



PERÚ

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo

CARGO

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año de la Lucha contra la Corrupción y la Impunidad"

Lima, 07 MAYO 2019

OFICIO N° 417-2019-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU

Señora
MARÍA ELENA BUTRÓN RIVEROS
Av. La Encalada 1420 Oficina 405
Santiago de Surco. -

Asunto: Atención de consulta

Referencia: H.T. 49518-2019

Me dirijo a usted en atención al documento de la referencia, mediante el cual consulta sobre la información consignada en el dictamen conforme y la resolución de licencia de habilitación urbana, según lo regulado en la Ley N° 29090 y el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.

Sobre el particular, es pertinente indicar que la consulta formulada fue atendida considerando lo dispuesto en 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, remito el Informe Técnico-Legal N° 050-2019-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JHA-AMBR, de fecha 06 de mayo de 2019, el cual hago mío y que para sus fines debe ser mostrado conjuntamente con el presente documento; donde se concluye indicando lo siguiente:

- "La Municipalidad no puede incorporar en la resolución de la licencia aspectos técnicos no considerados en los dictámenes de las comisiones técnicas; toda vez que las comisiones técnicas revisan aspectos técnicos del proyecto y no sobre el cumplimiento de algún requisito establecido en la Ley N° 29090 y el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.
- No es función de la Comisión Técnica evaluar aspectos y/o requisitos respecto del procedimiento que regula la Ley N° 29090 y el citado Reglamento; el cumplimiento de dichos requisitos son verificados por la Municipalidad al ingreso y recepción del expediente del proyecto materia de evaluación.
- La Municipalidad al emitir el acto administrativo correspondiente a la resolución de la licencia de habilitación urbana conforme a la documentación técnica aprobada, puede incorporar aspectos procedimentales sin contraponerse a lo resuelto en el dictamen Conforme de la Comisión Técnica.
- La inscripción de carga por aporte reglamentario fuera del predio solo procede para las habilitaciones urbanas de uso industrial; en el caso de habilitaciones urbanas con construcción simultánea autorizadas por etapas solo se presenta la carta fianza a la municipalidad por el valor de los citados aportes, conforme lo dispuesto en la citada Ley y su Reglamento".

- Walter La Plata

- 72973687

- 13 de mayo de 2019

-

EL PERÚ PRIMERO



Finalmente, 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

CARGO

"Decenio de la Igualdad de oportunidades para mujeres y hombres"
"Año de la Lucha contra la Corrupción y la Impunidad"

INFORME TÉCNICO-LEGAL N° 050-2019-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JHA-AMBR

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

Asunto : Atención a consulta sobre resolución de licencia de habilitación urbana

Ref. : H.T. 49518-2019

Fecha : San Isidro, 06 de mayo de 2019

Dirección General de Políticas y
Regulación en Vivienda y Urbanismo
06 MAY 2019
RECIBIDO
Firma: _____ Hora: 12:41

Mediante el presente nos dirigimos a usted en relación al documento de la referencia, por el cual la señora María Elena Butrón Riveros, consulta sobre la información consignada en el dictamen conforme y la resolución de licencia de habilitación urbana, según lo regulado en la Ley N° 29090 y el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.

I. **BASE LEGAL**

- Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, y su Texto Único Ordenado aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA.
- Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación aprobado por Decreto Supremo N° 011-2017-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.
- 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.

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-VIVIENDA¹, la Dirección de Vivienda es un órgano de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo competente para elaborar la política

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.

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° 1426², 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 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; 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

Mediante documento de la referencia la administrada consulta sobre la emisión del dictamen conforme y la resolución de licencia de habilitación urbana. En ese sentido, realiza las siguientes consultas:

- *La Municipalidad, que conforme al numeral 24.5 del artículo 24 del Reglamento de la Ley 29090, debe emitir la licencia de habilitación urbana, ¿puede incorporar en la resolución aspectos no considerados en el dictamen y que corresponden a las funciones de la Comisión Técnica?*
- *En caso la comisión considere exigible la presentación de una carta fianza o la constitución de una carga sobre el predio ¿dichas exigencias deben constar en el acta del dictamen?*
- *Al emitir la resolución de licencia de habilitación urbana, ¿puede la Municipalidad incorporar una carga que no forma parte del dictamen conforme?*

Asimismo, la posición de la administrada es que el órgano dictaminador en el procedimiento de aprobación de un proyecto es la comisión técnica, y corresponde a la Municipalidad recoger solo lo señalado en el acta de dictamen conforme, por lo que cualquier exigencia o carga que deba cumplir el habilitador debe constar en el acta del dictamen conforme que emita la comisión técnica para que puedan ser recogidas en la resolución de licencia,

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.

(...)

teniendo en cuenta que el carácter vinculante no solo se limita al dictamen conforme sino también a los fundamentos que lo motivan; por lo tanto, señala que la municipalidad no puede incorporar cargas o exigencias que no forman parte del dictamen, porque la municipalidad solo le corresponde recoger lo señalado por la Comisión Técnica en el acta.

En consecuencia, las consultas efectuadas serán analizadas de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA; así como lo establecido en la Ley N° 29090, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, y su modificatoria por Decreto Legislativo N° 1426.

2.3 DEL DICTAMEN CONFORME

Al respecto, la licencia que regula la Ley N° 29090, es un acto administrativo emitido por la Municipalidad mediante el cual se autoriza la ejecución de una obra de habilitación urbana y/o de edificación, otorgándose de acuerdo a la documentación técnica aprobada.

Conforme a lo establecido en el artículo 6 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, las Municipalidades, bajo responsabilidad, deben abstenerse de exigir a los administrados el cumplimiento de requisitos, la realización de trámites, el suministro de información o la realización de pagos, no previstos en la Ley N° 29090 y en dicho Reglamento, con excepción de las zonas de Reglamentación Especial.

Los artículos 10 y 11 del citado Reglamento, respectivamente, señalan que los dictámenes que emiten las Comisiones Técnicas, son de carácter vinculante para el otorgamiento o denegatoria de una licencia de habilitación urbana y/o de edificación, en los casos que corresponda; dicha comisión verifica el cumplimiento de los requisitos o condiciones establecidos en las disposiciones urbanísticas y/o edificatorias que regulan el predio materia de trámite, de conformidad con las norma de la materia y conforme sean de competencia para el proyecto.

Asimismo, el artículo 13 establece que las comisiones técnicas son responsables de los dictámenes que emiten, los cuales se otorgan por mayoría simple de los delegados asistentes, en los términos de Conforme, No Conforme y Conforme con Observaciones:


“Artículo 13.- Dictámenes de las Comisiones Técnicas

(...)

13.4 Los dictámenes de la Comisión Técnica para Habilitación Urbana y/o para Edificación, se emiten por mayoría simple de los delegados asistentes, en los siguientes términos:

- a) Conforme: Cuando el proyecto cumple con las normas urbanísticas y de edificación vigentes.*
- b) No Conforme: Cuando el proyecto incumple alguna norma urbanística o de edificación vigente, y cuya subsanación implica necesariamente modificaciones sustanciales.*
- c) Conforme con Observaciones: Cuando el proyecto cumple con las normas urbanísticas y de edificación, vigentes; sin embargo, presenta observaciones subsanables relacionadas a la representación gráfica de los planos. El expediente continúa con el trámite respectivo de evaluación de especialidades, sin perjuicio que la observación sea subsanada dentro del plazo de tramitación del expediente. (...)*

El dictamen, en cualquiera de sus términos, consignará la justificación en el Acta de Verificación y Dictamen, la cual es suscrita por todos los miembros de la Comisión Técnica, quienes tienen derecho a dejar constancia de sus observaciones o salvedades. El presidente custodia el Libro de Actas de Verificación y Dictamen debidamente legalizado.



En ese sentido, los delegados de la comisión técnica tienen la facultad para emitir, dentro del plazo establecido, los dictámenes en los términos Conforme, No Conforme y Conforme con Observaciones, los mismos que deben consignar la justificación en el acta de verificación y dictamen, teniendo el derecho a dejar constancia de sus observaciones o salvedades; por lo tanto, la Municipalidad conforme a la documentación suscrita emite la respectiva resolución de la licencia, la cual otorga o niega la autorización de la ejecución de las obras.

2.4 DE LA OBLIGATORIEDAD DE PRESENTAR CARTA FIANZA Y/O REGISTRAR CARGA

Según el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, la Carta Fianza es entregada por el administrado solo en los casos que se autorice la habilitación urbana con construcción simultánea y, las edificaciones se autoricen por etapas, que pueden ser ejecutadas por diferentes copropietarios, el cual tiene como finalidad garantizar la entrega de los aportes reglamentarios de dicha habilitación urbana; así como para el caso que el aporte reglamentario sea entregado en forma anticipada y forme parte del terreno materia de habilitación urbana; teniendo como finalidad garantizar la ejecución de las obras de habilitación urbana que le corresponden.

“Artículo 16.- Habilitación Urbana

(...)


16.7 (...)

En los casos en los que se autorice la habilitación urbana con construcción simultánea y, las edificaciones se autoricen por etapas, que pueden ser ejecutadas por diferentes copropietarios, para garantizar la entrega de los aportes reglamentarios de habilitación urbana, los titulares del predio deben presentar Carta Fianza a favor de la Municipalidad correspondiente, por un monto equivalente al valor de los citados aportes.

16.8 Los aportes reglamentarios a los que están obligados de efectuar los titulares de predios rústicos que requieran iniciar procesos de habilitación urbana se regulan por:

(...)

b) En habilitaciones urbanas para uso industrial, los aportes reglamentarios pueden ser adjudicados a las entidades receptoras de los mismos en un terreno habilitado, de propiedad del titular de la habilitación urbana, localizado fuera de los linderos del lote materia del procedimiento de habilitación urbana y dentro de la jurisdicción distrital.



En la partida registral debe inscribirse como carga, la resolución administrativa de la Municipalidad con la que acepta que el aporte reglamentario se ubique fuera del predio materia de habilitación urbana y, la minuta de transferencia del terreno por los aportes reglamentarios a favor de las entidades receptoras.”

Por lo tanto, la carga en la que se registra que la Municipalidad acepta que el aporte reglamentario se ubique fuera del predio materia de habilitación urbana, solo se da en los casos de habilitaciones urbanas para uso industrial, en la cual se permite que los aportes reglamentarios pueden ser adjudicados a las entidades receptoras de los mismos en un terreno habilitado, de propiedad del titular de la habilitación urbana, localizado fuera de los linderos del lote materia del procedimiento, pero dentro de la jurisdicción distrital respectiva.

III. CONCLUSIONES

De acuerdo con lo expuesto en el presente Informe se concluye indicando lo siguiente:

- La Municipalidad no puede incorporar en la resolución de la licencia aspectos técnicos no considerados en los dictámenes de las comisiones técnicas; toda vez que las comisiones técnicas revisan aspectos técnicos del proyecto y no sobre el cumplimiento de algún requisito establecido en la Ley N° 29090 y el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.
- No es función de la Comisión Técnica evaluar aspectos y/o requisitos respecto del procedimiento que regula la Ley N° 29090 y el citado Reglamento; el cumplimiento de dichos requisitos son verificados por la Municipalidad al ingreso y recepción del expediente del proyecto materia de evaluación.
- La Municipalidad al emitir el acto administrativo correspondiente a la resolución de la licencia de habilitación urbana conforme a la documentación técnica aprobada, puede incorporar aspectos procedimentales sin contraponerse a lo resuelto en el dictamen Conforme de la Comisión Técnica.
- La inscripción de carga por aporte reglamentario fuera del predio solo procede para las habilitaciones urbanas de uso industrial; en el caso de habilitaciones urbanas con construcción simultanea autorizadas por etapas solo se presenta la carta fianza a la municipalidad por el valor de los citados aportes, conforme lo dispuesto en la citada Ley y su Reglamento.

Atentamente,

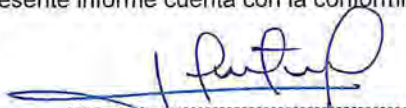


JORGE A. HUAPAYA ARIAS
Arquitecto



ANA MARÍA BENEDETTI RECAVARREN
Abogada

El presente informe cuenta con la conformidad del suscrito.



Abog. JOSÉ ANTONIO CERRÓN VALDIVIA
Director
Dirección de Vivienda

02 ABR 2019

2780

SUMILLA: Formula consulta sobre RESOLUCION
DE LICENCIA DE HABILITACION URBANA

MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO	
SECRETARIA GENERAL	
Oficina de Gestión Documentaria y Archivo	
02 ABR. 2019 2	
N°	49518
Hora: 3:15	Por:
RECIBIDO	
SEDE SAN ISIDRO	

Lima, 29 de marzo de 2019

Señor

MINISTRO DE VIVIENDA, CONSTRUCCION Y SANEAMIENTO

Atención: DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICAS Y REGULACIÓN EN VIVIENDA
Y URBANISMO.

MARIA ELENA BUTRON RIVEROS, con domicilio para efectos de la presente consulta en Av. La Encalada 1420 oficina 405, correo electrónico: maributron8@hotmail.com, distrito de Santiago de Surco, ante usted atentamente me presento y digo:

Que, de conformidad con lo previsto por los artículos 2º, inciso 20) y 70º de la Constitución Política del Perú, el artículo 120º del T.U.O. de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado mediante D. S. N° 004-2019-JUS, Reglamento Nacional de Edificaciones aprobado por Decreto Supremo N° 011-2006-VIVIENDA, la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, artículo 68º del Reglamento de la Ley N° 30156, aprobado por el D. S. N° 010-2014-VIVIENDA y la Directiva General N° 01-2019-VIVIENDA-DM, aprobada por Resolución Ministerial N° 070-2019-VIVIENDA, **FORMULO** las siguientes consultas:

De conformidad con la definición contenida en el artículo 4 de la Ley N° 29090, la Comisión Técnica es el órgano colegiado regulado por la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, cuya función es emitir dictámenes de carácter vinculante para el otorgamiento o no de una autorización o licencia de habilitación urbana y edificación en las modalidades C y D. La conformación, funciones y obligaciones del referido órgano se desarrollan en el Reglamento de la Ley N° 29090; así, tratándose de los procedimientos de habilitación urbana, la Comisión Técnica verificará que los

proyectos cumplan con las disposiciones urbanísticas que regulan el predio respectivo, resolverá cualquier vacío que pudiese existir respecto a las disposiciones urbanísticas vigentes, a fin de evaluar los proyectos que le son sometidos, debiendo fundamentar los dictámenes en caso el proyecto sea calificado con dictamen no conforme, entre otros.

La lectura del artículo 11 del Reglamento de la Ley N° 29090 permite concluir que es la Comisión Técnica el órgano que determina la procedencia o no de una solicitud de aprobación de un proyecto de habilitación urbana y por ende, de la emisión de la licencia; ello implica la verificación del cumplimiento de todas las normas urbanísticas aplicables así como las procedimentales, que también son parte de sus obligaciones, pues la aprobación o denegatoria debe realizarse en el marco del debido procedimiento; en consecuencia, es la Comisión Técnica el órgano que además de calificar conforme o no conforme, sustentará en sus actas la motivación que debe trasladarse a la resolución que se emitirá.

Y presentándose casos como el siguiente en el que la justificación del dictamen conforme de la comisión señala:

Justificación del Dictamen:

~~1.- Habiendo revisado y visado el Delegado de Luz del Sur el Plano V-02 (Perfil Longitudinal y Secciones en Franja de Línea de Alta Tensión), se da por subsanada la Observación N°1~~

~~2.- Habiendo presentado el Plano L-01 (Lolización), diferenciado con texturas los lotes destinados a aportes reglamentarios y los Lotes de la Manzana E (Otros Usos), se da por subsanada la Observación N° 2 y N°3~~

~~3.- En tanto se ejecuten las obras de los aportes aprobadas en el proyecto de Habilitación Urbana y estos sean transferidos a las entidades receptoras de los mismos, la empresa administrada entregara como garantía de su cumplimiento lotes cuya área útil sea igual o superior al calculo que corresponde a la etapa a recepcionar o en su defecto garantías financieras, según tasación que se realice a la fecha de recepción de cada una de las etapas~~

Y la Municipalidad emite Resolución de Licencia en estos términos:

ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER, que quede como carga inscrita en el Registro de predios de la Zona Registral N° IX-Sede Lima la obligación de la propietaria de extender las Minutas de transferencia de los terrenos correspondientes a Aportes reglamentarios a favor de las entidades receptoras correspondientes, antes de la Recepción de Obras.

Así mismo, en tanto se ejecuten las obras de los aportes aprobados en el proyecto de Habilitación Urbana y estos sean transferidos a las entidades receptoras de los mismos, la empresa administrada entregara como garantía de su cumplimiento lotes cuya área útil sea igual o superior al calculo que corresponde a la etapa a recepcionar o en su defecto garantías financieras, según tasación que se realice a la fecha de recepción de cada una de las etapas, de acuerdo a lo establecido por la Comisión Técnica de Habilitaciones Urbanas mediante Acta N°05-2018 de fecha 20.12.2018.

Motiva realizar consulta sobre estos tres puntos:

1. **La Municipalidad, que conforme al numeral 24.5 del artículo 24 del Reglamento de la Ley 29090, debe emitir la licencia de habilitación urbana, ¿puede incorporar en la resolución aspectos no considerados en el dictamen y que corresponden a las funciones de la Comisión Técnica?**

Nuestra posición es que no, porque conforme lo estipula el artículo 4 de la Ley N° 29090, el órgano dictaminador en el procedimiento de aprobación de un proyecto es la Comisión técnica, y a la Municipalidad le correspondería recoger solo lo señalado en el acta del dictamen conforme.

2. **En caso la comisión considere exigible la presentación de una carta fianza o la constitución de una carga sobre el predio ¿dichas exigencias deben constar en el Acta del Dictamen?.**

Nuestra posición es que cualquier exigencia o carga que deba cumplir el habilitador debe constar en el acta del Dictamen conforme que emita la comisión técnica para que puedan ser recogidas en la Resolución de licencia, teniendo en cuenta que el carácter vinculante no solo se limita al dictamen conforme sino también a los fundamentos que lo motivan.

3. **Al emitir la resolución de licencia de habilitación urbana, ¿puede la Municipalidad incorporar una carga que no forma parte del dictamen conforme ?**

Nuestra posición es que la Municipalidad no puede incorporar cargas o exigencias que no forman parte del dictamen, porque a la Municipalidad solo le corresponde recoger lo señalado por la Comisión Técnica en el acta.

Agradezco de antemano la atención a las consultas.

Atentamente,



MARIA ELENA BUTRON RIVEROS

DNI 08257407