

**CARGO**



PERÚ

Ministerio  
de Vivienda, Construcción  
y Saneamiento

Viceministerio  
de Vivienda  
y Urbanismo

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 e impunidad"

San Isidro, 26 NOV. 2019

**OFICIO N° 1099-2019-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU**

Señor

**JUNIOR GAVIRIA RIOS**

Ca. Las Orquídeas N° 675, Piso 7, Oficina 701, Edificio Pacific Tower

San Isidro. -

**Asunto:** Atención a consulta sobre obra de acondicionamiento según lo dispuesto en la Ley N° 29090

**Referencia:** H.T. 154336-2019

Por medio del presente me dirijo a usted en relación al documento de la referencia, mediante el cual se observa que la consulta está referida a precisar y/o aclarar, consideraciones técnicas aplicables a una obra de acondicionamiento para una unidad inmobiliaria exclusiva, entre otros.

Sobre el particular, remito el Informe Técnico-Legal N° 068-2019-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JJLL-KCG, de fecha 21 de noviembre de 2019, el cual hago mío y que atiende su consulta formulada.

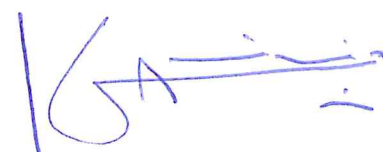
Finalmente, se debe indicar que la presente opinión vinculante puede ser utilizada por cualquier administrado en cualquier procedimiento administrativo, cuando así resulte necesario, por cuanto no está supeditado a administrados o procedimientos administrativos particulares.

Atentamente,

  
**HERNÁN NAVARRO FRANCO**  
Director General de Políticas y  
Regulación en Vivienda y Urbanismo

- JUNIOR GAVIRIA RIOS

- 45612172

- 

- 28/11/2019



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

Dirección General de Políticas y  
Regulación en Vivienda y Urbanismo

9797 25 NOV. 2019

RECIBIDO

14:49

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

## **INFORME TÉCNICO-LEGAL N° 068-2019-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-JJLL-KCG**

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

**ASUNTO :** Atención a la consulta sobre obra de acondicionamiento según lo dispuesto en la Ley N° 29090.

**REFERENCIA :** H.T. 154336-2019

**FECHA :** San Isidro, 21 de noviembre de 2019

Por medio del presente nos dirigimos a usted en relación al documento de la referencia, a través del cual el Sr. Junior Gaviria Ríos, consulta sobre obra de acondicionamiento según lo dispuesto en la Ley N° 29090.

### **BASE LEGAL:**

1. Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA y modificado por Decreto Legislativo N° 1426.
2. Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
3. 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.
4. Norma Técnica G.040 "Definiciones" del RNE modificado por Resolución Ministerial N° 174-2016-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 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.

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





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 Lucha contra la Corrupción y la Impunidad"

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 está referida a precisar y/o aclarar lo siguiente:

- 1) Las consideraciones técnicas aplicables a una obra de acondicionamiento para una unidad inmobiliaria exclusiva (planta libre) destinada al uso de oficinas
- 2) Si el desarrollo de ambientes en una planta libre, tales como despachos, sala de reuniones, salas de espera, entre otros, con elementos tales como tabiquería de vidrio, Dry Wall, e implementación de mobiliarios de oficina se enmarcan dentro del concepto establecido en el ítem "e", del numeral 2 del artículo 3 de la Ley N° 29090.

<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. Éstos son:

(...)

10. Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento "El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento emite opinión vinculante sobre la normativa de su sector relacionada a las materias de habilitaciones urbanas y edificaciones.

(...)



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 Lucha contra la Corrupción y la Impunidad"

- 3) Si la instalación de sistemas de seguridad y climatización constituyen trabajos de acondicionamiento según lo establecido en el ítem "e" del numeral 2 del artículo 3 de la Ley N° 29090.

En ese sentido, en el presente informe se analizará la consulta de acuerdo a lo regulado en la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, en adelante la Ley N° 29090, y la Norma Técnica G.040 "Definiciones" del RNE.

### 2.3 DE LA EXCEPCIÓN DE LICENCIAS DE EDIFICACIÓN

El artículo 9 y el literal g. del numeral 3 del artículo 10 de la Ley N° 29090 señalan que se encuentran exceptuadas de obtener licencia de edificación, entre otros, los trabajos de **acondicionamiento** o de refacción, para lo cual bastará con declararlos en el autovalúo del año siguiente a la ejecución de los mismos, siempre y cuando no se ejecuten en inmuebles que constituyan parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación declarados por el Ministerio de Cultura, de ser así, corresponderá solicitar una licencia en la Modalidad C: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica o por los Revisores Urbanos.

### 2.4 DE LAS DEFINICIONES DE LAS OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO Y REMODELACIÓN

El numeral 2 del artículo 3 de la Ley N° 29090 y el artículo único de la Norma Técnica G.040 – Definiciones del Reglamento Nacional de Edificaciones – RNE, definen como edificación al resultado de construir una obra de carácter **permanente** sobre un predio, que cuente como mínimo con proyecto de habilitación urbana aprobado; y, cuyo destino es albergar a la persona en el desarrollo de sus actividades; remodelación a la obra que se ejecuta para **modificar total o parcialmente la tipología y/o el estilo arquitectónico original**, es decir, **modificar la distribución de los ambientes con el fin de adecuarlos a nuevas funciones o incorporar mejoras sustanciales**, independización al proceso de **división de una parcela o una edificación en varias unidades inmobiliarias independientes**, por otra parte, el literal e. del numeral 2 del artículo 3 de la Ley N° 29090 define como acondicionamiento a los trabajos de **adecuación de ambientes** a las necesidades del usuario, mediante elementos removibles como tabiquería, falsos cielos rasos, ejecución de acabados e instalaciones, al respecto es preciso señalar que en estas obras se mantiene la tipología y/o uso original de la edificación.

Como se ha señalado, la remodelación modifica la tipología y/o estilo arquitectónico original, debiendo entenderse con esto, el carácter permanente de la edificación original (*la o las unidades inmobiliarias que conforman la edificación*), como su dimensionamiento, estructuras, usos, entre otros, posibilitando la subdivisión del predio para individualizar usos o simplemente independizarlos, o, la unificación de unidades inmobiliarias contiguas, alcanzando con esto la modificación de la edificación original, y por tanto es necesario tramitar la respectiva licencia, según lo regulado en la Ley N° 29090.

Caso contrario al acondicionamiento, el cual se limita a la adecuación del(os) ambiente(s) que conforma(n) la unidad inmobiliaria mediante elementos removibles, como tabiquería,





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 Lucha contra la Corrupción y la Impunidad"

falsos cielos rasos, ejecución de acabados e instalaciones, es decir, elementos no estructurales o que simplemente no independicen ambientes de la concebida originalmente, y por tanto no es necesario tramitar una licencia, siendo suficiente con declararlos en el autovalúo del año siguiente a la ejecución de los mismos.

### III. CONCLUSIONES:


1. La ejecución de trabajos para el desarrollo de ambientes en una planta libre dentro de una unidad inmobiliaria, tales como despachos, sala de reuniones, salas de espera, entre otros, con elementos tales como tabiquería de vidrio, Dry Wall, implementación de mobiliario de oficina y la instalación de sistemas de seguridad y climatización se enmarcan dentro del concepto Acondicionamiento, establecido en el ítem "e", del numeral 2 del artículo 3 de la Ley N° 29090.
2. Si dicha ejecución modifica dos o más unidades inmobiliarias independientes (es decir, que cada unidad inmobiliaria cuenta con una partida registral) unificándolas, o, que esta ejecución independice algún(os) ambiente(s) de una unidad inmobiliaria, se estaría(n) modificando la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) concebida(s) originalmente, por tanto, es necesario tramitar la respectiva licencia, según lo regulado en la Ley N° 29090.

Atentamente,

  
JOSE A. JIMÉNEZ LLANOS  
Arquitecto

  
KARÉN JANETH CÁCERES GARBO  
Abogada

El presente informe cuenta con la conformidad del suscrito:

  
Abog. JOSE ANTONIO CERRÓN VALDIVIA  
Director  
Dirección de Vivienda

**PERÚ**Ministerio  
de Vivienda, Construcción  
y Saneamiento**Hoja de Trámite**

00154336-2019

EXTERNO

**Remitente** : GAVIRIA RIOS JUNIOR  
**Destinatario** : DGPRVU - DIRECCION GENERAL DE POLÍTICAS Y REGULACION EN VIVIENDA Y URBANISMO  
**Documento** : CARTA DE FECHA 18.10.2019 **Folios** : 6  
**Asunto** : SOLICITA ABSOLUCIÓN DE CONSULTA TÉCNICA SOBRE LA OBRA DE ACONDICIONAMIENTO SEGÚN LO  
DISPUESTO EN LA LEY Nº 29090 Y SU NORMATIVA VIGENTE  
**Fecha** : 18/10/2019 08:34:17 a.m.  
**Observaciones** : **Snip** :

Destino	Acciones	Fecha	Responsable	Observaciones
Dirección de Vivienda	1/2	18/10/19		
Arg. Jimenez	1/2	18 OCT. 2019		

- 1 Acción
- 2 Tramitar
- 3 Revisar
- 4 VºBº
- 5 Coordinar
- 6 Conocimiento
- 7 Proyectar Dispositivo

- 8 Consolidar
- 9 Seguimiento
- 10 Dar Respuesta
- 11 Difundir
- 12 Archivo
- 13 Evaluar
- 14 Preparar Respuesta

- 15 Opinión
- 16 Corregir
- 17 Informe
- 18 Asistir
- 19 Otros





San Isidro, 18 de octubre del 2019

Señores  
**Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento**  
Av. Republica de Panamá N° 3650, San Isidro  
Presente. –



- Atención :** Dirección General de Políticas y regulación en vivienda y urbanismo.
- ASUNTO :** consulta técnica sobre obra de acondicionamiento según lo dispuesto en la Ley N°29090 y su normativa vigente.

De mi consideración

Es grato dirigirme a Usted, a fin de solicitarle la precisión respecto a la definición y consideraciones técnicas aplicables a una obra de acondicionamiento bajo los alcances establecidos en la Ley N° 29090 y su normativa vigente.

#### **A. NORMA OBJETO DE ANÁLISIS**

La presente consulta hace referencia a la definición señalada en los ítems "d" y "e", del numeral 2, artículo 3°. - Definiciones; y aplicación del artículo 9°. - Excepciones, del Título I del Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA, que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090 y su normativa vigente.

#### **B. MARCO NORMATIVO**

- **Numeral 2. Edificación, del Artículo 3° del Título I del D.S. 006-2017-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el texto Único Ordenado de la Ley N° 29090.**

"Resultado de construir una obra sobre un predio, que cuente como mínimo con proyecto de habilitación urbana aprobado; y, cuyo destino es albergar al hombre en el desarrollo de sus actividades. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella.

Para efectos de la presente Ley, se considerarán las siguientes obras de edificación:

(...)

**d.** Refacción: Obra de mejoramiento y/o renovación de instalaciones, equipamiento y/o elementos constructivos. No altera el uso, el área techada, ni los elementos estructurales de la edificación existente.

**e.** Acondicionamiento: trabajos de adecuación de ambientes a las necesidades del usuario, mediante elementos removibles, como tabiquería, falsos cielos rasos, ejecución de acabados e instalaciones"

- **Artículo 9°. - Excepciones; del Título I del D.S. 006-2017-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el texto Único Ordenado de la Ley N° 29090.**



*"Se encuentran exceptuadas de obtener licencia de edificación, las siguientes obras, siempre que no se ejecuten en inmuebles que constituyan parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación:*

- a. Los trabajos de acondicionamiento o de refacción, respecto de los cuales bastará con declararlos en el autovaluó del año siguiente a la ejecución de los mismos."*

### **C. SUSTENTO**

Se solicita dicha precisión respecto a la definición y consideraciones técnicas aplicables a los trabajos de acondicionamiento que desarrollaría una unidad inmobiliaria exclusiva a nivel de planta libre de una edificación destinada al uso de oficinas; precisándose, que dicha edificación y las oficinas de plantas libres presentan conformidad de obra y declaratoria de edificación inscrita en registros públicos.

Aclaración requerida, por cuanto funcionarios de algunas Municipalidades Distritales consideran que el concepto establecido en la norma no es de aplicación para ciertas intervenciones.

Al respecto, durante la inspección ocular realizada a un procedimiento administrativo de "Conformidad de Obra Sin Variación y Declaratoria de Edificación", la municipalidad verificó que existían ambientes tales como despachos, salas de reuniones, tabiquerías de vidrio, cuarto de servicio en drywall, que constituían obras de remodelación por tanto variaciones respecto a las obras autorizadas, declarando improcedente el trámite antes solicitado; asimismo, precisando además que estas unidades inmobiliarias deben gestionar su respectiva Licencia de edificación según la modalidad que corresponda.

Se expuso a la Municipalidad Distrital que los trabajos de obra realizados por los locatarios dentro de las unidades inmobiliarias exclusivas, no contienen modificación estructural, ni cambio de uso, ni demoliciones parciales, ni aumento de área techada; por el contrario, correspondían a trabajos de adecuación de ambientes a las necesidades del usuario, mediante elementos removibles. (tabiques de vidrio y dryWall) que según la normativa el propietario no está obligado a solicitar Licencia de edificación en cualquiera de las modalidades de aprobación establecidas en la Ley 29090 y su normativa vigente; además, se explicó que, **al referirse a una edificación destinado al uso de oficina de plantas libres, que contemplan unidades inmobiliarias para alquiler o venta de planta libre; estos espacios son flexibles y temporales, con elementos e instalaciones sustituyibles con facilidad, de modo que su distribución interna pueda adaptarse según el uso final que se desarrolle por parte de los futuros locatarios, asimismo, estas adecuaciones internas en instalaciones, sistemas y demás elementos de seguridad no afectan el planteamiento general de la edificación en demanda o dotación, carga, caudal y/o presión.**

### **D. POSICIÓN:**

Conforme lo señalado en los párrafos precedentes, el que suscribe sostiene que las obras de acondicionamiento que se ejecuten en el interior de las oficinas de planta libre, y que no presenten modificación estructural, ni cambio de uso, ni



aumento de área techada, NO REQUIEREN DE LA GESTION DE UNA LICENCIA DE EDIFICACIÓN por cuanto su naturaleza es flexible y temporal.

Asimismo, estas obras antes indicadas según lo indicado en el párrafo precedente no deben ser consideradas como parte de un procedimiento administrativo puesto que su naturaleza no se adecua a ninguna de las modalidades de aprobación establecidas en la Ley 29090 y su normativa vigente

**E. CONSULTA:**

En base al sustento técnico y legal presentado, se hacen las siguientes consultas:

- Precisar y/o aclarar las consideraciones técnicas aplicables a una obra de acondicionamiento para una unidad inmobiliaria exclusiva (planta libre) destinada al uso de oficinas.
- Si el desarrollo de ambientes en una planta libre, tales como despachos, sala de reuniones, salas de espera, entre otros, con elementos tales como tabiquería de vidrio, dry Wall, e implementación de mobiliarios de oficina se enmarcan dentro del concepto establecido en el ítem "e", del numeral 2, Artículo 3º del Título I del Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA.
- Si la instalación de sistemas de seguridad y climatización constituyen trabajos de acondicionamiento según lo establecido en el ítem "e", del numeral 2, Artículo 3º del Título I del Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA

Opinión requerida a usted en su condición de ente rector, para diseñar, normar y ejecutar la política nacional en materia de vivienda, así como para ejercer la función de promoción de la actividad edificatoria y habilitadora; su interpretación legítima, a fin de ser puesto en conocimiento de los funcionarios Municipales y de ser el caso, aplíquese las acciones respectivas de acuerdo a su competencia.

Sin otro particular, quedo de Usted, no sin antes reiterarle los sentimientos de mi consideración y estima personal.

Atentamente



Junior Gaviria Ríos  
DNI 45612172

Datos del solicitante:

Móvil : 964 785 325

Fijo : 3910 570

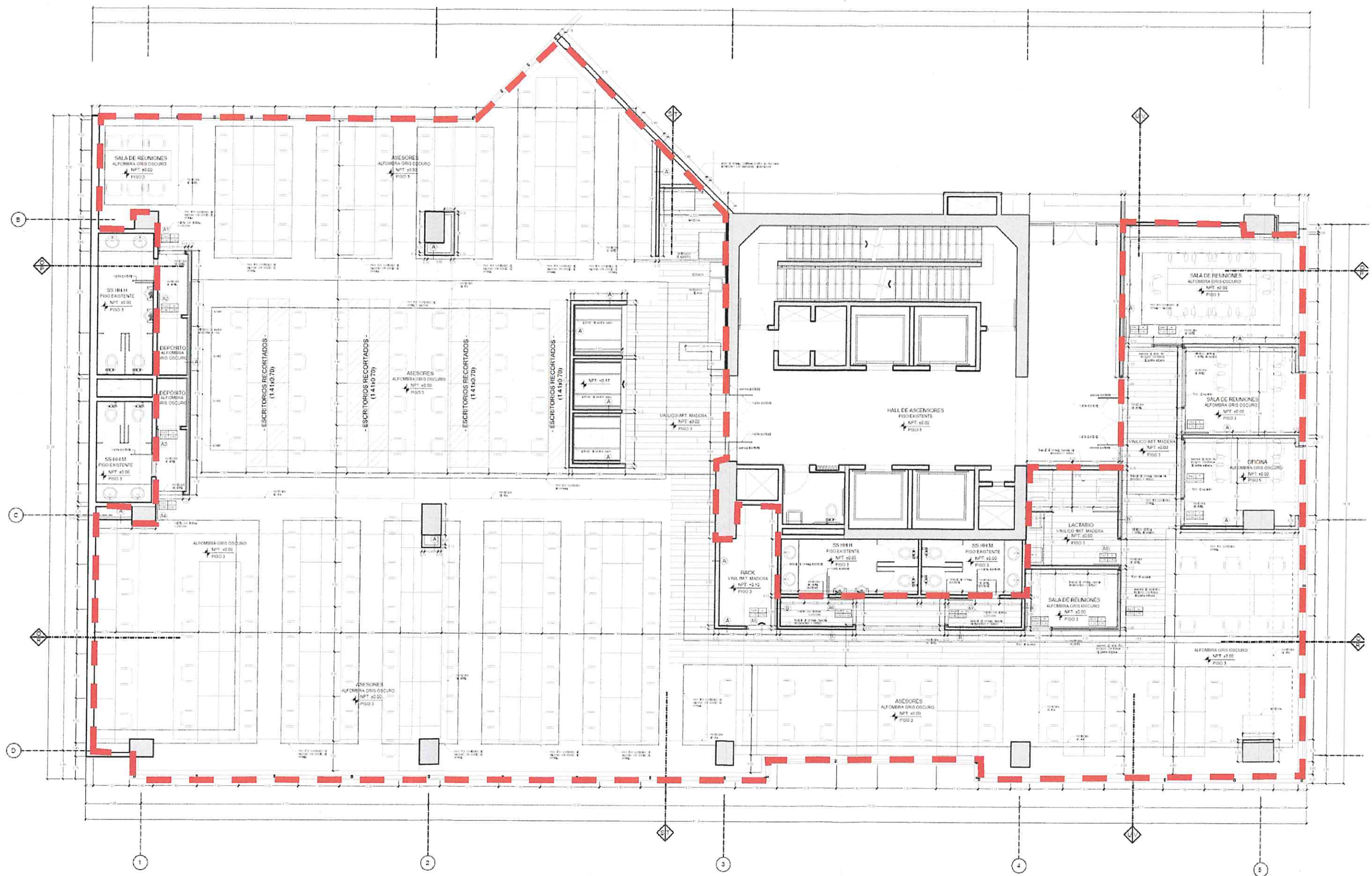
Correo: garq1989@gmail.com

Ca. Las orquídeas N° 675, Piso 7, Oficina 701, edificio Pacific Tower, San Isidro.



## OFICINA PLANTA LIBRE TERCER PISO





ACONDICIONAMIENTO DE OFICINAS --- --- ---  
 TERCER PISO