



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 Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"  
"Año del Bicentenario del Congreso de la República del Perú"

San Isidro, 11 de julio de 2022

**OFICIO N° 495-2022-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV**

Señor

**CESAR ELADIO JUNIOR FERNÁNDEZ PANDO**

Calle Los Duraznos 130 – Urb. Entel Perú

San Juan de Miraflores. -

**Asunto:** Consulta formulada por el administrado

**Referencia:** H.T. N° 0071744-2022

Me dirijo a usted en atención al documento de la referencia, por el cual consulta acerca de la aplicación de la altura de edificación para un lote acumulado que tiene frente a Avenida, Calle y Pasaje, y no presenta otros lotes que tengan frente al pasaje con diferentes alturas, si para este caso correspondería aplicarse el criterio de volteo regulado en la normativa edificatoria vigente.

Sobre el particular, el artículo único de la Norma Técnica G.040 Definiciones, del Reglamento Nacional de Edificaciones, modificada por la Resolución Ministerial N° 029-2021-VIVIENDA, establece la definición del término "frente" como: "*Lindero que limita con un acceso vehicular o peatonal que se mide entre los vértices de los linderos que intersectan con él.*"

Por otro lado, en el artículo 7 de la Norma Técnica A.010 de Condiciones Generales de Diseño del Reglamento Nacional de Edificaciones, modificada por la Resolución Ministerial N° 191-2021-VIVIENDA, nos precisa sobre los accesos: "Las edificaciones deben contar, por lo menos, con un acceso desde la vía pública. El número de accesos y sus dimensiones se definen de acuerdo con el uso de la edificación. Los accesos pueden ser peatonales y/o vehiculares. (...)"

Asimismo, en el inciso 10.5 del artículo 10 de la referida Norma Técnica A.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones, nos señala aspectos sobre la altura en lotes en esquina: "Para el caso de una edificación sobre un lote en esquina; la altura normativa sobre la vía de ancho mayor puede voltear con esa altura hasta una distancia igual a la sección de vía menor más los retiros normativos de la misma, medidos a partir del límite de la edificación. A partir de ese punto, la altura del resto de la edificación se determina en base al criterio de colindancia."

Es preciso señalar que el criterio de volteo en altura de edificación para predios en esquina, tiene como finalidad la transición entre alturas distintas relacionadas a la sección vial normativa de cada frente del predio.

En el caso materia de la consulta, el lote presenta uno de los linderos hacia el pasaje, sin embargo, su frente se encuentra hacia la avenida y/o calle, los mismos que tienen asignados secciones viales normativas, por lo que es posible proyectar su altura máxima de acuerdo al (los) ingreso(s) de la edificación. Considerando además que el pasaje no cuenta con altura normativa regulada en los parámetros urbanísticos y edificatorios; por lo

 Siempre





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 Fortalecimiento de la Soberanía Nacional"  
"Año del Bicentenario del Congreso de la República del Perú"

tanto, no es aplicable el criterio de volteo en esquina, determinándose el cálculo de altura de acuerdo a los frentes de vía correspondientes.

Atentamente

Documento firmado digitalmente  
Arq. **JORGE ANTONIO HUAPAYA ARIAS**  
Director  
Dirección de Vivienda

JAHA/ebnar

## **INFORME TÉCNICO LEGAL**

Señores:

**MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO**

Atención:

DIRECCIÓN GENERAL DE POLITICAS Y REGULACION EN VIVIENDA Y  
URBANISMO

Av. República de Panamá N° 3650

San Isidro. -

**Asunto:** Consulta sobre Aplicación de Volteo en lote de esquina con pasaje

Yo, César Eladio Junior Fernández Pando, identificado con D.N.I N.º 73261614 con domicilio para estos efectos en Calle Los Duraznos 130, Urb. Entel Perú, distrito de San Juan de Miraflores, con correo electrónico [junior45095@gmail.com](mailto:junior45095@gmail.com) me dirijo a ustedes en su condición de ente rector competente en emitir opinión vinculante sobre la normativa en materia de edificaciones, y conforme a los lineamientos establecidos en la Directiva aprobada con Resolución Ministerial N.º 070-2019-VIVIENDA, para formular consulta respecto a la emisión de la Ordenanza N° 2361-MML ART. 2, numeral 2 literal c) que regula la ejecución de proyectos de habilitación urbana y edificación para vivienda de interés social en la provincia de Lima.

### **ANTECEDENTES:**

**LOTE EN ESQUINA**, de acuerdo a LA Norma G 040 del Reglamento Nacional de Edificaciones: predio ubicado en la intersección de dos vías vehiculares y/o peatonales como resultado de un proceso de habilitación urbana.

El lote materia de consulta es producto de la acumulación de 2 lotes en esquina:

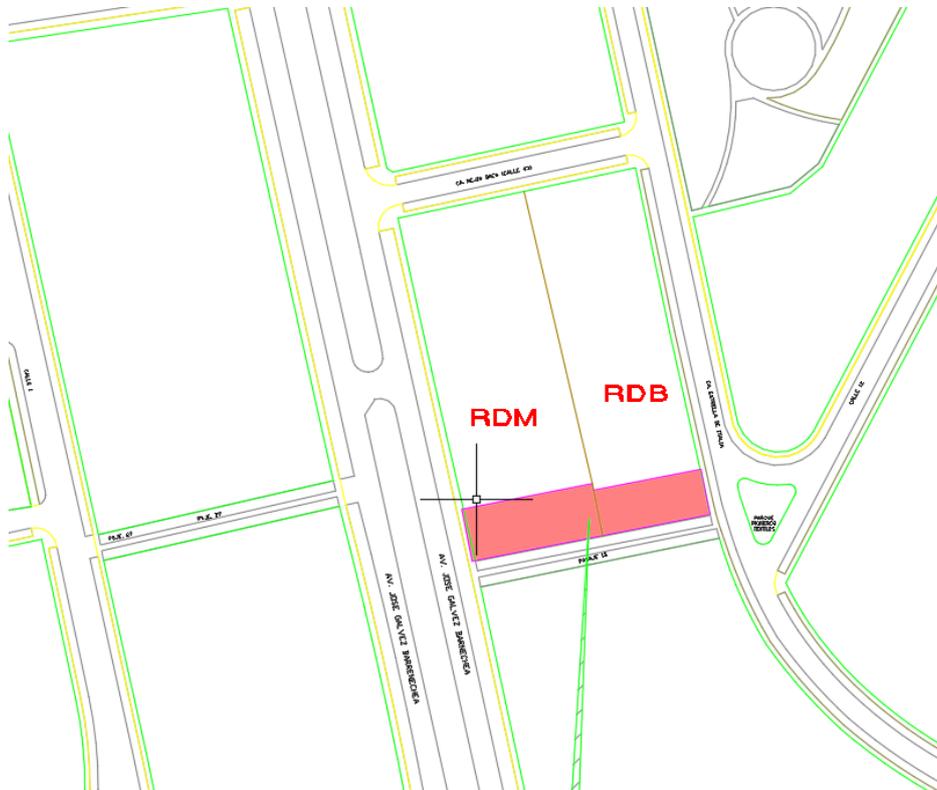
El Lote RDM se encuentra en una esquina conformada por una vía vehicular – Avenida y una vía peatonal – Pasaje, el lote Rdb se encuentra en una esquina conformada por una vía vehicular – Calle y una vía peatonal – Pasaje.

En este caso el lote acumulado cuenta con 3 frentes:

- Frente a Avenida
- Frente a Calle

- Frente a Pasaje

Las vías que tienen alturas diferentes son la Avenida y la Calle.



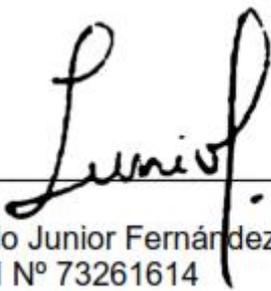
Asimismo, el lote mide 40.00 m de fondo de acuerdo a su partida registral y a la habilitación urbana aprobada. Dicho lote al contar con una zonificación en todo el lote, le corresponde poder aplicar la altura que le corresponde acuerdo a la Norma vigente en toda la extensión del lote, de lo contrario se estaría restringiendo su derecho, al permitirle solo mantener la altura que le corresponde en el ancho del pasaje más retiros. Se estaría sobrepasando el derecho a edificar.

**CONSULTA:**

El Pasaje no tiene lotes con diferente altura que tengan frente solo al Pasaje, solo tienen frente al Pasaje, el lindero lateral de los 2 lotes con frente a Calle y Avenida. Por lo tanto, corresponde aplicar el criterio de volteo en este caso, siendo que el Pasaje por sí mismo no tiene una altura establecida.

Agradeciendo la atención que se preste al presente documento.

Atentamente,

  
Cesar Eladio Junior Fernández Pando  
DNI N° 73261614