



PERÚ

Ministerio  
de Vivienda, Construcción  
y Saneamiento

Viceministerio  
de Vivienda  
y Urbanismo

Dirección General  
de Políticas y Regulación  
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de  
Vivienda

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

San Isidro, 12 AGO. 2020

**OFICIO N° 305 -2020-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV**

Arquitecta

**LOURDES GIUSTI HUNDSKOPF**

Decana

COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL PERÚ – REGIONAL LIMA

Presente. -

**Asunto** : Atención a consulta formulada por administrado

**Referencia:** H.T. N° 57322-2020

Por medio del presente me dirijo a usted en relación al documento de la referencia, mediante el cual consulta sobre el contenido del Oficio N° 150-2020-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV.

Sobre el particular, se cumple con remitir el Informe Técnico – Legal N° 022-2020-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JJLL, de fecha 12 de agosto de 2020, que concluye en lo siguiente:

"(...)

- *De acuerdo con el principio de predictibilidad o de legítima confianza, el administrado puede tener como antecedente administrativo, el pronunciamiento de la Comisión Técnica para una siguiente o próxima calificación, indistintamente si trata de un anteproyecto en consulta o proyectos de habilitación urbana o de edificación, más aun cuando se trate del mismo administrado, predio, tipología de edificación.*
- *Por otra parte, es preciso señalar que los Oficios del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, son documentos Oficiales que se emiten en el ejercicio de sus funciones, cuya 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, y por tanto debe ser acatados, más aún cuando dichos pronunciamientos corresponden a las materias de su competencia, en concordancia con 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 y la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, cuyo Texto Único Ordenado aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA".*

Atentamente,

Abog. JOSE ANTONIO CERRON VALDIVIA

Director

Dirección de Vivienda

JACV/jjl



PERÚ

Ministerio  
de Vivienda, Construcción  
y Saneamiento

Viceministerio  
de Vivienda  
y Urbanismo

Dirección General  
de Políticas y Regulación  
en Vivienda y Urbanismo

Dirección de  
Vivienda

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

## INFORME TÉCNICO-LEGAL N° 022-2020-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JJLL-KCG

**A :** **ABOG. JOSÉ ANTONIO CERRÓN VALDIVIA**  
Director de la Dirección de Vivienda

**ASUNTO :** Atención a consulta formulada

**REFERENCIA :** Carta N° 0037-CAP-RL-DEC  
H.T. 0057322-2020

**FECHA :** San Isidro, 12 de agosto de 2020

Por medio del presente nos dirigimos a usted en relación al documento de la referencia, a través del cual la Arq. Lourdes Giusti Hundskopf, Decana del Colegios de Arquitectos del Perú – Regional Lima, realiza consulta referente al contenido del Oficio N° 150-2020-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV.

### I. BASE LEGAL:

- Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, cuyo Texto Único Ordenado es aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS.
- Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, cuyo Texto Único Ordenado aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-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.
- Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por Decreto Supremo N° 029-2019-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-VIVIENDA, la Dirección de Vivienda es un órgano de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo competente para elaborar la política nacional y sectorial en materia de habilitaciones urbanas, vivienda y edificaciones, las cuales son de cumplimiento obligatorio para todas las entidades del Estado.

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 solicita aclaración referente al contenido del Oficio N° 150-2020-VIVIENDA/MMVU-DGPRVU-DV, en los siguientes términos:

1. (...) luego de no haber levantado de forma satisfactoria y en el plazo otorgado las observaciones generadas por la comisión, no imposibilita al administrado a presentar un nuevo anteproyecto en consulta en el que recoja y subsane las observaciones del anteproyecto declarado improcedente, sobre todo si la norma técnica por la cual se diseñó y evaluó el proyecto se haya modificado.

**Aclaración solicitada:**

¿Es posible afirmar que este criterio es también aplicable para aquellos anteproyectos que habiendo presentado un recurso de reconsideración o apelación este no haya sido declarado fundado, determinando, al igual que el primer supuesto que el expediente sea declarado improcedente, dándose por concluido el procedimiento administrativo?

2. (...) el anteproyecto en consulta que obtuvo el dictamen No Conforme luego de la cuarta revisión y fue declarado improcedente, es un antecedente administrativo para las actuaciones de la Comisión Técnica, debiendo ser valorado para una próxima calificación al nuevo anteproyecto en consulta, más aun tratándose del mismo administrado, predio, tipología de edificación, así como Comisión Técnica

**Aclaración solicitada:**

¿Es posible afirmar que este criterio es también aplicable para aquellos anteproyectos que habiendo sido declarados improcedente y habiéndose vuelto a presentar nuevamente son revisados por otra Comisión Técnica? ¿Es posible afirmar la última acta emitida por la Comisión Técnica que revisó el anteproyecto en consulta declarado improcedente constituye un antecedente administrativo de carácter vinculante durante la evaluación del nuevo anteproyecto?

3. Por último es necesario que se nos aclare si el Oficio N° 150-2020-VIVIENDA/MMVU-DGPRVU-DV así como su respectiva aclaración se constituyen en Opinión Vinculante del Ministerio de cumplimiento obligatorio, de acuerdo a lo establecido en el art. 88 del D.S. 029-2019-VIVIENDA

En ese sentido, el presente informe se analizará la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, cuyo Texto Único Ordenado es aprobado por Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, en adelante Ley N° 27444; Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, cuyo Texto Único Ordenado aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, en adelante Ley N° 29090 y el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobada por Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA.

## 2.3 DEL PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN ANTEPROYECTOS EN CONSULTA CULMINADO NO CONFORME


Al respecto, se debe indicar que de acuerdo al numeral 73.5 del artículo 73 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobada por Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA, en caso que un anteproyecto en consulta obtenga el dictamen No Conforme y las observaciones no se subsanen de forma satisfactoria en el plazo otorgado al administrado; o, luego de la cuarta revisión obtenga nuevamente un dictamen No Conforme, la Municipalidad debe declarar la improcedencia del procedimiento

administrativo, procediendo de esta manera a culminar el procedimiento administrativo, siempre que el administrado no impugne el dictamen.

En efecto, en caso el anteproyecto en consulta obtenga dictamen No Conforme luego de la cuarta revisión, el administrado puede optar únicamente por impugnar a través de los recursos administrativos de reconsideración y apelación, debiendo la Comisión Técnica correspondiente dictaminar de acuerdo a lo regulado en el numeral 13.4 del referido Reglamento, lo cual conlleva a confirmar el dictamen impugnado o revocarlo y declararlo Conforme.

Ahora bien, como se indicó líneas arriba, en caso el anteproyecto en consulta obtenga dictamen No Conforme luego de la cuarta revisión y el administrado no impugne la decisión de la Comisión Técnica, la municipalidad debe declarar la improcedencia del procedimiento administrativo; sin embargo, ello no imposibilita al administrado a presentar un nuevo anteproyecto en consulta en el que recoja y, consecuentemente, subsane las observaciones que se hicieran en el anteproyecto en consulta declarado improcedente, sobre todo si antes de la cuarta revisión la norma técnica por la cual se diseñó y evaluó el proyecto se haya modificado, debiendo cumplir con presentar los requisitos establecidos en el numeral 73.1 del artículo 73 del citado Reglamento, entre ellos el pago de tramitación de la licencia y los pagos por derecho de revisión.


## 2.4 DE LA APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE PREDICTIBILIDAD O DE CONFIANZA LEGÍTIMA, ESTABLECIDO EN LA LEY N° 27444, LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL



Lo indicado en el numeral precedente, es posible de acuerdo al principio de predictibilidad o de confianza legítima previsto en el numeral 1.15 del artículo IV del Título Preliminar del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, el cual establece que la autoridad administrativa tiene obligación de que sus actuaciones sean congruentes con las expectativas legítimas de los administrados razonablemente generadas por la práctica y los antecedentes administrativos que se tengan, salvo que por razones que se expliciten, por escrito y debidamente motivadas, las municipalidades decidan apartarse de ellos.

### ***“Artículo IV. Principios del procedimiento administrativo***


*(...)*



**1.15. Principio de predictibilidad o de confianza legítima.-** *La autoridad administrativa brinda a los administrados o sus representantes información veraz, completa y confiable sobre cada procedimiento a su cargo, de modo tal que, en todo momento, el administrado pueda tener una comprensión cierta sobre los requisitos, trámites, duración estimada y resultados posibles que se podrían obtener.*

*Las actuaciones de la autoridad administrativa son congruentes con las expectativas legítimas de los administrados razonablemente generadas por la práctica y los antecedentes administrativos, salvo que por las razones que se expliciten, por escrito, decida apartarse de ellos.*

*La autoridad administrativa se somete al ordenamiento jurídico vigente y no puede actuar arbitrariamente. En tal sentido, la autoridad administrativa no puede variar irrazonable e inmotivadamente la interpretación de las normas aplicables.”*



El referido principio está estrechamente vinculado con el principio de seguridad jurídica, el cual ha sido reconocido por el Tribunal Constitucional, en el Expediente N° 016-2002-AI/TC, como un principio inherente del Estado de Derecho, por el cual las entidades de la administración pública deben tener predictibilidad en sus actuaciones y decisiones, con la

finalidad de garantizar las expectativas legítimas de los administrados en el resultado de un procedimiento administrativo; por tal motivo, las entidades no deben variar de forma irrazonable o inmotivada la interpretación de las normas aplicables, debiendo brindar información veraz, completa y confiable sobre cada procedimiento a su cargo.

En ese sentido, el anteproyecto en consulta que tuvo el dictamen No Conforme luego de la cuarta revisión y fue declarado improcedente, es un antecedente administrativo para las actuaciones de la Comisión Técnica, debiendo ser valorado para una próxima calificación al nuevo anteproyecto en consulta, más aun tratándose del mismo administrado, predio, tipología de edificación, así como Comisión Técnica.

## 2.5 DE LA OPINIÓN DEL MVCS EN LA LEY N° 29090, LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES

Sobre el particular, el artículo 10 de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, cuyo Texto Único Ordenado aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, modificado por Decreto Legislativo N° 1426, establece 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.

### III. CONCLUSIONES:

- De acuerdo con el principio de predictibilidad o de legítima confianza, el administrado puede tener como antecedente administrativo, el pronunciamiento de la Comisión Técnica para una siguiente o próxima calificación, indistintamente si trata de un anteproyecto en consulta o proyectos de habilitación urbana o de edificación, más aun cuando se trate del mismo administrado, predio, tipología de edificación.
- Por otra parte, es preciso señalar que los Oficios del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, son documentos Oficiales que se emiten en el ejercicio de sus funciones, cuya 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, y por tanto debe ser acatados, más aún cuando dichos pronunciamientos corresponden a las materias de su competencia, en concordancia con 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 y la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, cuyo Texto Único Ordenado aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA.

Atentamente,

  
\_\_\_\_\_  
JOSE A. JIMÉNEZ LLANOS  
Arquitecto

  
\_\_\_\_\_  
KARÉN CÁCERES GARBO  
Abogada