



PERÚ

Ministerio  
de Vivienda, Construcción  
y Saneamiento

Dirección General de Políticas y  
Regulación en Vivienda y Urbanismo

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

Lima,

29 MAYO 2019

**OFICIO N° 492-2019-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU**

Señor

**Rafael Aldo Celiz Castillo**

Ca. Teodisio Parreño N° 341 Dpto. 220

Barranco. -

**Asunto:** Atención de consulta

**Referencia:** H.T. 64371-2019

Me dirijo a usted en atención al documento de la referencia, mediante el cual consulta acerca de las facultades de la municipalidad para negarse a otorgar licencia de edificación alegando error de la comisión técnica y funcionarios; asimismo, si puede un lote de área menor al normativo, alcanzar su máximo derecho de altura de acuerdo a la zonificación, y los índices edificatorios, en aplicación del numeral 102.3 del artículo 102 del Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible - RATDUS.

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° 030-2019-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JJLL-AMBR, de fecha 22 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:

*"1.- Referente a las facultades, obligaciones y responsabilidades de los gobiernos locales*

- *Luego de la aprobación de todas las especialidades del proyecto en aplicación a lo regulado en la Ley, corresponde a la municipalidad otorgar la licencia correspondiente.*
- *El error generado por la municipalidad al emitir documentos errados no configura la nulidad del procedimiento administrativo. La Ley de Procedimiento Administrativo General - LPAG considera que los errores materiales y aritméticos pueden ser corregidos. Los documentos que presentan vicios de legalidad puede ser materia de nulidad, en cuyo caso tiene efecto declarativo y retroactivo a la fecha del acto, conforme al artículo 10 de la LPAG.*

**EL PERÚ PRIMERO**



- Se deben determinar las responsabilidades por el incumplimiento de la Ley, sus reglamentos, normas técnicas o cualquier otra disposición aplicable.

2.- Referente a la aplicación del numeral 102.3 del artículo 102 sobre aplicación de la Zonificación, señalada en el RATDUS.

- La citada norma es aplicable siempre y cuando el Gobierno local correspondiente haya dado cumplimiento a la Primera Disposición Complementaria Transitoria.
- En tal sentido, el Gobierno local está facultado, en virtud a la adecuación señalada, a elaborar y redefinir sus instrumentos de planificación, determinando su capacidad de soporte del suelo en cumplimiento a lo establecido en los numerales 99.2 y 99.3 del artículo 99 del presente Reglamento, a fin de incluir dicha información en la Zonificación.

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

DATOS DE LA RECEPCIÓN	
Nombres y Apellidos:	Juan Manuel
Relación con el Administrado:	25407401
DNI N°	30/5/19
Fecha de Recepción:	
Hora de Recepción:	9:37
Firma	
Notificador:	Carlos Ramirez
DNI:	80393573

4466

28 MAY 2019

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

RECIBIDO

Firma: ..... Hora: 3:05 pm

**INFORME TÉCNICO-LEGAL N° 030-2019-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JJLL-AMBR**

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

**ASUNTO** : Atención a consulta referente a la aprobación de proyecto con  
área de lote menor al normativo.

**REFERENCIA** : H.T. N° 64371-2019

**FECHA** : San Isidro, 22 de mayo de 2019

Por medio del presente nos dirigimos a usted en relación al documento de la referencia, a través del cual el Sr. Rafael Aldo Celiz Castillo, consulta acerca de las facultades de la municipalidad para negarse a otorgar licencia de edificación alegando error de la comisión técnica y funcionarios; asimismo, si puede un lote de área menor al normativo, alcanzar su máximo derecho de altura de acuerdo a la zonificación, y los índices edificatorios, en aplicación del numeral 102.3 del artículo 102 del Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible - RATDUS.

**I. BASE LEGAL:**

- Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.
- Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.
- Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, y su Texto Único Ordenado aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, modificado por el Decreto Legislativo N° 1426.
- 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.

**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<sup>1</sup>, la Dirección de Vivienda es un órgano de la Dirección General de

<sup>1</sup> 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

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<sup>2</sup>, 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

De la revisión del documento presentado por el administrado, se observa que la consulta se encuentra referida acerca de las facultades de la municipalidad para negarse a otorgar licencia alegando error, luego de haber emitido el respectivo Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, aprobado el Anteproyecto en consulta, emitida la licencia temporal y aprobado el proyecto de edificación; y, si puede un lote de área menor al normativo, alcanzar su máximo derecho de altura de acuerdo a la zonificación, y los índices edificatorios, en aplicación del numeral 102.3 del artículo 102 del RATDUS.

En ese sentido, en el presente informe se analizará la consulta de acuerdo a lo regulado en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, en adelante Ley N° 27972; Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, en adelante la Ley; así como, en el Reglamento de Licencias de Habilidadación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA, en adelante el Reglamento; y, la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, en adelante el TUO de la Ley N° 27444. Respecto a la consulta sobre la aplicación del

---

Ministerio, sus organismos públicos y entidades adscritas, y cuando corresponda con aquellas entidades vinculadas a las materias de su competencia.

### <sup>2</sup> 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. Estos 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.

(...)

RATDUS se solicitará opinión a la Dirección de Urbanismo y Desarrollo Urbano, por ser de su competencia.

### 2.3 DE LA REGULACIÓN MUNICIPAL

El artículo VIII del Título Preliminar de la Ley N° 27972 establece que las municipalidades se sujetan a las leyes que regulan las actividades y funcionamiento del Sector Público, mientras que el artículo 38 establece que el ordenamiento jurídico de las municipalidades está constituido por las normas emitidas por los órganos de gobierno y administración municipal, de acuerdo al ordenamiento jurídico nacional; por lo que sus normas deben guardar concordancia con aquellas normas generales.

#### **"ARTÍCULO VIII.- APLICACIÓN DE LEYES GENERALES Y POLÍTICAS Y PLANES NACIONALES**

*Los gobiernos locales están sujetos a las leyes y disposiciones que, de manera general y de conformidad con la Constitución Política del Perú, regulan las actividades y funcionamiento del Sector Público; así como a las normas técnicas referidas a los servicios y bienes públicos, y a los sistemas administrativos del Estado que por su naturaleza son de observancia y cumplimiento obligatorio. Las competencias y funciones específicas municipales se cumplen en armonía con las políticas y planes nacionales, regionales y locales de desarrollo."*

#### **ARTÍCULO 38.- ORDENAMIENTO JURÍDICO MUNICIPAL**

*El ordenamiento jurídico de las municipalidades está constituido por las normas emitidas por los órganos de gobierno y administración municipal, de acuerdo al ordenamiento jurídico nacional.*

Por su parte, el numeral 3 del artículo 79 de la Ley N° 27972, establece las funciones de las municipalidades respecto a la organización del espacio físico y uso del suelo:

#### **"ARTÍCULO 79.- ORGANIZACIÓN DEL ESPACIO FÍSICO Y USO DEL SUELO**

*Las municipalidades, en materia de organización del espacio físico y uso del suelo, ejercen las siguientes funciones:*

*(...)*

##### **3. Funciones específicas exclusivas de las municipalidades distritales:**

**3.1.** *Aprobar el plan urbano o rural distrital, según corresponda, con sujeción al plan y a las normas municipales provinciales sobre la materia.*

*(...)*

**3.6.** *Normar, regular y otorgar autorizaciones, derechos y licencias, y realizar la fiscalización de:*

**3.6.1.** *Habilitaciones urbanas.*

**3.6.2.** *Construcción, remodelación o demolición de inmuebles y declaratorias de fábrica.*

*(...)*

**3.6.6.** *Las demás funciones específicas establecidas de acuerdo a los planes y normas sobre la materia.*

*(...)"*


De los artículos citados, es preciso señalar que dentro de las funciones específicas exclusivas de la municipalidad, se encuentra realizar la fiscalización correspondiente. La Municipalidad luego verificar la información catastral, establece que el predio corresponde a un lote con área de 300 m<sup>2</sup> con frente de 10.00 ml.

## 2.4 DEL CERTIFICADO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS


Al respecto, de acuerdo al artículo 14 de la Ley, el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios es un documento emitido por las municipalidades distritales donde se especifican los parámetros de diseño que regulan el proceso de edificación sobre un predio urbano; su contenido implica el cumplimiento obligatorio por parte de las entidades otorgantes y de los solicitantes, por cuanto genera deberes y derechos.


Asimismo, el artículo 5 del Reglamento dispone, entre otros, que el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios es el documento emitido por la Municipalidad correspondiente, en un plazo máximo de cinco (05) días hábiles y con una vigencia de treinta y seis (36) meses, a solicitud del administrado y previo pago de la tasa municipal correspondiente, en el cual se especifican los parámetros y las condiciones técnicas de diseño para el predio, de acuerdo a la normativa urbanística y edificatoria vigente al momento de su expedición, al cual se sujeta el proceso de edificación. Su emisión genera deberes y derechos y a su vez otorgan seguridad jurídica al titular del predio y/o al tercero con derecho a habilitar y/o edificar.

En consecuencia, los citados Certificados son documentos emitidos por órganos que forman parte de la estructura orgánica de las Municipalidades distritales, por tanto, están sujetos a revisión de oficio para advertir que su emisión haya cumplido con la legalidad o no.

 Al respecto según manifiesta el administrado, la municipalidad, emite el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, en base a su información catastral correspondiente a un lote de 300 m<sup>2</sup> con 10 ml de frente, por lo cual le corresponde una altura de edificación de 18.00 ml., sin embargo, el proyecto presentado por el administrado corresponde a un lote con dimensiones menores, hecho que no fue advertido por el proyectista, el funcionario municipal que verifica el expediente, ni por la Comisión Técnica.

## 2.5 DE LA DECLARACIÓN DE NULIDAD

 Sobre el particular, el artículo 10 del TUO de la Ley N° 27444 regula las causales de nulidad del acto administrativo, las cuales son las siguientes: la contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias; el defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto administrativo; 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; y, los actos administrativos que sean constitutivos de infracción penal, o que se dicten como consecuencia de la misma.

 El artículo 11 del referido TUO dispone que la nulidad debe ser conocida y declarada por la autoridad superior de quien dictó el acto; la resolución que declara la nulidad dispone, además, lo conveniente para hacer efectiva la responsabilidad del emisor del acto inválido, en los casos en que se advierta ilegalidad manifiesta, cuando sea conocida por el superior jerárquico.

El numeral 12.1 del artículo 12 del TUO en mención precisa que la declaración de nulidad tendrá efecto declarativo y retroactivo a la fecha del acto, salvo derechos adquiridos de buena fe por terceros, en cuyo caso operará a futuro.

Adicionalmente, el artículo 213 del citado TUO señala 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 agraven el interés público o lesionen derechos fundamentales. La facultad para declarar la nulidad de oficio de los actos administrativos prescribe en el plazo de dos (2) años, contado a partir de la fecha en que hayan quedado consentidos.

Por tanto, los Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios que se hubieran emitido sobre predios cuya data no este actualizada catastralmente y que implique la reducción del Lote Normativo, podrán ser declaradas nulas ya que para su aprobación y emisión no se consideraron los alcances de las normas correspondientes.

De lo expuesto, el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios es el documento emitido por la Municipalidad correspondiente que genera deberes y derechos y a su vez otorgan seguridad jurídica al titular del predio y/o al tercero con derecho a habilitar y/o edificar; sin embargo, de presentar vicios de legalidad puede ser materia de nulidad por parte del superior jerárquico de quien la dictó, el cual tiene efecto declarativo y retroactivo a la fecha del acto.

## 2.6 DE LAS RESPONSABILIDADES

Respecto a las responsabilidades, el artículo 5 de la Ley dispone que el incumplimiento de la Ley, sus reglamentos, normas técnicas o cualquier otra disposición aplicable configura infracción sujeta a sanción administrativa, sin perjuicio de la sanción penal y la responsabilidad civil que corresponda.

Adicionalmente, en el artículo 314 del Código Penal se regula la responsabilidad penal del funcionario público y/o el servidor público al otorgar derechos sin observar leyes, reglamentos, estándares ambientales vigentes, por haber faltado gravemente a sus obligaciones funcionales, autorizando el otorgamiento, renovación o cancelación de autorización, licencia, concesión, permiso u otro derecho habilitante en favor de la obra o actividad.

## 2.7 DE LA LICENCIA DE EDIFICACIÓN EN LAS MODALIDADES C Y D

Al respecto, según lo establecido en los artículos 61, 62 y 64 el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación señalan que el administrado inicia el procedimiento presentando a la municipalidad respectiva, requisitos establecidos, precisando que iniciado el trámite, el profesional responsable del área correspondiente, dispone de cinco (05) días hábiles para efectuar la revisión de los documentos presentados que conforman el expediente, comprobando, entre otros, **la información relevante del predio**, debiendo emitir el informe correspondiente, durante este plazo, se convoca a la Comisión Técnica, el plazo máximo para que dicha Comisión emita los dictámenes, es de veinte (20) días hábiles.

Se precisa que con dictamen conforme de la Comisión Técnica en las especialidades de Arquitectura y de Estructuras, el administrado puede iniciar la obra solicitando la emisión de la licencia de naturaleza temporal, obtenido el dictamen Conforme de las especialidades de Instalaciones Sanitarias y Eléctricas, la licencia adquiere la condición de licencia definitiva.

Finalmente, dentro de los tres (03) días hábiles siguientes al último dictamen conforme la Municipalidad emitirá la Resolución de Licencia de Edificación que consigna en el Formulario Único de Edificación – FUE.

De lo expuesto por el administrado, dado que se obtuvo la aprobación de todas las especialidades del proyecto, la municipalidad se encuentra obligada a emitir la Resolución de Licencia de Edificación correspondiente.

## **2.8 DEL LOTE DE ÁREA MENOR AL NORMATIVO, ALCANZAR SU MÁXIMO DERECHO DE ALTURA DE ACUERDO A LA ZONIFICACIÓN, Y LOS ÍNDICES EDIFICATORIOS, EN APLICACIÓN DEL RATDUS**

Al respecto, se realizó la consulta a la Dirección de Urbanismo y Desarrollo Urbano, vía correo electrónico de fecha 07.05.2019, de la cual se recibió pronunciamiento en los siguientes términos:

*"- El numeral 102.3 del Artículo 102 sobre Aplicación de la Zonificación, del D.S. N° 022-2016-VIVIENDA, dice a la letra:*

*"En las zonas urbanas en las que existe un lote con área menor a la normativa y que colinda con lotes con edificaciones consolidadas de acuerdo a los parámetros vigentes, la Municipalidad Distrital correspondiente permitirá el incremento de la altura de edificación en dicho lote, hasta la altura predominante de las edificaciones de la manzana en la que se ubica el lote y de la del frente, para lograr una unidad urbanística."*

*- La citada norma es aplicable siempre y cuando el Gobierno local correspondiente haya dado cumplimiento a la Primera Disposición Complementaria Transitoria, que a la letra dice:*

*"Los Gobiernos Locales en un plazo de dos (02) años, contados a partir de la entrada en vigencia de la presente norma tienen que adecuar sus disposiciones en materia de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano a las contenidas en el presente Reglamento."*

*- En tal sentido, el Gobierno local está facultado, en virtud a la adecuación señalada, a elaborar y redefinir sus instrumentos de planificación, determinando su capacidad de soporte del suelo en cumplimiento a lo establecido en los numerales 99.2 y 99.3 del artículo 99 del presente Reglamento, a fin de incluir dicha información en la Zonificación.*

*- Por otro lado, conforme lo dispone la Ley Orgánica de Municipalidades, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento no tiene injerencia ni atribución en los actos de gobierno con sujeción al ordenamiento jurídico de los gobiernos locales ya que gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia, sin embargo, es determinante señalar que una norma se mantendrá vigente hasta que no haya otra que la sustituya. Por lo tanto, las municipalidades pueden hacer valer sus disposiciones en atribución a sus funciones y competencias".*

### **III. CONCLUSIONES:**

1.- Referente a las facultades, obligaciones y responsabilidades de los gobiernos locales

- Luego de la aprobación de todas las especialidades del proyecto en aplicación a lo regulado en la Ley, corresponde a la municipalidad otorgar la licencia correspondiente.
- El error generado por la municipalidad al emitir documentos errados no configura la nulidad del procedimiento administrativo. La Ley de Procedimiento Administrativo

General - LPAG considera que los errores materiales y aritméticos pueden ser corregidos. Los documentos que presentan vicios de legalidad puede ser materia de nulidad, en cuyo caso tiene efecto declarativo y retroactivo a la fecha del acto, conforme al artículo 10 de la LPAG.

- Se deben determinar las responsabilidades por el incumplimiento de la Ley, sus reglamentos, normas técnicas o cualquier otra disposición aplicable.


2.- Referente a la aplicación del numeral 102.3 del artículo 102 sobre aplicación de la Zonificación, señalada en el RATDUS.

- La citada norma es aplicable siempre y cuando el Gobierno local correspondiente haya dado cumplimiento a la Primera Disposición Complementaria Transitoria.
- En tal sentido, el Gobierno local está facultado, en virtud a la adecuación señalada, a elaborar y redefinir sus instrumentos de planificación, determinando su capacidad de soporte del suelo en cumplimiento a lo establecido en los numerales 99.2 y 99.3 del artículo 99 del presente Reglamento, a fin de incluir dicha información en la Zonificación.

Atentamente,



JOSE A. JIMÉNEZ LLANOS  
Arquitecto



ANA MARÍA BENEDETTI RECAVARREN  
Abogado

El presente informe cuenta con la conformidad del suscrito:



Abog. JOSE ANTONIO CERRON VALDIVIA  
Director  
Dirección de Vivienda





Jose Arnaldo Jimenez Llanos <jjimenezl@vivienda.gob.pe>


**(sin asunto)**

3 mensajes

**kyo\_dgprvu@vivienda.gob.pe** <kyo\_dgprvu@vivienda.gob.pe>  
Para: jjimenezl@vivienda.gob.pe

7 de mayo de 2019, 12:28

-----  
TASKalfa 8002i  
[00:17:c8:4b:b2:e0]  
-----

 **doc07482320190507172845.pdf**  
10425K

**Jose Arnaldo Jimenez Llanos** <jjimenezl@vivienda.gob.pe>  
Para: Manuel Gustavo Pimentel Higuera <mpimentel@vivienda.gob.pe>

7 de mayo de 2019, 12:30

Estimado Arq. Pimentel, según lo coordinado, adjunto el documento con HT 64371-2019, con la finalidad de dar atención a la consulta en materia de su competencia, y nos la remita con la finalidad de continuar con la atención de la misma (ver folio 18) donde se consulta lo siguiente:



"(...), puede un lote de área menor al parámetro normativo establecido, pero que cumple con la capacidad de soporte de suelo (es decir la densidad establecida por los Reglamentos de Zonificación), y los otros índices edificatorios, alcanzar su máximo Derecho de Altura de acuerdo a su Zonificación, y a la altura señalada en su Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, y en aplicación del artículo 102 numeral 102.3 del D.S. 022-2016-VIVIENDA




**José Arnaldo Jiménez Llanos**  
Especialista Técnico en Gestión y Habilitación Urbana  
Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda  
y Urbanismo  
Telf. 211-7930 / Anexo 2806  
[www.gob.pe/vivienda](http://www.gob.pe/vivienda)



[www.gob.pe/vivienda](http://www.gob.pe/vivienda)

  Cuidemos el medio ambiente. Ahorra agua, energía y recursos naturales. Imprime este mensaje si es estrictamente necesario.

[Texto citado oculo]

 **doc07482320190507172845.pdf**  
10425K

**Manuel Gustavo Pimentel Higuera** <mpimentel@vivienda.gob.pe>  
Para: Jose Arnaldo Jimenez Llanos <jjimenezl@vivienda.gob.pe>

7 de mayo de 2019, 14:57

Estimado Arq. Jiménez, en atención a su correo electrónico de hoy, se debe precisar lo siguiente:

- El numeral 102.3 del Artículo 102 sobre Aplicación de la Zonificación, del D.S. N° 022-2016-VIVIENDA, dice a la letra:

"En las zonas urbanas en las que existe un lote con área menor a la normativa y que colinda con lotes con edificaciones consolidadas de acuerdo a los parámetros vigentes, la Municipalidad Distrital correspondiente permitirá el incremento de la altura de edificación en dicho lote, hasta la altura predominante de las edificaciones de la manzana en la que se ubica el lote y de la del frente, para lograr una unidad urbanística."

- La citada norma es aplicable siempre y cuando el Gobierno local correspondiente haya dado cumplimiento a la Primera Disposición Complementaria Transitoria, que a la letra dice:

"Los Gobiernos Locales en un plazo de dos (02) años, contados a partir de la entrada en vigencia de la presente norma tienen que adecuar sus disposiciones en materia de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano a las contenidas en el presente Reglamento."

- En tal sentido, el Gobierno local está facultado, en virtud a la adecuación señalada, a elaborar y redefinir sus instrumentos de planificación, determinando su capacidad de soporte del suelo en cumplimiento a lo establecido en los numerales 99.2 y



PERÚ

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Hoja de Trámite  
00064371-2019  
EXTERNO

Remitente : CELIZ CASTILLO RAFAEL ALDO  
Destinatario : DGPRVU - DIRECCION GENERAL DE POLÍTICAS Y REGULACION EN VIVIENDA Y URBANISMO  
Documento : CARTA DE FECHA 02-05-2019 Folios : 23  
Asunto : SOLICITA EMISIÓN DE OPINIÓN VINCULANTE EN MATERIA DE EDIFICACIONES SOBRE SI EL TAMAÑO DE LOTE INFERIOR AL NORMATIVO LIMITA LA ALTURA DE EDIFICACIÓN.  
Fecha : 02/05/2019 03:20:01 p.m. Snip :  
Observaciones :

Destino	Acciones	Fecha	Responsable	Firma	Observaciones
Dirección de Veneanda	1/2	03/05/19			
Arg. Jimenez	1/2	03 MAYO 2019			

- |                         |                       |             |
|-------------------------|-----------------------|-------------|
| 1 Acción                | 8 Consolidar          | 15 Opinión  |
| 2 Tramitar              | 9 Seguimiento         | 16 Corregir |
| 3 Revisar               | 10 Dar Respuesta      | 17 Informe  |
| 4 VºBº                  | 11 Difundir           | 18 Asistir  |
| 5 Coordinar             | 12 Archivo            | 19 Otros    |
| 6 Conocimiento          | 13 Evaluar            |             |
| 7 Proyectar Dispositivo | 14 Preparar Respuesta |             |

*Handwritten signature*

Lima, 02 de mayo del 2019

Dirección General de Políticas y  
Regulación en Vivienda y Urbanismo

3732 02 MAY 2019

RECIBIDO

Firma:..... Hora: 4-34

23

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

02 MAYO 2019

N° 64371

Hora: 3:17 Por: 1

RECIBIDO  
SEDE SAN ISIDRO

SEÑORES

**MINISTERIO DE VIVIENDA CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO**

Av. República de Panamá N° 3650- San Isidro

**Atención: Dr. José Antonio Cerrón Valdivia  
Director de la Dirección en Vivienda y Urbanismo.**

**Asunto: Solicitud de emisión de opinión vinculante del Ministerio en materia de edificaciones sobre si el tamaño de lote inferior al normativo limita la altura de edificación.**

De mi consideración

Por medio de la presente me dirijo ante su despacho para solicitar se emita opinión técnica vinculante respecto al Asunto de la referencia en base a las siguientes consideraciones que paso a exponer:

- 1) Con fecha 9 de noviembre de 2017 mi familia solicito el certificado de parámetros correspondiente al inmueble ubicado en la calle Darío Torres 164-178 Chorrillos, el cual nos permitía llevar a cabo una obra de 18 metros de altura (adjunto certificado de parámetros como anexo).
- 2) Bajo esa premisa, se presentó el anteproyecto ante dicha entidad municipal, el mismo que fue aprobado con fecha 6 de julio de 2018, el cual consta de 4 departamentos, 2 flats y 2 duplexes; lo cual hace un total de 6 pisos con una altura máxima de 16.20 mts; vale decir dentro del parámetro proporcionado por la misma municipalidad. Cabe mencionar que en esta oportunidad fue la Comisión Técnica, conformada por profesionales del colegio de arquitectos y del colegio de ingenieros quienes con funcionarios de la corporación municipal emitieron este documento. (adjunto copia del acta de aprobación de proyecto como anexo)
- 3) A continuación, y de acuerdo a lo que establece la norma se presentaron los planos de las especialidad de arquitectura, los cuales fueron también aprobados por dicho cuerpo colegiado, vale decir, la Comisión Técnica mencionada en el párrafo anterior el día 5 de octubre de 2018. (adjunto copia del acta de aprobación de la especialidad).
- 4) De la misma forma, se presentaron los planos de la especialidad de estructura ,los cuales fueron aprobados el día 29 de octubre de 2018. (adjunto copia del acta de aprobación de la especialidad)
- 5) Conforme a lo establecido por la norma, habiendo sido aprobado en su momento el anteproyecto, el plano de arquitectura y el plano de estructuras por dicha municipalidad, se solicitó la licencia de demolición del inmueble, con la expectativa de llevar a cabo el proyecto el cual viene siendo solventado por mi familia.

28

6) A continuación y siempre dentro de la normativa, se solicitó la licencia provisional de obra la misma que permitía iniciar el proyecto, a partir del día 3 de enero de 2019 la cual finalizaba el día 3 de febrero del presente año.

7 ) Cabe señalar que el 21 de diciembre del 2018 y previa autorización del municipio se realizó el pago de la liquidación para la licencia de obra definitiva. (se adjunta copia)

8) Con fecha 18 de enero del 2019 se apersono personal de la municipalidad de Chorrillos, a la obra en cuestión, indicando que había "múltiples quejas de los vecinos" por la obra que se venía realizando, paralizándola. Cabe señalar, que dicha paralización se realizó de manera absolutamente arbitraria ya que la misma se realizó sin resolución alguna, sin embargo esta medida fue levantada 3 días después, con lo cual considere superado el incidente, y que la municipalidad de Chorrillos habría sido sorprendida por una falsa denuncia.

9) Realizadas las indagaciones correspondientes, se pudo comprobar que las "**múltiples quejas**" habían sido realizadas por el propietario de un edificio que se encuentra ubicado al frente de mi propiedad y que tiene en venta una serie de departamentos ofreciendo maliciosamente a sus clientes, vista al mar, que no posee, ya que mi propiedad se encuentra a la espalda del malecón Costa Sur y este edificio al frente, con lo que con la construcción de mi proyecto, perdería su vista lo cual escapa de nuestra responsabilidad.

10) Ante esta situación enojosa mi familia decidió esperar que se aprobasen las 2 especialidades que faltaban para solicitar finalmente mi licencia de construcción definitiva y no tener más problemas al respecto.

11) El 9 de febrero del presente año es aprobado el plano de la especialidad eléctrica y el 14 del mismo mes es aprobada la especialidad de sanitarias, por lo que solicite 72 después de acuerdo a lo que establece la norma, la emisión de la correspondiente la licencia definitiva de construcción, lo cual a la fecha no ocurre, ocasionando un daño económico importante para toda mi familia.

12) Realizadas múltiples visitas y solicitudes la municipalidad de Chorrillos, y ante la negativa tacita de dicha corporación edilicia, presentamos con fecha 4 de marzo último, una declaración jurada por medio de la cual solicitaba la aplicación del silencio administrativo positivo, al haberse excedido en los plazos para la emisión de la licencia de construcción definitiva, dicho documento se presentó al amparo DS 011-2017-VIVIENDA Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, el mismo que establece en su artículo 2, como ámbito de aplicación que " 2.1. Los procedimientos administrativos que desarrollan en el reglamento son únicos y de aplicación **obligatoria a nivel nacional**. Ninguna norma, directiva, formulario o requerimiento administrativo, puede exigir mayores requisitos que los establecidos en la Ley y el reglamento.

2.2. Los procedimientos establecidos en el reglamento están sujetos al silencio administrativo positivo, con excepción de habilitación urbana de oficio. "

13) Con fecha 13 de marzo, la municipalidad de Chorrillos mediante carta 001-2019-SGOPRIV-GODU—MDCH, resuelve mis expedientes signados con los números 9918-2018 y 2068-2018, indicando que había existido un error por parte de la comisión y de los funcionarios responsables, generándose un conflicto con la normatividad vigente, existiendo un error en la calificación de mi proyecto, y que al tener el terreno sobre el cual se construye 156.80 mts lo máximo de altura que correspondería era 4 pisos, sustentando su decisión en la Ordenanza N° 1076-MML de setiembre del año 2007 que Aprueban reajuste integral de la zonificación de los usos del suelo de los distritos de Barranco y Surquillo y de sectores de los distritos de Chorrillos y Santiago de Surco que son parte de Áreas de Tratamiento Normativo I y II de Lima Metropolitana, la misma que establece lo siguiente:

**ANEXO N° 03**  
**CUADRO N° 01 RESUMEN DE ZONIFICACION RESIDENCIAL**  
**AREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO II**

ZONA	USOS PERMITIDOS	LOTE MINIMO (m2)	FRENTE MINIMO (ml)	ALTURA DE EDIFICACION MÁXIMA (pisos)	AREA LIBRE MINIMA	ESTACIONAMIENTO MINIMO
Residencial de Densidad Baja RDB	Unifamiliar	200	10	3	30%	
	Multifamiliar	200	10	4 5 (1)	35%	1 cada 1.5 viv
	Unifamiliar	120	6	3	30%	1 cada 1.5 viv
	Multifamiliar	120	6	3	30%	
Residencial de Densidad Media RDM	Multifamiliar	150	8	4 5 (1)	35%	1 cada 1.5 viv
	Multifamiliar	200	10	5 6 (1)	35%	1 cada 1.5 viv
	Multifamiliar	300	10	6 7 (1)	35%	1 cada 1.5 viv
	Conjunto Residencial	1600	20	8	40%	1 cada 1.5 viv
Vivienda-Taller VT	Unifamiliar y Multifamiliar	180	8	3 (2)	35%	1 cada 1.5 viv
	Multifamiliar	300	10	8	35%	1 cada 1.5 viv
Residencial de Densidad Alta	Multifamiliar	450	10	1.5 (a+r) (3)	40%	1 cada 1.5 viv
	Conjunto Residencial	2500	25	1.5 (a+r)	50%	1 cada 1.5 viv

(1) Frente a Parques y Avenidas con ancho mayor de 20 mts.

(2) Si se destina el lote a uso de vivienda exclusivamente, se podrá construir hasta la altura señalada para el uso Residencial de Densidad Media en el presente cuadro, según tamaño del lote y ubicación.

(3) Frente a Avenidas con ancho mayor de 20 mts. Frente a Parques se permitirá hasta 15 pisos. En vías locales hasta 10 pisos

**Notas:**

a. Se considera un área mínima de 75 m<sup>2</sup> para departamentos de 3 dormitorios. Se podrán incluir departamentos de 2 y 1 dormitorio con áreas y en porcentajes a definir. Se contará como dormitorio todo ambiente cuyas dimensiones permitan dicho uso.

b. En Zonas Residenciales se podrá construir vivienda unifamiliar en cualquier lote superior a 90 m<sup>2</sup>

c. En las zonas calificadas como Vivienda Taller (VT), en lotes existentes con un área mínima de 120 m<sup>2</sup> se permitirá el uso mixto de vivienda con otras actividades urbanas, según el Índice de Usos y Niveles Operacionales

En Zona de Vivienda Tallêr se permitirá la permanencia de aquellos establecimientos exclusivamente industriales que actualmente existen, los cuales deberán adecuarse a las condiciones de funcionamiento y plazos que se definan para tal efecto. No se permitirán nuevos establecimientos industriales.

d. Las Municipalidades Distritales podrán proponer requerimientos de estacionamiento distintos al señalado en el presente Cuadro, para su ratificación por la MML.

14) Al respecto, debemos de mencionar que la zona donde se encuentra ubicado el proyecto es una zona de desarrollo potencial importante, en la cual se han realizado y se vienen realizando una serie de proyectos inmobiliarios, como el ubicado al frente de mi proyecto, el mismo que cuenta con una altura de 18 metros, y que cuenta con 12 departamentos; asimismo, al costado del dicho edificio se anuncia la construcción de otra nueva obra de similares características, por lo que es de perfecta aplicación lo estipulado en el Decreto Supremo 022-2016-VIVIENDA el cual aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo urbano Sostenible y que establece en su artículo 102 referido a la - Aplicación de la zonificación numeral 102.3 lo siguiente: "**102.3 En las zonas urbanas en las que existe un lote con área menor a la normativa y que colinda con lotes con edificaciones consolidadas de acuerdo a los parámetros vigentes, la Municipalidad Distrital correspondiente permitirá el incremento de la altura de edificación en dicho lote, hasta la altura predominante de las edificaciones de la manzana en la que se ubica el lote y de la del frente, para lograr una unidad urbanística.**"

15) Sin embargo esta decisión resulta extemporánea, ya que la misma debió ser comunicada en su oportunidad, vale decir, si la entidad consideraba los criterios de altura considerados en el proyecto excesivos o lesivos a la norma técnica vigente, debió advertirlo al momento de la presentación del mismo, o al momento de la presentación del plano de arquitectura, en donde se puede apreciar claramente que el mismo se desarrollaría en un área de 158 mts.

16) Esta decisión tomada por la municipalidad de Chorrillos no contempla que El CERTIFICADO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS precisa las condiciones Urbanísticas y Edificatorias para su Zonificación, basado en la normativa vigente en el ámbito autorizado.

17) Asimismo, el literal "i" del numeral 2 del Artículo 14 de la Ley N° 29090, el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios es el documento emitido por las municipalidades donde se especifican los parámetros de diseño que regulan el proceso de edificación sobre un predio urbano; debiendo contener como información, entre otros, la densidad neta expresada en

habitantes por hectárea, en concordancia con lo establecido en el Artículo Único de la Norma Técnica G.040 del R.N.E.

18) El D.S. 022-2016-Vivienda" DECRETO SUPREMO QUE APRUEBA EL REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE" indica en su Art. 100 lo siguiente:

**Artículo 100.- Objeto de la zonificación**

100.1 La zonificación tiene por objeto regular el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación del suelo urbano, subsuelo urbano y sobresuelo urbano. Se concreta en planos de Zonificación Urbana, Reglamento de Zonificación (parámetros urbanísticos y edificatorios para cada zona); y, en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, según lo señalado en los Cuadros Resumen de Zonificación del Anexo N° 02.

100.2 Las restricciones al uso de suelo no consideradas en la zonificación aprobada en PDU sólo se establecen a través de una norma con rango de Ordenanza.

Todo Certificado de Parámetros Urbanístico y Edificatorios contiene:

1. **La Normatividad Urbanística:** Que está referida a la clasificación del territorio urbano y de las áreas de actuación urbanísticas, a la zonificación, a los índices de uso y a las "Densidades".
2. **Los índices Edificatorios;** que están referidos al área y frente de lote normativo, alineamiento de fachada, coeficiente de edificación, las alturas máximas permitidas, el porcentaje mínimo de área libre, etc.
  - Estos índices Edificatorios tienen que colaborar en lograr los objetivos del punto 1 la Normatividad Urbanística y no contradecirla. La Densidad en un área de lote, se alcanza con los índices edificatorios.

La precisión del artículo 102 numeral 102.3 del DS 022-2016-VIVIENDA, así como la Densidad (Normativa Urbanística) establecida en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, **responde a la capacidad de soporte del suelo es decir cuánto puede albergar de población (densidad) para que la infraestructura de servicios no sobrepase su capacidad de brindárselos adecuadamente y sin afectar a las demás edificaciones.**

Si la densidad es igual o menor a la establecida como máxima por el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, no se está afectando a las demás edificaciones, entonces el lote, aún con área menor al normativo, puede alcanzar su máximo derecho de altura pues no está afectando a terceros colindantes. Asimismo, contribuirá a la unidad urbanística de la manzana.

19) Por lo expuesto podemos concluir que los Parámetros Urbanístico y Edificatorios, responden primigeniamente a los planes de Densificación Urbana de la Normatividad Urbanística y no al área del lote y altura, pues estos constituyen solamente Índices Edificatorios que deben ayudar a alcanzarla; mas no trastocar ni establecer restricciones al Uso de Suelo, no consideradas en los Planos de Zonificación y sus Cuadros Normativos, según indica el Art. 100 del D.S. 022-2016-VIVIENDA.

El área no es un limitante para restringir el alcanzar el máximo derecho de altura establecido para su Zonificación y Certificado de Parámetros Urbanístico y Edificatorio, si es que cumple con la capacidad de soporte de suelo es decir, la densidad establecida por los Reglamentos de Zonificación vigentes al momento de emitirse el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, para que la infraestructura de servicios no sobrepase su capacidad de brindárselos adecuadamente y sin afectar a las demás edificaciones, colaborando en lograr una Unidad Urbanística con su entorno, tal como lo establece el Art. 3 de la Norma A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones R.N.E y el Art. 102.3 del D.S. 022-2016- VIVIENDA, DECRETO SUPREMO QUE APRUEBA EL REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE.

**CONSULTA TÉCNICA:**

**Puede una corporación edilicia luego de haber otorgado un certificado de parámetros, aprobado un anteproyecto; aprobado las especialidades de arquitectura, infraestructura, eléctricas y sanitarias; luego de haber otorgado licencia de demolición, otorgado licencia de provisional de obra, además de cobrar por la licencia definitiva (que jamás hasta la fecha otorgó) negarse a otorgar licencia definitiva de construcción alegando un error por parte de la comisión y de los funcionarios responsables, generándose un conflicto con la normatividad vigente, existiendo un error en la calificación de mi proyecto.**

DY

**Además, puede un lote de área menor al parámetro normativo establecido, pero que cumple con la capacidad de soporte de suelo (es decir la densidad establecida por los Reglamentos de Zonificación), y los otros índices edificatorios, alcanzar su máximo Derecho de Altura de acuerdo a su Zonificación, y a la altura señalada en su Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, y en aplicación del artículo 102 numeral 102.3 del D.S. 022-2016-VIVIENDA DECRETO SUPREMO QUE APRUEBA EL REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE”?**

DUN

**Base Legal**

- **Constitución Política del Perú.**
- **Ley Nº 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General.**
- **Ley Nº 29090; Numeral 10 del artículo 4; Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, modificada por el Decreto Legislativo Nº 1426, en las materias de habilitaciones urbanas y edificaciones, efectuadas por entidades de la administración pública, así como por personas naturales o jurídicas; Y su Texto Único Ordenado aprobado por Decreto Supremo Nº 006-2017- VIVIENDA. (Artículo 36 de la Ley Nº 29090 en el cual dispone que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS, emite opinión vinculante sobre las consultas y aclaraciones en la aplicación de la normativa técnica del sector**
- **Ley Nº 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.**

H

- **D.S. N° 010-2014-VIVIENDA** Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, modificado por Decreto Supremo N° 006-2015-VIVIENDA.
- **Decreto Legislativo N° 1426**, Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 29090.
- **Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA**, que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.
- **Resolución Ministerial 070 -2019 Vivienda**
- **Directiva General N° 001- 2019 Vivienda**
- **El Reglamento Nacional de Edificaciones Norma A-010, Capítulo I, Artículo 4f**
- **Ordenanza N° 1076-MML 2007**
- **RNE Norma A-010, Capítulo I, Artículo 4f,h,m.** referente a Los parámetros urbanísticos y edificatorios de los predios urbanos.
- **RNE Título III - Arquitectura-Norma A.010 Condiciones Generales De Diseño Capítulo I - Art. 3.- Entorno.**
- **D.S. 004-2011-VIVIENDA** publicado el 17 de junio 2,011
- **D.S. 022-2016 Vivienda, Capítulo II, numeral 102.3,** publicado el 24 de diciembre 2,016.

Agradeciendo la atención a la presente, quedo de Ud.

Atentamente,

**Rafael Aldo Celiz Castillo**  
CAL N° 26461  
D.N.I. N°07750373.

Contacto:

*Profesional* Abogado Rafael Aldo Celiz Castillo  
*Domicilio* Teodosio Parreño 341 Dpto 220 Barranco  
*email* [aldocelizc@hotmail.com](mailto:aldocelizc@hotmail.com) [aldocelizc@gmail.com](mailto:aldocelizc@gmail.com)  
*Teléfonos* 993473665



# MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE CHORRILLOS

GERENCIA DE OBRAS Y DESARROLLO URBANO  
SUB GERENCIA DE OBRAS PRIVADAS

Nº 007080

7045N170801117CS

16

## CERTIFICADO PARAMETROS URBANISTICOS Y EDIFICATORIOS

(Ley 29090 su Reglamento D.S. N° 03-2010 VIV y D.S. N° 008-2013-VIV)

El Gerente de Obras y Desarrollo Urbano de esta Municipalidad certifica que:  
Según lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Edificaciones, Reglamento de Zonificación Especial de Lima Metropolitana: Ordenanza 184 MML y Ordenanza 1044 MML, Ordenanza 1430 MML de Índice de usos, Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano - D.S. 004-2011-VIV, Reglamento de Zona Monumental - RD N° 1484-INC. ORD. 1076-MML, ORD. N° 1015-MML de índice de usos, para la Ubicación de Actividades Urbanas, Cuadro de Niveles Operacionales y Reglamento de Retiros Municipales: Corresponde al inmueble indicado los siguientes Parámetros:

- ÁREA TERRITORIAL: DISTRITO DE CHORRILLOS
- ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO: II (Área Tratamiento Normativo)
- ZONIFICACIÓN: RDM (Residencial Densidad Media) Ord. 184 MML y Ord. 1044 MML
- USOS PERMISIBLES Y COMPATIBLES: Unifamiliar, Multifamiliar y Usos Permitidos según Ord. 1015-MML  
No se permite Instalación de Industria.
- DENSIDAD NETA: 1.300 Hab/Ha
- ÁREA DE TRATAMIENTO NORMATIVO: 10180 m<sup>2</sup> - Frente 10.00 m
- ÁREA LIBRE: MÍNIMO: 35%
- RETURNO DE EDIFICACIÓN: 18.00 m<sup>2</sup>
- RETIRO FRONTAL: 3.00 m
- ALINEACIÓN DE FACHADA: E. Enfrente
- ESTACIONAMIENTOS: 1 Cada 1.5 Vivienda, según usos de acuerdo R.N.E.

OBSERVACIONES: Valido para la Presentación de Proyectos y/o Anteproy, según Ley 29090

pediente: 21719-17  
 Licitante: CELIZ OLIVEIRA, SAUL HERNAN  
 Dirección del Predio: CALLE TORRES DARIÓ N° 164  
 URB. COCHARCAS  
 Fecha: 09 de Noviembre del 2017

  
 MUNICIPALIDAD DE CHORRILLOS  
 SR. ALFREDO ALFREDO CEDRON ALVAREZ CAP. N° 1577  
 SUB GERENTE DE OBRAS PRIVADAS



VÁLIDO SOLO POR 36 MESES A PARTIR DE LA FECHA DE EMISIÓN

LA ADULTERACIÓN, FALSIFICACIÓN Y/O USO INDEBIDO DEL PRESENTE DOCUMENTO SERÁ ENUNCIADO POR DELITO CONTRA LA FÉ PÚBLICA, SUSPENDIÉNDOSE EL TRÁMITE Y LOS DERECHOS CONTENIDOS CON EL DOCUMENTO.

5

ANEXO XIII



ACTA DE VERIFICACION Y DICTAMEN-  
EDIFICACION

Municipalidad de: CHORRILLOS  
 Nº de Expediente: 9918-18  
 Nº de Acta : 02  
 Fecha : 06-07-18

Leer con letra de imprenta y marcar con X lo que corresponda

1. DELEGADOS ASISTENTES

REPRESENTANTES	FECHA	APELLIDOS Y NOMBRES	Nº REGISTRO CAP/CIP	FIRMA MUNICIPALIDAD DE CHORRILLOS
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN TÉCNICA	06 JUL. 2018	LUCIA GANAIZHA VILCA BARDALES	19296	 ARQ. LUCIA GANAIZHA VILCA BARDALES CAP Nº 19296
DELEGADO ARQUITECTO- CAP	06 JUL. 2018	MARITZA ROCIO PALOMINO ZAVALA	11669	
DELEGADO ARQUITECTO- CAP	06 JUL. 2018	VICTOR MANUEL SALAZAR SEGURA	2645	
DELEGADO INGENIERO CIVIL- CIP				
DELEGADO INGENIERO SANITARIO- CIP				
DELEGADO INGENIERO ELECTRICO O ELECTROMECANICO - CIP				
DELEGADO AD-HOC DEL MINISTERIO DE CULTURA - MC (*)				
DELEGADO AD-HOC DEL CENTRO NACIONAL DE ESTIMACION, PREVENCIÓN Y REDUCCIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES - CENPREDEMI	06/07/18	EDDIE FILIBERTO TAFUR REINA	1049	
DELEGADO AD-HOC DEL SERVICIO GENERAL DE ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS POR EL ESTADO - SERGNAP (*)				

(\*) Debe emitir opinión favorable para su aprobación. (\*\*) Sólo emitir opinión / O cantidad que haga sus veces: .....

Nº DE REPRESENTANTES ASISTENTES A LA SESIÓN DE VERIFICACIÓN: \_\_\_\_\_

2. RESUMEN DE DICTAMEN: (Marcar con X lo que corresponda)

DICTAMEN	ARQUITECTURA	ESTRUCTURAS	INST. SANITARIAS	INST. ELECTRICAS
CONFORME	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
NO CONFORME	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CONFORME CON OBSERVACIONES (1)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(1) APPLICABLE PARA PROYECTOS EN MODALIDADES C Y D. EN EL CASO DE ANTEPROYECTO EN CONSULTA SOLO SE EMITE EL DICTAMEN EN LOS TERMINOS CONFORME Y NO CONFORME


3. OBSERVACIONES, FUNDAMENTACIÓN Y/O JUSTIFICACIÓN DEL DICTAMEN:

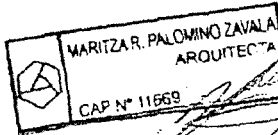
Fecha: 06-08-18

Dictamen: DA / Proyecto conforme

Nota:

Este proyecto se recomienda graficar los detalles constructivos, como cuadro de uniones, cuadro de albañilería y compatibilizar con los demás especialidades.

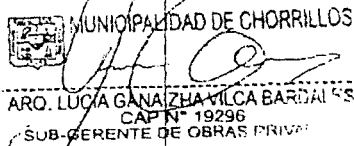
  
VICTOR MANUEL SALAZAR SEGURA  
ARQUITECTO  
CAP 2545

  
MARITZA R. PALOMINO ZAVALA  
ARQUITECTA  
CAP N° 11669

MUNICIPALIDAD DE CHORRILLOS GERENCIA DE OBRAS Y DESARROLLO URBANO Sub Gerencia de Obras Privadas	
COMISIÓN TÉCNICA CALIFICADORA LICENCIAS DE EDIFICACION	
<b>CONSULTA CONFORME</b>	
LEY 29090 / D.S N°011-2017 VIV	
EXP N° _____	FECHA: _____
..... PRESIDENTE	

4. CERTIFICACIÓN DE ACTA:

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN TÉCNICA CERTIFICA QUE EL CONTENIDO DE ESTA ACTA REFLEJA LA REALIDAD DE LO OCURRIDO EN LA SESIÓN, REQUIRIENDO SE INCLUYA LA PRESENTE EN EL LIBRO DE ACTAS. LOS DIFERENTES FIRMAN LA ACTA DEBIDAMENTE LLENADA, LUEGO DE SU LECTURA Y APROBACION.

  
MUNICIPALIDAD DE CHORRILLOS  
ARO. LUCÍA GANAIZA VILCA BARDALES  
CAP N° 19296  
SUB-GERENTE DE OBRAS PRIVADAS

Firma y sello del Presidente de la Comisión Técnica

Fecha

# MUNICIPALIDAD DE CHORRILLOS



ACTA DE VERIFICACIÓN Y DICTAMEN EDIFICACION.

Nº de Expediente: 20688-18

Nº de Acta : 02

Fecha : 05-10-18

Revisión: Nº

Llenar con letra imprenta y marcar con X lo que corresponda

1. DELEGADOS ASISTENTES:

Representante	Fecha	Apellidos y Nombres	CAP/ CIP	Firma
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN TÉCNICA	05 OCT. 2018	ARQ. MAGALY JANET VASQUEZ PEÑA	12088	 MUNICIPALIDAD DE CHORRILLOS ARQ. MAGALY JANET VASQUEZ PEÑA CAP N° 12088 SUB - GERENTE DE OBRAS PRIVADAS
DELEGADO ARQUITECTO - CAP	05 OCT. 2018	MARITZA ROCIO PALOMINO ZAVALA	11669	
DELEGADO ARQUITECTO - CAP	05 OCT. 2018	VICTOR MANUEL SALAZAR SEGURA	2645	
DELEGADO INGENIERO CIVIL-CIP				
DELEGADO INGENIERO SANITARIO CIP				
DELEGADO INGENIERO ELECTRICO O ELECTRONICO - CIP				
DELEGADO AD-HOC INC (M. CULTURA)-MC(*)				
DELEGADO AD-HOC-CENTRO NACIONAL DE ESTIMACION PREVENCIÓN Y REDUCCIÓN DEL RIESGO DE DESASTRES- CENEPRED(**)	05 OCT. 2018	EDDIE FILIBERTO TAFUR REINA	1049	
DELEGADO AD-HOC- SERVICIO NACIONAL DE AREAS NATURALES PROTEGIDAS POR EL ESTADO- SERNANP				

\*DEBE EMITIR OPINION FAVORABLE PARA SU APROBACION (\*\*) SOLO EMITE OPINION/ O ENTIDAD QUE HAGA SUS VECES:

Nº DE REPRESENTANTES ASISTENTES A LA REUNIÓN DE VERIFICACIÓN:

2. RESUMEN DE DICTAMEN:

(Marca con X lo que corresponda)

DICTAMEN	ARQUITECTURA	ESTRUCTURAS	INST. SANITARIAS	INS. ELECTRICAS
CONFORME	<del>X</del>			
NO CONFORME				
CONFORME CON OBSERVACIONES (1)				

12

XP. 20688-18


ACTA DE VERIFICACIÓN Y DICTAMEN (pág. 2 de 2)

OBSERVACIONES FUNDAMENTALES Y/O JUSTIFICACION DEL DICTAMEN

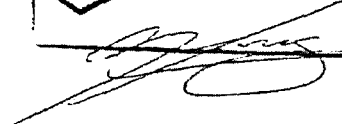
cha: 05-10-18

ctamen: PROYECTO CONFORME

YA SE RECOMIENDA CONSIDERAR PISOS SUPLENTE (E) EN APSES COMÚNES

  
**VICTOR MANUEL SALAZAR SEGURA**  
 ARQUITECTO  
 CAP 2645

  
**MARITZA ROCIO PALOMINO ZAVALA**  
 ARQUITECTA  
 C.A.P. 11889



MUNICIPALIDAD DE CHORRILLOS  
 GERENCIA DE OBRAS Y DESARROLLO URBANO  
 Sub Gerencia de Obras Privadas

---

COMISION TECNICA CALIFICADORA  
 LICENCIAS DE EDIFICACION  
**PROYECTO CONFORME**  
 LEY 29090 / D.S. N°008-2013 - VIV


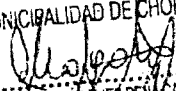
EXP N° \_\_\_\_\_ FECHA: \_\_\_\_\_

---

-----  
 PRESIDENTE

CERTIFICACION DE ACTA:

PRESIDENTE DE LA COMISION TECNICA CERTIFICA QUE EL CONTENIDO DE ESTA ACTA REFLEJA LA REALIDAD DE LO OCURRIDO EN LA SESION, REQUIRIENDO SE INCLUYA LA PRESENTE EN EL LIBRO DE ACTAS. LOS DELEGADOS FIRMAN EL ACTA DEBIDAMENTE LLENADA, LUEGO DE SU CTURA Y APROBACION.

  
**MUNICIPALIDAD DE CHORRILLOS**  
  
 ARQ. MAGALY JARETT VASQUEZ PEÑA CAP N° 12098  
 SUB - GERENTE DE OBRAS PRIVADAS

Fecha

Firma y Sello del Presidente de la Comisión Técnica



# MUNICIPALIDAD DE CHORRILLOS

1

**FORMULARIO ÚNICO DE EDIFICACIÓN - FUE**  
ACTA DE VERIFICACIÓN Y DICTAMEN

Nº de Expediente: **20688**  
Nº de Acta :  
Fecha : **29-10-18**

Revisión: Nº **02**

Llenar con letra imprenta y marcar con X lo que corresponda

**1. DELEGADOS ASISTENTES:**

Representante	Fecha	Apellidos y Nombres	CAP/ CIP	Firma
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN		ARQ. MAGALY JANET VASQUEZ PEÑA	12088	 MUNICIPALIDAD DE CHORRILLOS ARQ. MAGALY JANET VASQUEZ PEÑA CAP 12088 SUB-GERENTE DE OBRAS PRIVADAS
DELEGADO ARQUITECTO - CAP				
DELEGADO ARQUITECTO - CAP				
DELEGADO INGENIERO CIVIL - CIP	<b>29-10-18</b>	ING. JORGE ROMERO MEGO	73223	
DELEGADO INGENIERO SANITARIO - CIP				
DELEGADO INGENIERO ELECTRICO O ELECTROMECÁNICO-CIP				
DELEGADO AD-HOC ING (M. CULTURA)-MC(*)				
DELEGADO AD-HOC-CENTRO NACIONAL DE ESTIMACION PREVENCIÓN Y REDUCCION DEL RIESGO DE DESASTRES- CENEPRED(**)				
DELEGADO AD-HOC- SERVICIO NACIONAL DE ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS POR EL ESTADO- SERNANP				

**Nº DE REPRESENTANTES ASISTENTES A LA REUNIÓN DE VERIFICACIÓN:**

\* DEBE EMITIR OPINIÓN FAVORABLE PARA SU APROBACION (\*\*) SOLO EMITE OPINIÓN O ENTIDAD QUE HAGA SUS VECES.....

**2. RESUMEN DE DICTÁMENES: (Marca con X lo que corresponda)**

DICTAMEN	ARQUITECTURA	ESTRUCTURAS	INST. SANITARIAS	INS. ELECTRICAS
CONFORME		<input checked="" type="checkbox"/>		
NO CONFORME				
CONFORME C/ OBS				

ACTA DE VERIFICACIÓN Y DICTAMEN - FUE

OBSERVACIONES CONSTANCIAS Y/O JUSTIFICACION DE ACUERDOS: (Cuando sea necesario)

Fecha: 28-10-12

Dictamen: CONFORME


COMISION TECNICA DE LICENCIAS DE EDIFICACION  
PRESIDENTE DE LA COMISION  
RUBEN JAVIER VASQUEZ PERAZA

MUNICIPALIDAD DE CHORRILLOS  
 GERENCIA DE OBRAS Y DESARROLLO URBANO  
 Sub Gerencia de Obras Privadas  
 COMISION TECNICA DE LICENCIAS DE EDIFICACION  
 LICENCIAS DE EDIFICACION  
**PROYECTO CONFORME**  
 LEY 29090 / D.S. Nº 011 / 11 - VIVIENDA  
 EXP Nº 20688 / FECHA 28-10-12

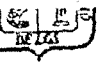
[Large handwritten mark, possibly a stylized '7' or signature]

CERTIFICADO DE ACTA:

EL PRESIDENTE DE LA COMISION TECNICA CERTIFICA QUE EL CONTENIDO DE ESTA ACTA REFLEJA LA REALIDAD DE LO OCURRIDO EN LA SESION, Y QUE EN SU MOMENTO DE FIRMADO SE INCLUYA LA PRESENTE EN EL LIBRO DE ACTAS. LOS DELEGADOS FIRMAN EL ACTA DEBIDAMENTE LLENADA, LUEGO DE SU REVISION Y APROBACION.

MUNICIPALIDAD DE CHORRILLOS  
  
 RUBEN JAVIER VASQUEZ PERAZA CAP Nº 12088  
 SUB - GERENTE DE OBRAS PRIVADAS

Fecha \_\_\_\_\_ Firma y Sello del Presidente de la Comisión Técnica \_\_\_\_\_



**FORMULARIO ÚNICO DE EDIFICACIÓN - FUE ACTA DE VERIFICACIÓN Y DICTAMEN**

Nº de Expediente: 20688

Nº de Acta :

Fecha : 01-12-2018

Revisión: Nº 02

Llenar con letra impresa y marcar con X lo que corresponda

**1. DELEGADOS ASISTENTES:**

Representante	Fecha	Apellidos y Nombres	CAPI CIP	Firma
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN		ARQ. MAGALY JANET VASQUEZ PEÑA	12088	 MUNICIPALIDAD DE CHORRILEOS ARQ. MAGALY JANET VASQUEZ PEÑA, CAPI N° 12088 SUB-GERENTE DE OBRAS PRIVADAS
DELEGADO ARQUITECTO - CAP				
DELEGADO ARQUITECTO - CAP				
DELEGADO INGENIERO CIVIL - CIP				
DELEGADO INGENIERO SANITARIO - CIP				
DELEGADO INGENIERO ELECTRICO O ELECTROMECAÁNICO-CIP		ING. ALCANTARA GABRIEL ROSA Z.	57838	 ROSA ZULEMARA ALCANTARA GABRIEL INGENIERA ELECTRICISTA Reg. de Colegio de Ingenieros de... Reg. OSINERAT N° 1831
DELEGADO AD-HOC (NC (M. CULTURA)-MC(*)				
DELEGADO AD-HOC-CENTRO NACIONAL DE ESTIMACION PREVENCIÓN Y REDUCCION DEL RIESGO DE DESASTRES-GENEPRED(**)				
DELEGADO AD-HOC- SERVICIO NACIONAL DE AREAS NATURALES PROTEGIDAS POR EL ESTADO- SERMANP				

Nº DE REPRESENTANTES ASISTENTES A LA REUNIÓN DE VERIFICACIÓN:

PREMITIR OPINION FAVORABLE PARA SU APROBACION (\*\*) SOLO EMITE OPINION O ENTIDAD QUE HAGA SUS VECES:.....

**RESUMEN DE DICTAMENES: (Marca con X lo que corresponda)**

DICTAMEN	ARQUITECTURA	ESTRUCTURAS	INST. SANITARIAS	INS. ELECTRICAS
CONFORME				
NO CONFORME				<input checked="" type="checkbox"/>
CONFORME CON OBSERVACIONES				

08  
Odu

ACTA DE VERIFICACIÓN Y DICTAMEN - FUE

OBSERVACIONES CONSTANCIAS Y/O JUSTIFICACION DE ACUERDOS: (Cuando sea necesario)

Fecha: 01-12-2018

Dictamen: NO CONFORME

mantiene observación de instalaciones mecánicas de escalera, para su adecuación debe estar climatizada (NORMA A.070 del RNE)

se mantienen observaciones referidas a GAS (GAS NATURAL O GLP). En factibilidad adjunta de Calidad se señala que no cuentan con redes de GAS NATURAL por el momento, por lo que la respuesta no puede ser positiva, pero esperan contar a futuro con la infraestructura necesaria para atender la zona donde se ubica el punto indicado en la solicitud. Se debe considerar no considerar instalaciones de Gas Natural, la instalación de Sistema de Gas Licuado de Petróleo, debido a que de acuerdo al artículo 122, numeral 2) del D.S. 2794-EM CONSIDERACIONES PARA INSTALACIONES DE SISTEMAS DE GAS LICUADO DE PETRÓLEO, no está permitido el transporte de botones de GLP arriba de los 3 pisos y los 12 departamentos en los 2 primeros pisos.

emplear plan IE-17 no conforme, rectificar cargas considerando tipos de fuerza de proyectados para ventilación de Vestíbulo y escalera adecuación (GE.020 del RNE).

MUNICIPALIDAD DE CHORRILLOS  
GERENCIA DE OBRAS Y DESARROLLO URBANO  
Sub Gerencia de Obras Privadas

COMISIÓN TÉCNICA CALIFICADORA

LICENCIAS DE EDIFICACION

**PROYECTO  
NO CONFORME**

LEY 29090 / D.S. N° 006-2013 - VIV

EXP. N° 20688      FECHA: 01-12-18

-----  
PRESIDENTE

Rosa Zulemana Alcántara Gabriel  
INGENIERA ELECTRICISTA  
Reg. de Colegio de Ingenieros N° 57838  
Reg. OSINERAMI N° 95773

FIRMA Y SELLO DE ACTA:

EL PRESIDENTE DE LA COMISION TECNICA CERTIFICA QUE EL CONTENIDO DE ESTA ACTA REFLEJA LA REALIDAD DE LO OCURRIDO EN LA SESION, Y QUE SE INCLUYA LA PRESENTE EN EL LIBRO DE ACTAS. LOS DELEGADOS FIRMAN EL ACTA DEBIDAMENTE LLENADA, LUEGO DE SU APROBACION.

*Rosa Alcántara Gabriel*

ROSA ZULEMANA ALCANTARA GABRIEL  
INGENIERA ELECTRICISTA  
Colegio de Ingenieros N° 57838  
OSINERAMI N° 95773

MUNICIPALIDAD DE CHORRILLOS

*Magaly Janet Vasquez Penabaz*

ARQ. MAGALY JANET VASQUEZ PENABAZ  
SUB - GERENTE DE OBRAS PRIVADAS

Fecha: 01-12-18

Firma y Sello del Presidente de la Comisión Técnica

07

# MUNICIPALIDAD DE CHORRILLOS



Nº de Expediente: 20038-13  
 Nº de Acta :  
 Fecha 6/12/13

**FORMULARIO ÚNICO DE EDIFICACIÓN - FUE**  
 ACTA DE VERIFICACIÓN Y DICTAMEN

225

Revisión: Nº

Llenar con letra imprenta y marcar con X lo que corresponda

## 1. DELEGADOS ASISTENTES:

Representante	Fecha	Apellidos y Nombres	CAP/ CIP	Firma
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN		ARQ. MAGALY JANET VASQUEZ PEÑA	12088	
DELEGADO ARQUITECTO - CAP				
DELEGADO ARQUITECTO - CAP				
DELEGADO INGENIERO CIVIL - CIP				
DELEGADO INGENIERO SANITARIO - CIP	6-12-13	RAUL ATALA ORE	2507	
DELEGADO INGENIERO ELECTRICO O ELECTROMECHANICO-CIP				
DELEGADO AD-HOC INC (M. MUL. (TRA)-MOT)				
DELEGADO AD-HOC-CENTRO NACIONAL DE ESTIMACION PREVENCIÓN Y REDUCCION DEL RIESGO DE DESASTRES- (ENEPRED(**))				
DELEGADO AD-HOC- SERVICIO NACIONAL DE AREAS NATURALES PROTEGIDAS POR EL ESTADO- SERNANP				

## Nº DE REPRESENTANTES ASISTENTES A LA REUNIÓN DE VERIFICACIÓN:

\*DEBE EMITIR OPINIÓN FAVORABLE PARA SU APROBACION (\*\*) SOLO EMITE OPINIÓN O ENTIDAD QUE HAGA SUS VECES:.....

## 2. RESUMEN DE DICTÁMENES: (Marca con X lo que corresponda)

DICTAMEN	ARQUITECTURA	ESTRUCTURAS	INST. SANITARIAS	INS. ELECTRICAS
CONFORME				
CONFORME CON OBSERVACIONES				
NO CONFORME			X	

06

ACTA DE VERIFICACION Y DICTAMEN - FUE

OBSERVACIONES CONSTANCIAS Y/O JUSTIFICACION DE ACUERDOS: (Cuando sea necesario)

Fecha: ~~03-06/12/18~~

Dictamen: Se verificó el  $\phi$  de los tubos de aspiración (separación) en 3<sup>er</sup> piso, trasgrede lo normado (Art 2.3 inc f) (velocidad entre 1.20 - 1.50 m/s)

Para determinar el  $\phi$  de los ventiladores, se debe calcular el consumo de aire (estandarizado al piso).

Ver notas en planos y Memoria Descriptiva - Corrija los ventiladores de los pisos y ventilación al piso (Norma O10, Art 1.3 inc a) y b)

Considerar el artículo Anteriormente citado de P.M. SEDIPAL

*Paul*  
PAUL ENRIQUE ATA A ORE  
INGENIERO SANITARIO  
Reg. N° 2507

MUNICIPALIDAD DE CHORRILLOS
GERENCIA DE OBRAS Y DESARROLLO URBANO
Gerencia de Obras Privadas
COMISIÓN TÉCNICA OBRAS
LICENCIAS DE EJECUCIÓN
PROYECTO
NO CONFORME
LEY 26660 D.S. Nº 000000-10-VI
EXP. N° _____ FECHA: _____
PRESENTE

CADO DE ACTA:

LA COMISION TECNICA CERTIFICA QUE EL CONTENIDO DE ESTA ACTA REFLEJA LA REALIDAD DE LO OCURRIDO EN LA SESION, SE INCLUYA LA PRESENTE EN EL LIBRO DE ACTAS. LOS DELEGADOS FIRMAN EL ACTA DEBIDAMENTE LLENADA, LUEGO DE SU APROBACION.

MUNICIPALIDAD DE CHORRILLOS  
ARO. MAGALY JANEY ALFONSO VERA CAP. N° 12088  
SUB. GERENTE DE OBRAS PRIVADAS



05

# **LICENCIA TEMPORAL** **DE OBRA PARA EDIFICACION NUEVA**

(Desde el 3 de Enero del 2019 hasta los 3 Febrero del 2019)

Solicitantes: SAUL HERNAN CELIZ OLIVEIRA Y MAITA GLADIS CASTILLO RIVADENEIRA DE CELIZ

Expediente: 20638-2018

Dirección del predio: Calle Torres Darío N° 164-178, Urb. Cocharcas, Distrito de Chorrillos, Provincia de Lima.

Tipo de Edificación: LICENCIA TEMPORAL DE OBRA PARA EDIFICACION NUEVA

Visto el expediente de la referencia, mediante la cual se viene tramitando la LICENCIA TEMPORAL DE OBRA PARA EDIFICACION NUEVA, el proyecto es una "VIVIENDA MULTIFAMILIAR", ubicada en Calle Darío Torres 164-178, Urbanización Cocharcas, Distrito de Chorrillos, Provincia de Lima.

Se otorga la presente LICENCIA TEMPORAL de ejecución de obras, adecuándose a lo dispuesto en el Artículo 62.3 del Decreto Supremo N°011-2017-VIVIENDA" ...en el supuesto, si se emite dictamen No Conforme, en las especialidades de sanitaria y eléctricas, la Municipalidad notifica el dictamen y ordena la paralización de obra, las mismas que se reanudarán de forma inmediata y sin mayor trámite, al presentir la subsanación de las observaciones correspondientes.

Responsable de obra y Residente de la Construcción  
- Ing. Carlos Enrique Tagle Moreno.

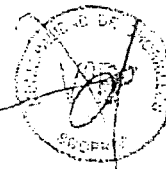
**Área Techada: M2**

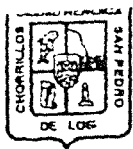
PRIMER PISO	:	101.90 M2
SEGUNDO PISO	:	101.90 M2
TERCER PISO	:	101.90 M2
CUARTO PISO	:	101.90 M2
QUINTO PISO	:	101.90 M2
SEXTO PISO	:	96.04 M2

**TOTAL, DE AREA TECHADA : 605.54M2**

**Obra complementaria:**

Cerco perimétrico	:	48.28 M2
Cisterna ACI	:	18.55 M3





**MUNICIPALIDAD DE CHORRILLOS**  
Sub Gerencia de Obras Privadas

04

Cistema ACD	:	7.76 M3
Cuarto de bombas	:	31.13 M3
Tanque Elevado	:	1.46 M3
Parapeto	:	45.86 M2

La obra y trabajos a realizar deberán ajustarse a lo permitido en la presente licencia.

Chorrillos, 31 de Diciembre del 2018

MUNICIPALIDAD DE CHORRILLOS  
ARQ. MAGALY JAETH ROSALES PEÑA CAP N° 12088  
SUB - GERENTE DE OBRAS PRIVADAS



03

**LIQUIDACION DE PAGO DE LICENCIA DE OBRA**

Nº: 0158-2018  
EXP. Nº: 20688-2018

PROFILIARIOS	<b>CELIZ OLIVEIRA SAUL HERNAN</b>		
UBICACION	COCHARCAS	CODIGO DE CONTRIB: 000000704573	
AV O CALLE	CALLE DARIO TORRES	Mz.:	Sub Lote
TIPO DE EDIFICACION	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	Nº pisos	2 PISOS
TIPO DE LICENCIA	LICENCIA DE OBRA NUEVA	Numero:	164

**VALORIZACION DE LA OBRA**

AREA CONSTRUIDA	605.54	1004.13	S/	608040.86
TOTAL	605.54 M2			

**OBRAS COMPLEMENTARIAS**

MURO PERIMETRICO	1.02		S/	0.00
CISTERNA ACO	18.55 M3	704.08	S/	13060.68
CISTERNA ACO	7.75 M3	810.15	S/	6286.76
CUARTO DE BOMBAS	31.13 M3	504.06	S/	18493.09
TANQUE ELEVADO	1.46 M3	890.66	S/	1300.36
PARAPETO	45.62 M2	120.44	S/	5517.96
				S/ 652,699.74

VALOR DE OBRA TOTAL S/ 652,699.74

**OBSERVACION:** El presupuesto debe corregirse en vez de m2 debe ser m3. Si fuese necesario cambiar el FUE pag 4, cambiarlo.

AREA TERRENO: 106.69M2  
CON FICACION RDM (RES.DENCIAL DENSIDAD MEDIA)  
AREA DE TRATAMIENTO: 4  
INDF. RESPONSABLE: CARLOS ENRIQUE TAGUE VORENO  
CIP: 141946

**PAGO LIQUIDADO**

Valor de Licencia	1.0%	S/	4,116.55
Cantón de Licencia	1	S/	33.45
Asignación de Numeración		S/	0.00
Otros Formas de Numeración		S/	0.00

**MONTO TOTAL A PAGAR S/ 4,150.00**

CUATRO MIL CIENTO CINCUENTA CON 00/100 SOLES

**METRADO**

PRIMER PISO	101.9
SEGUNDO PISO	101.9
TERCER PISO	101.9
CUARTO PISO	101.9
QUINTO PISO	101.9
SEXTO PISO	96.04
TOTAL DE AREA CONSTRUIDA:	605.54 m2

MUNICIPALIDAD DE CHORRILLOS  
ARO. MACALY JANET VASQUEZ PENA D.P. N° 12094  
SUE - GERENTE DE OBRAS PRIVADAS

ACOTADOR

FECHA: 18/12/2018

El Presente documento no constituye Autorización Municipal para Construcción de Obra y estará sujeto a su actualización y fiscalización.  
El Propietario y el Responsable de Obra deberán de dotar de elementos y medidas de seguridad durante el proceso constructivo de la edificación según se dispone en el Reglamento Nacional de Edificaciones (R.N.E.) e Inst. Nacional Defensa Civil (INDECI).  
(\*) Todo Trabajo a efectuarse sin la Autorización Municipal estará sujeto a la multa equivalente al % de Avance de Obra por el 10% del Valor de la misma y el 5% del Valor de la Construcción al Profesional Responsable. Antes de la Autorización Municipal deberá adjuntarse el seguro prevención de riesgo en conformidad a la Norma A-130 (RNE), y art. 55.2 D.S. N° 03-2010 vivienda.  
Durante la ejecución de obra quedará prohibido colocar material de construcción en vía pública que obstruya el tránsito peatonal y/o vehicular. Se deberá solicitar conformidad de obra después de culminada la misma.  
(\*\*) Según Art. 9° del Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA.- El monto de la tasa para licencias sin irregularidades no debe exceder 01 unidad impositiva tributaria (UIT).



**CARTA N° 001-2019-SGOPRIV-GODU-MDCH**

Chorrillos, 12 de marzo del 2019

Señor,

**SAUL HERNAN CELIZ OLIVEIRA**

Calle Darío Torres N° 164 – 178 Urb. Cocharcas – Chorrillos

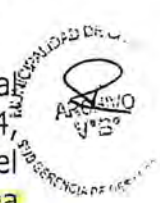
Referencia: **Expedientes:** N°9918-2018  
N°20688-2018

Por medio de la presente, me dirijo a usted, en relación a los expediente de la referencia, de Ante proyecto en consulta y Licencia de construcción, para el predio ubicado en Calle Darío Torres N° 164 – 178 Urb. Cocharcas – Distrito de Chorrillos.

Que, se procedió a revisar y/o verificar la base de datos de la Municipalidad Distrital de Chorrillos, se advierte que para el predio ubicado en la Calle Darío Torres N° 164 Urb. Cocharcas – Chorrillos, desde el año 1994 a la fecha su estado de cuenta (el mismo que se adjunta), se verifica que cuenta con área de terreno es 340m<sup>2</sup>, área que se tomó en cuenta desde la emisión del Certificado de parámetros urbanísticos hasta los dictámenes emitidos por las comisiones respectivas, según información el predio consta de 2 piso con un área construida de 152m<sup>2</sup> por cada piso y que a la fecha no paga impuesto predial de conformidad al Decreto Legislativo N° 776; por régimen de Jubilación o pensionista de conformidad a la DL. 1510-2018.

Que, según documentación anexada por su persona en el expediente de la referencia se puede precisar que su predio cuenta con un terreno de 156.00m<sup>2</sup>, corroborado con el CRIP – Certificado Registral Inmobiliario el mismo que en la Partida Registral N° 466818 aparece inscrito como propietarios registrales los señores SAUL HERNAN CELIZ OLIVEIRA y MARTHA GLADIS CASTILLO RIVADENEIRA, en la foja 339 se detalla que el área del predio es de ciento cincuenta y seis 156m<sup>2</sup>, y en el asiento B0001 se encuentra inscrita la numeración la cual se signa como puerta de ingreso principal N° 178 y la puerta de garaje N° 164.

Que, la Ordenanza N°1076-MML - Ordenanza que aprueba reajuste integral de la zonificación de los usos del suelo de los distritos de Barranco y Surquillo y de los sectores de los distritos de Chorrillos y Santiago de Surco que son parte de Areas de Tratamiento Normativo I y II de Lima Metropolitana, la misma que en su anexo A3 – cuadro N° 1 resumen de zonificación Residencial Área de Tratamiento normativo II, y estando que el predio ubicado en la Calle Darío Torres N° 164 – 178 de la Urb. Cocharcas – Chorrillos con un área de 156.80m<sup>2</sup>, es una zona de Residencial de Densidad Media la misma que se encuentra en el cuadro con una altura de edificación permisible de hasta 4 pisos consignando que el mismo es de uso multifamiliar, tal como se muestra en el anexo siguiente:





Zona	Usos Permitidos	Lote Mínimo	Frente Mínimo	Altura de Edificación Máxima (Pisos)	Área Libre Mínima	Estacionamiento Mínimo
Residencia de Densidad Baja - RDB	Unifamiliar	200	10	3	30%	1 cada 1.5.viv.
	Multifamiliar	200	10	4 5(1)	35%	
Residencial de Densidad Media	Unifamiliar	120	6	3	30%	1 cada 1.5.viv.
	Multifamiliar	120	6	3	30%	1 cada 1.5.viv.
	Multifamiliar	150	8	4 5(1)	35%	1 cada 1.5.viv.
	Multifamiliar	200	10	4	35%	1 cada 1.5.viv.

(1) Frente a parques y avenidas con un ancho mayor a 20m.

Que, habiendo sido demostrado el área de la propiedad de 156m<sup>2</sup> y de conformidad a la normatividad vigente solo le corresponde la construcción de 4 pisos, por cuanto existe un margen de error por parte de la comisión y de los funcionario responsables, generándose un conflicto con la normatividad vigente, teniendo en cuenta que no se puede contravenir la norma vigente, así exista un error por parte de los responsables de la calificación del mismo, sin mediar que el recurrente pueda iniciar las acciones legales y judiciales correspondientes contra los que resulten responsables por la mala calificación. Asimismo, se procederá a desarchivar el expediente del año 1994, a efectos de verificar el acto jurídico que dio trámite a la declaración del predio.

Atentamente,

