientes N° 0815-2004-AA/TC, y N° 4077-2004-AA/TC, ha indicado que el silencio administrativo constituye un privilegio del administrado frente a la administración para protegerlo ante la eventual mora de ésta en resolver su petición, pues quien incumple el deber de resolver no debe beneficiarse de su propio incumplimiento.

En ese sentido, el silencio administrativo es una medida de presión que protege al administrado de un eventual incumplimiento de la obligación de las entidades de la administración pública de emitir respuesta a las peticiones que le formulen. Se considera, entonces, que la administración pública cumplió con responder y, como consecuencia, que el procedimiento administrativo ha finalizado confiriendo lo solicitado, silencio positivo, o denegándolo, silencio negativo.

### 3.4 LA APROBACIÓN FICTA DE LAS LICENCIAS Y DE LAS ACTAS DE VERIFICACIÓN Y DICTAMEN.

Al respecto, se debe indicar que la aprobación ficta de las licencias de habilitación urbana y/o licencias de edificación, tiene por finalidad proteger al administrado ante la inoperatividad tanto de las municipalidades como de los miembros de las Comisiones Técnicas[5], sustituyendo su capacidad resolutiva, poniendo fin al procedimiento administrativo en un sentido positivo o favorable al administrado.

En ese sentido, conforme se indicó en los párrafos precedentes, la aprobación de un proyecto de habilitación urbana y/o de edificación, en las modalidades C y D, se materializa mediante un acto administrativo constitutivo denominado Acta de Verificación y Dictamen, el cual, con la calificación Conforme, sirve de sustento o fundamento técnico para la emisión de la licencia correspondiente; sin embargo, en caso que ante la inactividad de la municipalidad aplique el silencio administrativo positivo, para las modalidades C y D, no solo la licencia se aprueba de manera ficta, sino que la misma aprobación opera en el(las) Acta(s) de Verificación y Dictamen correspondientes, toda vez que estamos ante un procedimiento administrativo de evaluación previa, en el cual interactúa la municipalidad y las Comisiones Técnicas.

### 3.5 DE LA REVISIÓN DEL ACTO ADMINISTRATIVO

Las entidades de la administración pública gozan de la posibilidad de revisar los actos administrativos que emiten, con el objetivo de confirmarlos, modificarlos o expulsarlos de

[5] De acuerdo al literal d) del numeral 15.1 de artículo 15 del Reglamento, son infracciones de los integrantes de las Comisiones Técnicas, dar lugar a que opere el silencio administrativo positivo.

la esfera jurídica, conforme a su potestad de control de los actos. Esta revisión es promovida de oficio como consecuencia de las actividades propias de la entidad.

En caso, la entidad advierta que el acto administrativo que emitió está viciado debe invalidarlo sin necesidad de requerimiento de parte, con la finalidad que no se contraponga y afecte el orden jurídico, restituyendo, de esta manera, la legalidad.

### 3.6 DEL ORGANO COMPETENTE Y LA DECLARACIÓN DE NULIDAD DE OFICIO DE LAS ACTAS DE VERIFICACIÓN Y DICTAMEN Y DE LAS LICENCIAS

Las condiciones para que la administración pública pueda declarar de oficio un acto administrativo están señaladas en el artículo 10 del TUO de la Ley N° 27444; no obstante, no basta con la presencia de los vicios que causan la nulidad del acto administrativo de pleno derecho, sino que estos vicios deben agraviar el interés público o lesionar derechos fundamentales.

En ese sentido, los vicios del acto administrativo que traen consigo su nulidad son los siguientes:

1. La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias.
2. El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto.
3. Los actos expresos o los que resulten como consecuencia de la aprobación automática o por silencio administrativo positivo, por los que se adquiere facultades, o derechos, cuando son contrarios al ordenamiento jurídico, o cuando no se cumplen con los requisitos, documentación o tramites esenciales para su adquisición.
4. Los actos administrativos que sean constitutivos de infracción penal, o que se dicten como consecuencia de la misma.

Asimismo, de acuerdo a la citada Ley, la nulidad de oficio únicamente puede ser declarada por el funcionario jerárquico superior a aquel que expidió el acto administrativo materia de invalidación; empero, en caso se trate de un acto administrativo emitido por autoridad que no está sometida a subordinación jerárquica, la nulidad es declarada por el mismo funcionario.

Es necesario precisar que no basta que la entidad advierta la existencia del vicio de invalidez, sino que, previo a la declaración, está obligada a hacer de conocimiento del administrado para que pueda ejercer su derecho de defensa, en un plazo no menor de cinco (5) días. Para ejercer dicho derecho, el administrado puede agenciarse de diversos documentos necesarios que le permitan contradecir los argumentos por los cuales la entidad considera que el acto administrativo está viciado.

Para el caso de los procedimientos administrativos bajo las Modalidades C y D, las municipalidades no podrán declarar la nulidad de las licencias sin que antes las Actas de Verificación y Dictamen sean declaradas nulas por las Comisiones Técnicas Provinciales o las Ad Hoc ya que son los actos administrativos constitutivos que fundamentan técnicamente la emisión de la licencia.

En efecto, de acuerdo con el Reglamento, las Comisiones Técnicas Provinciales y las Ad Hoc, tienen como parte de sus funciones conocer y declarar la nulidad de oficio de las Actas de Verificación y Dictamen emitidas por la Comisión Técnica Distrital, cuando se

advierta que el referido acto administrativo contenga alguna de las causales de nulidad previstas en el artículo 10 del TUO de la Ley Nº 27444, debiendo, de ser el caso, dictaminar de acuerdo a lo establecido en el numeral 13.4 del artículo 13 del Reglamento.

Asimismo, como se precisó en la Exposición de Motivos del Reglamento, la declaración de la nulidad de oficio de un Acta de Verificación y Dictamen debe ser solicitada por la Comisión Técnica Distrital, basándose en las reglas contenidas en el TUO de la Ley N° 27444, debiendo ser elevada a la Comisión Técnica Provincial para que, de considerarlo, se pronuncie si existen vicios que hagan que se declare la nulidad de la referida Acta.

La nulidad de oficio del Acta de Verificación y Dictamen debe ser declarada por la Comisión Técnica Provincial, a solicitud de la Comisión Técnica Distrital, quien, por mayoría simple[6], debe concluir indicando la existencia de uno de los vicios establecidos en el artículo 10 del TUO de la Ley Nº 27444.

Finalmente, una vez declarada de oficio la nulidad de oficio de(las) Acta(s) de Verificación y Dictamen, la municipalidad deberá iniciar el procedimiento considerado en el TUO de la Ley N° 27444 para declarar la nulidad de la licencia correspondiente, por parte del superior jerárquico de quien la emitió.

### 3.7 DE LA CONSERVACION DEL ACTO

Al respecto, de acuerdo con el artículo 14 del TUO de la Ley N° 27444, cuando el vicio que presente el acto administrativo por el incumplimiento a sus elementos de validez, no sea trascendente, las entidades de la administración pública deben hacer prevalecer la conservación del acto, procediendo a su enmienda.

Asimismo, conforme al artículo 156 del referido TUO, la autoridad competente, aún sin pedido de parte, debe promover toda actuación que fuese necesaria para la tramitación del procedimiento administrativo, superar cualquier obstáculo que se oponga a regular su tramitación; determinar la norma aplicable al caso aun cuando no haya sido invocada o fuere errónea la cita legal; así como evitar el entorpecimiento o demora a causa de diligencias innecesarias o meramente formales, adoptando las medidas oportunas para eliminar cualquier irregularidad producida.

Por tanto, la nulidad de oficio de un acto administrativo se justifica cuando se presenta cualquiera de los supuestos señalados en el artículo 10 del TUO de la Ley N° 27444, aun cuando dichos actos hayan quedado firmes, siempre que agravien el interés público o lesionen derechos fundamentales, de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 213.1 del artículo 213 del citado TUO.

Por tanto, no resulta motivación suficiente para la declaración de nulidad de oficio de una Licencia la falta de requisitos que pueden ser subsanados por los administrados a requerimiento de la autoridad administrativa, toda vez, que con ello no se agravia el interés público o se lesionan derechos fundamentales, pudiendo la municipalidad valerse del

[6] Considerando que de acuerdo a la Ley N° 29090, la Comisión Técnica es un órgano colegiado que se regula por el TUO de la Ley N° 27444, las decisiones o acuerdos de los órganos colegiados son adoptados por los votos de la mayoría de asistentes al tiempo de la votación en la sesión respectiva, salvo que la ley expresamente establezca una regla distinta; correspondiendo a la Presidencia voto dirimente en caso de empate.

Principio de Informalismo regulado en el TUO de la Ley N° 27444 [7] o solicitar la subsanación del requisito de procedibilidad correspondiente.

## IV. CONCLUSIONES

De conformidad con lo señalado en el presente Informe se concluye indicando lo siguiente:

1. Para el caso de aprobación de proyectos de habilitaciones urbanas y/o edificaciones, bajo las Modalidades C y D, las Actas de Verificación y Dictamen que emiten las Comisiones Técnicas son actos administrativos constitutivos vinculantes para que las municipalidades puedan o no emitir la licencia correspondiente.

2. Las licencias de habilitación urbana y/o de edificación, bajo las Modalidades C y D, son actos administrativos declarativos que resultan como consecuencia de la calificación con dictamen Conforme de los proyectos de habilitaciones urbanas y/o edificaciones revisados por las Comisiones Técnicas.

3. De acuerdo al artículo 2 de la Ley N° 29090, los procedimientos administrativos que regula, con excepción del procedimiento administrativo de habilitación urbana de oficio, están sujetos al silencio administrativo positivo.

4. Las entidades de la administración pública pueden declarar de oficio un acto administrativo cuando adviertan la existencia de vicios que causan la nulidad del acto administrativo de pleno derecho, conforme lo dispuesto en el artículo 10 del TUO de la Ley N° 27444, no obstante, no basta con la presencia de estos vicios, sino que a su vez deben agraviar el interés público o lesionar derechos fundamentales, toda vez que, lo regular es la conservación del acto administrativo cuando los vicios no sean trascendentes.

5. En caso que ante la inactividad de las municipalidades aplique el silencio administrativo positivo, para las modalidades C y D, no solo la licencia de habilitación urbana o de edificación se aprueban de manera ficta, sino que la misma aprobación opera en el(las) Acta(s) de Verificación y Dictamen correspondientes, toda vez que estamos ante un procedimiento administrativo de evaluación previa, en el cual interactúa la municipalidad y las Comisiones Técnicas.

6. Para el caso de los procedimientos administrativos bajo las Modalidades C y D, las municipalidades no podrán declarar la nulidad de las licencias sin que antes las Actas de Verificación y Dictamen sean declaradas nulas por las Comisiones Técnicas Provinciales o las Ad Hoc ya que son los actos administrativos constitutivos que fundamentan técnicamente la emisión de la licencia.

7. Una vez declarada de oficio la nulidad de(las) Acta(s) de Verificación y Dictamen, la municipalidad deberá iniciar el procedimiento considerado en el TUO de la Ley

---

[7] ***Artículo IV. Principios del procedimiento administrativo***
*El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo:*
*(...)*
***1.6. Principio de informalismo.*** *- Las normas de procedimiento deben ser interpretadas en forma favorable a la admisión y decisión final de las pretensiones de los administrados, de modo que sus derechos e intereses no sean afectados por la exigencia de aspectos formales que puedan ser subsanados dentro del procedimiento, siempre que dicha excusa no afecte derechos de terceros o el interés público.*

N° 27444 para declarar la nulidad de la licencia correspondiente, por parte del superior jerárquico de quien la emitió.

Atentamente,

**EVELYN MORÁN JARA**
Arquitecta

**KAREM CÁCERES GARBO**
Abogada

El presente informe cuenta con la conformidad del suscrito:

Abog. JOSÉ ANTONIO CERRÓN VALDIVIA
Director
Dirección de Vivienda

D

PERÚ | Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

# Hoja de Trámite

**00022237-2020**

**EXTERNO**

| | | |
|---|---|---|
| **Remitente** | : | MUNICIPALIDAD SAN MARTÍN DE PORRES |
| **Destinatario** | : | DGPRVU - DIRECCION GENERAL DE POLÍTICAS Y REGULACION EN VIVIENDA Y URBANISMO |
| **Documento** | : | OFICIO Nº010-2020-GDU-MDSMP **Folios :** 2 |
| **Asunto** | : | REMITE CONSULTA SOBRE NULIDAD DE OFICIO DE RESOLUCIÓN FICTA POR SAC DE LICENCIA DE HABILITACIONES URBANAS BAJO MODALIDAD C Y D ( COMISIÓN TÉCNICA ) |
| **Fecha** | : | 11/02/2020 04:36:51 p.m. **Snip :** |
| **Observaciones** | : | 07486545-CELSO ARNULFO ESPIRITU |

| Destino | Acciones | Fecha | Responsable | Firma | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Dirección de Vivienda | 1/2 | 12/2/2020 | | | |
| Abog. Cáceres<br>Arq. Moran | 1<br>2 | 13 FEB. 2020 | | V°B° DGPRVU | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

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

DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICAS Y REGULACIÓN EN VIVIENDA Y URBANISMO
DIRECCIÓN DE VIVIENDA
13 FEB. 2020
RECIBIDO

GERENCIA DE DESARROLLO URBANO

Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo
1199 12 FEB. 2020
RECIBIDO 09:12
Firma: ..... Hora: .....

San Martin de Porres, 07 de Febrero del 2020

SECRETARÍA GENERAL
Oficina de Gestión Documentaria y Archivo
11 FEB. 2020
N° 22237
Hora: 4:36 Por: B
RECIBIDO
SEDE SAN ISIDRO

**OFICIO N° 010-2020-GDU/MDSMP**

Señor
**HERNAN JESÚS NAVARRO FRANCO**
**Director General**
**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: **Consulta sobre Nulidad de Oficio de Resolución Ficta por SAP de Licencia de Habilitación Urbana bajo Modalidad C y D (Comisión Técnica)**

Por medio del presente reciba un cordial saludo de nuestro Señor Alcalde Julio Chávez Chiong como el mío propio, y en atención al Asunto de la referencia, nuestra Corporación Municipal considera necesario que vuestra institución rectora nos brinde opinión vinculante sobre la correcta aplicación a los ciertos supuestos detectados durante la tramitación de los procedimientos administrativos de Licencia de Habilitación Urbana bajo la Modalidad C y D (con evaluación previa de la Comisión Técnica); y para lo cual, resulta pertinente señalar la normativa vigente detallada a continuación:

1. El Artículo 6° de la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones (y sus modificatorias), establece que ninguna obra de habilitación urbana o de edificación podrá construirse sin sujetarse a las normas urbanísticas establecidas en los planes de desarrollo urbano y/o acondicionamiento territorial y/o planeamiento integral; asimismo, las normas urbanísticas constituyen documentos de interés público, cuya finalidad es la promoción del desarrollo ordenado de las ciudades.
2. El Artículo 6° Numeral 6.1 del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA (Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación), señala que para efectos del Reglamento, bajo responsabilidad, la Municipalidad tiene (entre otros) las siguientes obligaciones: i) Cumplir y hacer cumplir las opiniones vinculantes que emite el MVCS.
3. El Artículo 11° Numeral 11.2 del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA (Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación), indica que la Comisión Técnica Provincial para Habilitaciones Urbanas tiene las siguientes funciones: c) Conocer y declarar la nulidad de oficio de las Actas de Verificación y Dictamen emitidas por la Comisión Técnica Distrital, cuando se advierta alguna de las causales de nulidad previstas en el artículo 10 del TUO de la Ley N° 27444;
4. El Artículo 26° del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA (Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación), prevé el Procedimiento para obtener Licencia de Habilitación Urbana - Modalidades C o D: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica; siendo que su Numeral 26.8 expresa que transcurrido el plazo del procedimiento administrativo sin que la Municipalidad notifique el pronunciamiento correspondiente, se aplica el silencio administrativo positivo, correspondiendo a la Municipalidad otorgar la licencia,
5. El Artículo 10° del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General (aprobado por decreto Supremo N° 004-2019-JUS), sostiene que son vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho, los siguientes (entre otros): 3) Los actos expresos o los que resulten como consecuencia de la aprobación automática o por silencio administrativo positivo, por los que se adquiere facultades, o derechos, cuando son contrarios al ordenamiento jurídico, o cuando no se cumplen con los requisitos, documentación o tramites esenciales para su adquisición.

6. El Artículo 199° Numeral 199.2 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General (aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS), precisa que el silencio positivo tiene para todos los efectos el carácter de resolución que pone fin al procedimiento, sin perjuicio de la potestad de nulidad de oficio prevista en el artículo 213.
7. El Artículo 213° Numeral 213.1 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General (aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS), destaca que en cualquiera de los casos enumerados en el artículo 10, puede declararse de oficio la nulidad de los actos administrativos, aun cuando hayan quedado firmes, siempre que agravien el interés público o lesionen derechos fundamentales.

La actual Gestión Municipal ha verificado que - a través del portal institucional de su Ministerio - se ha publicado opiniones vinculantes contenidos en los Oficios N° 698-2019-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU de fecha 10/07/2019, N° 765-2019-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU de fecha 01/09/2019 y N° 804-2019-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU de fecha 07/08/2019, donde las conclusiones arribadas versan estrictamente con relación a la Nulidad de Oficio del Acta de Verificación y Dictamen (sobre edificaciones) expedido por la Comisión Técnica Distrital correspondiente, y de la Licencia de Edificación emitido tras la realización del Acta de Verificación y Dictamen emitido por la Comisión Técnica; y sobre lo cual, nuestra Entidad Municipal encuentra sentido hermenéutico entre la función esgrimida en el 11° Numeral 11.2 Literal c) del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA y el procedimiento de Nulidad de Oficio - con relación a la Licencia de Edificación - reflejados en los artículos pertinentes del T. U. O. de la Ley N° 27444.

Sin embargo y teniendo en cuenta que la Comisión Técnica tiene el delicado rol de verificar y aprobar que los proyectos de habilitación urbana (así como los anteproyectos y proyectos de edificación, en su oportunidad), y que éstos cumplan con las normas urbanísticas y edificatorias que regulan el predio submateria (tal como lo contempla el Artículo 12° Numeral 12.1 Literal a) del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA), cuya documentación normativa constituye de interés público (a tenor del Artículo 6° de la Ley N° 29090), en la normativa especial antes mencionada no se observa regulación expresa para el supuesto de Nulidad de Oficio sobre aquella Resolución Ficta resultado de la aplicación del Silencio Positivo en los procedimientos administrativos de Licencia de Habilitación Urbana solicitado por el administrado bajo la Modalidad C o D; y siendo que la aplicación del silencio administrativo positivo por el transcurso del plazo se encuentra previsto - para el procedimiento administrativo de Licencia de Habilitación Urbana en mención - sólo en el Artículo 26° Numeral 26.8 del Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, formulamos la siguiente Consulta: *¿Si existiría limitación normativa alguna para que se declare la Nulidad de Oficio de la Resolución Ficta por aplicación del Silencio Administrativo Positivo de Licencia de Habilitación Urbana bajo la Modalidad C o D (Aprobación de Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica), por parte de la Autoridad Municipal competente, sin requerimiento de pronunciamiento previo por parte de la Comisión Técnica (Distrital y/o Provincial) y bajo los alcances del T. U. O. de la Ley N° 27444?*, tanto más si - para el presente caso concreto - la Comisión Técnica no ha expedido acta ni dictamen alguno, y la Municipalidad cuenta con la Facultad de Revisión de los actos administrativos, así como toda Comisión Técnica debe velar por el estricto cumplimiento de las Normas Urbanísticas por parte de los actores responsables de los procedimientos de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.

Agradeciéndole la atención a la presente consulta y con la seguridad de contar con su valiosa opinión, que nos permitirá seguir trabajando en favor de la población del Distrito de San Martin de Porres, quedamos a su disposición para cualquier coordinación y/o colaboración a través de mi Teléfono Celular N° 959981654 y/o de nuestro Asesor Legal (Abog. Celso Espiritu Canchanya, con Teléfono Celular N° 946300539).

Atentamente.

JUAN RAMOS BLANCO
GERENTE DE DESARROLLO URBANO