



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 del Bicentenario del Perú: 200 años de Independencia"

San Isidro, 10 de setiembre de 2021

**OFICIO N° 328-2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV**

Arquitecta

**NATALÍ SANTIVANEZ DÍAZ**

Av. Manuel Olgún N° 501 Of. 1102

Santiago de Surco. -

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

**Referencia:** H.T. N° 93647-2021

Es grato dirigirme a usted en atención al documento de la referencia, mediante el cual consulta sobre la posibilidad de aplicar el parámetro de altura de edificación establecido en el Certificado de Parámetros Urbanísticos vigente y que resulta ser mayor al previsto en el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, así como de la Ordenanza 2361-MML para el desarrollo de un proyecto de vivienda de interés social en la provincia de Lima.

Al respecto, el artículo 14 del Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, aprobado por Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, señala que se entiende por información o documentos previos aquellos que regulan el diseño o las condiciones técnicas que afectarán el proceso de habilitación urbana o de edificación de un predio y que, por lo tanto, es necesario recabar o tramitar ante una entidad, con anterioridad al trámite de licencias de habilitación urbana y de edificación, precisando además que ninguna modificación al Plan de Desarrollo Urbano podrá establecer una zonificación con menor capacidad edificatoria o de uso del suelo inferior a los indicados en los documentos previos, definidos en el presente artículo, y que fueron emitidos en base a una zonificación aprobada de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Ahora bien, mediante el Informe Técnico-Legal N° 045-2021-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JHA-KCG de fecha 21 de julio de 2021, se emite opinión vinculante respecto de la situación jurídica de los títulos habilitantes en materia urbanística y edificatoria ante la entrada en vigencia de la Ordenanza N° 2361-2021-MML, que regula la ejecución de proyectos de habilitación urbana y edificación para vivienda de interés social en la provincia de Lima, el mismo que concluye, entre otros:

"(...)

2. *Al amparo del principio de la irretroactividad de la ley, los derechos generados bajo el amparo de una norma jurídica anterior mantienen su vigencia y sobre ellos no tiene efecto una nueva norma jurídica, dado que estas últimas tienen la vocación de afectar situaciones futuras y no imponer efectos jurídicos a hechos ya producidos; por lo tanto, los efectos jurídicos de la Ordenanza N° 2361-2021-MML solo afectaran a los hechos que ocurran a partir del día siguiente de su publicación.*
3. *Los Certificados de Zonificación y Vías, los Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, los procedimientos administrativos iniciados antes de*



Av. República de Panamá 3650, San Isidro - Lima 15047 - Perú  
Telf.: 211 7930

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



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

*la entrada en vigencia de la ordenanza, los dictámenes de las Comisiones Técnicas que aprueban anteproyectos en consulta y proyectos, las licencias de habilitación urbana y de edificaciones, los Informes Técnicos de los Revisores Urbanos, las resoluciones de recepción de obras, las conformidades de obras y declaratoria de edificación, así como otros actos administrativos emitidos con anterioridad a la vigencia de la ordenanza gozan de la protección del principio de seguridad jurídica y no pueden ser alterados por su entrada en vigencia, en virtud al principio de irretroactividad de la ley”.*

Por otra parte, el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación aprobado por Decreto Supremo N° 010-2018-VIVIENDA, modificado por Decreto Supremo N° 012-2019-VIVIENDA y el Decreto Supremo N° 002-2020-VIVIENDA, regula parámetros y condiciones básicas para diseñar y, con posterioridad a la respectiva licencia municipal, ejecutar proyectos de habilitación urbana y edificación para viviendas de interés social, regulando parámetros urbanísticos y edificatorios, entre ellas la altura de una edificación, que son de obligatorio cumplimiento.

Sin embargo, en caso el Plan Urbano establezca el parámetro de altura mayor que el regulado en el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, es posible la aplicación de la altura normativa considerado en el Plan Urbano y consecuentemente señalado en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.

Por lo tanto, un proyecto de edificación destinado a vivienda de interés social en la provincia de Lima puede considerar la aplicación de la altura prevista en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, en caso esta permita una altura mayor a lo dispuesto en el referido Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación y la Ordenanza N° 2361-2021-MML.

Atentamente,

Documento firmado digitalmente:

**Abog. JOSE ANTONIO CERRÓN VALDIVIA**  
Director  
Dirección de Vivienda



BICENTENARIO  
PERÚ 2021

Av. República de Panamá 3650, San Isidro - Lima 15047 - Perú  
Telf.: 211 7930

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

Señores:

DIRECCIÓN NACIONAL DE VIVIENDA  
MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO.

Pte.

Mediante la presente tenemos a bien saludarlos y consultarle respecto a las consideraciones descritas líneas abajo.

### A. MARCO NORMATIVO

LEY 30494 -LEY QUE MODIFICA LA LEY 29090, LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES

(...)

#### **Artículo 14°. - Información o documentos previos.**

Se entiende por información o documentos previos aquellos que regulan el diseño o las condiciones técnicas que afectarán el proceso de habilitación urbana o de edificación de un predio y que, por lo tanto, es necesario recabar o tramitar ante una entidad, con anterioridad al trámite de licencias de habilitación urbana y de edificación.

(...)

**Ninguna modificación al Plan de Desarrollo Urbano podrá establecer una zonificación con menor capacidad edificatoria o de uso del suelo inferior a los indicados en los documentos previos, definidos en el presente artículo, y que fueron emitidos en base a una zonificación aprobada de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano.**

**ORDENANZA 2361-MML - ORDENANZA QUE REGULA LA EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE HABILITACIÓN URBANA Y EDIFICACIÓN PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN LA PROVINCIA DE LIMA**

#### **6.4 Altura máxima de edificación.**

**Para Multifamiliares:**

<b>Zonificación Residenciales de Densidad Media (RDM) y Vivienda Taller VT (1)</b>	
Frente a calle	7 pisos
Frente a parque o Avenida (2)	9 pisos
<b>Zonificación Residencial de Densidad Alta (RDA) y Otros Usos OU (1)(4)</b>	
Frente a calle	1.5 (a+r) (4)
Frente a parque o Avenida (2)	1.5 (a+r) (4)

Para conjuntos residenciales:

<b>Zonificación Residenciales de Densidad Media (RDM) y Vivienda Taller VT (1)</b>	
En cualquier ubicación	
Lote de 450 m <sup>2</sup>	7 pisos
Lote de 600 m <sup>2</sup>	9 pisos
Lote de 1000 m <sup>2</sup>	11 pisos
<b>Zonas residenciales de densidad alta (RDA) (1) (4)</b>	
En cualquier ubicación	1.5 (a+r) (4)

(1) No aplica en Área de Tratamiento Normativo III, a excepción de, los lotes considerados receptores de Derecho Adicional de Edificación Transferible – DAET, establecidos mediante Ordenanza aprobada por Lima Metropolitana y los sectores de aplicación determinados por las Municipalidades Distritales.

(2) Aplicable en vías de 20.00 m a más de sección y en parques con dimensiones según la normativa vigente.

(3) Aplicable también en RDMA y zonificación compatible.

(4) Incluye parapeto de azotea de ser el caso. La altura libre mínima entre pisos según el Reglamento Nacional de Edificaciones.

a: Ancho de vía

r: Retiros

En lotes ubicados con frente a dos calles o más calles, paralelas o no y/o en esquina, se aplica la altura de edificación que corresponda a cada vía hasta el 50% de profundidad del lote.

En lotes con zonificación Residencial de Densidad Alta (RDA) y Densidad Muy Alta (RDMA) y que se encuentren ubicados con frente a parque, para efectos del cálculo del 1.5 (a+r) se considerará hacia el parque el mismo retiro del lote.

(...)

## **B. POSICION**

En el caso de contar con un certificado de parámetros urbanísticos edificatorios en el cual la altura de normativa que corresponde al predio es mayor que la altura establecida en el Art. 6.4 de la Ord. 2361-MML, y que no afecta el entorno urbano; se entiende que, **un proyecto de edificación que se elabore conforme a lo dispuesto en la referido referida ordenanza puede considerar los parámetros de diseño que esta regula, así como considerar la altura prevista en el Plan Urbano, en caso permita una altura mayor.**

Además, existe el OFICIO N.º 453-2020-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV que indica lo siguiente: *“En ese sentido, un proyecto de edificación que se elabore conforme a lo dispuesto en el referido Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, puede considerar los parámetros de diseño que esta regula, así como considerar la altura prevista en el Plan Urbano, en caso permita una altura mayor.”*

Entendemos la capacidad edificatoria de un predio no debe verse afectada, por lo que en el caso de proyectar un edificio de vivienda que se acoge a la Ord. 2361-MML y que el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios indique que al predio le corresponde una altura mayor que la indica por la ordenanza, se optará por la altura mayor, entiendo además que está esta acorde al entorno.

### C. CONSULTA

En base a la base normativa y al sustento presentado se hace la siguiente consulta:

1.- ¿En el caso de proyectar un edificio de vivienda que se acoge a la Ordenanza n° 2361-MML y que el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios indique que al predio le corresponde una altura mayor que la indica por la ordenanza, es factible optar por la que indica el plan urbano?

Solicito su pronunciamiento como Autoridad Competente respecto a esta consulta, en aras de poder cumplir con el RNE y de acuerdo a Ley.

Asimismo, se autoriza a **Srta. Cinthya Canchari Melgarejo**, identificada con DNI N.º 41571778, a **Gabriel Omar Coello Bellina**, identificado con DNI N.º 71701327 para que en nuestro nombre y en nuestra representación recoja la respuesta del oficio u otro documento.

Sin otro particular y a la espera de su pronta respuesta quedamos de Ustedes.

Atentamente,

Arqº Natalí Santivañez Díaz  
Cap 4291  
**ccanchari@dipsarquitectos.com**  
**994657931**

