"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año de la lucha contra la corrupción e impunidad"

San Isidro, 29 NOV. 2019

OFICIO Nº 1107 -2019-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU

Señora
CARMEN ROSA HERRERA AYALA
Av. Petit Thouars Nº 4598
Miraflores. -

Asunto: Atención a consulta sobre proyecto y anteproyecto en consulta sobre dos o más lotes.

Referencia: H.T. 158097-2019

Por medio del presente me dirijo a usted en relación al documento de la referencia, mediante el cual realiza diversas consultas relacionadas sobre proyecto y anteproyecto en consulta sobre dos o más lotes.

Sobre el particular, remito el Informe Técnico-Legal Nº 066-2019-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JJLL-KCG, de fecha 18 de noviembre de 2019, 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

Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo
Dirección de Vivienda
29 NOV 2019 9945
RECIBIDO
Firma: Hora: 10:50

INFORME TÉCNICO-LEGAL Nº 066-2019-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JJLL-KCG

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

ASUNTO : Atención a consulta formulada sobre proyecto y anteproyecto en consulta sobre dos o más lotes.

REFERENCIA : H.T. 158097-2019

FECHA : San Isidro, 18 de noviembre de 2019

Por medio del presente nos dirigimos a usted en relación al documento de la referencia, a través del cual la Sra. Carmen Rosa Herrera Ayala, realiza diversas consultas relacionadas sobre proyecto y anteproyecto en consulta sobre dos o más lotes.

I. BASE LEGAL:

- Ley Nº 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, y su Texto Único Ordenado aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA y modificado por Decreto Legislativo Nº 1426.
- 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 Nº 006-2015-VIVIENDA.
- Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y licencias de Edificación, aprobado por Decreto Supremo Nº 029-2019-VIVIENDA.
- Norma Técnica GE.020 – Componentes y Características de los Proyectos, del Reglamento Nacional de Edificaciones – RNE, aprobado por Decreto Supremo Nº 011-2006-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 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.

---

[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.

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.

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 del documento presentado por el administrado, realiza las siguientes consultas:

1) ¿Es factible someter a consideración de la Comisión Técnica, la evaluación de un anteproyecto o proyecto edificatorio sobre predios pendientes de acumulación?
2) ¿En qué momento debería estar acumulado el predio y contar con una sola partida registral?
3) En estos casos, ¿la evaluación de los parámetros urbanísticos y edificatorios debe realizarse por cada predio o por el área acumulada?
4) ¿Es legal que la comisión técnica pretenda que cada lote objeto de acumulación cumpla con los parámetros de frente de lote mínimo cuando el proyecto edificatorio se concibe y diseña sobre las medidas y áreas del lote acumulado, más aún cuando el CPU ha sido emitido para el área acumulada?

En ese sentido en el presente informe se analizará la consulta de acuerdo a lo señalado en la Ley Nº 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, y su Texto Único Ordenado aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA y modificado por Decreto Legislativo Nº 1426, en adelante Ley, el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y licencias de Edificación, aprobado por Decreto Supremo Nº 029-2019-VIVIENDA, en adelante Reglamento y la Norma Técnica GE.020 – Componentes y Características de los Proyectos, del Reglamento Nacional de Edificaciones – RNE, aprobado por Decreto Supremo Nº 011-2006-VIVIENDA.

2.3 DEL ANTEPROYECTO EN CONSULTA Y DEL PROYECTO

El artículo 25-A de la Ley y el artículo 73 del Reglamento, señalan que a solicitud del administrado se puede tramitar la aprobación de un anteproyecto en consulta, en las modalidades B, C y D, el

---

[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.
(...)

cual es verificado por la Comisión Técnica o por el Revisor Urbano, en la especialidad de Arquitectura, dicha aprobación no autoriza el inicio de obras. Tiene una vigencia de 36 meses y es vinculante para la revisión del proyecto de edificación, siempre que no exista ningún cambio en el diseño aun cuando hayan variado los parámetros urbanísticos y edificatorios con los que fue aprobado.

Al respecto, el artículo 19 de la Norma Técnica G.030 – Derechos y Responsabilidades, del Reglamento Nacional de Edificaciones – RNE, señala que el Diseño Arquitectónico de la Edificación, comprende la calidad arquitectónica, especificaciones técnicas del proyecto arquitectónico, acabados de obra, en cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios, entre otros.

Por otra parte, el artículo 5 de la Norma Técnica GE.020 – Componentes y Características de los Proyectos, del Reglamento Nacional de Edificaciones – RNE, establece que los proyectos de arquitectura pueden ser formulados en dos niveles de desarrollo; Anteproyecto en consulta y Proyecto.

En el primer nivel, se encuentra el Anteproyecto en consulta el cual se elabora para obtener la aprobación del propietario y/o de la comisión calificadora *(ahora Comisión Técnica).*

En el segundo nivel se encuentra el Proyecto que es elaborado para obtener una licencia de obra *(ahora Licencia de Edificación)* para ser posteriormente ejecutados.

2.5 DE LA ACUMULACIÓN DE PREDIOS

El artículo 12 de la Ley y el literal c) del numeral 3.4 del artículo 3 del Reglamento, permiten que la licencia recaiga sobre uno o más predios y produce todos sus efectos, aun cuando sean enajenados, siendo necesario en este caso la acumulación registral de los lotes para la **Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación**.

De lo expuesto, el procedimiento de aprobación de anteproyecto en consulta (*además de no autorizar el inicio de obras de edificación)*, es un procedimiento previo al de aprobación del proyecto el cual conlleva a la emisión de la Licencia *(con la cual se autoriza la ejecución de las obras de edificación)*, pero para dar inicio a las obras autorizadas con dicha licencia se debe presentar el anexo H de acuerdo a lo establecido en el RVAT; hasta este momento no es exigible que los lotes que forman parte del proyecto de edificación aprobado se encuentren acumulados registralmente, sin embargo dicha acumulación registral *(con el cual se unifican los lotes convirtiéndolos en un solo predio)* es exigible para dar inicio al procedimiento de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, procedimiento con el cual se reconoce que la edificación de carácter permanente se encuentra sobre un predio, en concordancia con lo establecido en la Ley Nº 29090.

2.6 DE LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIO, Y LOS ANTEPROYECTOS EN CONSULTA Y PROYECTOS DE EDIFICACIÓN SOBRE UNO O VARIOS LOTES PREVIOS A SER ACUMULADOS

Al respecto, el artículo 14 de la Ley, establece que la información o documentos previos son aquellos que **regulan el diseño o las condiciones técnicas que afectaran el proceso** de habilitación urbana o **de edificación de un predio**, y por tanto, es necesario recabar con anterioridad al trámite de licencia, su contenido es de cumplimiento obligatorio por parte de las entidades otorgantes y de los solicitantes, por cuanto generan deberes y derechos. Las municipalidades se encuentran obligadas a **poner a disposición**, de manera gratuita y de libre o fácil acceso o en el portal web correspondiente, **toda la información referida a la normativa urbanística**, quedando a opción del interesado tramitar el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, precisando además que ninguna modificación al Plan de Desarrollo Urbanos podrá establecer una zonificación con menor capacidad edificatoria o de uso de suelo inferior a los indicados en los documentos previos, emitidos en base a una zonificación aprobada de

conformidad con lo establecido en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

En consecuencia, el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios recae sobre el predio, que puede corresponder a un lote, o, sobre un predio que comprenda los lotes acumulados registralmente.

III. CONCLUSIONES:

- Es factible que la Comisión Técnica verifique y de ser el caso, apruebe un anteproyecto en consulta o proyecto de edificación sobre dos o más lotes *(predios urbanos)* pendientes de acumulación, en razón que la acumulación registral de los lotes es exigible para el procedimiento de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, según lo establecido en la Ley Nº 29090.

- Cuando un anteproyecto en consulta o proyecto de edificación involucre dos o más lotes, y la municipalidad haya emitido un certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios considerando la totalidad de los mismos, la revisión del anteproyecto en consulta o proyecto de edificación corresponde ser evaluado considerando el referido documento previo.

Atentamente,

JOSE A. JIMÉNEZ LLANOS
Arquitecto

KAREM CÁCERES GARBO
Abogada

El presente informe cuenta con la conformidad del suscrito:

Abog. JOSE ANTONIO CERRON VALDIVIA
Director
Dirección de Vivienda

PERÚ | Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Hoja de Trámite

00158097-2019

EXTERNO

Remitente : HERRERA AYALA CARMEN ROSA
Destinatario : DGPRVU - DIRECCION GENERAL DE POLÍTICAS Y REGULACION EN VIVIENDA Y URBANISMO
Documento : CARTA DE FECHA 23.10.2019 **Folios :** 4
Asunto : PRESENTA CONSULTA SOBRE REQUISITOS PARA ANTEPROYECTO Y PROYECTO DE EDIFICACION
Fecha : 24/10/2019 05:10:11 p.m. **Snip :**
Observaciones :

Destino	Acciones	Fecha	Responsable	Firma	Observaciones
Dirección de Vivienda	1/2	28/10/19			
Arq. Jimenez	1/2	28 OCT 2019			

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
28 OCT. 2019
RECIBIDO

Lima, 23 de octubre de 2019

Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo
8964 25 OCT. 2019
RECIBIDO
Firma: ..... Hora: 8:50

MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO
SECRETARÍA GENERAL
Oficina de Gestión Documentaria y Archivo
24 OCT. 2019
N° 158097
Hora: 12:10 Por:
RECIBIDO
SEDE SAN ISIDRO

Señores
Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento
Av. República de Panamá N° 3650- San Isidro
Presente.-

Asunto: Consulta sobre requisitos para anteproyecto y proyecto de edificación

CARMEN ROSA HERRERA AYALA, identificada con DNI N° 10060967, señalando domicilio legal para efecto de notificaciones en Avenida Petit Thouars Nº 4598, Distrito de Miraflores, Provincia y Departamento de Lima, con correo electrónico: carmenherreraayala@gmail.com, ante Ud. me presento a fin de formular una petición consultiva, de conformidad con la Ley Nº 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General y la Directiva General Nº 001-2019-VIVIENDA-DM[1], en los siguientes términos:

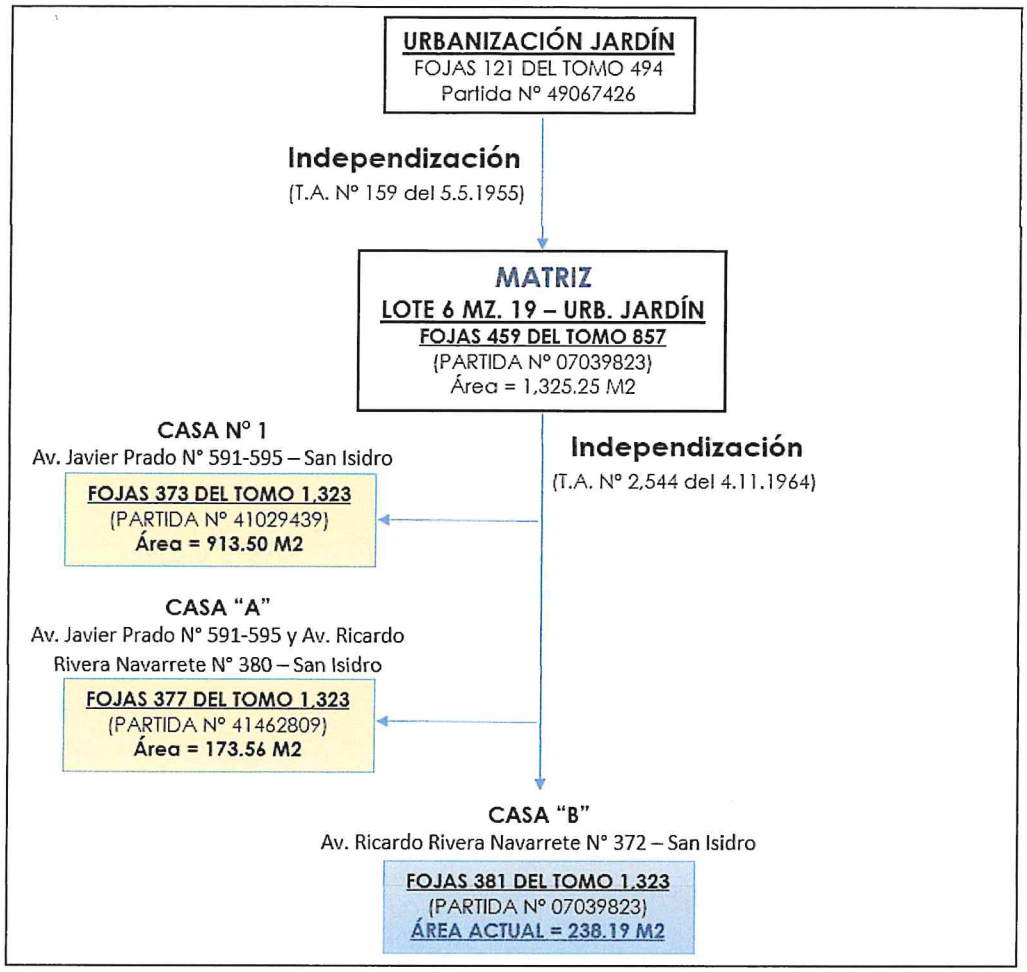
I PLANTEAMIENTO DEL CASO

Una empresa del sector construcción e inmobiliario, viene tramitando un expediente de **Anteproyecto en Consulta**, en la Jurisdicción del Distrito de San Isidro, para cuyo efecto ha presentado, como parte del expediente administrativo, copia de la partida registral de dos (02) predios colindantes sobre los cuáles se proyecta ejecutar un edificio residencial.

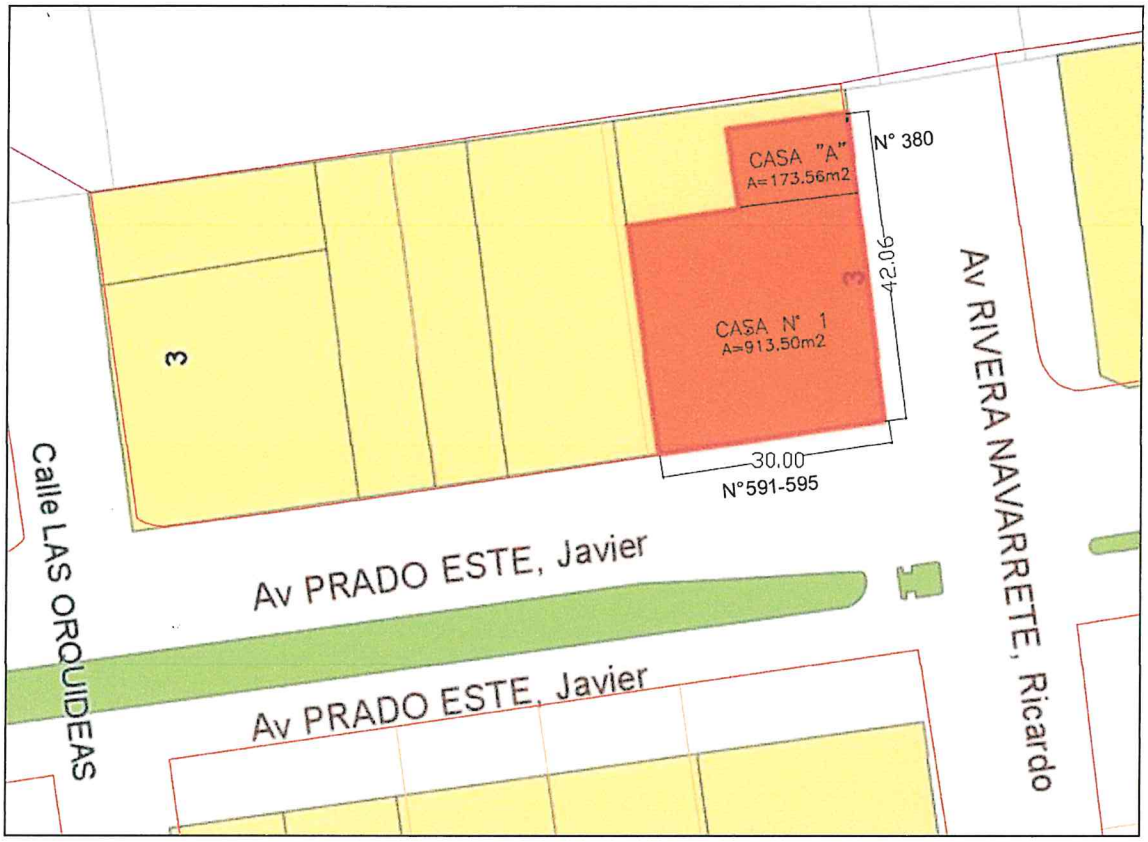
De la revisión de ambas partidas registrales se advierte que éstas fueron independizadas el año 1964 de una partida de mayor extensión, correspondiente a un lote urbano habilitado (Lote 6 de la Mz. 19 de la Urbanización Jardín), por lo que actualmente constituyen predios urbanos independientes con partidas registrales autónomas, sin que en ellas se publicite la constitución del régimen de propiedad horizontal o la existencia de porcentajes de participación sobre bienes o áreas comunes.

Para una mejor comprensión se resumen los antecedentes registrales:

[1] "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"



El proyecto residencial se plantea ejecutar respecto de las partidas Nº 41029439 (Casa Nº 1) y la Nº 41462809 (Casa A) que conjuntamente arrojan un área de 1,087.06 M2 y con un frente de 30 y 42.06 ml, con frente a la Av. Javier Prado Este y Av. Rivera Navarrete, respectivamente. Asimismo, se precisa que en el presente caso, se cuenta con Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios vigente y por el área acumulada.



Sin embargo, en la calificación del expediente, la Comisión Técnica formula la siguiente observación:

> *"Respecto a la observación 1 esta comisión técnica considera el informe legal Nº 498-2019-12.1.0-RBMT-SOPRI-GACU/MSI, advierte que las unidades inmobiliarias inscritas en las Partidas Nº 41462809 y Nº41029439, corresponden a predios que forman parte del lote matriz inscrito en la Partida Nº 07039823, no verificándose subdivisión de lotes sujetos a las condiciones propias de lotes normativos(entre otros área y frente normativo) por lo que en el proyecto de estar inmerso en los supuestos establecidos en el artículo 133 del DS Nº 035-2006-VIVIENDA deberá contar con aprobación conforme a su reglamento, por tanto se reitera observación 1."*

II SUSTENTO TÉCNICO- LEGAL DE LA PETICIÓN CONSULTIVA

Con esta observación, y a nuestro modo de ver, La Comisión está reevaluando un procedimiento de independización que se inscribió en los registros públicos el año 1964, (hace más de 50 años) y cuya consecuencia fue la generación de predios urbanos independientes, según el marco normativo vigente a esa fecha y que hoy no puede ser cuestionado.

Según el Numeral 2 del Artículo 3 de la Ley Nº 29090[2], se define la "Edificación" como el resultado de construir una obra sobre un predio, que cuente como mínimo con proyecto de habilitación urbana aprobada. Asimismo, el Numeral 3.2 del Artículo 3 del Reglamento de la Ley Nº 29090[3], dispone que la inscripción registral individualizada de un predio urbano es requisito indispensable para el otorgamiento de la Conformidad de Obra.

2 Ley de regulación de habilitaciones urbanas y de edificaciones

3 Aprobado, por DS Nº 011-2017-VIVIENDA

De las normas comentadas se colige que las obras edificatorias (obra nueva, ampliación, remodelación u otro) recaen sobre predios, entendido éste como una **unidad inmobiliaria independiente**, según las definiciones contenidas en la Norma G.040 del Reglamento Nacional de Edificaciones y que para la conformidad de obra debe contar con una partida registral individualizada.

En ese sentido, consideramos que para la aprobación del anteproyecto en consulta y licencia de edificación, no será necesario que ambos predios se acumulen y tengan una partida registral individualizada, sino que dicho acto constituirá un requisito para la conformidad de obra.

Es más, sin mayor sustento se indica que los predios no cumplen con el frente mínimo ni lote normativo mínimo, **pretendiendo aplicar normas y ordenanzas distritales que no estaban vigentes a la fecha de independización (1964),** omitiendo evaluar que ambos predios se encuentran unidos y constituyen un todo sin solución de continuidad, pendiente de acumulación, que conjuntamente cumplen con el frente y lote normativo mínimo que establecen los actuales parámetros urbanísticos y edificatorios (25.00 ml y 600 m2), como se visualiza en el anterior gráfico.

III CONSULTAS

Por todo lo expuesto, formulamos las siguientes consultas:

3.1 Es factible someter a consideración de la Comisión Técnica, la evaluación de un anteproyecto o proyecto edificatorio sobre predios pendientes de acumulación?. Si

3.2 ¿En qué momento debería estar acumulado el predio y contar con una sola partida registral? Conformidad

3.3 En estos casos, ¿la evaluación de los parámetros urbanísticos y edificatorios debe realizarse por cada predio o por el área acumulada? X cada predio

3.4 ¿Es legal que la comisión técnica pretenda que cada lote objeto de acumulación cumpla con los parámetros de frente y lote mínimo cuando el proyecto edificatorio se concibe y diseña sobre las medidas y áreas del lote acumulado, más aún cuando el CPU ha sido emitido para el área acumulada?.

Atentamente,

Carmen Rosa Herrera Ayala
Tlf. 999135700

llamar