



Hoja de Trámite
00029144-2021
EXTERNO

eavilac



Remitente : CAMPO SANTO CATOLICO PARQUE DEL RECUERDO
Destinatario : DGPRVU - DIRECCION GENERAL DE POLÍTICAS Y REGULACION EN VIVIENDA Y URBANISMO
Documento : CARTA PRS-GAF-005-2021 **Folios** : 6
Asunto : REMITE SOLICITUD DE OPINION VINCULANTE EN MATERIA DE HABILITACIONES URBANAS Y EDIFICACIONES
Fecha : 17/03/2021 09:25:22 a.m. **Snip** :
Observaciones :

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

PRS-GAF-005-2021

Lima, 15 de marzo de 2021

Señores:

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Av. República de Panamá 3650

San Isidro

Presente.-

Asunto: Solicitud de opinión vinculante en materia de habilitaciones urbanas y edificaciones

De mi mayor consideración:

Tenemos el agrado de dirigirnos a usted, en el marco de lo dispuesto por el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA (en adelante, “el TUO de la Ley”) y 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” (en adelante, “la Directiva”), a fin de formular ante su Despacho la solicitud de emisión de opinión vinculante en materia de habilitaciones urbanas y edificaciones cuyos términos se describen a continuación:

1. Antecedentes.-

- 1.1. De acuerdo con el numeral 10 del artículo 4° del TUO de la Ley, corresponde al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS) la emisión de opinión vinculante sobre la normativa de su sector relacionada a las materias de habilitaciones urbanas y edificaciones.
- 1.2. Mediante Resolución Ministerial N° 070-2019-VIVIENDA se aprobó la Directiva 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”, con el objeto de establecer el procedimiento y plazo para la atención de las solicitudes formuladas por entidades de la administración pública, así como por personas naturales y/o jurídicas para la emisión de opiniones vinculantes en las materias de habilitaciones urbanas y edificaciones, en el MVCS.

- 1.3. La Directiva establece como requisitos para las solicitudes de emisión de opiniones vinculantes la indicación de datos generales del solicitante, la identificación de la disposición legal y/o norma emitida por el sector que requiere ser objeto de análisis, así como la presentación del sustento técnico y legal en el cual se desarrolle el análisis y la posición del solicitante.

2. Datos generales del solicitante:

En cumplimiento con el requisito exigido por la Directiva, consignamos los siguientes datos para efectos del procedimiento administrativo iniciado con la presente solicitud:

- (i) Razón social del solicitante:
MISION CEMENTERIO CATOLICO PARQUE DEL RECUERDO
- (ii) RUC:
20498888217
- (iii) Nombre y DNI del representante legal:
Oscar Ernesto Bardales Medina – DNI N° 43330983
- (iv) Domicilio legal/Domicilio para notificaciones:
Carretera Panamericana Sur Km 26.5 S/N, Lurín, Lima/ Avenida Del Pinar N° 180, Urbanización Chacarilla, Santiago de Surco, Lima.
- (v) Teléfono de contacto:
993751329
959105852
993532712
- (vi) Correo de contacto:
jdelascasas@asf.pe
jvidal@vidalabogados.pe
sesparza@vidalabogados.pe

3. Consultas e identificación de las normas sectoriales objeto de análisis

- 3.1. Primera consulta: ¿Es técnica y/o legalmente exigible la ejecución del proceso de habilitación urbana y la emisión de licencia de edificación para la construcción y funcionamiento de cementerios con habilitación legal para ser implementados en área agrícola?

Normas sectoriales objeto de análisis: TUO de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación aprobado mediante Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA y Norma G040 del Reglamento Nacional de Edificaciones aprobado mediante Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA.

- 3.2. Segunda consulta: ¿Deben entregar aportes las habilitaciones urbanas de infraestructura de cementerios construida en área urbana?

Normas sectoriales objeto de análisis: TUO de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones aprobado mediante Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación aprobado mediante Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA y Norma G040 del Reglamento Nacional de Edificaciones aprobado mediante Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA.

4. Posición del solicitante y sustento técnico legal

4.1. Primera consulta: *¿Es técnica y/o legalmente exigible la ejecución del proceso de habilitación urbana y la emisión de licencia de edificación para la construcción y funcionamiento de cementerios con habilitación legal para ser implementados en área agrícola?*

4.1.1. Según el artículo 3° del Reglamento de la Ley de Cementerios y Servicios Funerarios aprobado mediante Decreto Supremo N° 03-94-SA (en adelante, “el Reglamento de la Ley de Cementerios”), para su construcción y funcionamiento, los cementerios y locales de servicios funerarios, entre estos aquellos destinados a la cremación de cadáveres, requieren la emisión de la licencia de edificación¹ otorgada por la Municipalidad correspondiente; en este sentido, su artículo 7° sanciona con la caducidad automática del certificado de habilitación² la falta de obtención de la licencia de construcción dentro del año siguiente a la fecha de su emisión.³ El artículo 54° de la misma norma autoriza el funcionamiento de establecimientos crematorios dentro de cementerios, por lo que las reglas antes referidas son extendidas a este tipo de establecimientos.

4.1.2. Asimismo, el artículo 26° del Reglamento de la Ley de Cementerios habilita expresamente la implementación de cementerios en terrenos agrícolas, debiendo en este caso ser de tipo “Parque Ecológico”, es decir, contar con un área no menor a 70,000 m², contar con área verde y arbolada en proporción no menor al 70% de la superficie total del cementerio, poseer fuente de agua autorizada por la oficina regional de agricultura, entre otras condiciones exigidas para camposantos de esta naturaleza. La norma no considera un tratamiento especial para este tipo de cementerios, por lo que en el marco de su artículo 3°, los gobiernos locales y las autoridades de salud competentes exigen la obtención de licencia de edificación para la autorización del funcionamiento de los cementerios Parque Ecológico ubicados en áreas agrícolas; así como de los establecimientos crematorios u otros servicios funerarios que se implementen en su interior.

¹ Antes denominada “licencia de construcción”, tal como es designada en el Reglamento de la Ley de Cementerios.

² Trámite de aprobación de proyecto ante la autoridad sanitaria, cuya obtención habilita inicio del trámite de la licencia de edificación, en el marco del Reglamento de la Ley de Cementerios.

³ Si bien la norma indica que la sanción recae cuando la falta de emisión de licencia sucede por causa imputable al titular, en la práctica esta es negada si no existe un proceso de habilitación urbana previo a la licencia, aun cuando no corresponda.

- 4.1.3. Por otro lado, según el artículo 7° del TUO de la Ley concordado con el numeral 2 de su artículo 3°, la licencia de edificación constituye un acto administrativo mediante el cual las municipalidades otorgan autorización para la ejecución de obras de edificación, definidas como obras de carácter permanente sobre un predio, que cuente como mínimo con proyecto de habilitación urbana aprobado; y cuyo destino es albergar actividades humanas. En la misma línea, de acuerdo con el numeral 2 del artículo 3° del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación aprobado mediante Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, la acreditación del proyecto de habilitación urbana aprobado es requisito mínimo exigido para la obtención de la licencia de edificación por la Municipalidad competente.
- 4.1.4. En este sentido, para la emisión de licencias de edificación es condición indispensable la realización del proceso previo (o al menos la aprobación de un proyecto) de habilitación urbana, definido por el numeral 1 del artículo 3° del TUO de la Ley como el proceso de convertir un terreno rústico o eriazos en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desague, de distribución de energía e iluminación pública. Complementariamente, la Norma G.040 del RNE define a los terrenos urbanos como las unidades inmobiliarias constituidas por una superficie de terreno habilitado para su uso urbano, que cuenta con accesibilidad, sistema de abastecimiento de agua, sistema de desague, abastecimiento de energía eléctrica y redes de iluminación pública y que ha sido sometido a un proceso administrativo para adquirir esta condición.
- 4.1.5. Bajo este marco, la obtención de licencias de edificación para el funcionamiento de cementerios tipo Parque Ecológico ubicados en áreas agrícolas, así como de crematorios u otros servicios funerarios dentro de sus instalaciones, supondría necesariamente la previa modificación de la naturaleza del terreno donde se localizan, para su conversión a un predio habilitado para el uso urbano. Esto resulta abiertamente incompatible tanto con la autorización legal expresa que el marco normativo vigente otorga para la implementación de cementerios en predios agrícolas (es decir, predios no urbanos), como con el uso de la instalación (uso no urbano). En efecto, al no tratarse de una infraestructura habitable implementada en un área habilitada para el efecto (área urbana), no se requiere por ejemplo, la ejecución de obras de distribución de servicio público de agua potable (actividad propia del proceso de habilitación urbana), permitiéndose la autogestión del suministro de agua mediante la obtención de derechos de uso ante la Autoridad Nacional del Agua.
- 4.1.6. Por tanto, considerando una evaluación sistemática del TUO de la Ley y el Reglamento de la Ley de Cementerios se concluye en la inexigibilidad técnica y legal de la ejecución del proceso de habilitación urbana y la obtención de licencia de edificación para la construcción y funcionamiento de cementerios de tipología Parque Ecológico localizados en terrenos agrícolas.

4.2. Segunda consulta: *¿Deben entregar aportes las habilitaciones urbanas de infraestructura de cementerios construida en área urbana?*

4.2.1. Conforme con el numeral 3° del TUO de la Ley, el proceso de habilitación urbana requiere de 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 que constituyen bienes de dominio público del Estado. Asimismo, de acuerdo con el numeral 4° del artículo 16° del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación aprobado mediante Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, los aportes reglamentarios a los que están obligados a efectuar los titulares de predios rústicos que requieran iniciar procesos de habilitación urbana se regulan por lo previsto en la Norma GH 0.20, "Componentes de Diseño Urbano" del Reglamento Nacional de Edificaciones aprobado mediante Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA (en adelante, "el RNE").

4.2.2. Por su parte, el artículo 35° de la Norma GH 0.20 del RNE remite la determinación de los aportes aplicables a cada tipo de habilitación urbana a los capítulos del Reglamento Nacional de Edificaciones que corresponden a estos. Así, las habilitaciones para usos especiales que comprenden los procesos de habilitación urbana destinados a edificación de locales religiosos, de salud, entre otros, son reguladas por la Norma TH 0.40 del RNE cuyo artículo 3° precisa que estas no están obligadas a entregar aportes de habilitación urbana, puesto que por sus características constituyen parte del equipamiento urbano de la ciudad.

Es de resaltar que de acuerdo con el artículo 2° de la Norma A.090 "Servicios Comunales" los cementerios son considerados servicios de culto por tanto, comprendidos en la categoría de edificaciones religiosas.

4.2.3. Según el mismo artículo 35° de la Norma GH 0.20 antes citado, las municipalidades provinciales pueden establecer el régimen de aportes de su jurisdicción, ajustado a las condiciones específicas locales y a los objetivos establecidos en su Plan de Desarrollo Urbano, tomando como referencia lo indicado en la el RNE. En este sentido, la habilitación a la aprobación de un régimen de aportes particular aplicable a su ámbito de jurisdicción no puede implicar el desconocimiento de las normas técnicas del RNE, por lo que mediante este mecanismo, los gobiernos locales se encuentran impedidos de exigir la entrega de aportes de habilitación urbana a edificaciones de locales religiosos o de salud como los cementerios.

Cabe precisar que este impedimento es aplicable incluso cuando mediante ordenanza se haya regulado la obligación de entrega de aportes en habilitaciones urbanas de cementerios, en tanto, en virtud con el artículo VIII de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, los gobiernos locales

están sujetos a las normas técnicas referidas a servicios y bienes públicos, como el RNE, que por su naturaleza son de observancia y cumplimiento obligatorio.

- 4.2.4. Por tanto, la entrega de aportes no es exigible a procesos de habilitación urbana de cementerios, al calificar esta como una habilitación urbana para Usos Especiales, en concordancia con la Norma TH 0.40 del RNE.

Por lo expuesto, reiteramos nuestra solicitud de emisión de opinión vinculante en las materias vinculadas con el régimen de habilitación urbana y edificaciones antes descritas, que permita confirmar nuestro entendimiento sobre el particular y aclarar la aplicación de la normativa sectorial en la implementación, construcción y funcionamiento de infraestructura de cementerios y servicios funerarios.

Sin otro particular, aprovechamos la oportunidad para expresarle nuestro sentimiento de estima y quedar de usted.

Atentamente,



Oscar Bardales Medina
Apoderado