



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE
LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL
Sala Especializada en Eliminación de Barreras Burocráticas

RESOLUCIÓN 0480-2024/SEL-INDECOPI

EXPEDIENTE 000130-2023/CEB

PROCEDENCIA : COMISIÓN DE ELIMINACIÓN DE BARRERAS BUROCRÁTICAS

DENUNCIANTE : DESARROLLADORA INMOBILIARIA EDIFIKARTE S.A.C.¹

DENUNCIADA : MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE JESÚS MARÍA

MATERIA : LEGALIDAD

ACTIVIDAD : ACTIVIDADES INMOBILIARIAS REALIZADAS CON BIENES PROPIOS O ARRENDADOS

SUMILLA: se **CONFIRMA** la Resolución 0963-2023/CEB-INDECOPI del 3 de noviembre de 2023, que declaró barrera burocrática ilegal la exigencia de reparar cualquier tipo de deterioro en la propiedad privada que se hubiere producido como consecuencia de la construcción, para obtener el Certificado de conformidad de obra y declaratoria de edificación con variación – modalidad C, materializada en la primera disposición final y transitoria de la Ordenanza 253-MDJM, Ordenanza que regula la ocupación de la vía pública con materiales de construcción y/o desmonte; y, en consecuencia, fundada la denuncia presentada por Desarrolladora Inmobiliaria Edifikarte S.A.C. en contra de la Municipalidad Distrital de Jesús María.

El fundamento es que las entidades denunciadas, excedieron sus competencias al establecer la regulación, debido a que en el ordenamiento jurídico no existe una norma vigente que contemple la obligatoriedad de reparar cualquier tipo de deterioro en la propiedad privada que se hubiere producido como consecuencia de la construcción para la obtención del Certificado de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, por lo que vulneran el artículo VIII del Título Preliminar y el artículo 78 de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, los artículos 2 y 40 del Texto Único Ordenado de la Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y el literal a) del numeral 6.1 del artículo 6 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación aprobado por Decreto Supremo 029-2019-VIVIENDA.

Cabe precisar que el presente pronunciamiento no exonera a los agentes económicos del sector inmobiliario de la obligación de reparar los daños causados a la propiedad privada, únicamente, no se les exigirá dicha reparación como condición para obtener el certificado. Esta decisión no desconoce el derecho de los vecinos afectados por la construcción de solicitar la reparación mediante los procedimientos legales pertinentes. Además, se reconoce la autoridad de la Municipalidad Distrital de Jesús María para llevar a cabo sus funciones de fiscalización y control posterior en estos casos.

¹ Identificada con RUC 20604825912.



Lima, 12 de junio de 2024

I. ANTECEDENTES

1. El 29 de mayo de 2023, Desarrolladora Inmobiliaria Edifikarte S.A.C. (en adelante, la denunciante) interpuso una denuncia en contra de la Municipalidad Distrital de Jesús María (en adelante, el Municipalidad) ante la Comisión de Eliminación de Barreras Burocráticas (en adelante, la Comisión) por la imposición de la barrera burocrática presuntamente ilegal y/o carente de razonabilidad consistente en la exigencia de reparar cualquier tipo de deterioro en la propiedad privada que se hubiere producido como consecuencia de la construcción, para obtener el Certificado de conformidad de obra y declaratoria de edificación con variación – modalidad C, materializada en la primera disposición final y transitoria de la Ordenanza 253-MDJM, Ordenanza que regula la ocupación de la vía pública con materiales de construcción y/o desmonte (en adelante, Ordenanza 253-MDJM)².
2. La denunciante presentó los siguientes argumentos:
 - (i) La municipalidad exige el cumplimiento de lo dispuesto en la Primera disposición final y transitoria de la Ordenanza 253-MDJM, la cual atenta contra el marco legal vigente (Ley 29090 y su Reglamento).
 - (ii) La Municipalidad no puede establecer un procedimiento posterior al dictamen «conforme» del acta firmada por la comisión técnica calificadora de proyectos, dado que en el literal c) del numeral 74.5 del artículo 74 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, menciona que una vez obtenido el dictamen «conforme», la entidad edil dispone de un plazo de (2) dos días calendarios para emitir la Resolución de Conformidad de Obra, además de sellar y firmar los planos de replanteo presentados, así como la parte del Formulario Único de Edificación correspondiente a la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación.
 - (iii) Cuenta con dictamen «conforme» con Acta 56 de la Sesión 14 del 5 de abril del 2023. Habiendo transcurrido más de un mes desde la conformidad del acta, la Municipalidad no ha entregado la correspondiente conformidad de obra y declaratoria de edificación.
 - (iv) La medida causa un gran perjuicio y atentado contra la libre iniciativa privada, que es el derecho que tiene toda persona natural o jurídica a dedicarse a la actividad económica de su preferencia, lo que constituye una barrera burocrática carente de razonabilidad.

² Cabe precisar que la denunciante también cuestionó la medida indicada materializada en la Carta 041-2023-MDJM/GDU/SOPPU; sin embargo, esta no fue materia de apelación por las partes.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE
LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL
Sala Especializada en Eliminación de Barreras Burocráticas

RESOLUCIÓN 0480-2024/SEL-INDECOPI

EXPEDIENTE 000130-2023/CEB

- (v) La Ley 29090 y su reglamento establecen cuales son los requisitos que se deben de cumplir para obtener la conformidad de obra, es así como, de la revisión de la referida lista, no se indica la obligación de cumplir con lo dispuesto en la primera disposición final y transitoria de la Ordenanza 253-MDJM.
 - (vi) En el procedimiento 09.06.02.03 - "Conformidad de Obra y declaratoria de edificación con variaciones Modalidad C y D" del Texto Único de Procedimientos Administrativos (en adelante, el TUPA) de la Municipalidad de Jesús María, no se indica la obligación de cumplir con lo dispuesto en la referida disposición administrativa.
 - (vii) El artículo 40 de la Ley 29090 y su reglamento establecen que cualquier requerimiento adicional a lo previsto en la presente Ley constituye una barrera de acceso al mercado. Asimismo, la quinta y octava disposición final de la Ley 29090 establecen que, dentro del plazo de cuarenta y cinco días contados desde su entrada en vigor, las municipalidades deberán actualizar su respectivo TUPA, así como que todas las disposiciones legales que se le opongan quedarán derogadas.
3. El 5 de septiembre de 2023, mediante la Resolución 0877-2023/STCEB-INDECOPI, la Secretaría Técnica de la Comisión admitió a trámite la denuncia en los términos indicados en el párrafo 1 de la presente resolución.
 4. El 26 de septiembre de 2023, la Municipalidad presentó los siguientes descargos:
 - (i) Mediante el Informe 18-2023-MDJM-GDUSGOPPU y el Informe Técnico 180-2023-MDJM/GDU/SGOPPU, la Municipalidad no habría suspendido el trámite del procedimiento seguido por la denunciante sobre la conformidad de obra y declaratoria de edificación con variación modalidad C, dado que simultáneamente se prosiguió con las actuaciones administrativas de evaluación de las observaciones técnicas que debía de subsanar la empresa, producto de las inspecciones.
 - (ii) Con la Resolución 156-2023-MDJM-GDÜ-SOPP, la denunciante obtuvo la conformidad de obra y declaratoria de edificaciones con variación - modalidad C.
 - (iii) El procedimiento jamás fue suspendido; por el contrario, la empresa aún se encontraba subsanando las observaciones que son propios del procedimiento para la obtención de la conformidad de obra.
 - (iv) El numeral 1) del artículo 321 del Código Procesal Civil, se desprende que se habría perfeccionado la sustracción de la pretensión, toda vez que la denunciante ha obtenido la Resolución de conformidad de obra, así como



sellos y formas de los planos de replanteo y por lo tanto se solicita que se declare la sustracción de la materia.

- (v) Mediante Carta 041-2023-MDJM/GDU/SOPPU, se requirió a la empresa administrada resuelva la queja de vecinos por daños materiales causados en la obra ejecutadas; sin embargo, lo requerido no suspendió, ni impidió continuar con el trámite del procedimiento de conformidad de obra y declaratoria de edificación con variación.
- (vi) La denunciante presentó sus descargos alegando que han realizado los trabajos de reparación en los dos puntos que se les habían solicitado, la Subgerencia de Control Urbano y Catastro informa que persisten las quejas de los vecinos. Sin perjuicio de ello mediante Memorándum 437-2023-MDJM-GDU-SCUC, la subgerencia antes mencionada comunica que los daños han sido subsanados respecto de un inmueble; mientras tanto en el segundo inmueble, se firma una carta compromiso de reparar los daños ocasionados, finalizando de esa manera el procedimiento.
- (vii) El requerimiento a la empresa, para que atienda los reclamos de los vecinos por los daños materiales causados a sus propiedades por la ejecución de la obra de edificación, no impide la continuación del procedimiento de conformidad de obra, se sustenta en los dispuesto en la primera disposición final y transitoria de la Ordenanza 253-MDJM.
- (viii) La actuación de la Municipalidad al cumplir con lo dispuesto en la Ordenanza 253- MDJM, tiene como finalidad resguardar los derechos de los vecinos del distrito, en cuanto a las condiciones de seguridad, integridad física y bienestar; todo ello amparo en el artículo 194 de la Constitución Política del Perú, en concordancia con el artículo II del Título Preliminar de la Ley 27972, Ley Orgánica de Municipalidades (en adelante, Ley 27972) y en respetando la debida publicación en el Diario Oficial El Peruano de la Ordenanza 253- MDJM.
- (ix) La improcedencia de la solicitud de la denunciante fue por incumplimiento de diversos mandatos señalados en la Resolución Gerencial 8025-2020-MPHCO-GT del 28 de diciembre de 2020 referidos a las distancias y espacios a utilizar y no por aplicación del artículo 20 de la Ordenanza Municipal 005-2019-MHCO.
- (x) La empresa denunciante ha generado conflictos con los comerciantes del Centro Comercial ABSSICUSAN, quienes presentaron un escrito de oposición a su autorización por diferentes incumplimientos a las condiciones técnicas y por ocasionar congestión vehicular.

5. El 3 de noviembre de 2023, mediante la Resolución 0963-2023/CEB-INDECOPI,



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE
LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL
Sala Especializada en Eliminación de Barreras Burocráticas

RESOLUCIÓN 0480-2024/SEL-INDECOPI

EXPEDIENTE 000130-2023/CEB

la Comisión declaró barrera burocrática ilegal la medida indicada en el párrafo 1 de la presente resolución, en tanto habría contravenido el principio de legalidad reconocido en el numeral 1.1. del artículo IV del Título Preliminar del TUO de la Ley 27444.

6. El 28 de noviembre de 2023, la Municipalidad presentó un recurso de apelación en contra de la Resolución 0963-2023/CEB-INDECOPI del 3 de noviembre de 2023 en el que reiteró sus argumentos presentados en su escrito de descargos. Sin embargo, citó el numeral 1.2 del artículo IV del Título Preliminar del TUO de la Ley 27444, sobre el debido procedimiento administrativo y una decisión motivada y fundada en derecho.

II. CUESTIÓN EN DISCUSIÓN

7. Determinar si corresponde confirmar o no la Resolución 0963-2023/CEB-INDECOPI del 3 de noviembre de 2023, de la Comisión, que declaró barrera burocrática ilegal la medida señalada en el párrafo 1 de la presente resolución.

III. ANÁLISIS DE LA CUESTIÓN EN DISCUSIÓN

III.1. Cuestión previa

III.1.1. Sobre el principio del debido procedimiento administrativo

8. En su apelación, la Municipalidad indicó que el Artículo IV del Título Preliminar del TUO de la Ley 27444, en 1.2, establece que, en un procedimiento administrativo, autoridades deben respetar el derecho al debido procedimiento y a obtener una decisión motivada y fundada en derecho.
9. Sin embargo, no precisó de qué forma la Resolución 0963-2023/CEB-INDECOPI del 3 de noviembre de 2023 vulneraría el debido procedimiento, únicamente invocó la normativa sin acompañarlo de alguna alegación de hecho que pueda dejar entender el contexto en el cual fueron invocados. Por tal motivo, corresponde desestimar este argumento de derecho.
10. Sin perjuicio de ello, se advierte que se hace una mención a la motivación del acto administrativo, en tal sentido, corresponde analizar si la Resolución 0963-2023/CEB-INDECOPI del 3 de noviembre de 2023 vulneró o no el principio de la motivación debida.
11. Con relación a la motivación de los actos administrativos, el numeral 1.2 del artículo IV del Título Preliminar del TUO de la Ley 27444, prescribe que los administrados gozan de los derechos y garantías implícitos al debido procedimiento administrativo, los cuales comprenden, entre otros, la obtención de una decisión motivada, fundada en derecho, emitida por autoridad



competente y en un plazo razonable.

12. Asimismo, el artículo 6 del TUO de la Ley 27444, señala expresamente lo siguiente:

**DECRETO SUPREMO 004-2019-JUS, TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444,
LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL**

“Artículo 6.- Motivación del acto administrativo

6.1. La motivación debe ser expresa, mediante una relación concreta y directa de los hechos probados relevantes del caso específico, y la exposición de las razones jurídicas y normativas que con referencia directa a los anteriores justifican el acto adoptado”. (...)

13. Al respecto, de la revisión de la Resolución 0963-2023/CEB-INDECOPI del 3 de noviembre de 2023 se advierte que la Comisión realizó el análisis de legalidad de la medida denunciada, específicamente la competencia de la Municipalidad en materia de transporte, de los párrafos 17 a 24 de la resolución impugnada, concluyendo que la Municipalidad cuenta con competencias para normas y regular sobre el otorgamiento de autorizaciones.
14. Asimismo, analizó si la medida encuentra o no sustento en el Texto Único Ordenado de la Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones (en adelante, TUO de la Ley 29090) y el Decreto Supremo 029-2019-VIVIENDA, Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación (en adelante, Reglamento de la Ley 29090), concluyendo que la medida contraviene el principio de legalidad al no encontrarse dentro de los mencionados cuerpos normativos.
15. Por tanto, se concluye que la Comisión, al emitir la Resolución 0963-2023/CEB-INDECOPI del 3 de noviembre de 2023 ha cumplido con su deber de motivar dicho acto administrativo.

III.2. Análisis del caso

A) **Marco normativo aplicable**

16. El artículo II del Título Preliminar de la Ley 27972 reconoce la autonomía política, económica y administrativa de las municipalidades, dicha disposición establece como límite de dicha autonomía la sujeción al ordenamiento jurídico³.
17. En concordancia con lo anterior, el artículo VIII del Título Preliminar de la ley

³ **LEY 27972, LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES**
Artículo II.- Autonomía.

Los gobiernos locales gozan de autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia. La autonomía que la Constitución Política del Perú establece para las municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE
LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL
Sala Especializada en Eliminación de Barreras Burocráticas

RESOLUCIÓN 0480-2024/SEL-INDECOPI

EXPEDIENTE 000130-2023/CEB

señalada en el párrafo precedente y el artículo 78 del mismo cuerpo normativo disponen que los gobiernos locales se encuentran sujetos a las leyes y disposiciones que regulan las actividades y el funcionamiento del Sector Público, en particular de la legislación especial y las normas técnicas⁴.

18. En efecto, de acuerdo con el principio de legalidad reconocido en el numeral 1.1) del artículo IV del Título Preliminar del TUO de la Ley 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General⁵, las entidades de la administración pública deben actuar en el marco de las atribuciones y competencias legalmente otorgadas, persiguiendo los fines para los cuales les fueron conferidas⁶.
19. Así, el artículo 2 del TUO de la Ley 29090 establece que cualquier requerimiento adicional a lo previsto en los procedimientos de la Ley 29090 y su reglamento, constituye una barrera burocrática ilegal⁷.
20. En esta línea, el artículo 40 del TUO de la Ley 29090⁸ indica que cualquier

⁴ **LEY 27972, LEY ORGÁNICA DE MUNICIPALIDADES**

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 78. - Sujeción a las normas técnicas y clausura.

El ejercicio de las competencias y funciones específicas de las municipalidades se realiza de conformidad y con sujeción a las normas técnicas sobre la materia.

Las autoridades municipales otorgarán las licencias de construcción, bajo responsabilidad, ajustándose estrictamente a las normas sobre barreras arquitectónicas y de accesibilidad. Asimismo, pueden ordenar la clausura transitoria o definitiva de edificios, establecimientos o, servicios cuando su funcionamiento esté prohibido legalmente y constituya peligro, o cuando estén en contra de las normas reglamentarias o de seguridad de defensa civil, o produzcan olores, humos, ruidos u otros efectos perjudiciales para la salud o tranquilidad del vecindario.

⁵ Aprobado mediante el Decreto Supremo 004-2019-JUS, publicado en el diario oficial El Peruano el 25 de enero de 2019.

⁶ **DECRETO SUPREMO 004-2019, TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 27444, LEY DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO GENERAL**

Título Preliminar

Artículo IV. - Principios del procedimiento administrativo.

1. El procedimiento administrativo se sustenta fundamentalmente en los siguientes principios, sin perjuicio de la vigencia de otros principios generales del Derecho Administrativo:

1.1. Principio de legalidad. - Las autoridades administrativas deben actuar con respeto a la Constitución, la ley y al derecho, dentro de las facultades que le estén atribuidas y de acuerdo con los fines para los que les fueron conferidas.

⁷ **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 29090, LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES**

Artículo 2.- Ámbito de aplicación y principios

(...)

2.2 Los requisitos establecidos en la presente Ley y en su Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación son únicos y se aplican a nivel nacional. El retraso administrativo en la tramitación del expediente no autoriza que se le exija al solicitante la actualización de la documentación que fuera presentada en la fecha de ingreso del expediente ante la municipalidad respectiva.

Cualquier requerimiento o requisito adicional a lo previsto en los procedimientos de la presente Ley y el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, constituye una barrera burocrática ilegal.

⁸ **TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 29090, LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES**



requerimiento adicional a los establecidos en dicha Ley y su Reglamento, constituye una barrera de acceso al mercado.

21. Asimismo, el literal a) del numeral 6.1 del artículo 6 del Reglamento de la Ley 29090 señala que las Municipalidades deben abstenerse de solicitar información, entre otros, no previstos en la Ley 29090 ni en su Reglamento⁹.

B) Aplicación al caso

22. El 3 de noviembre de 2023, mediante la Resolución 0963-2023/CEB-INDECOPI, la Comisión declaró barrera burocrática ilegal la exigencia de reparar cualquier tipo de deterioro en la propiedad privada que se hubiere producido como consecuencia de la construcción, para obtener el certificado de conformidad de obra y declaratoria de edificación con variación – modalidad C, materializada en la primera disposición final y transitoria de la Ordenanza 253-MDJM.

23. De la revisión de dicha norma, se advierte lo siguiente:

ORDENANZA 0253-MDJM DEL 14 DE DICIEMBRE DE 2007

“Disposiciones Finales y Transitorias

Primera.- Para el otorgamiento del Certificado de Finalización de Obra y Zonificación correspondiente, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones, al término de la obra de la edificación, la vía pública deberá quedar limpia de todo material excedente, así como reparadas las veredas y cualquier otro deterioro a la vía pública o propiedad privada, que se hubiere producido como consecuencia de la construcción.

(...)

(Subrayado agregado)

24. En relación a ello, la Municipalidad ha establecido que, antes de obtener el Certificado de Conformidad de Obra, toda obra terminada debe cumplir con la reparación de los daños causados a la propiedad privada de terceros durante las actividades de construcción realizadas.

Artículo 40.- De la seguridad jurídica y eliminación de restricciones administrativas a las inversiones inmobiliarias

Los procedimientos y trámites administrativos, que sigan las personas naturales o jurídicas, en edificaciones ante las autoridades competentes, deben otorgar certeza en cuanto al curso de las solicitudes, y tendrán como característica la simplicidad y la transparencia de todos los trámites y sus correspondientes requisitos.

Los ministerios, instituciones y organismos públicos, y otras entidades de la Administración Pública, de cualquier naturaleza, ya sean dependientes del Gobierno Central, gobiernos regionales o locales, están obligados a aprobar normas legales destinadas a unificar, reducir y simplificar los procedimientos y trámites administrativos que se siguen ante la respectiva entidad. Cualquier requerimiento adicional a lo previsto en la presente Ley, constituye una barrera de acceso al mercado.

⁹ **DECRETO SUPREMO 029-2019-VIVIENDA, REGLAMENTO DE LICENCIAS DE HABILITACIÓN URBANA Y LICENCIAS DE EDIFICACIÓN**

Artículo 6.- Obligaciones de las Municipalidades

6.1 Para efectos del Reglamento, bajo responsabilidad, la Municipalidad tiene las siguientes obligaciones:

- a) Abstenerse de exigir a los administrados el cumplimiento de requisitos, la realización de trámites, el suministro de información o la realización de pagos, no previstos en la Ley y el Reglamento, con excepción de las Zonas de Reglamentación Especial.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE
LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL
Sala Especializada en Eliminación de Barreras Burocráticas

RESOLUCIÓN 0480-2024/SEL-INDECOPI

EXPEDIENTE 000130-2023/CEB

25. Conforme con el artículo 3 del TUO de la Ley 29090, la conformidad de obra y declaratoria de edificación se trata de un procedimiento por el cual se determina que la obra o las obras pendientes de ejecución, se han concluido conforme a los planos aprobados.
26. Al respecto, el artículo 28 del TUO de la Ley 29090 y el artículo 76 de su Reglamento establecen los requisitos y requerimientos que pueden ser exigidos por las Municipalidades para la obtención de la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificaciones en la modalidad C, con variaciones:

TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY 29090, LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES

“Artículo 28.- Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación

Una vez concluidas las obras de edificación, quien las realice efectúa una descripción de las condiciones técnicas y características de la obra ejecutada, la cual se denomina declaratoria de edificación. Este documento, acompañado con los planos o gráficos correspondientes, motiva la solicitud de conformidad de las mismas, para lo cual se debe presentar, ante la municipalidad que otorgó la licencia de edificación, los siguientes documentos, para todas las modalidades:

a. Formulario Único, debidamente suscrito por el administrado, señalando el número de resolución de la licencia de edificación respectiva, así como el número de recibo y la fecha de pago del trámite de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, ante la municipalidad; así como, la copia del recibo del pago efectuado ante los colegios profesionales, según corresponda.

Ambos montos se encuentran comprendidos en la determinación del derecho de tramitación, de acuerdo a lo establecido en la Ley 27444.

b. En el caso que el administrado sea una persona distinta a quien inició el procedimiento de edificación, debe acreditar la representación del titular.

c. En caso el administrado sea una persona jurídica, declaración jurada del representante legal señalando que cuenta con representación vigente, consignando datos de la Partida Registral y el asiento en el que conste inscrita la misma.

d. En caso de modificaciones no sustanciales, plano de ubicación y planos de replanteo debidamente suscritos por el administrado y el profesional responsable o el profesional en arquitectura o ingeniería designado como profesional constataador de obra; asimismo, adjuntando el respectivo archivo digital. La regularización de estas modificaciones no aplica de tratarse de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación.

e. Declaración jurada de habilitación de los profesionales que suscriben los documentos señalados en el literal d.

La documentación contenida en los literales a) y d) se presentan en tres (03) juegos originales.

Las declaraciones juradas mencionadas en los literales precedentes forman parte del Formulario Único.

Todos los requisitos antes enumerados tienen la condición de declaración jurada de las personas que los suscriben; por tanto, el funcionario municipal que los recibe solo se limita a verificar, en el acto de presentación, que los documentos coincidan con los antes señalados.

Para el caso de la Modalidad A, sella y firma cada uno de los documentos presentados. Este acto constituye la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación y autoriza su inscripción registral.



Para el caso de las Modalidades B, C y D, el funcionario municipal que recibió los documentos remite el expediente al órgano municipal encargado del control urbano para que, en un plazo no mayor a quince (15) días calendario, bajo responsabilidad, efectúe las siguientes acciones:

a. Verificar que los planos de replanteo en obra del proyecto arquitectónico y la declaratoria de edificación, correspondan a la licencia otorgada.

b. Efectuar la inspección de las obras ejecutadas.

c. Anotar, suscribir y sellar en el Formulario Único la conformidad. Este acto constituye la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación y autoriza su inscripción registral.

Transcurridos los quince (15) días calendario, sin que se otorgue la conformidad, se aplica el silencio administrativo positivo.

Para todas las modalidades de aprobación, debe existir documento que registre la ejecución de la obra, el cual se presenta al momento de solicitar la recepción o conformidad de obras, de acuerdo a los alcances que se establecen en el reglamento respectivo.”

DECRETO SUPREMO 029-2019-VIVIENDA, REGLAMENTO DE LICENCIAS DE HABILITACIÓN URBANA Y LICENCIAS DE EDIFICACIÓN

“Artículo 76.- Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipadas

(...)

76.4 Procedimiento administrativo de otorgamiento de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipadas con variaciones.

El funcionario municipal que recibió los documentos remite el expediente al órgano municipal encargado del control urbano para que, en un plazo de diez (10) días hábiles, bajo responsabilidad, efectúe las siguientes acciones:

a) Inspección de las obras ejecutadas a nivel de casco no habitable con la finalidad de constatar que las mismas se han ejecutado de acuerdo a los planos aprobados.

b) De no existir variaciones a nivel de casco no habitable respecto a los planos aprobados, se procede a emitir el Informe respectivo, y es remitido al órgano competente para la verificación y aprobación de los planos de replanteo.

c) La Municipalidad o la Comisión Técnica, verifica los planos de arquitectura y de otras especialidades que se vean involucradas en la modificación y que no se hayan ejecutado, así como la memoria descriptiva, y de estar conformes, sella y firma los citados documentos, así como los planos; anota, suscribir en el FUE la conformidad. Este acto constituye la Conformidad de Obra y la Declaratoria de Edificación Anticipadas, documento que da mérito a su inscripción registral.

76.5 Transcurrido el plazo del procedimiento administrativo sin que la Municipalidad notifique el pronunciamiento correspondiente, se aplica el silencio administrativo positivo, correspondiendo a la Municipalidad otorgar la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipadas con variaciones, dentro de un plazo de tres (03) días hábiles, entregar al administrado el FUE, así como la documentación técnica del expediente debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad.

76.6 De existir variaciones a nivel de casco no habitable respecto a los planos aprobados, la municipalidad comunica al administrado la improcedencia de lo solicitado y, de ser el caso, se dispondrá las acciones pertinentes.



PERÚ

Presidencia
del Consejo de Ministros

INDECOPI

TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA Y DE
LA PROTECCIÓN DE LA PROPIEDAD INTELECTUAL
Sala Especializada en Eliminación de Barreras Burocráticas

RESOLUCIÓN 0480-2024/SEL-INDECOPI

EXPEDIENTE 000130-2023/CEB

76.7 Una vez obtenida la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipadas, no puede realizarse modificación alguna al proyecto durante la ejecución de las obras pendientes de ejecución.

76.8 En el Formulario de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipadas, se declaran las obras por ejecutar.”

27. De igual manera, de la revisión del íntegro del Reglamento Nacional de Edificaciones, no se advierte que la condición impuesta por la Municipalidad encuentre fundamento legal en las normas técnicas contenidas en dicho reglamento.
28. Conforme la normativa citada, las Municipalidad únicamente debe revisar que el proyecto haya sido ejecutado de acuerdo con los parámetros de la Licencia de Edificación a efectos de emitir la Conformidad de Obra, por tanto, al exigir cuestiones adicionales, está excediendo sus competencias.
29. En tal sentido, la entidad denunciada, excedió sus competencias al establecer la regulación, debido a que en el ordenamiento jurídico no existe una norma vigente que contemple la obligatoriedad de reparar cualquier tipo de deterioro en la propiedad privada que se hubiere producido como consecuencia de la construcción para la obtención del Certificado de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación.
30. Por tanto, la Municipalidad vulneró el artículo VIII del Título Preliminar, el artículo 78 de la Ley Orgánica de Municipalidades, los artículos 2 y 40 del TUO de la Ley 29090 y el literal a) del numeral 6.1 del artículo 6 del Reglamento de la Ley 29090.
31. En tal sentido, corresponde confirmar la Resolución 0963-2023/CEB-INDECOPI, en el extremo que declaró barrera burocrática ilegal la exigencia de reparar cualquier tipo de deterioro en la propiedad privada que se hubiere producido como consecuencia de la construcción, para obtener el Certificado de conformidad de obra y declaratoria de edificación con variación – modalidad C, materializada en la primera disposición final y transitoria de la Ordenanza 253-MDJM.

III.3 Otros extremos de la Resolución 0963-2023/CEB-INDECOPI

32. Por Resolución 0963-2023/CEB-INDECOPI del 3 de noviembre de 2023, la Comisión resolvió lo siguiente:
 - (i) Disponer la inaplicación de la barrera burocrática declarada ilegal, al caso concreto de la denunciante¹⁰.

¹⁰ Resuelve Tercero de la Resolución 0963-2023/CEB-INDECOPI del 3 de noviembre de 2023.



- (ii) Disponer la inaplicación con efectos generales de la barrera burocrática declarada ilegal¹¹.
- (iii) Disponer la publicación de un extracto de la resolución en la Separata de Normas Legales del diario oficial "El Peruano" y de su texto completo en el portal informativo sobre eliminación de barreras burocráticas¹².
- (iv) Disponer que en un plazo no mayor a 1 (un) mes, la Municipalidad informe sobre las medidas adoptadas respecto de lo resuelto en la presente resolución¹³.
- (v) Ordenar como medida correctiva que, en un plazo no mayor a 5 (cinco) días hábiles, la Municipalidad informe a los administrados acerca de la barrera burocrática declarada ilegal, de acuerdo con lo previsto en los artículos 43 y 44 del Decreto Legislativo 1256¹⁴.

33. Al respecto, en la medida que la Municipalidad no presentó argumentos en su apelación que cuestionen dichos extremos resolutivos, asimismo, en tanto se ha confirmado la declaración de ilegalidad de las barreras burocráticas denunciadas, corresponde que sean confirmados.

III.4 Precisiones finales

34. Cabe precisar que el presente pronunciamiento no exonera a los agentes económicos del sector inmobiliario de la obligación de reparar los daños causados a la propiedad privada, únicamente, no se les exigirá dicha reparación como condición para obtener el certificado.

35. Asimismo, esta decisión no desconoce el derecho de los vecinos afectados por la construcción de solicitar la reparación mediante los procedimientos legales pertinentes. Además, se reconoce la autoridad de la Municipalidad Distrital de Jesús María para llevar a cabo sus funciones de fiscalización y control posterior en estos casos.

IV. RESOLUCIÓN DE LA SALA

PRIMERO: confirmar la Resolución 0963-2023/CEB-INDECOPI del 3 de noviembre de 2023, que declaró barrera burocrática ilegal la exigencia de reparar cualquier tipo

¹¹ Resuelve Séptimo de la Resolución 0963-2023/CEB-INDECOPI del 3 de noviembre de 2023.

¹² Resuelve Sexto de la Resolución 0963-2023/CEB-INDECOPI del 3 de noviembre de 2023.

¹³ Resuelve Noveno de la Resolución 0963-2023/CEB-INDECOPI del 3 de noviembre de 2023.

¹⁴ Resuelve Cuarto de la Resolución 0963-2023/CEB-INDECOPI del 3 de noviembre de 2023.



de deterioro en la propiedad privada que se hubiere producido como consecuencia de la construcción, para obtener el Certificado de conformidad de obra y declaratoria de edificación con variación – modalidad C, materializada en la primera disposición final y transitoria de la Ordenanza 253-MDJM; y, en consecuencia, fundada la denuncia presentada por Desarrolladora Inmobiliaria Edifikarte S.A.C. en contra de la Municipalidad Distrital de Jesús María.

SEGUNDO: confirmar la confirmación de la Resolución 0963-2023/CEB-INDECOPI del 3 de noviembre de 2023, que declaró lo siguiente:

- (i) Disponer la inaplicación de la barrera burocrática declarada ilegal, al caso concreto de la Desarrolladora Inmobiliaria Edifikarte S.A.C.
- (ii) Disponer la inaplicación con efectos generales de la barrera burocrática declarada ilegal.
- (iii) Disponer la publicación de un extracto de la resolución en la Separata de Normas Legales del diario oficial “El Peruano” y de su texto completo en el portal informativo sobre eliminación de barreras burocráticas.
- (iv) Disponer que en un plazo no mayor a 1 (un) mes, la Municipalidad Distrital de Jesús María informe sobre las medidas adoptadas respecto de lo resuelto en la presente resolución.
- (v) Ordenar como medida correctiva que, en un plazo no mayor a 5 (cinco) días hábiles, la Municipalidad Distrital de Jesús María informe a los administrados acerca de la barrera burocrática declarada ilegal.

Con la intervención de los señores vocales Orlando Vignolo Cueva, Dante Javier Mendoza Antonioli, Walter Leonardo Valdez Muñoz y Jose Abraham Tavera Colugna

ORLANDO VIGNOLO CUEVA
Presidente