

ACTUALIZADA  
28/09/2024

# NORMAS LEGALES ACTUALIZADAS

## **TUO de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones**

Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA

## **Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación**

Decreto Supremo N° 029-2019-VIVIENDA

**TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY  
 N° 29090, LEY DE REGULACIÓN DE  
 HABILITACIONES URBANAS  
 Y DE EDIFICACIONES**
**DECRETO SUPREMO  
 N° 006-2017-VIVIENDA**

(Publicado en el Diario Oficial El Peruano  
 el 28 de febrero de 2017)

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

CONSIDERANDO:

Que, la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, tiene por objeto establecer la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la independización de predios rústicos, subdivisión de lotes, obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación; fiscalización en la ejecución de los respectivos proyectos; y la recepción de obras de habilitación urbana y la conformidad de obra y declaratoria de edificación; garantizando la calidad de vida y la seguridad jurídica privada y pública; así como, establece el rol y responsabilidades de los diversos actores vinculados en los procedimientos administrativos, en adelante la Ley;

Que, la Ley, ha sido modificada por las Leyes N°s. 29300, 29476, 29566, 29898, 30056, 30230, el Decreto Legislativo N° 1225, la Ley N° 30494 y por el Decreto Legislativo N°1287;

Que, a través de la modificación efectuada a la Ley, mediante el Decreto Legislativo N° 1287, se establecieron medidas adicionales de simplificación de los requisitos y agilizar los diversos procedimientos administrativos relacionados con la obtención de licencias de habilitación urbana y de edificación;

Que, asimismo, la Tercera Disposición Complementaria Final del citado Decreto Legislativo N° 1287, se facultó al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento para aprobar mediante Decreto Supremo, el Texto Único Ordenado de la Ley, dentro de un plazo de sesenta (60) días calendario, contado a partir de su vigencia;

Que, en consecuencia, corresponde aprobar el Texto Único Ordenado de la Ley, el cual consolida las modificaciones realizadas a la Ley, con la finalidad de contar con un único texto que contenga de modo integral los dispositivos legales relativos a los procedimientos administrativos de habilitaciones urbanas y de edificaciones;

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 118 de la Constitución Política del Perú; el numeral 3 del artículo 11 de la Ley N° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo; la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; y el Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, aprobado por Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 006-2015-VIVIENDA;

DECRETA:

**Artículo 1.- Objeto**

Aprobar el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, cuyo texto consta de cinco (5) Títulos, cuarenta y uno (41) artículos, una (1) Disposición Transitoria y nueve (9) Disposiciones Finales, que son parte integrante del presente Decreto Supremo.

**Artículo 2.- Refrendo**

El presente Decreto Supremo es refrendado por el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los veintisiete días del mes de febrero del año dos mil diecisiete.

PEDRO PABLO KUCZYNSKI GODARD  
 Presidente de la República

EDMER TRUJILLO MORI  
 Ministro de Vivienda, Construcción y  
 Saneamiento

**TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA  
 LEY N° 29090**
**LEY DE REGULACIÓN DE  
 HABILITACIONES URBANAS  
 Y DE EDIFICACIONES**
**TÍTULO I**
**DISPOSICIONES GENERALES**
**Artículo 1.- Objeto de la Ley**

La presente Ley tiene el objeto de establecer la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la independización de predios rústicos, subdivisión de lotes, obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación; fiscalización en la ejecución de los respectivos proyectos; y la recepción de obras de habilitación urbana y la conformidad de obra y declaratoria de edificación; garantizando la calidad de vida y la seguridad jurídica privada y pública.

Establece el rol y responsabilidades de los diversos actores vinculados en los procedimientos administrativos de la presente Ley.

**Artículo 2.- Ámbito de aplicación y principios**

“2.1 Los procedimientos administrativos regulados en la presente Ley y en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, son únicos y de aplicación obligatoria a nivel nacional. Ninguna persona natural o jurídica, pública o privada, además de las descritas en la presente Ley, puede participar, directa o indirectamente, en la aprobación y ejecución de habilitaciones urbanas y edificaciones.” (\*) **Numeral modificado por el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1426, publicado el 16 de setiembre de 2018.**

“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.” (\*) *Numeral modificado por el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1426, publicado el 16 de setiembre de 2018.*

2.3 (\*) *Numeral derogado por el artículo 15 de la Ley N° 29476, publicada el 18 de diciembre de 2009.*

2.4 Los procedimientos administrativos, regulados en la presente Ley, se sujetan a lo siguiente:

“a. Principio de Unidad.- Las normas que se expidan, a partir de la presente Ley, deben guardar coherencia con el ordenamiento jurídico, de forma tal que las normas que lo conforman se integren armónicamente evitando contradicciones. De existir discrepancias entre la presente Ley y alguna otra norma que se expida sobre procedimientos administrativos regulados en esta, o las normas técnicas, el orden de prelación para su aplicación es:

- a.1) La Ley N° 29090.
- a.2) Los Reglamentos de la Ley N° 29090.
- a.3) Las normas de carácter nacional.
- a.4) Las normas de carácter local provincial.
- a.5) Las normas de carácter local distrital.

Debiendo mantenerse obligatoriamente este orden de prelación. Esta disposición es de orden público.” (\*) *Literal modificado por el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1675, publicado el 28 de setiembre de 2024.*

b. Principio de Transparencia.- El régimen normativo debe ser explícito y público para los sujetos involucrados en los procedimientos contenidos en la presente Ley.

c. Principio de Participación.- Intervención conjunta del Gobierno Nacional, local y de las organizaciones representativas de los profesionales y de las actividades vinculadas a la presente Ley.

d. Principio de Subordinación.- En los procedimientos de habilitación urbana y de edificación deberá primar el interés general sobre el interés particular, a fin de lograr un desarrollo urbano armónico.

Los procedimientos establecidos en la presente Ley, con excepción del procedimiento de habilitación urbana de oficio, están sujetos al silencio administrativo positivo.

Vencido el plazo que tiene la Municipalidad para identificar y notificar observaciones y/o documentación faltante que impida la calificación del expediente según lo establecido en la Ley N° 27444, la Municipalidad no puede invocar el incumplimiento de algún requisito y/o una observación formal, para la no aplicación del silencio administrativo positivo.

### Artículo 3.- Definiciones

Para los fines de la presente Ley, entiéndase por:

#### 1. Habilitación urbana

El proceso de convertir un terreno rústico o eriazos en urbano, mediante la ejecución de obras de

accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública. Adicionalmente, el terreno puede contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones. Este proceso requiere de aportes gratuitos y obligatorios para fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto; así como para servicios públicos complementarios, para educación, salud y otros fines, en lotes regulares edificables que constituyen bienes de dominio público del Estado, susceptibles de inscripción en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

El Reglamento Nacional de Edificaciones establece la extensión mínima de la habilitación en la que aplica el aporte para salud, así como el porcentaje respectivo.

Están exonerados de realizar aportes reglamentarios los proyectos de inversión pública, de asociación público-privada o de concesión que se realicen para la prestación de servicios públicos esenciales o para la ejecución de infraestructura pública.

Para efectos de la presente Ley, se consideran los siguientes procedimientos de Habilitación Urbana:

a. Habilitación Urbana Nueva: Aquella que se realiza sobre un terreno rústico. Puede ser ejecutada por etapas; con venta garantizada de lotes, con construcción simultánea de vivienda y/o del tipo progresivo.

b. Habilitación Urbana Ejecutada: Aquella que se ha ejecutado sin contar con la respectiva licencia antes de la entrada en vigencia de la presente Ley. Su aprobación se realiza en vías de regularización de habilitaciones urbanas ejecutadas y de ser el caso, la recepción de las obras.

c. Reurbanización: Proceso a través del cual se recompone la trama urbana existente, mediante la reubicación o redimensionamiento de las vías; puede incluir la acumulación y posterior subdivisión de lotes, la demolición de edificaciones y cambios en la infraestructura de servicios; están sujetos a los trámites de una habilitación urbana con construcción simultánea y no están sujetos a los aportes adicionales a los existentes.

#### 2. Edificación

“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. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella.” (\*) *Párrafo modificado por el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1426, publicado el 16 de setiembre de 2018.*

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

a. Edificación nueva: Aquella que se ejecuta totalmente o por etapas, sobre un terreno sin construir.

b. Ampliación: Obra que se ejecuta a partir de una edificación preexistente, incrementando el área techada. Puede incluir o no la remodelación del área techada existente.

c. Remodelación: Obra que modifica total o

parcialmente la tipología y/o el estilo arquitectónico original de una edificación existente.

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.

f. Puesta en valor histórico monumental: Obra que comprende, separada o conjuntamente, trabajos de restauración, recuperación, rehabilitación, protección, reforzamiento y mejoramiento de una edificación.

El Ministerio de Cultura debe remitir a la municipalidad distrital, provincial y a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, el inventario de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación y su área de influencia de ser el caso, para los fines a que se contrae en el artículo 29 de la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación.

Toda disposición que afecte las condiciones edificatorias y urbanísticas específicas para las construcciones localizadas en el entorno de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, sólo serán de aplicación, si previamente han sido incorporadas y aprobadas en el Plan de Desarrollo Urbano de la circunscripción correspondiente.

g. Cerco: Obra que comprende exclusivamente la construcción de muros perimétricos en un terreno y vanos de acceso siempre que lo permita la municipalidad.

h. Demolición: Acción mediante la cual se elimina total o parcialmente una edificación existente.

### 3. Zona urbana consolidada

Aquella constituida por predios que cuentan con servicios públicos domiciliarios instalados, pistas, veredas e infraestructura vial, redes de agua, desagüe o alcantarillado y servicios de alumbrado público. Para efectos del procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio, el nivel de consolidación de los predios debe ser mínimo del 90% del total del área útil del predio matriz.

### “4. Servicios públicos domiciliarios

Dotación de servicios de agua, desagüe, energía eléctrica que se conectan a un predio independiente; así como comunicaciones y gas, según la normativa de la materia.” (\*) *Numeral modificado por el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1426, publicado el 16 de setiembre de 2018.*

### 5. Predio matriz

Unidad inmobiliaria independiente debidamente inscrita en la oficina registral como terreno rústico.

### “6. Instalaciones fijas y permanentes

Aquellas construidas con sistemas constructivos convencionales y no convencionales que tengan servicios públicos domiciliarios instalados.” (\*) *Numeral modificado por el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1426, publicado el 16 de setiembre de 2018.*

### 7. Independización o Parcelación de Terreno Rústico

Partición de un predio rústico ubicado en áreas urbanas o de expansión urbana, en una o más parcelas, con áreas superiores a una (1) hectárea.

El Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación establecerá los requisitos, procedimientos y plazos para su tramitación.

### 8. Subdivisión de Predio Urbano

Subdivisión o fraccionamiento de un lote habilitado como urbano en uno o varios lotes que cumplen los parámetros y condiciones urbanísticas establecidos en el Plan Urbano o norma urbanística que corresponda de la jurisdicción donde se localice.

El Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación establecerá los requisitos, procedimientos y plazos para su tramitación.

### “9. Planeamiento Integral

Para efectos de la presente Ley, el planeamiento integral forma parte del proyecto de habilitación urbana, que es calificado por la Comisión Técnica, cuando el área por habilitar esté comprendida en el Plan de Desarrollo Urbano y/o zonificación y no colinde con zonas habilitadas o cuando se realice la independización o la parcelación de un predio rústico, según la modalidad correspondiente.

El Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación establecerá los requisitos, procedimientos, plazos de tramitación y vigencia del Planeamiento Integral.” (\*) *Numeral modificado por el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1426, publicado el 16 de setiembre de 2018.*

### “10. Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación

Procedimiento por el cual se determina que la obra o las obras pendientes de ejecución, se han concluido conforme a los planos aprobados. Para viviendas multifamiliares, comercio y oficinas, la conformidad de obra se puede otorgar a nivel de casco habitable; puede tramitarse con o sin variaciones.” (\*) *Numeral modificado por el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1426, publicado el 16 de setiembre de 2018.*

### 11. Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipadas

Procedimiento por el cual se determina que la obra de edificación de proyectos de vivienda, oficina y comercio, se ha ejecutado conforme a los planos aprobados a un nivel de casco no habitable.

Las características de las edificaciones a nivel de casco habitable y casco no habitable se desarrollan en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.

### “12. Recepción de obras

Procedimiento por el cual se determina que las obras de habilitación urbana se han concluido conforme a los planos y a la licencia aprobada, pudiendo tramitarse con o sin variaciones, así como de forma parcial, cuando se trate de proyecto integral.” (\*) *Numeral incorporado por el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1426, publicado el 16 de setiembre de 2018.*

**“13. Proyecto Integral**

Proyecto de habilitación urbana o de edificación que se desarrolla por etapas, de forma independiente en su ejecución y funcionamiento, en las modalidades C y D con evaluación previa por la Comisión Técnica o los Revisores Urbanos, cuya acta de verificación y dictamen, o informe técnico favorable, según corresponda, tiene un plazo de vigencia de diez (10) años; para la ejecución de cada etapa se solicita la licencia respectiva.” *(\*) Numeral modificado por el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1675, publicado el 28 de setiembre de 2024.*

**TÍTULO II****ACTORES****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:

**1. El Promotor Inmobiliario o Habilitador Urbano**

Es la persona natural o jurídica, pública o privada, que ejecuta la obra directamente o bajo contrato con terceros; asimismo, administra, promueve, habilita y comercializa un proyecto y/o edificación.

**2. Los propietarios**

Son las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, que ejercen el derecho de propiedad sobre el terreno rústico o urbano que será objeto de los proyectos de habilitación urbana y de edificación.

**3. Profesionales responsables del proyecto**

“Según su especialidad son: El arquitecto, para el proyecto de arquitectura y/o de habilitación urbana y de seguridad, de ser el caso; el ingeniero civil, para el proyecto de estructuras en edificaciones, y de pavimentación en habilitaciones urbanas y de seguridad en su especialidad; el ingeniero sanitario, para el proyecto de instalaciones sanitarias y de seguridad en su especialidad; el ingeniero electricista o electromecánico, para el proyecto de instalaciones eléctricas y electromecánicas y de seguridad en su especialidad. En el caso que se cuenten con proyectos especializados como seguridad integral, redes de información y otros, estos proyectos son responsabilidad de los profesionales proyectistas y no deben ser sujetos a evaluación técnica por parte de la municipalidad, Comisión Técnica o Revisores Urbanos.” *(\*) Párrafo modificado por el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1426, publicado el 16 de setiembre de 2018.*

Los arquitectos e ingenieros deben ser colegiados hábiles, a la fecha de presentación del proyecto.

**4. Responsable de la habilitación urbana y/o edificación**

Es la persona natural o jurídica responsable de la ejecución de la obra, de las medidas de seguridad y fallas de la construcción, incluyendo las obras realizadas por subcontratistas, y por el uso de materiales o insumos defectuosos, sin perjuicio de las acciones legales que puedan repetirse en contra de los proveedores fabricantes o subcontratistas.

**5. Comisión Técnica**

Es el órgano colegiado regulado por la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, cuya función es emitir dictámenes de carácter vinculante para el otorgamiento o no de una autorización o licencia de habilitación urbana y edificación en las modalidades C y D. Los integrantes de las Comisiones Técnicas deberán ser profesionales especialistas, colegiados y habilitados.

Las Comisiones Técnicas se desempeñan dentro del ámbito físico y administrativo de las municipalidades.

“Para el caso del procedimiento de otorgamiento de licencia para habilitaciones urbanas, la Comisión Técnica está conformada por:

- a) Un (1) representante de la municipalidad a cuya jurisdicción corresponde la solicitud, quien la preside.
- b) Un (1) representante del Colegio de Arquitectos del Perú - CAP.
- c) Un (1) representante del Colegio de Ingenieros del Perú - CIP.
- d) Los representantes de las entidades prestadoras de los servicios públicos.” *(\*) Extremo modificado por el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1426, publicado el 16 de setiembre de 2018.*

Para el caso del procedimiento de otorgamiento de licencia para edificaciones, está conformada por:

- Un (1) representante de la municipalidad, quien la preside.
- Dos (2) representantes del Colegio de Arquitectos del Perú.
- Tres (3) representantes del Colegio de Ingenieros del Perú, con las especialidades de civil, sanitario y eléctrico o electromecánico.

“La revisión de los proyectos de edificaciones, en aspectos de seguridad, está a cargo de los delegados miembros de la Comisión Técnica, según su especialidad.” *(\*) Párrafo incorporado por el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1426, publicado el 16 de setiembre de 2018.*

Los dictámenes de las Comisiones Técnicas se ceñirán al cumplimiento de lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones y en los parámetros urbanísticos y edificatorios establecidos en los planes urbanos y reflejados en los Certificados de Zonificación y Vías y en los Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, así como, la normativa aplicable vigente.

El dictamen de la Comisión Técnica se emite por mayoría simple de los delegados asistentes, estos pueden ser:

- Conforme.
- Conforme con Observaciones.
- No Conforme.

El Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación establece las condiciones para cada tipo de dictamen.

Las municipalidades distritales, y en su caso las provinciales, podrán acordar entre ellas, y con las entidades integrantes de las Comisiones Técnicas,

la conformación y disponibilidad de una Comisión Técnica Común para la revisión de los proyectos presentados en sus jurisdicciones. Cada colegio profesional seleccionará a sus delegados mediante concurso interno de méritos y los acreditará ante la Comisión Técnica correspondiente con credenciales emitidas por sus filiales, en las que deberá consignarse su calidad (calificador, titular o alterno), su especialidad y el período en que ejercerá el cargo.

Las entidades prestadoras de servicios de agua y alcantarillado, energía eléctrica, redes de comunicación y gas, designarán a sus delegados ante la Comisión Técnica.

Las instituciones con funciones específicas designarán a su delegado ad hoc ante la Comisión Técnica.

## 6. Los Revisores Urbanos

6.1 El Revisor Urbano es el profesional arquitecto o ingeniero certificado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS para verificar que los proyectos de habilitación urbana y/o anteproyectos y proyectos de edificación de los interesados que se acojan a las Modalidades B, C o D, para el otorgamiento de las licencias que establece la presente Ley, cumplan con las disposiciones urbanísticas y/o edificatorias que regulan el predio materia de trámite, de conformidad con las normas de acondicionamiento territorial y/o de desarrollo urbano, el Reglamento Nacional de Edificaciones y otras normas que sean de competencia para el proyecto.

El profesional que ejerza como Revisor Urbano debe agruparse o asociarse, siendo responsabilidad del Arquitecto o Ingeniero Civil la coordinación con los demás especialistas intervinientes para la emisión del Informe Técnico, suscrito por cada revisor urbano de acuerdo a su especialidad, su ejercicio es colegiado, a nivel nacional y se rige por lo establecido en la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

Cada Revisor Urbano es autónomo en el ejercicio de sus funciones y responsable de su especialidad, conforme a la presente Ley. No puede emitir opinión respecto de una especialidad distinta para la que se encuentre registrado ni sobre aquellos proyectos en que participe directa o indirectamente, sea por vínculo laboral, contractual o familiar, siendo este hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.

6.2 Los profesionales que se desempeñan como Revisores Urbanos deben estar inscritos en el Registro Nacional de Revisores Urbanos del MVCS, que para dichos efectos, implemente el citado Ministerio.

El MVCS capacita, certifica e inscribe a los profesionales arquitectos o ingenieros que soliciten su inscripción en el Registro respectivo, así como supervisa y sanciona a los Revisores Urbanos.

El Reglamento de Revisores Urbanos establece los procedimientos correspondientes a la capacitación, certificación, registro, supervisión y otros que sean necesarios para la implementación y funcionamiento del Registro Nacional de Revisores Urbanos del MVCS.

## 7. Delegados Ad hoc

“Son delegados Ad hoc los designados por instituciones, con funciones específicas para la calificación de proyectos de habilitación urbana y de edificación ante la Comisión Técnica, ante los Revisores Urbanos o ante la entidad municipal competente.

Las instituciones con funciones específicas designan Delegados Ad hoc en los siguientes casos:

a) Ministerio de Cultura - MC (Antes Instituto Nacional de Cultura - INC) para proyectos de habilitación urbana y/o de edificación en los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación o ubicados en el entorno de dichos inmuebles o predios, según corresponda.

La opinión favorable del Delegado Ad Hoc del MC en los proyectos citados en el párrafo que antecede, es necesaria para su aprobación, de acuerdo al artículo 22 de la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación. (\*)

*Extremo modificado por el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1426, publicado el 16 de setiembre de 2018.*

*b) Literal derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria del Decreto Legislativo N° 1426, publicado el 16 de setiembre de 2018.*

c. Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas por el Estado - SERNANP, para proyectos de habilitación urbana, con la finalidad de conservación de las áreas naturales protegidas, con sujeción al Plan Urbano.

## “8. Delegados de Servicios Públicos

Son los delegados de las entidades y/o empresas prestadoras de servicios públicos de agua, alcantarillado y energía eléctrica, acreditados para su participación ante las Comisiones Técnicas y/o los Revisores Urbanos, en la calificación de proyectos de habilitación urbana; deben ser arquitectos o ingenieros, colegiados y habilitados.”

*(\*) Numeral modificado por el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1426, publicado el 16 de setiembre de 2018.*

## 9. Las municipalidades

Las municipalidades distritales, en el ámbito de su jurisdicción, las municipalidades provinciales y la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, tienen competencia para la aprobación de proyectos de habilitación urbana y de edificación, de conformidad con lo dispuesto en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

Corresponde a las citadas municipalidades, conforme su jurisdicción, competencias y atribuciones, el seguimiento, supervisión y fiscalización en la ejecución de los proyectos contemplados en las diversas modalidades establecidas en la presente Ley.

## 10. Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

En su condición de ente rector, es competente para diseñar, normar y ejecutar la política nacional en materia de vivienda; promover la actividad edificadora y urbanizadora, así como supervisar el cumplimiento de la presente Ley y sus reglamentos a nivel nacional.

“En este sentido, puede interponer acciones ante la Comisión de Eliminación de Barreras Burocráticas del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual - INDECOPI, contra las municipalidades que incumplan lo dispuesto en el Decreto Legislativo N° 1256, Decreto Legislativo que aprueba la Ley de Prevención y Eliminación de Barreras Burocráticas.” (\*) *Párrafo modificado por el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1426, publicado el 16 de setiembre de 2018.*

“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.” (\*) *Párrafo incorporado por el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1426, publicado el 16 de setiembre de 2018.*

De igual forma, cuenta con potestad para sancionar a los Revisores Urbanos, en el ámbito de su competencia, constituyendo infracciones pasibles de sanción, las conductas que incumplan las normas establecidas en la presente Ley, sus reglamentos y demás normas de la materia.

La tipificación de infracciones se desarrolla en el Reglamento de los Revisores Urbanos, mediante Decreto Supremo refrendado por el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento, las cuales se clasifican en leves, graves y muy graves.

Las sanciones que puede aplicar a los Revisores Urbanos son:

- a) amonestación escrita;
- b) inhabilitación temporal; e,
- c) inhabilitación definitiva de sus funciones como Revisor Urbano.

### 11. El Registrador Público

Es el funcionario encargado de inscribir en el Registro de Predios, los documentos previos, los dictámenes e informes técnicos correspondientes a proyectos de habilitación urbana y/o edificación, las resoluciones de licencias, la recepción de obras de habilitación urbana, las declaratorias de edificación y los demás actos que ameriten inscripción, de conformidad con los requisitos y procedimientos establecidos en la presente Ley, bajo responsabilidad.

### 12. Colegio de Arquitectos del Perú y Colegio de Ingenieros del Perú

Son instituciones autónomas con personería jurídica de derecho público interno representativas de las profesiones de arquitectura e ingeniería en el país y que, en virtud de lo dispuesto en el numeral 8 del artículo I del Título Preliminar de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, ejercen funciones administrativas en los procesos de habilitación urbana y de edificación, en los términos señalados en la presente Ley y sus normas reglamentarias.

Tienen a su cargo la capacitación, certificación, registro y fiscalización de delegados de Comisiones Técnicas.

Los arquitectos e ingenieros que intervienen en los procedimientos regulados por la presente Ley, deben estar colegiados y habilitados en el ejercicio profesional.

### Artículo 5.- Carácter de las responsabilidades

Las responsabilidades, según corresponda, podrán ser de carácter administrativo y/o civil, y/o penal, y se sujetarán a la normatividad correspondiente.

El incumplimiento de la presente Ley, sus reglamentos, normas técnicas o cualquier otra disposición aplicable configura infracción sujeta a sanción administrativa, sin perjuicio de la sanción penal y la responsabilidad civil que corresponda.

La regulación de la inspección o verificación administrativa, garantías, tipificación de las infracciones y determinación de las correspondientes sanciones; y la aplicación de medidas correctivas y de restablecimiento de la legalidad infringida, serán establecidas por el reglamento de esta Ley, aprobado mediante decreto supremo.

## TÍTULO III

### PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DE OTORGAMIENTO DE LICENCIAS DE HABILITACIÓN URBANA Y DE EDIFICACIÓN

## CAPÍTULO I

### DISPOSICIONES COMUNES

#### Artículo 6.- Sujeción a planes urbanos

Ninguna obra de habilitación urbana o de edificación podrá construirse sin sujetarse a las normas urbanísticas establecidas en los planes de desarrollo urbano y/o acondicionamiento territorial y/o planeamiento integral.

Las normas urbanísticas constituyen documentos de interés público, cuya finalidad es la promoción del desarrollo ordenado de las ciudades. Las municipalidades dispondrán su difusión a través de su publicación en lugares y medios accesibles a la colectividad; asimismo facilitarán el acceso a reproducciones impresas de las normas urbanísticas, a sólo requerimiento del interesado. Las copias solicitadas serán de cargo del interesado, sin perjuicio de los derechos municipales que correspondan.

#### “Artículo 7.- Definición de licencias de habilitación urbana y de edificación

Las licencias de habilitación urbana y de edificación constituyen actos administrativos mediante los cuales las municipalidades otorgan autorización para la ejecución de obras de habilitación urbana o de edificación.

Las licencias citadas pueden ser objeto de prórroga y revalidación, así mismo de desistimiento de manera expresa y a solicitud del interesado, así como de transferencia por sus titulares a favor de otras personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, incluso cuando se estén ejecutando las obras. La transferencia de la licencia no requiere el inicio de un nuevo procedimiento para su reconocimiento, y la titularidad de la licencia se actualiza ante la municipalidad competente.”

(\*) *Artículo modificado por el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1675, publicado el 28 de setiembre de 2024.*

**Artículo 8.- Obligatoriedad**

Están obligados a solicitar las licencias a que se refiere la presente Ley, las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, propietarios, usufructuarios, superficiarios, concesionarios o titulares de una servidumbre o afectación en uso o todos aquellos titulares que cuentan con derecho a habilitar y/o edificar.

**Artículo 9.- Excepciones**

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 autovalúo del año siguiente a la ejecución de los mismos.

b. La construcción de cercos frontales hasta 20 m de longitud, siempre que el inmueble no se encuentre bajo el régimen en que coexistan secciones de propiedad exclusiva y propiedad común.

c. La instalación de casetas de venta, departamentos modelo y cualquier otra instalación temporal, que deberán desmontarse antes de la conformidad de obra.

**Artículo 10.- Modalidades de aprobación**

Para la obtención de las licencias de habilitación urbana o de edificación, existen cuatro (4) modalidades:

**1. Modalidad A: Aprobación automática con firma de profesionales**

“Para obtener las licencias reguladas por la presente Ley mediante esta modalidad, se requiere la presentación ante la municipalidad competente de los requisitos establecidos en la presente Ley y los demás que establezca el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación. El cargo de ingreso constituye la licencia, previo pago del derecho de trámite correspondiente.” **(\*) Extremo modificado por el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1426, publicado el 16 de setiembre de 2018.**

Pueden acogerse a esta modalidad:

a. La construcción de una vivienda unifamiliar de hasta 120 m<sup>2</sup> construidos, siempre que constituya la única edificación en el lote.

b. La ampliación de una vivienda unifamiliar, cuya edificación original cuente con licencia de construcción, declaratoria de fábrica o de edificación sin carga, y la sumatoria del área techada de ambas no supere los 200 m<sup>2</sup>.

c. La remodelación de una vivienda unifamiliar, siempre que no implique modificación estructural, cambio de uso y/o incremento de área techada.

d. La construcción de cercos de más de 20 m de longitud, siempre que el inmueble no se encuentre bajo el régimen en que coexistan secciones de propiedad exclusiva y propiedad común.

“e. La demolición total de edificaciones de hasta tres (3) pisos de altura, que no cuenten con semisótanos y sótanos, siempre que no haga uso de explosivos.” **(\*) Literal modificado por el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1426, publicado el 16 de setiembre de 2018.**

“f. Las ampliaciones y remodelaciones consideradas obras menores según lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones.”

**(\*) Literal modificado por el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1426, publicado el 16 de setiembre de 2018.**

g. Las obras de carácter militar de las Fuerzas Armadas y las de carácter policial de la Policía Nacional del Perú, así como los establecimientos de reclusión penal, los que deben ejecutarse con sujeción a los Planes de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

h. Las habilitaciones urbanas y las edificaciones necesarias para el desarrollo de proyectos de inversión pública, de asociación público - privada o de concesión privada que se realicen, para la prestación de servicios públicos esenciales o para la ejecución de infraestructura pública.

“i. Las habilitaciones urbanas y las edificaciones correspondientes a Programas promovidos por el Sector VIVIENDA, para la reubicación de beneficiarios de atención extraordinaria del Bono Familiar Habitacional, establecidos en el numeral 3.2.1 del artículo 3, de la Ley N° 27829, Ley que crea el Bono Familiar Habitacional (BFH).” **(\*) Literal modificado por el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1426, publicado el 16 de setiembre de 2018.**

En la presente modalidad, no están comprendidas:

- Las edificaciones que constituyan parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación declaradas por el Ministerio de Cultura.

- Las edificaciones señaladas en los literales a., b., c., d. y f. precedentes que requieran la ejecución de sótanos o semisótanos o una profundidad de excavación mayor a 1,50 m, colindantes con edificaciones existentes. En dicho caso, debe tramitarse la licencia de edificación bajo la Modalidad B.

**2. Modalidad B: Aprobación de Proyecto con evaluación por la Municipalidad o con evaluación previa por los Revisores Urbanos**

“Para obtener las licencias reguladas por la presente Ley mediante esta modalidad se debe presentar ante la municipalidad competente el Formulario Único acompañado de los requisitos establecidos en la presente Ley y el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.” **(\*) Párrafo modificado por el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1426, publicado el 16 de setiembre de 2018.**

Para el caso que el interesado opte por la aprobación del proyecto con evaluación por la Municipalidad, el cargo de ingreso constituye una licencia temporal que permite, a partir de ese momento, iniciar las obras preliminares y provisionales que se establecen en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.

“La municipalidad cuenta con un plazo de quince (15) días hábiles para la revisión y calificación del expediente, para el caso de proyectos de edificación; y, de veinte (20) días hábiles para proyectos de habilitación urbana, con la finalidad de garantizar la idoneidad y correcta ejecución del proyecto; vencido

los plazos sin pronunciamiento se aplica el silencio administrativo positivo. Después de la calificación del expediente sin observaciones, se otorga la licencia definitiva que autoriza la continuación de la ejecución de las obras de habilitación urbana o de edificación.” (\*) **Párrafo modificado por el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1426, publicado el 16 de setiembre de 2018.**

“Para el caso que el interesado opte por la aprobación de proyecto con evaluación previa por los Revisores Urbanos, el cargo de ingreso constituye la respectiva licencia, previo pago del derecho de trámite correspondiente.” (\*) **Párrafo modificado por el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1426, publicado el 16 de setiembre de 2018.**

“La calificación técnica que la municipalidad efectúa al proyecto debe ser conforme, conforme con observaciones o no conforme, en concordancia con lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 4 de la presente Ley.” (\*) **Párrafo incorporado por el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1426, publicado el 16 de setiembre de 2018.**

“Pueden acogerse a esta modalidad:

a. Las habilitaciones urbanas de uso residencial de unidades prediales no mayores de cinco (5) ha., que constituyan islas rústicas y que conformen un lote único, siempre y cuando no esté afecto al Plan Vial Provincial o Metropolitano.

b. La modificación de proyecto de habilitaciones urbanas o edificaciones que correspondan a etapas de un proyecto integral aprobado con anterioridad o con plazo vencido.

c. Las edificaciones para fines de vivienda unifamiliar, multifamiliar o condominios de vivienda unifamiliar y/o multifamiliar no mayores a cinco (5) pisos y que no superen los 3 000 m<sup>2</sup> de área techada.

d. Las obras de ampliación o remodelación de una edificación existente, para fines de vivienda, con modificación estructural, aumento de área techada o cambio de uso. Asimismo, las demoliciones parciales sujetas a esta modalidad.” (\*) **Extremo modificado por el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1426, publicado el 16 de setiembre de 2018.**

e. La construcción de cercos en que el inmueble se encuentre bajo el régimen en que coexistan secciones de propiedad exclusiva y propiedad común.

f. La demolición total de edificaciones hasta cinco (5) pisos de altura y/o que cuenten con semisótanos y sótanos, siempre que no requiera el uso de explosivos.

En la presente modalidad, no están contempladas las habilitaciones urbanas y edificaciones que constituyan parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación declaradas por el MC.

### 3. Modalidad C: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica o por los Revisores Urbanos

Para obtener las licencias reguladas por la presente Ley, mediante esta modalidad, se requiere la presentación, ante la municipalidad competente, de los requisitos establecidos en la presente Ley. El Reglamento puede establecer otros requisitos.

Para el caso en que el interesado opte por la

aprobación del proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica, la municipalidad competente convoca a ésta en un plazo no mayor a cinco (5) días hábiles. La Comisión dispondrá de veinte (20) días hábiles para edificaciones y cuarenta (40) días hábiles para habilitaciones urbanas, para la evaluación correspondiente, vencido este plazo sin pronunciamiento se aplicará el silencio administrativo positivo.

Para los proyectos de habilitación urbana y/o de edificación en bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación o ubicados en el entorno de dichos inmuebles o predios, se aplicará el silencio administrativo negativo.

La Comisión Técnica no puede formular nuevas observaciones sobre aspectos no observados inicialmente, bajo responsabilidad. El reglamento respectivo señala las excepciones correspondientes.

“Para el caso que el interesado opte por la evaluación previa por los Revisores Urbanos, el cargo de ingreso constituye la respectiva licencia, previo pago del derecho de trámite correspondiente.”

(\*) **Párrafo modificado por el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1426, publicado el 16 de setiembre de 2018.**

Pueden acogerse a esta modalidad:

“a. Las habilitaciones urbanas que se vayan a ejecutar por etapas, con sujeción a un proyecto integral de la misma.” (\*) **Literal modificado por el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1426, publicado el 16 de setiembre de 2018.**

b. Las habilitaciones urbanas con construcción simultánea que soliciten venta garantizada de lotes.

c. Las habilitaciones urbanas con construcción simultánea de viviendas, donde el número, dimensiones de lotes a habilitar y tipo de viviendas a edificar se definan en el proyecto, siempre que su finalidad sea la venta de viviendas edificadas.

d. Las edificaciones para fines de vivienda multifamiliar, quinta o condominios que incluyan vivienda multifamiliar de más de cinco (5) pisos o 3,000 m<sup>2</sup> de área techada.

e. Las edificaciones para fines diferentes de vivienda, a excepción de las previstas en la Modalidad D.

f. Las edificaciones de uso mixto con vivienda.

g. Las intervenciones que se desarrollen en predios, que constituyan parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, declaradas por el Ministerio de Cultura.

h. Las edificaciones para locales comerciales, culturales, centros de diversión y salas de espectáculos que, individualmente o en conjunto, cuenten con un máximo de 30,000 m<sup>2</sup> de área techada.

i. Las edificaciones para mercados que cuenten con un máximo de 15,000 m<sup>2</sup> de área techada.

j. Locales para espectáculos deportivos de hasta 20 000 ocupantes.

k. La demolición total de edificaciones con más de cinco (5) pisos de altura, o que requieran el uso de explosivos.

“l. Todas las demás habilitaciones urbanas y edificaciones que no se encuentren contempladas en las Modalidades A, B y D.” (\*) **Literal modificado por el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1426, publicado el 16 de setiembre de 2018.**

#### 4. Modalidad D: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica o por los Revisores Urbanos

Para obtener las licencias reguladas por la presente Ley, mediante esta modalidad, se requiere la presentación, ante la municipalidad competente, de los requisitos establecidos en la presente Ley. El Reglamento puede establecer otros requisitos.

Para el caso que el interesado opte por la aprobación del proyecto con evaluación por la Comisión Técnica, la municipalidad competente convoca a ésta en un plazo no mayor a cinco (5) días hábiles. La Comisión dispondrá de veinte (20) días hábiles para edificaciones y cuarenta (40) días hábiles para habilitaciones urbanas, para la evaluación correspondiente, vencido este plazo sin pronunciamiento se aplica el silencio administrativo positivo.

Para los proyectos de habilitación urbana y/o de edificación en bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación o ubicados en el entorno de dichos inmuebles o predios, se aplicará el silencio administrativo negativo.

La Comisión Técnica no puede formular nuevas observaciones sobre aspectos no observados inicialmente, bajo responsabilidad. El Reglamento respectivo señala las excepciones que correspondan.

“Para el caso que el interesado opte por la aprobación del proyecto con evaluación previa por los Revisores Urbanos, el cargo de ingreso constituye la respectiva licencia, previo pago del derecho de trámite correspondiente.” (\*) **Párrafo modificado por el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1426, publicado el 16 de setiembre de 2018.**

Deben seguir esta modalidad:

a. Las habilitaciones urbanas de predios que no colinden con áreas urbanas o colinden con predios que cuenten con proyectos de habilitación urbana aprobados y no ejecutados, por lo tanto, se requiere de la formulación de un planeamiento integral.

b. Las habilitaciones urbanas de predios que colinden con zonas arqueológicas, bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación o con áreas naturales protegidas.

c. Las habilitaciones urbanas, con o sin construcción simultánea, para fines de industria, comercio y Usos Especiales (OU).

d. Las edificaciones para fines de industria.

e. Las edificaciones para locales comerciales, culturales, centros de diversión y salas de espectáculos que, individualmente o en conjunto, cuenten con más de 30 000 m<sup>2</sup> de área techada.

f. Las edificaciones para mercados que cuenten con más de 15 000 m<sup>2</sup> de área techada.

g. Los locales de espectáculos deportivos de más de 20 000 ocupantes.

h. Las edificaciones para fines educativos, salud, hospedaje, establecimientos de expendio de combustibles y terminales de transporte.

“Las habilitaciones urbanas y edificaciones sujetas a las modalidades B, C y D, pueden ejecutarse por etapas, siempre que tengan un proyecto integral aprobado.” (\*) **Párrafo adicionado por el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1426, publicado el 16 de setiembre de 2018.**

La inscripción en Registros Públicos de las habilitaciones urbanas autorizadas por las Modalidades B, C y D se realizará únicamente con la recepción de obras, a excepción de las habilitaciones urbanas con construcción simultánea y venta garantizada de lotes, en las que se realiza la anotación preventiva de la predeclaratoria y la preindependización una vez obtenida la licencia de edificación. Sin embargo, el proyecto de habilitación urbana aprobado por la municipalidad puede ser inscrito, de ser el caso, bajo responsabilidad del promotor.

#### 5. Verificación Administrativa:

La Verificación Administrativa del expediente, posterior al otorgamiento de la licencia se realiza en los siguientes supuestos:

a. En el caso del numeral 1 del presente artículo, la Verificación Administrativa, a cargo de la municipalidad respectiva, se realiza sobre el cien por ciento (100%) de los expedientes presentados.

b. Para los numerales 2, 3 y 4 del presente artículo, la Verificación Administrativa se realiza de acuerdo a lo previsto en el artículo 32 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

#### 6. Verificación Técnica:

Mediante la Verificación Técnica, la municipalidad respectiva verifica que las obras sean ejecutadas en correspondencia con el proyecto aprobado y las normas de construcción vigentes.

La Verificación Técnica está a cargo de Inspectores Municipales de Obra, arquitectos o ingenieros colegiados y hábiles, debidamente acreditados y registrados en los colegios profesionales CAP y CIP que pueden o no tener relación de dependencia laboral con la municipalidad.

En aquellas obras que cuenten con un Supervisor de Obra privado, este puede asumir las funciones de Verificación Técnica, siempre que cumplan con los requisitos y condiciones establecidos en la presente Ley y en el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica.

“La Verificación Técnica es obligatoria en el cien por ciento (100%) de las licencias otorgadas, a excepción de las licencias comprendidas en el literal g) del numeral 1 del artículo 10.” (\*) **Párrafo modificado por el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1426, publicado el 16 de setiembre de 2018.**

Si a consecuencia de la Verificación Técnica se constata que la ejecución de las obras se realiza infringiendo las normas, la municipalidad puede disponer la adopción de medidas provisionales de inmediata ejecución que pueden consistir en lo siguiente:

a. Suspender o cesar en forma provisional la acción constructiva.

b. Retirar bienes y equipos de construcción de la vía pública e internarlos en depósitos municipales hasta la enmienda y pago de la multa respectiva.

c. Cualquier mandato de hacer para evitar perjuicio a la seguridad pública o al urbanismo y la imposición de condiciones para la prosecución de la actividad constructiva.

El costo de la Verificación Administrativa está comprendido en el costo de la licencia. El costo por

Verificación Técnica debe determinarse, en cada caso, en función del número de visitas de inspección y de la categoría del Inspector Municipal de Obras que se designe, conforme lo faculta el artículo 67 del TUO de la Ley de Tributación Municipal, aprobado por Decreto Supremo N° 156-2004-EF. El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, mediante Resolución Ministerial, aprobará los montos máximos que pueden cobrarse por cada visita de inspección, calculados a partir de la información que proporcionen los Colegios de Arquitectos e Ingenieros. En caso de que el Inspector asignado a una obra no sea un empleado de la municipalidad, el pago por la Verificación Técnica se deberá efectuar en el Colegio de Arquitectos o de Ingenieros, según corresponda. Dicho monto es intangible y sólo puede ser utilizado para los fines de supervisión de las obras.

La Municipalidad, a requerimiento del administrado, puede verificar un Anteproyecto en Consulta, Proyecto de Habilitación Urbana o de Edificación, en una modalidad superior a la que corresponda la obra, cumpliendo los requisitos previstos para la modalidad original. De solicitar la verificación administrativa bajo las modalidades C o D con evaluación previa por la Comisión Técnica, se acredita el pago correspondiente por derechos de revisión del Anteproyecto en consulta o proyecto.

#### Artículo 11.- Vigencia

Las licencias de habilitación urbana y de edificación, reguladas por la presente Ley, tienen una vigencia de treinta y seis (36) meses, prorrogables por doce (12) meses calendario y por única vez. La prórroga debe solicitarse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la licencia otorgada, sin costo adicional alguno.

“La revalidación procede solo para aquellas licencias emitidas bajo el marco de la presente Ley, por treinta y seis (36) meses y por única vez.” (\*) **Párrafo incorporado por el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1426, publicado el 16 de setiembre de 2018.**

El inicio de la vigencia de las licencias es computado para todas las Modalidades, desde la fecha de su emisión.

Cuando se trate de una habilitación urbana o de edificaciones a ejecutarse por etapas, se puede solicitar una licencia por cada etapa, en base a un proyecto integral cuya aprobación tiene una vigencia de diez (10) años.

La vigencia de las licencias reguladas por la presente Ley, sólo puede ser interrumpida por las municipalidades, en los siguientes casos:

a. Incumplimiento de las normas urbanísticas y/o normas técnicas de edificación con las que fue otorgada la licencia; o,

b. Riesgo inminente contra la seguridad e integridad de las personas y/o edificaciones, previa opinión favorable de la Oficina de Defensa Civil o la que haga sus veces de la Municipalidad correspondiente.

“El informe técnico favorable de los Revisores Urbanos y los dictámenes de las Comisiones Técnicas tienen una vigencia de treinta y seis (36) meses, y de diez (10) años para los proyectos

integrales de habilitación urbana o de edificación que se desarrollan por etapas.” (\*) **Párrafo modificado por el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1675, publicado el 28 de setiembre de 2024.**

“La licencia de habilitación urbana con construcción simultánea y/o progresiva de viviendas de interés social y la licencia de edificación para viviendas de interés social tienen una vigencia de sesenta (60) meses, contados a partir de la fecha de su emisión y, por única vez, puede ser objeto de prórroga por doce (12) meses y/o revalidación por treinta y seis (36) meses; así como, puede ser objeto de renuncia o transferencia.” (\*) **Párrafo incorporado por el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1675, publicado el 28 de setiembre de 2024.**

#### Artículo 12.- Efectos

El otorgamiento de la licencia de habilitación o de edificación determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea habilitando o edificando, en los predios objeto de la misma, en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia.

La expedición de las citadas licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales, sobre el inmueble o inmuebles, objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más inmuebles y producen todos sus efectos, aun cuando sean enajenados.

El régimen de aprobación automática, regulado en la presente Ley, no exime a las municipalidades del control posterior, el cual será regulado mediante el reglamento al que se hace referencia en el artículo 5.

#### Artículo 13.- Deberes del titular de la licencia de habilitación o de edificación

El titular de la licencia de habilitación o de edificación tiene los siguientes deberes:

a. Ejecutar las obras con sujeción a los proyectos aprobados, de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones colindantes y de los elementos constitutivos del espacio público. Sin perjuicio de lo indicado, el administrado debe comunicar el inicio de las obras a los propietarios de inmuebles colindantes para los trabajos a realizarse en el subsuelo y/o aires de estos, con el fin de evitar perjuicios materiales y/o personales, debiendo resarcirlos, de ser el caso en concordancia con las disposiciones y normas aplicables.

b. Mantener, en la obra, la licencia y los planos, debiendo exhibirlos cuando sean requeridos por la municipalidad competente y el respectivo reglamento.

c. Solicitar la recepción de obras o la conformidad de obra en cualquiera de sus dos procedimientos, al concluir con la ejecución del proyecto de habilitación urbana o de edificación.

d. Someterse a supervisión municipal, con arreglo a lo dispuesto en la presente Ley.

e. Restituir los elementos del espacio público que sean afectados por causa del proceso de construcción, de ser el caso.

f. Dar cumplimiento al Reglamento Nacional de Edificaciones y a las demás normas que rigen para el ámbito constructivo.

### **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.

El contenido de la información o documentos previos, señalados en el presente artículo, implica su cumplimiento obligatorio por parte de las entidades otorgantes y de los solicitantes, por cuanto genera deberes y derechos. La municipalidad distrital o provincial o la Municipalidad Metropolitana de Lima, según corresponda, se encuentran obligadas a poner a disposición, de manera gratuita y de libre o fácil acceso o en el portal web de la municipalidad, toda la información referida a la normativa urbanística, en particular la contenida en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, quedando a opción del interesado tramitar dicho documento. Los Registros Públicos inscribirán, a solicitud del propietario, cualquiera de los documentos establecidos en el presente artículo para su respectiva publicidad. El contenido del asiento de inscripción debe resaltar las condiciones establecidas para el aprovechamiento del predio, por lo que este será oponible frente a terceros.

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.

#### **1. Certificado de Zonificación y Vías**

El Certificado de Zonificación y Vías es el documento emitido por las municipalidades provinciales o por la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones, en las que se especifican los parámetros de diseño que regulan el proceso de habilitación urbana de un predio y deberá contener los siguientes aspectos:

- a. Zonificación, de acuerdo al Plan Integral de Zonificación, aprobado por ordenanza de la municipalidad provincial.
- b. Afectación de vías que forman parte del Plan Vial Provincial y/o Distrital.
- c. Usos de los suelos permisibles y compatibles.
- d. Coeficientes máximos y mínimos de edificación.
- e. Área de lote normativo.
- f. Cuadro de Aportes Reglamentarios.
- e. Calificación de bien cultural inmueble, de ser el caso.
- f. Fecha de emisión.

El Certificado de Zonificación y Vías deberá emitirse en un plazo máximo de cinco (5) días útiles y tendrá una vigencia de treinta y seis (36) meses.

#### **2. Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios**

El Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios es el documento emitido por las

municipalidades distritales y provinciales o por la Municipalidad Metropolitana de Lima en el ámbito del Cercado, de sus respectivas jurisdicciones, donde se especifican los parámetros de diseño que regulan el proceso de edificación sobre un predio urbano, y deberá contener los siguientes aspectos:

- a. Zonificación.
- b. Alineamiento de fachada.
- c. Usos de los suelos permisibles y compatibles.
- d. Coeficientes máximos y mínimos de edificación.
- e. Porcentaje mínimo de área libre.
- f. Altura máxima y mínima de edificación expresada en metros.
- g. Retiros.
- h. Área de lote normativo.
- i. Densidad neta expresada en habitantes por hectárea.
- j. Exigencias de estacionamientos para cada uno de los usos permitidos.
- k. Calificación de bien cultural inmueble, de ser el caso.
- l. Fecha de emisión.

El Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios deberá emitirse en un plazo máximo de cinco (5) días útiles y tendrá una vigencia de treinta y seis (36) meses.

#### **3. Certificado de Factibilidad de Servicios**

El Certificado de Factibilidad de Servicios es el documento emitido por las entidades prestadoras de servicios y contendrá:

- a. Las condiciones técnicas bajo las cuales se otorgará el servicio, precisando las obras e instalaciones de infraestructura pública que deberán efectuar las empresas prestadoras.
- b. El plazo en que podrá accederse al servicio.
- c. Fecha de emisión.
- d. Fecha de vigencia.

Las empresas prestadoras deberán reembolsar al propietario, al Habilitador Urbano o al promotor inmobiliario las inversiones que estos efectúen para ejecutar las obras o instalaciones de infraestructura pública que correspondan a tales empresas prestadoras, de acuerdo a lo establecido en el Certificado de Factibilidad de Servicios.

El Certificado de Factibilidad de Servicios deberá emitirse en un plazo máximo de quince (15) días útiles y tendrá una vigencia de treinta y seis (36) meses.

Una vez obtenida la licencia de habilitación urbana o de edificación, según corresponda, no será exigible, en ningún caso, la renovación de ninguno de estos Documentos Previos, siempre que se haya comunicado a la EPS el inicio de las obras.

#### **Artículo 15.- Remisión de información estadística**

Las municipalidades, bajo responsabilidad, remitirán al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento o a las Direcciones Regionales de Vivienda, según corresponda, dentro de los quince (15) días calendario, posteriores al vencimiento de cada trimestre, la información estadística de la totalidad de las licencias de habilitación urbana y edificación otorgadas durante dicho periodo.

## CAPÍTULO II

## HABILITACIÓN URBANA

**Artículo 16.- Requisitos**

Los requisitos para solicitar una licencia de habilitación urbana, que conforman el expediente, son los siguientes:

a. Formulario Único, debidamente suscrito por el administrado y los profesionales responsables, en el que se indica el número de recibo y la fecha de pago del trámite de la licencia ante la municipalidad; así como, la copia del recibo del pago efectuado ante los colegios profesionales, según la modalidad que corresponda.

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

b. Declaración Jurada, consignando el número de la Partida Registral y el asiento donde se encuentra inscrito el inmueble.

c. En el caso que el administrado no sea el propietario del predio, debe presentar la documentación que acredite que cuenta con derecho a habilitar y de ser el caso a edificar.

d. 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.

e. (\*) *Literal derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria del Decreto Legislativo N° 1426, publicado el 16 de setiembre de 2018.*

f. Certificado de factibilidad de servicios de agua, alcantarillado y de energía eléctrica, el mismo que será acreditado con los documentos que otorguen, para dicho fin, las empresas privadas o entidades públicas prestadoras de dichos servicios.

g. Declaración jurada de inexistencia de feudatarios.

h. Documentación técnica compuesta por plano de ubicación y localización del terreno; plano perimétrico y topográfico; plano de trazado y lotización; plano de ornamentación de parques, cuando se requiera; y memoria descriptiva. Esta documentación debe ser presentada también en archivo digital.

i. Declaración jurada de habilitación de los profesionales que suscriben la documentación técnica señalada en el literal h.

j. Planeamiento integral, en los casos que se requiera de acuerdo con el Reglamento Nacional de Edificaciones.

k. Certificación Ambiental, en los casos que se requiera de acuerdo con el listado de inclusión de los proyectos de inversión sujetos al Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental - SEIA, listado que es aprobado conforme a la normatividad vigente sobre el citado Sistema.

l. Certificado de inexistencia de restos arqueológicos, en aquellos casos en que el perímetro del área a habilitar se superponga con un área previamente declarada como parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación.

m. (\*) *Literal derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria del Decreto Legislativo N° 1426, publicado el 16 de setiembre de 2018.*

n. Estudio de mecánica de suelos.

La documentación contenida en los literales a. y h. se presenta en tres (03) juegos originales, pudiendo el administrado presentar para las modalidades B, C y D, un (01) juego original al inicio del trámite y, aprobado el proyecto, los otros dos (02) juegos originales.

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

“Para el caso de proyectos de habilitación urbana aprobados por los Revisores Urbanos, el administrado debe presentar ante la municipalidad respectiva el Informe Técnico favorable, acompañado de los requisitos previstos para las Modalidades B, C o D, según el caso, los cuales sirvieron para la revisión y aprobación del proyecto. El cargo de ingreso constituye la licencia, previo pago del derecho de trámite correspondiente.”

(\*) *Párrafo incorporado por el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1426, publicado el 16 de setiembre de 2018.*

**Artículo 17.- Recepción de expediente y otorgamiento de licencia de habilitación urbana**

Todos los requisitos enumerados en el artículo 16 tienen la condición de declaración jurada de las personas que los suscriben; por tanto, el funcionario municipal que recibe el expediente sólo se limitará a verificar, en el acto de presentación, que los documentos que contiene coincidan con los antes señalados. De ser así, les asignará un número, debiendo sellar y firmar cada uno de los documentos presentados.

Para la Modalidad A, constituye la licencia de habilitación urbana, dos (02) juegos del Formulario Único debidamente sellados y con el número de la resolución de licencia, los cuales son entregados, junto con dos (02) juegos de los documentos señalados en el literal h. del artículo 16 al administrado, en el acto de presentación.

(\*) *Tercer párrafo derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria del Decreto Legislativo N° 1426, publicado el 16 de setiembre de 2018.*

Para la modalidad B, el cargo constituye la Licencia Temporal, que autoriza la ejecución de obras preliminares, las cuales se describen en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.

“Para las modalidades C y D, el funcionario municipal que recibe el expediente, lo deriva a la dependencia correspondiente de la municipalidad para realizar su verificación.” (\*) *Párrafo modificado por el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1426, publicado el 16 de setiembre de 2018.*

**Artículo 18.- Control urbano**

El órgano municipal, encargado del control urbano, realizará la verificación de la ejecución de las obras de la habilitación urbana aprobada en todas sus modalidades, bajo responsabilidad administrativa, civil y/o penal.

**Artículo 19.- Recepción de obras**

Una vez concluidas las obras de habilitación

urbana se solicita la recepción de las mismas, presentando ante la municipalidad que otorgó la licencia, los siguientes documentos:

a. Formulario Único, debidamente suscrito por el administrado, señalando el número de resolución de la licencia de habilitación urbana respectiva, así como el número de recibo y la fecha de pago del trámite de Recepción de Obras.

b. En el caso que el titular del derecho a habilitar sea persona distinta a la que inició el procedimiento de habilitación urbana, la documentación que acredite que cuenta con derecho a habilitar y, de ser el caso, a edificar.

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. Conformidad de obra de servicios emitidos por las entidades prestadoras de los servicios públicos.

e. Copia legalizada notarialmente de las minutas que acrediten la transferencia de las áreas de aportes a las entidades receptoras de los mismos y/o comprobantes de pago de la redención de los mismos, de ser el caso.

f. Planos de replanteo de trazado y lotización y de ornamentación de parques, cuando se requiera, y memoria descriptiva, con su respectivo archivo digital.

g. Declaración Jurada de habilitación de los profesionales que suscriben los planos señalados en el literal f.

La documentación contenida en los literales a. y f. se presenta en tres (03) juegos originales, pudiendo presentar el administrado para las modalidades B, C y D, un (01) juego original al inicio del trámite y, aprobado el proyecto, los otros dos (02) juegos originales.

Estos requisitos tienen la condición de declaración jurada. El funcionario municipal sólo verifica en el acto de presentación que los documentos coincidan; sellando y firmando cada uno de los juegos presentados.

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

El funcionario municipal remite en el día el expediente al órgano municipal encargado del control urbano para que en un plazo no mayor a diez (10) días hábiles, bajo responsabilidad, efectúe las siguientes acciones:

a. Verificar que los planos de replanteo de trazado y lotización 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 recepción de obras de habilitación urbana y autoriza la inscripción registral.

La municipalidad distrital remite copia de la resolución de habilitación urbana, así como copia de la documentación técnica respectiva, a la municipalidad provincial para su conocimiento.

El registrador público se sujeta a lo establecido en la presente disposición, no debe requerir documentación adicional bajo responsabilidad.

#### **Artículo 20.- Inscripción registral**

El Formulario Único con la recepción de obras de habilitación urbana, el plano de replanteo de trazado y lotización, la memoria descriptiva y la resolución de recepción de obras, debidamente sellados por la municipalidad, son los documentos que, en conjunto, dan mérito a la inscripción registral de la habilitación urbana y a la inscripción individualizada de los predios urbanos generados durante este proceso.

La inscripción individualizada de un predio urbano es requisito para la conformidad de obras de edificación.

#### **“Artículo 21.- Habilitaciones urbanas con construcción simultánea**

En los procedimientos de habilitación urbana se pueden solicitar la autorización de ejecución de obras de habilitación urbana con construcción simultánea.” (\*) *Artículo modificado por el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1426, publicado el 16 de setiembre de 2018.*

#### **Artículo 22.- Modificaciones al proyecto de habilitación urbana**

Se considera modificación sustancial aquella que implique disminución de las áreas del cuadro de aportes con las cuales fue autorizada la licencia de habilitación urbana, la modificación de áreas destinada a inversiones públicas para equipamiento urbano, reservas de obras viales y/o la modificación de la sección de alguna vía del Plan Vial de la localidad. Las habilitaciones urbanas que incurran en esta causal deberán reiniciar el procedimiento de aprobación.

“Se considera modificación no sustancial las habilitaciones urbanas que, en su ejecución, han requerido el replanteo de lotes, sea en dimensionamiento, superficie o número, pero que mantienen el esquema aprobado en la licencia de habilitación urbana; estas pueden ser sometidas a evaluación previamente a su ejecución o concluir normalmente su trámite de Recepción de Obras, respetando las áreas del cuadro de aporte.” (\*) *Párrafo modificado por el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1426, publicado el 16 de setiembre de 2018.*

Asimismo, en los casos que la verificación del lote en campo se encuentre que el predio posee menor o mayor superficie que la inscrita en Registros Públicos, dicha habilitación urbana podrá concluir su trámite de recepción de obras previa rectificación del área del predio. En el caso de que el predio posea mayor área, procederá la redención en dinero de la diferencia de aportes.

En el caso de que el predio posea menor área, el interesado podrá mantener su cuadro de aportes o solicitar a la Comisión Técnica, al Revisor Urbano o al Preverificador, según corresponda, la aprobación de un nuevo cuadro, conservando los demás términos de su aprobación, esto podrá solicitarse de manera conjunta al trámite de recepción de obras.

**Artículo 23.- (\*) Artículo derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria del Decreto Legislativo N° 1426, publicado el 16 de septiembre de 2018.**

**“Artículo 24.- Habilitaciones urbanas de oficio**

Las municipalidades distritales y las provinciales o la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, declaran la habilitación urbana de oficio de aquellos predios matrices registralmente calificados como rústicos ubicados en zonas urbanas consolidadas que cuenten con edificaciones permanentes destinadas para vivienda, con equipamiento urbano, de ser el caso, así como con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público, otorgándoles la correspondiente calificación de urbano de conformidad con su realidad local, y disponen la inscripción registral del cambio de uso de suelo rústico a urbano. Estas habilitaciones no se encuentran sujetas a los aportes de la habilitación urbana; sin embargo, de existir áreas destinadas a recreación pública, educación, salud y otros fines, éstas serán consideradas en la habilitación urbana de oficio e independizadas según corresponda.

El procedimiento de habilitación urbana de oficio se inicia con la disposición fundamentada de la municipalidad, la cual es notificada a los titulares registrales del predio matriz y a los poseedores, en la cual se identifica al predio matriz por reunir las siguientes condiciones:

- a) Encontrarse inscrito en el Registro de Predios como predio rústico.
- b) Ubicarse en una zona urbana consolidada que cuenta con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público. El nivel de consolidación será del 90% del total del área útil del predio matriz.
- c) Encontrarse definido el manzaneo y lotización y ejecutadas las vías y veredas acorde con los planes urbanos y alineamiento vial, aprobados por la municipalidad respectiva.
- d) En caso de encontrarse afectado por condiciones especiales, debe encontrarse ejecutada la canalización de acequias de regadío y respetar las servidumbres de los cables de red eléctrica de media y alta tensión, de la vía férrea y la faja marginal de los ríos, de ser el caso.

La habilitación urbana de oficio se aprueba mediante Resolución Municipal, disponiéndose la inscripción registral del cambio de uso rústico a urbano del predio matriz.

La inscripción individual registral de los lotes resultantes de la habilitación urbana de oficio es gestionada por el titular registral, por los poseedores, o por la organización con personería jurídica que agrupe a la totalidad de titulares o poseedores. En caso de predios matrices en copropiedad o coposesión, basta con el consentimiento expreso del 50% más uno del total de los mismos.

Las municipalidades pueden rectificar y/o determinar áreas, linderos y/o medidas perimétricas

inscritas que discrepen con las resultantes del levantamiento topográfico que se realicen en el procedimiento de habilitación urbana de oficio.

Las causales de procedencia e improcedencia, el órgano responsable, el contenido del expediente técnico, el procedimiento y demás condiciones para obtener de las municipalidades la habilitación urbana de oficio se establecerán en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.” (\*) Artículo modificado por el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1426, publicado el 16 de setiembre de 2018.

**Artículo 24-A; 24-B; 24-C.- (\*) Artículos derogados por la Única Disposición Complementaria Derogatoria del Decreto Legislativo N° 1426, publicado el 16 de setiembre de 2018.**

### CAPÍTULO III

### EDIFICACIONES

**Artículo 25.- Requisitos**

Los requisitos para solicitar una licencia de edificación y autorizar su ejecución, que conforman el expediente, son los siguientes:

Para la Modalidad A:

- a. Formulario Único, debidamente suscrito por el administrado y por los profesionales responsables, señalando el número de recibo y fecha de pago del trámite de Licencia de Edificación.
- b. En el caso que el administrado no sea el propietario del predio, debe presentar la documentación que acredite que cuenta con derecho a edificar.
- 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. Documentación técnica compuesta por plano de ubicación, planos de arquitectura, estructuras, instalaciones sanitarias e instalaciones eléctricas, debidamente sellados y firmados por los profesionales de cada especialidad; o puede optar por la adquisición de un proyecto del banco de proyectos de la municipalidad respectiva. Esta documentación debe ser presentada, también, en un archivo digital.

“Para el caso de ampliaciones, remodelaciones, así como obras menores, solo deben presentar: plano de ubicación y arquitectura y la declaración jurada de habilitación profesional del arquitecto responsable del proyecto; o puede optar por la adquisición de un proyecto del banco de proyectos de la municipalidad. Esta documentación debe ser presentada, también, en un archivo digital.”

“En la demolición total de edificaciones hasta tres (3) pisos, siempre que no constituyan parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación o que no requieran el uso de explosivos, se debe presentar la Carta de Seguridad de obra firmada por un ingeniero civil, acompañando declaración jurada de habilitación profesional.”

“En los casos de las obras de las edificaciones de carácter militar de las Fuerzas Armadas, de

carácter policial de la Policía Nacional del Perú, de establecimientos de reclusión penal, de Universidades Nacionales, de establecimientos de salud estatales e instituciones educativas estatales, las que deberán ejecutarse con sujeción a los Planes de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, solo presentarán lo señalado en el literal a. que antecede, así como el plano de ubicación y memoria descriptiva.” **(\*) Párrafos modificados por el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1426, publicado el 16 de setiembre de 2018.**

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

Para la Modalidad B:

a. Formulario Único, debidamente suscrito por el administrado y por los profesionales responsables, señalando el número de recibo y fecha de pago del trámite de Licencia de Edificación.

b. En el caso que el administrado no sea el propietario del predio, debe presentar la documentación que acredite que cuenta con derecho a edificar.

c. En caso 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. Declaración Jurada de habilitación profesional.

e. Certificado de factibilidad de servicios para obra nueva de vivienda multifamiliar o fines diferentes al de vivienda.

f. Documentación técnica compuesta por planos de arquitectura, estructuras, instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias y otras, de ser el caso. Se debe presentar como parte de los planos de proyecto de estructuras, según sea el caso, el plano de sostenimiento de excavaciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Norma E 050 del Reglamento Nacional de Edificaciones acompañado de la memoria descriptiva que precise las características de la misma, además de las edificaciones colindantes indicando el número de pisos y sótanos, complementando con fotos; asimismo, el estudio de mecánica de suelos, de acuerdo a las características de las obras y según los casos que establece el reglamento.

En los casos de remodelación, ampliación o demoliciones parciales, se exige la declaratoria de fábrica o de edificación y planos de la edificación existente.

g. **(\*) Literal derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria del Decreto Legislativo N° 1426, publicado el 16 de setiembre de 2018.**

h. Para proyectos multifamiliares, se adjunta, asimismo, póliza CAR (Todo Riesgo Contratista), según las características de la obra que se vaya a ejecutar con cobertura por daños materiales y personales a terceros y como complemento al Seguro Complementario de Trabajo de Riesgo según la Ley N° 26790, Ley de Modernización de la Seguridad Social en Salud. Este documento se entrega obligatoriamente a la Municipalidad como máximo el día hábil anterior al inicio de la obra y debe tener una vigencia igual o mayor a la duración del proceso edificatorio.

La documentación contenida en los literales a. y f. se presentan en tres (03) juegos originales, pudiendo presentar el administrado, un (01) juego original al inicio del trámite y, aprobado el proyecto, los otros dos (02) juegos originales.

Para las Modalidades C y D:

a. Formulario Único, debidamente suscrito por el administrado y por los profesionales responsables, señalando el número de recibo y la fecha de pago del trámite de Licencia 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 N° 27444.

b. En caso de demoliciones totales o parciales, debe acreditar la inexistencia de cargas y gravámenes o de éstas sin limitaciones; en caso contrario se debe acreditar la autorización del acreedor.

c. En caso que el administrado no sea el propietario del predio, debe presentar la documentación que acredite que cuenta con derecho a edificar.

d. 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.

e. Certificado de factibilidad de servicios para obra nueva de vivienda multifamiliar o fines diferentes al de vivienda.

“f. Documentación técnica compuesta por planos de arquitectura, estructuras, instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias y otras, de ser el caso. Se debe presentar como parte de los planos de proyecto de estructuras, según sea el caso, el plano de sostenimiento de excavaciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Norma E 050 del Reglamento Nacional de Edificaciones y además en el caso de edificaciones situadas en laderas; acompañado de la memoria descriptiva en la cual se precise las características de la misma, además de las edificaciones colindantes indicando el número de pisos y sótanos, complementando con fotos; asimismo, el estudio de mecánica de suelos. Asimismo, se debe presentar como parte del proyecto de arquitectura el plano de seguridad y evacuación cuando se requiera.” **(\*) Literal modificado por el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1426, publicado el 16 de setiembre de 2018.**

g. Declaración Jurada de habilitación profesional.

h. Certificación Ambiental, de acuerdo con el listado de inclusión de los proyectos de inversión sujetos al Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental - SEIA, que es aprobado conforme a la normatividad del SEIA. Se exceptúa de lo dispuesto en el presente literal a las edificaciones de vivienda, comercio y oficinas en áreas urbanas.

Las autoridades locales incorporan en los Planes Urbanos y demás instrumentos de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano, los criterios de ocupación racional y sostenible del territorio.

i. Estudio de Impacto Vial, únicamente en los casos que el Reglamento Nacional de Edificaciones lo establezca y con los requisitos y alcances establecidos por el MVCS.

El Reglamento Nacional de Edificaciones desarrolla los criterios, condiciones, características, alcances y requisitos que deben reunir los documentos y planos que permitan la evaluación del impacto vial de las edificaciones proyectadas, que serán materia de evaluación y verificación de acuerdo a la modalidad de aprobación que corresponda. La incorporación al proyecto de los criterios, condiciones, características, alcances y requisitos exigidos en el Reglamento Nacional de Edificaciones reemplazará al Estudio de Impacto Vial que se menciona en el primer párrafo.

j. (\*) **Literal derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria del Decreto Legislativo N° 1426, publicado el 16 de setiembre de 2018.**

k. Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista), según las características de la obra que se vaya a ejecutar, con cobertura por daños materiales y personales a terceros y como complemento al Seguro Complementario de Trabajo de Riesgo previsto en la Ley N° 26790, Ley de Modernización de la Seguridad Social en Salud. Este documento se entrega obligatoriamente a la Municipalidad como máximo el día hábil anterior al inicio de la obra y debe tener una vigencia igual o mayor a la duración del proceso edificatorio.

l. De tratarse de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación o ubicados en el entorno de dichos inmuebles o predios, se solicitan requisitos adicionales comprendidos en los artículos 30 y 31 de la Norma A.140 del Reglamento Nacional de Edificaciones.

La documentación contenida en los literales a. y f. se presentan en tres (03) juegos originales, pudiendo presentar el administrado, un (01) juego original al inicio del trámite y, aprobado el proyecto, los otros dos (02) juegos originales.

Ninguna autoridad puede establecer exigencias adicionales a las establecidas por el Reglamento Nacional de Edificaciones o requisitos adicionales previstos en la presente Ley. De considerar requisitos adicionales, se constituye una barrera burocrática ilegal, siendo aplicable lo dispuesto en el Decreto Legislativo N° 1256, Decreto Legislativo que aprueba la ley de prevención y eliminación de barreras burocráticas.

Las declaraciones juradas mencionadas en los literales precedentes para todas las modalidades forman parte del Formulario Único.

“Para el caso de proyectos de edificación aprobados por los Revisores Urbanos, el administrado debe presentar ante la municipalidad respectiva el Informe Técnico favorable, acompañado de los requisitos previstos para las Modalidades B, C o D, según el caso, los cuales sirvieron para la revisión y aprobación del proyecto. El cargo de ingreso constituye la licencia, previo pago del derecho de trámite correspondiente.”

(\*) **Párrafo incorporado por el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1426, publicado el 16 de setiembre de 2018.**

### Artículo 25-A.- Anteproyecto en Consulta

A solicitud del administrado, se podrá tramitar la aprobación de un Anteproyecto en Consulta, en las modalidades B, C y D, para lo cual el procedimiento se inicia presentando a la Municipalidad respectiva, los siguientes documentos por duplicado:

a. Formulario Único, debidamente suscrito por el administrado y por el profesional responsable, señalando el número de recibo y la fecha de pago del trámite de Anteproyecto en Consulta 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 N° 27444.

b. Plano de Ubicación y Localización.

c. Planos de Arquitectura (planta, cortes y elevaciones) en escala 1/100.

d. Memoria descriptiva.

“e. Plano de seguridad, que contenga las consideraciones de distancias de recorrido, aforo, anchos de pasillo y señalización correspondiente a la evacuación, de acuerdo a la modalidad de aprobación que corresponda.” (\*) **Literal modificado por el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1426, publicado el 16 de setiembre de 2018.**

f. Declaración jurada de habilidad del profesional que interviene en el proyecto.

El anteproyecto en consulta es verificado por la Comisión Técnica o por el Revisor Urbano en las modalidades que corresponda. Su aprobación no autoriza el inicio de obras.

En todas las modalidades de aprobación, el Anteproyecto en consulta aprobado tiene una vigencia de 36 meses y tiene efecto vinculante para la revisión del proyecto de edificación, siempre que no exista ningún cambio en el diseño aun cuando hayan variado los parámetros urbanísticos y edificatorios con los que fue aprobado. (\*) **Artículo modificado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria del Decreto Legislativo N° 1426, publicado el 16 de setiembre de 2018.**

### Artículo 26.- Recepción de expediente y otorgamiento de licencia de edificación

Los requisitos enumerados en el artículo 25 de la presente Ley, tienen la condición de declaración jurada de las personas que los suscriben; por tanto, el funcionario municipal que reciba el expediente sólo se limitará a verificar la presentación de los requisitos exigidos. De ser conforme, se le asignará un número, sellando y firmando cada uno de los documentos presentados.

Para la Modalidad A, constituye la licencia de edificación, dos (02) juegos del Formulario Único debidamente sellados y con el número de la resolución de licencia, los cuales son entregados, junto con dos (02) juegos de los documentos señalados en el literal h. del artículo 25 al administrado, en el acto de presentación.

Para los casos de las Modalidades B, C y D, el cargo del Formulario Único es devuelto en el mismo acto de presentación al administrado, sin costo adicional.

Obtenida la licencia de edificación, el interesado podrá solicitar a la municipalidad, sin requisito adicional y con el sólo pago del derecho correspondiente, el certificado de numeración.

En las modalidades C y D, con la aprobación del proyecto en la especialidad de arquitectura y de estructura, el administrado puede solicitar la licencia, que tiene un carácter temporal con la que puede iniciar las obras de edificación. El Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación establece el procedimiento, plazos y requisitos para su otorgamiento.

#### **Artículo 27.- Control urbano**

El órgano municipal distrital, encargado del control urbano, realizará la verificación de la ejecución de las obras de edificación aprobadas, en todas sus modalidades, bajo responsabilidad administrativa, civil y/o penal.

#### **Artículo 27-A.- Modificaciones al Proyecto**

El administrado puede modificar parcialmente un proyecto aprobado, en cualquiera de sus especialidades.

Si la modificación se va a realizar antes del otorgamiento de la Licencia de Edificación respectiva y siempre que la modificación propuesta no represente una variación de la modalidad de aprobación con la cual se está tramitando el expediente; se debe presentar la solicitud de modificación ante la municipalidad correspondiente. Después de otorgada la licencia, el administrado puede solicitar la modificación parcial del proyecto que fuera aprobado en las modalidades de aprobación B, C y D, modificación que puede ser aprobada antes o después de su ejecución, dependiendo de las características de las modificaciones.

Los tipos de modificaciones de proyecto, el procedimiento y plazos de solicitud de aprobación, se definirán en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.

#### **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 N° 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.

#### **Artículo 28-A.- Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipadas**

El administrado puede optar por solicitar la conformidad de obra y la declaratoria de edificación anticipadas a nivel de casco no habitable, para

edificaciones destinadas a vivienda, oficina y comercio; solo en las modalidades B, C y D; cuyo proyecto se encuentre financiado por una entidad financiera o con las garantías respectivas; y, si la obra a nivel de casco no habitable se ha realizado de acuerdo a los planos aprobados con la Licencia respectiva; debiendo presentar los requisitos y realizar el procedimiento que se establecen en el reglamento respectivo.

Para todas las modalidades de aprobación, debe existir documento que registre la ejecución de la obra a nivel de casco no habitable que debe presentarse al momento de solicitar la conformidad de obra anticipada, de acuerdo a los alcances que se establecen en el Reglamento respectivo.

Si se opta por la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipadas, el promotor inmobiliario debe publicitar en todo momento que su proyecto se realiza mediante dicho procedimiento, en concordancia con lo previsto en el artículo 2 de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, debiendo hacer constar dicha condición en los contratos de venta que suscriba a partir de la expedición de la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipada, comprometiéndose a culminar la obra y a obtener la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación definitiva.

El Formulario Único de conformidad de obra y declaratoria de edificación anticipadas, una vez sellado y con el número de resolución respectivo, tiene calidad de instrumento público y constituye título suficiente para inscribir de manera definitiva la respectiva declaratoria de edificación, la independización y el reglamento interno, sin cambio de la titularidad de las unidades inmobiliarias.

#### **“Artículo 28-B.- Edificación Terminada**

Una vez terminadas las obras pendientes de ejecución y aprobada la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipadas, el administrado solicita a la municipalidad respectiva la declaración de la edificación terminada.

Asimismo, una vez terminadas las obras pendientes de ejecución el administrado puede hacer entrega de las unidades inmobiliarias.” (\*) *Artículo modificado por el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1426, publicado el 16 de setiembre de 2018.*

#### **Artículo 29.- Del registro**

##### **29.1 De la inscripción preventiva - predeclaratoria de fábrica**

Los propietarios pueden solicitar al registro correspondiente la anotación preventiva de la predeclaratoria de fábrica, la misma que tendrá vigencia por un (1) año.

Cuando se solicita la predeclaratoria de fábrica de una unidad inmobiliaria, con secciones de propiedad exclusiva y bienes comunes, debe inscribirse necesariamente, en el mismo acto, la respectiva preindependización y prerreglamento interno. (\*) *Numeral derogado por la única disposición complementaria derogatoria del Decreto Legislativo N° 1568, publicado el 28 mayo 2023, aún pendiente de entrada en vigencia.*

##### **29.2 De la inscripción - declaratoria de fábrica**

El formulario, una vez sellado, tiene calidad de instrumento público y constituye título suficiente para inscribir la respectiva declaratoria de fábrica.

En el caso de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común, el formulario debe contener la especificación de los bienes y servicios comunes y de propiedad exclusiva, independización, reglamento interno y junta de propietarios, que se inscribe en el registro respectivo.

El Formulario Único de conformidad de obra y declaratoria de edificación anticipadas, una vez sellado y con el número de resolución respectivo, tiene calidad de instrumento público y constituye título suficiente para inscribir la respectiva declaratoria de edificación anticipada.

##### **29.3 De la escritura pública**

No obstante lo dispuesto en los artículos precedentes, los propietarios y/o constructores pueden optar por extender la declaratoria de fábrica mediante escritura pública si así conviniese a su derecho.

#### **“Artículo 30.- De la regularización de habilitaciones urbanas y de edificaciones ejecutadas sin licencia municipal**

Las habilitaciones urbanas ejecutadas hasta el 17 de setiembre de 2018, sin la correspondiente licencia, así como las edificaciones ejecutadas desde el 01 de enero de 2017 hasta el 17 de setiembre de 2018, son regularizadas de forma individual por las municipalidades. Los procedimientos y requisitos son establecidos en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación y pueden ser desarrollados siempre que cumplan con la normatividad vigente a la fecha de su construcción o, en caso que sea más favorable, con la normativa vigente.

Del mismo modo, las habilitaciones urbanas y las edificaciones ejecutadas sin licencia hasta el 17 de setiembre de 2018, también pueden ser regularizadas de forma conjunta por las municipalidades.

La regularización de habilitaciones urbanas y edificaciones es aplicable cuando se trate de bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, siempre que cumplan con las normas vigentes sobre la materia.

La resolución de regularización que expida la municipalidad debe aprobar la habilitación urbana y la recepción de obras, así como la edificación y la conformidad de obra y declaratoria de edificación, respectivamente, o en conjunto, según corresponda.” (\*) *Numeral derogado por la única disposición complementaria derogatoria del Decreto Legislativo N° 1595, publicado el 17 diciembre 2023, aún pendiente de entrada en vigencia.*

## **CAPÍTULO IV**

### **DERECHOS DE TRAMITACIÓN**

#### **“Artículo 31.- De las tasas**

Las tasas que se fijen por los servicios administrativos en los procedimientos establecidos en la presente Ley no deben exceder el costo de

la prestación de los mismos y su rendimiento es destinado exclusivamente al financiamiento del mismo, bajo responsabilidad, de acuerdo a lo previsto en la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

El incremento del monto del Impuesto Predial y/o arbitrios, producto de la habilitación urbana nueva y/o edificación, es exigible a partir del término del plazo de vigencia de la licencia respectiva y/o de las ampliaciones, si las hubieran; dicha exigibilidad deberá acompañarse, en el caso de las edificaciones, de la constatación que emita la municipalidad acreditando que la edificación se encuentra habitada o entregada a sus propietarios finales por parte de las constructoras." (\*) *Artículo modificado por el artículo 5 del Decreto Legislativo N° 1520 publicado el 31 de diciembre del 2021.*

**Artículo 32.-** *Artículo derogado por el artículo 15 de la Ley N° 29476, publicada el 18 diciembre de 2009.*

**Artículo 33.-** *Artículo derogado por el artículo 15 de la Ley N° 29476, publicada el 18 diciembre de 2009.*

#### **Artículo 34.- Incentivos**

Las municipalidades, para incentivar la formalización de la propiedad predial en sus jurisdicciones o con fines de incentivar el desarrollo inmobiliario, pueden reducir, exonerar o fraccionar el pago de los derechos establecidos en el presente Título, siempre que constituyan ingresos propios de cada municipalidad, en aplicación de lo establecido en el artículo 9 numeral 9) de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

### **TÍTULO IV**

#### **NORMALIZACIÓN EDIFICATORIA**

#### **Artículo 35.- Concepto**

La normalización edificatoria tiene como objeto mejorar la habitabilidad, el costo, tiempo y productividad en las edificaciones y habilitaciones urbanas. Se establece mediante las normas técnicas de edificación y la promoción de la investigación en materia de edificación y habilitación urbana.

#### **“Artículo 36.- Normas técnicas de la edificación**

El Reglamento Nacional de Edificaciones, el Código de Estandarización de Partes y Componentes de la Edificación y el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, constituyen las normas técnicas nacionales de cumplimiento obligatorio por las personas naturales y jurídicas, públicas o privadas, que diseñen o ejecuten habilitaciones urbanas y edificaciones en el territorio nacional. Las normas técnicas de carácter regional, provincial o distrital deben guardar concordancia con la regulación establecida en estas normas técnicas nacionales y, de ser el caso, adecuarse a la misma.

#### **a. El Reglamento Nacional de Edificaciones**

El Reglamento Nacional de Edificaciones es el único marco técnico normativo que establece los criterios y requisitos mínimos para el diseño y la

ejecución de proyectos de habilitación urbana y/o de edificaciones, se aprueba por Decreto Supremo y está compuesto por Normas Técnicas que regulan las materias de habilitaciones urbanas y edificaciones en las especialidades de arquitectura, estructuras, instalaciones sanitarias y eléctricas o electromecánicas, las cuales se aprueban con el Índice del referido Reglamento por Decreto Supremo. La modificación integral o parcial de las Normas Técnicas se aprueba por Resolución Ministerial del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, conforme a los avances tecnológicos o la demanda de la sociedad.

#### **b. El Código de Estandarización de Partes y Componentes de la Edificación**

El Código de Estandarización de Partes y Componentes de la Edificación, es el conjunto de normas técnicas que deben cumplir las partes, componentes y materiales para las edificaciones, a fin de garantizar su calidad y seguridad. Será aprobado mediante decreto supremo, con opinión técnica del Instituto Nacional de Calidad (INACAL). Las entidades del Estado, competentes en materia de edificaciones, propiciarán el desarrollo de normas técnicas que estandaricen los materiales y componentes constructivos e incentiven la utilización de sistemas constructivos normalizados que logren mayores índices de productividad. Asimismo, fomentarán la acreditación de entidades privadas que evalúen y otorguen la certificación de productos. El órgano competente del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento es el encargado de la elaboración del Código de Estandarización de Partes y Componentes de la Edificación, en base a las Normas Técnicas Peruanas de requisitos y métodos de ensayo de materiales de edificación y las contenidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

#### **c. El Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación**

El Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, es la norma técnica de aplicación obligatoria a nivel nacional que establece las disposiciones básicas para diseñar y ejecutar proyectos de habilitación urbana y/o de edificación para viviendas de interés social, así como especificaciones urbanísticas y edificatorias. Se aprueba mediante Decreto Supremo a propuesta del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. (\*) *Artículo modificado por el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1469, publicado el 24 de abril de 2020.*

#### **Artículo 37.- Promoción de la investigación y desarrollo en materia de edificación**

Las entidades del Estado, competentes en materia de edificaciones, incentivarán la investigación y capacitación tecnológica con fines de innovación, que reditúen en mayores niveles de productividad y calidad edificatoria. Asimismo, estimularán el estudio y mejoramiento de tecnologías constructivas tradicionales en lo que respecta a condiciones sismorresistentes, de estabilización, durabilidad y seguridad social

y económica. Para dicho propósito, propiciarán convenios con entidades públicas, privadas o entidades cooperantes, con la participación del Servicio Nacional de Capacitación para la Industria de la Construcción - SENCICO.

## TÍTULO V

### PROMOCIÓN EDIFICATORIA

#### Artículo 38.- De la promoción edificatoria

Las entidades públicas, a nivel nacional, regional y local propiciarán estímulos e incentivos para la producción e inversión inmobiliaria, dando preferente atención a las edificaciones de interés social y a la conservación y recuperación del patrimonio cultural inmueble.

Se otorgará asimismo, incentivos para la formalización de fábrica y la independización de unidades inmobiliarias a fin de propiciar la densificación urbana, en concordancia con los planes de desarrollo urbano.

#### Artículo 39.- Del régimen normativo

La adopción de las normas que regularán la inversión inmobiliaria se sustentarán en los principios de concordancia, neutralidad, simplicidad, transparencia y obligatoriedad de difusión que se describen a continuación:

- Por concordancia se entiende que las normas que se expidan para una determinada localidad, deben estar en armonía con las determinaciones del plan de acondicionamiento territorial, de acuerdo con los niveles de prevalencia.

- Por neutralidad se entiende que cada propietario tendrá el derecho de tener el mismo tratamiento normativo que cualquier otro, si las características urbanísticas de una misma área de la ciudad o municipio son iguales.

- Por simplicidad se entiende que las normas se elaborarán de tal forma que se facilite su comprensión, aplicación y control.

- Por transparencia se entiende que el régimen normativo debe ser explícito y completamente público para todas las partes involucradas en la actuación urbanística y edificatoria y para los usuarios.

- Por obligatoriedad de difusión se entiende que los organismos del Estado se encuentran obligados a la difusión de la normativa edificatoria relativa a su nivel de competencia, para lo que establecerán los mecanismos y recursos correspondientes.

Las obras de saneamiento y electrificación ejecutadas por terceros, en el marco de los proyectos de habilitación urbana y de edificación, formulados conforme a la normativa técnica específica vigente y que cuenten con la factibilidad otorgada por las empresas prestadoras de servicios, no están sujetas a las normas del Sistema Nacional de Inversión Pública.

**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.

#### “Artículo 41.- Promoción de proyectos de vivienda de interés social

41.1 La Vivienda de Interés Social es aquella solución habitacional subsidiada por el Estado y destinada a reducir el déficit habitacional cualitativo y cuantitativo, cuyo valor máximo y sus requisitos, se encuentran establecidos en el marco de los programas Techo Propio, Crédito Mivivienda, así como cualquier otro producto promovido por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

41.2 Las solicitudes de licencia de habilitación urbana y/o de edificación que se planteen a base de repeticiones de módulos típicos de vivienda y/o unidades habitacionales típicas que se ejecuten dentro de los programas de vivienda de interés social, así como la recepción de obras o la conformidad de obra y declaratoria de edificación correspondiente, se tramitan en un (01) solo expediente y están sujetas al pago de un único derecho de revisión, teniendo en cuenta los siguientes parámetros:

NÚMERO DE UNIDADES	DERECHO DE REVISIÓN
Unidad habitacional típica o única	100%
De 2 a 10 repeticiones	50% cada unidad
De 11 a 50 repeticiones	25% cada unidad
De 51 a 100 repeticiones	20% cada unidad
De 101 a 1000 repeticiones	10% cada unidad
Más de 1 000 repeticiones	5% cada unidad

41.3 La aplicación del concepto de repetición se presenta en los siguientes casos:

a) Cuando un proyecto se desarrolla mediante uno o más módulos típicos de vivienda que se utilizan más de una vez. Esto se refiere inclusive a las copias especulares (plantas rebatidas).

b) Cuando un proyecto de edificación de varios pisos se desarrolla con plantas típicas.

c) Cuando los edificios constituyen modelos que se utilizan más de una vez, el edificio en conjunto pasa a ser el modelo o módulo típico.

41.4 Los promotores inmobiliarios que soliciten las licencias de habilitación urbana y de edificación destinadas a vivienda de interés social, deben publicitar en todo momento que sus proyectos, en el marco de los programas Techo Propio, Crédito Mivivienda, así como cualquier otro producto promovido por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, están diseñados y se ejecutan según las condiciones establecidas en el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, de conformidad con el artículo 2 de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, debiendo constar dicha condición en los contratos de venta que suscriban, así como cumplir con el valor establecido para la vivienda de interés social. Las Licencias que emitan las Municipalidades deben indicar que el proyecto corresponde a uno de vivienda de interés social”.

**(\*) Artículo modificado por el artículo 2 del Decreto Legislativo N° 1469, publicado el 24 de abril de 2020.**

“41.5 El MVCS, promueve la construcción progresiva de viviendas de interés social, con la finalidad de reducir la brecha del déficit habitacional. La construcción progresiva es aquella ejecución de vivienda unifamiliar y/o bifamiliar que se desarrolla conforme a las necesidades de los beneficiarios con la debida asistencia técnica en los procesos de diseño y ejecución, a fin de garantizar la calidad estructural, la sostenibilidad ambiental y la habitabilidad de las viviendas.” **(\*) Numeral incorporado por el artículo 3 del Decreto Legislativo N° 1675, publicado el 28 de setiembre de 2024.**

#### **“Artículo 42.- Cuaderno de Obra**

El uso del cuaderno de obra físico o digital se implementa durante la ejecución de la obra de habilitación urbana y/o de edificación. En este se registra la trazabilidad y los hechos relevantes de la ejecución de la obra, así como la verificación técnica y las modificaciones con los sustentos técnicos del cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios, las normas urbanísticas y edificatorias nacionales, según corresponda y, de ser el caso, las normas sectoriales y/o normas municipales complementarias que regulan el predio.” **(\*) Artículo incorporado por el artículo 3 del Decreto Legislativo N° 1675, publicado el 28 de setiembre de 2024.**

### **DISPOSICIÓN TRANSITORIA**

**Única.-** Las municipalidades contarán con un plazo de ciento ochenta (180) días, desde la publicación de la presente Ley, para aprobar su correspondiente Plan de Desarrollo Urbano, de ser el caso.

### **DISPOSICIONES FINALES**

**Primera.-** El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en un plazo de ciento ochenta (180) días calendario, aprobará los siguientes reglamentos:

- a. El Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación;
- b. el Reglamento de los Revisores Urbanos; y,

- c. el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica.

Los Reglamentos serán aprobados mediante decreto supremo, refrendado por el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

**Segunda.-** Las municipalidades distritales y las provinciales o la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, en un plazo de ciento ochenta (180) días calendario, elaborarán un Banco de Proyectos, el cual se menciona en el artículo 25, de acuerdo a las necesidades de su jurisdicción. Cada municipalidad podrá realizar las acciones pertinentes para la convocatoria, elaboración y calificación de dichos proyectos, previamente al plazo antes mencionado.

**Tercera.-** El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, conjuntamente con el Ministerio de la Producción, deberán elaborar, en un plazo de doce (12) meses, el Código de Estandarización de Partes y Componentes de la Edificación, a que se refiere el artículo 36, tomando en cuenta las Normas Técnicas Peruanas vigentes. Sin perjuicio de ello, dichos Ministerios solicitarán al INDECOPI la elaboración o actualización de las Normas Técnicas Peruanas de Edificación que consideren pertinentes.

**Cuarta.-** Facúltase a la COFOPRI para que, mediante un proceso simplificado especial, aprobado por decreto supremo, pueda efectuar las declaratorias de fábrica de predios cuyo terreno haya sido materia de un proceso de formalización, así como de los terrenos que sean objeto del saneamiento físico legal al que se refiere la Ley N° 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos, hasta los límites que se establezca.

**Quinta.-** Las municipalidades, dentro del plazo de cuarenta y cinco (45) días, contados desde la entrada en vigencia de la presente Ley, deberán actualizar su Texto Único de Procedimientos Administrativos - TUPA.

**Sexta.-** La Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, dentro del plazo de cuarenta y cinco (45) días, contados desde la entrada en vigencia de la presente Ley, deberá adecuar su Reglamento de Inscripción de Predios, de acuerdo con las disposiciones contenidas en esta Ley.

**Sétima.-** Los procedimientos administrativos, iniciados al amparo de la normativa anterior a la entrada en vigencia de la presente Ley, se regirán por dichas normas hasta su culminación; salvo que, por solicitud escrita del administrado, se acoja a lo establecido en esta Ley.

**Octava.-** A la entrada en vigencia de la presente Ley, quedan derogadas las Leyes Núms. 26878 y 27135, el [Título II](#) de la Ley N° 27157 y todas las disposiciones legales que se opongan a la presente Ley.

**Novena.-** La presente Ley entra en vigencia al día siguiente de la publicación de los Reglamentos, para cuyo efecto el plazo se encuentra establecido en la Primera Disposición Final.

REGLAMENTO DE LICENCIAS DE  
HABILITACIÓN URBANA Y  
LICENCIAS DE EDIFICACIÓNDECRETO SUPREMO  
N° 029-2019-VIVIENDA

(Publicado en el Diario Oficial El Peruano  
el 6 de noviembre de 2019)

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 4 de la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS establece que el citado Ministerio tiene por finalidad normar y promover el ordenamiento, mejoramiento, protección e integración de los centros poblados, urbanos y rurales, como sistema sostenible en el territorio nacional; facilita el acceso de la población a una vivienda digna, en especial de aquella de menores recursos y promueve el desarrollo del mercado inmobiliario, entre otros;

Que, los artículos 5 y 6 de la mencionada Ley disponen que el MVCS es el órgano rector de las políticas nacionales y sectoriales en las materias de vivienda, urbanismo y desarrollo urbano, entre otras, que son de obligatorio cumplimiento por los tres niveles de gobierno en el marco del proceso de descentralización y en todo el territorio nacional; teniendo entre otras competencias exclusivas, dictar normas y lineamientos técnicos para la adecuada ejecución y supervisión de las políticas nacionales y sectoriales;

Que, asimismo, el numeral 2 del artículo 10 de la Ley N° 30156 señala que el MVCS tiene la función compartida de normar, aprobar, ejecutar y supervisar las políticas nacionales sobre ordenamiento y desarrollo urbanístico, habilitación urbana y edificaciones, uso y ocupación del suelo urbano y urbanizable, en el ámbito de su competencia, en concordancia con las leyes orgánicas de gobiernos regionales y de municipalidades;

Que, la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, en adelante la Ley, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por el Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA tiene por objeto establecer la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la independización de predios rústicos, subdivisión de lotes, obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación; fiscalización en la ejecución de los respectivos proyectos; la recepción de obras de habilitación urbana y la conformidad de obra y declaratoria de edificación, garantizando la calidad de vida y la seguridad jurídica privada y pública; así como, establece el rol y responsabilidades de los diversos actores vinculados en los procedimientos administrativos;

Que, mediante el Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA, se aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación que tiene por objeto desarrollar los procedimientos administrativos dispuestos en la Ley;

Que, a través del Decreto Legislativo N° 1426 se modifican diversos artículos de la Ley, con la finalidad de simplificar los procedimientos administrativos para la obtención de licencias de habilitación urbana y edificaciones, así como fortalecer las competencias del MVCS y precisar la regulación de las Municipalidades, en el marco de la modernización del Estado; su Primera Disposición Complementaria Final establece que mediante Decreto Supremo, con refrendo del Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento, se adecúa el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación a las modificaciones que formula, en un plazo no mayor de ciento ochenta (180) días calendario, contado a partir de su vigencia;

Que, conforme a lo indicado en los considerandos precedentes se propone la derogación del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación aprobado por el Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA y la aprobación de un nuevo Reglamento que contenga, entre otros aspectos, las modificaciones efectuadas por el Decreto Legislativo N° 1426, con la finalidad que en el marco de lo regulado en la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, éstas desarrollen procedimientos administrativos ágiles y dinámicos para que los administrados obtengan las autorizaciones municipales urbanísticas con celeridad y eficacia;

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 118 de la Constitución Política del Perú; la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades; la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, modificada por el Decreto Legislativo N° 1426; la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; y, su Reglamento de Organización y Funciones, aprobado por el Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N° 006-2015-VIVIENDA;

DECRETA:

**Artículo 1.- Aprobación del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación**

Aprobar el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, que consta de cinco (05) títulos, ochenta y nueve (89) artículos, cinco (05) Disposiciones Complementarias Finales y una (01) Disposición Complementaria Transitoria, el cual forma parte integrante del presente Decreto Supremo.

**Artículo 2.- Publicación**

Publicar el presente Decreto Supremo y el Reglamento que se aprueba en el artículo precedente en el portal institucional del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento ([www.gob.pe/vivienda](http://www.gob.pe/vivienda)), el mismo día de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

**Artículo 3.- Refrendo**

El presente Decreto Supremo es refrendado por el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

**DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA  
DEROGATORIA**

**Única.-** Derogar el Decreto Supremo N° 011-2017-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los cuatro días del mes de noviembre del año dos mil diecinueve.

MARTÍN ALBERTO VIZCARRA CORNEJO  
Presidente de la República

RODOLFO YAÑEZ WENDORFF  
Ministro de Vivienda, Construcción y  
Saneamiento

**REGLAMENTO DE LICENCIAS DE  
HABILITACIÓN URBANA Y  
LICENCIAS DE EDIFICACIÓN**

**TÍTULO I**

**DISPOSICIONES GENERALES**

**CAPÍTULO I**

**GENERALIDADES**

**Artículo 1.- Objeto**

El Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, en adelante el Reglamento, tiene por objeto desarrollar los procedimientos administrativos dispuestos en la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, en adelante la Ley.

**Artículo 2.- Ámbito de Aplicación**

2.1 Los procedimientos administrativos y los requisitos que se desarrollan y señalan respectivamente en la Ley y el Reglamento, son únicos y de aplicación obligatoria a nivel nacional. Ninguna norma, directiva, formulario o requerimiento administrativo puede exigir mayores requisitos que los establecidos en la Ley y el Reglamento.

2.2 Los procedimientos administrativos establecidos en el Reglamento están sujetos al silencio administrativo positivo, con excepción del procedimiento administrativo de habilitación urbana de oficio.

**Artículo 3.- Licencias**

**3.1 Definición:**

La Licencia es un acto administrativo emitido por la Municipalidad mediante el cual se autoriza la ejecución de una obra de habilitación urbana y/o de edificación prevista en la Ley.

**3.2 Características:**

a) La Licencia de Habilitación Urbana y/o de Edificación se otorga de acuerdo a la documentación

técnica aprobada. Se encuentra afecta al pago por derecho de tramitación por concepto de licencia.

b) Tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses, contados a partir de la fecha de su emisión y es notificada dentro de los tres (03) días hábiles de emitida; puede ser prorrogada y revalidada. La licencia es prorrogable por doce (12) meses calendario y por única vez. La prórroga se solicita dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores a su vencimiento, indicando el número de la licencia y/o del expediente.

c) Para la obtención de la Licencia de Edificación, se tiene que acreditar que el predio cuenta, por lo menos, con el correspondiente proyecto de habilitación urbana aprobado. Para la ejecución de la edificación, la habilitación urbana debe estar recepcionada, salvo los proyectos de habilitación urbana aprobados con construcción simultánea.

Para obtener Licencias de Edificación, así como para la ejecución de sus obras en bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación o ubicados en el entorno de dichos inmuebles, debidamente declarados, no es exigible previamente la habilitación urbana, siempre que la Municipalidad, bajo responsabilidad, corrobore que el predio cuenta con obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, así como de distribución de energía e iluminación pública.

En los casos que exista un contrato de superficie, que incluya a dos o más predios con diferentes propietarios, no corresponde su acumulación para la conformidad de obra y declaratoria de edificación, ni su inscripción en el Registro de Predios, por su naturaleza temporal.

d) El administrado, para dar inicio a la ejecución de la obra autorizada con las Licencias de Habilitación Urbana y/o de Edificación, a excepción de las obras preliminares, debe presentar el Anexo H, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica - RVAT.

**3.3 Administrados**

Se entiende por administrados a los solicitantes de los procedimientos administrativos regulados en la Ley y en el Reglamento, los cuales pueden ser los propietarios, usufructuarios, superficiarios, concesionarios, titulares de una servidumbre o de una afectación en uso, o quien cuente con derechos ciertos para llevar a cabo obras de habilitación urbana y/o de edificación, respecto del predio materia de la solicitud. El titular de la licencia es cualquier persona natural o jurídica, pública o privada.

**3.4 Efectos de la Licencia**

a) El otorgamiento de la Licencia de Habilitación Urbana y/o de Edificación determina la adquisición de los derechos de construcción en el predio, habilitando o edificando en los términos y condiciones otorgados en la misma.

b) La expedición de las citadas licencias no conlleva a pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de los derechos reales, sobre el predio o predios, objeto de ella.

c) Las licencias producen todos sus efectos, aun cuando sean enajenados, pudiendo recaer en uno o más predios, siendo necesario en este último caso la acumulación registral de los lotes para la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación.

d) En el caso de proyectos a ser ejecutados por etapas, se puede presentar un proyecto integral, cuya Acta de Verificación y Dictamen con calificación Conforme tenga una vigencia de diez (10) años, dentro de los cuáles se puede solicitar para cada etapa las Licencias de Habilitación Urbana y de Edificación, la Recepción de Obras, así como la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, teniendo cada uno de estos documentos una vigencia de treinta y seis (36) meses.

### 3.5 Inscripción registral

La Licencia de Habilitación Urbana y/o de Edificación, su prórroga y revalidación, son inscribibles en la partida registral del predio.

El asiento registral se cancela por el vencimiento de las citadas licencias o por la inscripción de la Recepción de Obras o de la Declaratoria de Edificación, según corresponda.

En la calificación registral para la inscripción de las Licencias, Resoluciones o cualquier acto administrativo que emitan las Municipalidades, el Registrador, bajo responsabilidad, solo verifica la competencia del funcionario que la emitió, la formalidad, el carácter inscribible y la adecuación con los antecedentes registrales; no puede evaluar los fundamentos de hecho o de derecho, ni el desarrollo del procedimiento administrativo en el cual se emitió.

## Artículo 4.- Revalidación de Licencias

4.1 Vencido el plazo de vigencia de la Licencia de Habilitación Urbana y/o de Edificación, el administrado puede revalidarla por única vez por el mismo plazo por el cual fue otorgada.

4.2 Son objeto de revalidación, aquellas licencias emitidas en el marco de la Ley.

4.3 La revalidación sólo procede cuando exista avance de la ejecución de la obra sin considerar las obras preliminares. Este avance puede presentar modificaciones no sustanciales, en caso contrario la Municipalidad declara la improcedencia de la solicitud.

4.4 El administrado solicita a la Municipalidad respectiva la revalidación de la Licencia de Habilitación Urbana y/o de Edificación presentando el Formulario Único de Habilitación Urbana - FUHU o el Formulario Único de Edificación - FUE, según corresponda, que le fue entregado con la licencia. La Municipalidad, en un plazo de diez (10) días hábiles, constata el avance de la ejecución de la obra, emite el informe respectivo y, de ser conforme, aprueba la revalidación de la licencia, consignándola de forma expresa en todos los folios del respectivo formulario, señalando las nuevas fechas de emisión y vencimiento.

4.5 Transcurrido el plazo señalado en el numeral precedente sin que la Municipalidad notifique el pronunciamiento correspondiente, se aplica el silencio administrativo positivo, debiendo

la Municipalidad entregar al administrado, dentro de un plazo de tres (03) días hábiles, el formulario correspondiente en el cual se indique, en todos sus folios, la revalidación de la licencia y las nuevas fechas de emisión y vencimiento, bajo responsabilidad.

## Artículo 5.- Parámetros para Habilitaciones Urbanas y Edificaciones

5.1 El Certificado de Zonificación y Vías es el documento emitido por la Municipalidad Provincial en cuya jurisdicción se ubica el predio; se otorga a solicitud del administrado en un plazo máximo de cinco (05) días hábiles y tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses, previo pago del derecho de tramitación correspondiente, otorgado según la zonificación del predio y de acuerdo a los Planos Urbanos vigentes. En la solicitud se indican los datos referidos a la ubicación del predio objeto de la solicitud adjuntando un croquis.

5.2 El Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios es el documento emitido por la Municipalidad Distrital en cuya jurisdicción se ubica el predio; se otorga a solicitud del administrado en un plazo máximo de cinco (05) días hábiles y tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses, previo pago del derecho de tramitación correspondiente, en el cual se especifican los parámetros y las condiciones técnicas de diseño para el predio, de acuerdo a la normativa urbanística y edificatoria vigente al momento de su expedición, al cual se sujeta el proceso de edificación. En la solicitud se indican los datos referidos a la ubicación del predio objeto de la solicitud.

5.3 Los certificados señalados en los numerales 5.1 y 5.2 del presente artículo están orientados al predio, pueden ser solicitados por cualquier administrado y generan deberes y derechos, así como otorgan seguridad jurídica al titular del predio y/o al tercero con derecho a habilitar y/o edificar, incluso cuando los predios sean enajenados. La Municipalidad los tramita como servicios exclusivos.

5.4 Los administrados tienen acceso gratuito a orientación e información completa, veraz y clara, referida a la normativa urbanística y edificatoria que se requiera para el cumplimiento de los requisitos establecidos en los procedimientos administrativos para el otorgamiento de las Licencias de Habilitación Urbana y/o 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.

b) Velar que las áreas que constituyan aportes reglamentarios para cualquiera de las modalidades de Habilitación Urbana, establecidas en el

Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE, sean utilizadas conforme al uso para el cual fueron aportadas.

c) Poner a disposición del público, en un ambiente de fácil y libre acceso y/o en el portal institucional de la Municipalidad, el texto de la Ley, del Reglamento y de la normativa complementaria, así como toda la información que pudiera ser útil para el procesamiento de las Licencias de Habilitación Urbana y/o de Edificación, pudiendo ser el FUHU o FUE, los planos de zonificación, los índices de uso, los parámetros urbanísticos y edificatorios, las áreas de aportes mencionadas en el literal precedente, la normativa ambiental y de bienes culturales inmuebles relacionada con la Habilitación Urbana y/o Edificación, entre otros. De igual forma, el Texto Único de Procedimientos Administrativos - TUPA de la Municipalidad, entre otros.

d) En los procedimientos administrativos regulados en la Ley y el Reglamento, según corresponda, comprobar que los profesionales que participan en la elaboración del anteproyecto en consulta o de los proyectos están habilitados en el ejercicio de su profesión y verificar la información presentada por los administrados respecto a la partida registral del predio, a través de los portales web de los colegios profesionales y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, respectivamente; verificar que la zonificación y vías, así como los parámetros urbanísticos y edificatorios correspondan al predio materia de solicitud; realizar las inspecciones; y, emitir el informe correspondiente.

e) Notificar al administrado la copia del Acta de Verificación y Dictamen, en un plazo máximo de cinco (05) días hábiles de haberse emitido.

La notificación puede realizarse a través de una dirección electrónica, siempre que el administrado lo solicite, conforme a las formalidades del Texto Único Ordenado de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2019-JUS, en adelante el TUO de la Ley N° 27444.

f) Remitir al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS, la información estadística, señalada en el artículo 15 de la Ley, a través del Sistema de Licencias de Habilitación Urbana y de Edificación.

g) Otorgar, en el plazo establecido en la Ley y el Reglamento, las Licencias, Resoluciones o cualquier acto administrativo.

h) Cumplir y hacer cumplir los dictámenes que emitan las Comisiones Técnicas Provinciales y Comisiones Técnicas Provinciales Ad Hoc, cuando resuelvan los recursos de apelación.

i) Cumplir y hacer cumplir las opiniones vinculantes que emite el MVCS.

j) Verificar que los proyectos de habilitación urbana y de edificación sean ejecutados de conformidad con el proyecto aprobado, con el RNE, así como con la normativa ambiental, cultural y otras que resulten aplicables.

k) Requerir a los administrados el inicio del procedimiento de recepción de obras o de la conformidad de obras y declaratoria de edificación,

cuando se culmine con la ejecución del proyecto de habilitación urbana o de edificación, según corresponda, de acuerdo al cronograma de obra.

6.2. El funcionario municipal que emite licencias, resoluciones o cualquier acto administrativo, así como el servidor municipal encargado de los procedimientos administrativos que regula la Ley y el Reglamento, sin considerar las normas técnicas y/o legales correspondientes, es sujeto de responsabilidad penal por el otorgamiento ilegal de derechos, de acuerdo al artículo 314 del Código Penal.

### **Artículo 7.- Formalidades del expediente**

7.1 El FUHU, el FUE y sus anexos, son visados en todas sus páginas y cuando corresponda, firmados por el administrado y los profesionales que intervienen. Los citados formularios tienen carácter de declaración jurada.

7.2 Toda la documentación técnica es firmada y sellada por el profesional responsable del anteproyecto en consulta y proyectos, así como por el administrado.

7.3 Los membretes de los planos contienen la información sobre el administrado; los profesionales responsables de los planos, su especialidad y el número de colegiatura; el tipo de obra; el nombre del proyecto y de los planos; la escala, la fecha y la numeración del plano referida al número total de planos por especialidad.

7.4 Para la numeración de los planos se utilizan los siguientes prefijos:

#### **7.4.1 Para proyectos de habilitación urbana:**

- a) "U" para el plano de ubicación y localización.
- b) "PP" para los planos perimétricos.
- c) "PT" para los planos topográficos.
- d) "PTL" para los planos de trazado y lotización.
- e) "PO" para los planos de ornamentación de parques.
- f) "PRL" para los planos de replanteo de lotización.
- g) "PA" para los planos de altura de edificación.
- h) Otros prefijos que permitan identificar la especialidad correspondiente, a criterio del proyectista.

#### **7.4.2 Para proyectos de edificación:**

- a) "U" para el plano de ubicación y localización.
- b) "A" para los planos de arquitectura.
- c) "E" para los planos de estructuras.
- d) "IS" para los planos de instalaciones sanitarias.
- e) "IE" para los planos de instalaciones eléctricas.
- f) Otros prefijos que permitan identificar la especialidad correspondiente, a criterio del proyectista.

### **Artículo 8.- Habilitación Profesional**

La habilitación profesional se acredita mediante una declaración jurada de los profesionales que intervienen en el proyecto y en la tramitación de la licencia respectiva.

## Artículo 9.- Derecho de tramitación

9.1 En todas las modalidades de aprobación, el derecho de tramitación es cancelado mediante el pago correspondiente al inicio del procedimiento administrativo; incluye el concepto de verificación administrativa cuando se trate de la modalidad A, conforme a lo dispuesto en el RVAT; o, el pago por derechos de revisión de proyecto en las modalidades C y D. El monto cancelado es consignado en el rubro "Observaciones" del FUUH o del FUE, según corresponda.

9.2 El monto por derecho de tramitación no excede el costo por la prestación del servicio y su rendimiento es destinado exclusivamente al financiamiento del mismo, no pudiendo ser superior a una (01) unidad impositiva tributaria - UIT.

Cuando el derecho de tramitación supere dicho monto, la Municipalidad sólo puede cobrar un monto superior a una (01) UIT, con autorización expresa del Ministerio de Economía y Finanzas, conforme a lo establecido en el numeral 54.1 del artículo 54 del TUO de la Ley N° 27444 y al artículo 70 del Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, aprobado por el Decreto Supremo N° 156-2004-EF.

9.3 El pago por derecho de tramitación sólo es exigible cuando los procedimientos administrativos y los servicios exclusivos son aprobados por ordenanza, las que en el caso de las Municipalidades Distritales deben ser ratificadas y compendiadas en el TUPA, conforme a lo dispuesto en el artículo 44 del TUO de la Ley N° 27444. El derecho de tramitación que se cobre sin cumplir con esta disposición es considerado pago indebido.

9.4 El incumplimiento de lo señalado en los numerales 9.2 y 9.3 del presente artículo, constituye una barrera burocrática ilegal, siendo aplicables las sanciones establecidas en el Decreto Legislativo N° 1256, Decreto Legislativo que aprueba la Ley de Prevención y Eliminación de Barreras Burocráticas.

9.5 Los montos por los derechos de revisión de proyectos a cargo de los Colegios Profesionales, de las instituciones que designan delegados ad hoc y, de aquellas que designan delegados de servicios públicos, se establecen en aplicación del Decreto Supremo N° 064-2010-PCM, Decreto Supremo que aprueba la metodología de determinación de costos de los procedimientos administrativos y servicios prestados en exclusividad comprendidos en los Textos Únicos de Procedimientos Administrativos de las Entidades Públicas, en cumplimiento del numeral 44.6 del artículo 44 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

## CAPÍTULO II

### COMISIONES TÉCNICAS

## Artículo 10.- Definición

10.1 Las Comisiones Técnicas son órganos colegiados que ejercen función administrativa cuyo funcionamiento se rige por el TUO de la Ley N° 27444. Emiten dictámenes de carácter vinculante para el otorgamiento o denegatoria de una Licencia de Habilitación Urbana y/o de Edificación, en los casos que corresponda de acuerdo a la Ley.

10.2 Las Comisiones Técnicas verifican el cumplimiento de los requisitos o condiciones establecidos en las disposiciones urbanísticas y/o edificatorias que regulan el predio materia de procedimiento administrativo, de conformidad con las normas de acondicionamiento territorial y/o desarrollo urbano, el RNE y otras normas que sean aplicables al proyecto y/o anteproyecto en consulta.

En el caso de subsanación de observaciones, las Comisiones Técnicas verifican si el administrado lo hizo de forma satisfactoria, no pudiendo observar el proyecto de habilitación urbana, el anteproyecto en consulta y/o el proyecto de edificación presentado, sobre aspectos no objetados en la(s) revisión(es) previa(s), bajo responsabilidad.

10.3 Para los procedimientos administrativos de otorgamiento de Licencias de Habilitación Urbana, la Comisión Técnica Distrital, la Comisión Técnica Provincial y la Comisión Técnica Provincial Ad Hoc están conformadas por:

- a) Un (01) representante de la Municipalidad, quien la preside.
- b) Un (01) representante del Colegio de Arquitectos del Perú - CAP.
- c) Un (01) representante del Colegio de Ingenieros del Perú - CIP.
- d) Un (01) representante por cada entidad prestadora de servicios públicos.

10.4 Para los procedimientos administrativos de otorgamiento de Licencias de Edificación, la Comisión Técnica Distrital, la Comisión Técnica Provincial y la Comisión Técnica Provincial Ad Hoc están conformadas por:

- a) Un (01) representante de la Municipalidad, quien la preside.
- b) Dos (02) representantes del Colegio de Arquitectos del Perú - CAP.
- c) Tres (03) representantes del Colegio de Ingenieros del Perú - CIP, de las especialidades de civil, sanitario y eléctrico o electromecánico.

La revisión de los proyectos de edificación, en aspectos de seguridad, está a cargo de los delegados de la Comisión Técnica, según su especialidad.

10.5 Los delegados Ad Hoc son los representantes designados por las instituciones con funciones específicas que se precisan en el numeral 7 del artículo 4 de la Ley, emiten opinión, cuando corresponda.

En el caso del Delegado Ad Hoc del Ministerio de Cultura - MC, su opinión favorable es necesaria para la aprobación de los proyectos de habilitación urbana y/o de edificación en los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación o de aquellos ubicados en el entorno de dichos inmuebles o predios, según corresponda, de acuerdo al artículo 22 de la Ley N° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación.

10.6 Las Comisiones Técnicas están presididas por un arquitecto o un ingeniero civil o, en defecto de estos, por un ingeniero sanitario o electricista o electromecánico, colegiado, hábil y funcionario de la Municipalidad correspondiente.

10.7 El presidente de la Comisión Técnica tiene las siguientes funciones:

a) Programar las sesiones para una calificación oportuna del proyecto, conforme a los plazos establecidos.

b) Requerir a los colegios profesionales, a las instituciones con funciones específicas y a las entidades prestadoras de servicios públicos para que designen a sus delegados.

c) Convocar obligatoriamente a los delegados Ad Hoc en los casos que establezca la Ley.

d) Custodiar las copias de las Actas de Verificación y Dictamen, debidamente legalizadas, compiladas y foliadas.

e) Poner a disposición de las Comisiones Técnicas y de los delegados Ad Hoc, los planes, planos y normas urbanísticas, de edificación y administrativas vigentes, para facilitar la evaluación y dictamen del proyecto.

f) Comunicar a las entidades respectivas, de ser el caso, las infracciones en las que hubiesen incurrido sus delegados, conforme a lo establecido en el artículo 15 del Reglamento.

g) Las funciones contempladas en los artículos 11 y 12 del Reglamento.

h) Velar por el adecuado funcionamiento de la Comisión Técnica y designar a su representante suplente, funcionario o servidor municipal que debe ser un arquitecto o un ingeniero civil, sanitario, electricista o electromecánico, colegiado y hábil, a fin de garantizar el desarrollo de dicha Comisión.

10.8 Los miembros de las Comisiones Técnicas están impedidos de emitir dictámenes:

a) Sobre proyectos en los que tengan participación personal.

b) Sobre proyectos en los que tengan parentesco con el propietario o el proyectista, dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.

c) Por encontrarse inhabilitados para participar como miembros de las Comisiones Técnicas.

Los miembros de las Comisiones Técnicas, al tomar conocimiento del anteproyecto en consulta o proyectos de habilitación urbana y de edificación, pueden abstenerse de revisar y emitir dictámenes, de acuerdo a las causales previstas en el artículo 99 del TUO de la Ley N° 27444. Las Municipalidades reprograman la revisión sin comprometer los plazos del procedimiento y requiere a los Colegios Profesionales; a las instituciones con funciones específicas; o, a las que designan delegados de servicios públicos, reemplazar al miembro que se abstuvo en el plazo de dos (02) días hábiles, computable dentro del plazo de convocatoria de los miembros de la Comisión Técnica.

10.9 Para el cumplimiento de los plazos de los procedimientos administrativos establecidos en la Ley y el Reglamento y, teniendo en cuenta la carga de expedientes, la Municipalidad puede conformar más de una Comisión Técnica, para lo cual solicita a los colegios profesionales, a las instituciones con funciones específicas y a las entidades prestadoras de servicios públicos, el número de delegados correspondientes.

10.10 Los miembros de las Comisiones Técnicas están obligados a asistir a las convocatorias efectuadas por la Municipalidad.

10.11 En caso de inasistencias hasta en dos oportunidades de algún delegado durante su periodo de designación, la Municipalidad presenta una solicitud de sustitución del mismo al colegio profesional respectivo, a las entidades prestadoras de servicios públicos o a las instituciones con funciones específicas, según sea el caso, por el resto del periodo de su designación.

10.12 En caso que los colegios profesionales no atiendan la solicitud a que se refiere el numeral precedente dentro de los cinco (05) días hábiles de su presentación, la Municipalidad Distrital o Provincial, respectivamente, convoca a un profesional debidamente designado por el colegio profesional correspondiente para cualquier otra Municipalidad de la misma provincia o de la misma región, según corresponda.

10.13 El presidente de la Comisión Técnica y la Municipalidad implementan las medidas administrativas necesarias para que los integrantes de la Comisión Técnica y los delegados Ad Hoc tomen conocimiento de los anteproyectos en consulta y proyectos a ser evaluados con anticipación a las sesiones, lo que incluye, la remisión por correo electrónico o la visualización a través del portal institucional de la Municipalidad, de los planos presentados por el administrado, los formularios, las normas y cualquier otra documentación que sea necesaria para la evaluación, resguardando en este último caso que no se afecte el derecho del administrado.

10.14 La Municipalidad Distrital que no pueda constituir Comisiones Técnicas, puede celebrar convenios de colaboración interinstitucional con otras Municipalidades del mismo ámbito provincial, a fin de constituir las citadas Comisiones. En este supuesto, la presidencia recae en el funcionario de la Municipalidad que no cuenta con Comisión Técnica.

10.15 Las Municipalidades Distritales y/o Provinciales pueden acordar entre ellas y con las entidades que integran las Comisiones Técnicas, la conformación de una Comisión Técnica Común para la revisión de los proyectos presentados en sus jurisdicciones.

10.16 En este supuesto, el procedimiento administrativo se inicia con la presentación del expediente en la Municipalidad en cuya jurisdicción se ubica el proyecto. La verificación del proyecto y la emisión del dictamen están a cargo de la Comisión Técnica Común, correspondiendo a la Municipalidad en la que se inició el procedimiento administrativo, emitir la licencia respectiva. El pago por derecho de tramitación incluye el costo de la revisión de los documentos presentados que conforman el expediente.

10.17 En caso no se pueda constituir la Comisión Técnica Común, la Municipalidad Distrital puede celebrar un Convenio de Cooperación Interinstitucional con una Municipalidad Provincial de la misma Región.

10.18 En caso no se puedan constituir las Comisiones Técnicas por razones o conflictos que conciernen a los colegios profesionales, a las

entidades prestadoras de servicios públicos y/o a las instituciones con funciones específicas, las Municipalidades deben convocar a profesionales debidamente designados ante cualquier otra Municipalidad de cualquier Provincia o Región, según corresponda, quienes deben evaluar y dictaminar los anteproyectos en consulta y proyectos que se presenten y la Municipalidad, de ser el caso, emitir las licencias correspondientes.

#### **Artículo 11.- Funciones de las Comisiones Técnicas para Habilitaciones Urbanas**

11.1 La Comisión Técnica Distrital para Habilitaciones Urbanas tiene las siguientes funciones:

a) Verificar, revisar, evaluar y dictaminar que los proyectos cumplan con las disposiciones urbanísticas que regulan el predio respectivo, las que se señalan en el dictamen correspondiente. La verificación es efectuada por los miembros de la Comisión Técnica que asistan a la respectiva sesión. La sesión se prolonga el tiempo que sea necesario dentro del día en que fue convocada, a fin que los asistentes revisen los proyectos materia de evaluación.

b) Resolver cualquier vacío que pudiese existir respecto de las disposiciones urbanísticas vigentes, a fin de evaluar los proyectos que le son sometidos.

c) Fundamentar sus dictámenes cuando el proyecto sea calificado con dictamen No Conforme, de acuerdo con el numeral 13.6 del artículo 13 del Reglamento.

d) Dictaminar en el día de su conocimiento, los Recursos de Reconsideración, formulados por los administrados o cualquiera de sus miembros, contra las Actas de Verificación y Dictamen que emita y, de ser el caso, declarar su nulidad de conformidad con el TUO de la Ley N° 27444.

e) Atender, obligatoriamente, a los profesionales de su especialidad que soliciten sustentar personalmente sus proyectos, quien podrá asistir a la sesión acompañado del administrado.

11.2 La Comisión Técnica Provincial para Habilitaciones Urbanas tiene las siguientes funciones:

a) Las señaladas en el numeral 11.1 del presente artículo, para los proyectos, así como sus procedimientos administrativos complementarios a desarrollar en el ámbito del Cercado.

b) Dictaminar en el día de su conocimiento, los Recursos de Apelación formulados por los administrados o cualquiera de los miembros de la Comisión Técnica Distrital contra las Actas de Verificación y Dictamen que emita dicha Comisión y, de ser el caso, declarar su nulidad de conformidad con el TUO de la Ley N° 27444.

c) Conocer y declarar la nulidad de oficio de las Actas de Verificación y Dictamen emitidas por la Comisión Técnica Distrital, cuando se advierta alguna de las causales de nulidad previstas en el artículo 10 del TUO de la Ley N° 27444; de ser el caso, resolver sobre el fondo del asunto de contarse con los elementos suficientes para ello,

de conformidad con el TUO de la Ley N° 27444; y, dictaminar de acuerdo a lo establecido en el numeral 13.4 del artículo 13 del Reglamento.

11.3 La Comisión Técnica Provincial Ad Hoc para Habilitaciones Urbanas tiene la función de dictaminar en el día de su conocimiento, los Recursos de Apelación formulados por los administrados o cualquiera de los miembros de la Comisión Técnica Provincial contra las Actas de Verificación y Dictamen que emita dicha Comisión. Asimismo, debe conocer y declarar la nulidad de oficio de las Actas de Verificación y Dictamen emitidas por la Comisión Técnica Distrital, cuando se advierta alguna de las causales de nulidad previstas en el artículo 10 del TUO de la Ley N° 27444; de ser el caso, resolver sobre el fondo del asunto de contarse con los elementos suficientes para ello, de conformidad con el TUO de la Ley N° 27444 y, dictaminar de acuerdo a lo establecido en el numeral 13.4 del artículo 13 del Reglamento.

#### **Artículo 12.- Funciones de las Comisiones Técnicas para Edificaciones**

12.1 La Comisión Técnica Distrital para Edificaciones tiene las siguientes funciones:

a) Verificar, revisar, evaluar y dictaminar que los anteproyectos en consulta y proyectos cumplan con las normas urbanísticas y edificatorias que regulan el predio respectivo, lo cual consta en el dictamen correspondiente. La verificación es efectuada por los miembros de la Comisión Técnica, por especialidades, primero arquitectura, luego estructuras y, por último, en forma conjunta, instalaciones sanitarias y eléctricas. La verificación se prolonga el tiempo que sea necesario, dentro del día en que fue convocada, a fin que los asistentes revisen los proyectos materia de evaluación.

b) Resolver cualquier vacío que pudiese existir respecto de las disposiciones edificatorias vigentes, a fin de evaluar los proyectos que le son sometidos.

c) En la verificación del anteproyecto en consulta, proyecto, modificación del proyecto, Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, incluyendo la emisión del dictamen por especialidad, la Comisión Técnica debe dictaminar dentro del plazo establecido para el procedimiento administrativo, pudiendo ampliar el plazo para la calificación del mismo, por una sola vez y por un término que no sea mayor a cinco (05) días hábiles, de tratarse de bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación o de previsible impacto socio - ambiental, o de gran escala, cuya calificación requiera de un mayor tiempo de análisis, lo que debe constar en el Acta de Verificación y Dictamen.

d) Fundamentar sus dictámenes cuando el proyecto sea calificado con dictamen No Conforme, de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 13.6 del artículo 13 del Reglamento.

e) Dictaminar en el día de su conocimiento, los Recursos de Reconsideración, formulados por los administrados o cualquiera de sus miembros, contra las Actas de Verificación y Dictamen que emita y, de ser el caso, declarar su nulidad de conformidad con el TUO de la Ley N° 27444.

f) Atender, obligatoriamente, a los profesionales de su especialidad que soliciten sustentar personalmente sus proyectos, quien podrá asistir a la sesión acompañado del administrado.

12.2 La Comisión Técnica Provincial para Edificaciones tiene las siguientes funciones:

a) Las señaladas en el numeral 12.1 del presente artículo para los anteproyectos en consulta y proyectos, así como sus procedimientos administrativos complementarios, a desarrollar en el ámbito del Cercado.

b) Dictaminar en el día de su conocimiento, los Recursos de Apelación formulados por los administrados o cualquiera de los miembros de la Comisión Técnica Distrital contra las Actas de Verificación y Dictamen que emita dicha Comisión; de ser el caso, declarar su nulidad de conformidad con el TUO de la Ley N° 27444.

c) Conocer y declarar la nulidad de oficio de las Actas de Verificación y Dictamen emitidas por la Comisión Técnica Distrital, cuando se advierta alguna de las causales de nulidad previstas en el artículo 10 del TUO de la Ley N° 27444; de ser el caso, resolver sobre el fondo del asunto de contarse con los elementos suficientes para ello, de conformidad con el TUO de la Ley N° 27444; y, dictaminar de acuerdo a lo establecido en el numeral 13.4 del artículo 13 del Reglamento.

12.3 La Comisión Técnica Provincial Ad Hoc para Edificaciones tiene la función de dictaminar en el día de su conocimiento, los Recursos de Apelación formulados por los administrados o cualquiera de los miembros de la Comisión Técnica Provincial contra las Actas de Verificación y Dictamen que emita dicha Comisión. Asimismo, debe conocer y declarar la nulidad de oficio de las Actas de Verificación y Dictamen emitidas por la Comisión Técnica Distrital, cuando se advierta alguna de las causales de nulidad previstas en el artículo 10 del TUO de la Ley N° 27444; de ser el caso, resolver sobre el fondo del asunto de contarse con los elementos suficientes para ello, de conformidad con el TUO de la Ley N° 27444; y, dictaminar de acuerdo a lo establecido en el numeral 13.4 del artículo 13 del Reglamento.

### **Artículo 13.- Dictámenes de las Comisiones Técnicas**

13.1 Los dictámenes de las Comisiones Técnicas son actos administrativos que se emiten en sujeción a las normas urbanísticas y edificatorias vigentes. Las Comisiones Técnicas son responsables que los dictámenes que emitan se sujeten a las citadas normas.

13.2 Los dictámenes se aprueban por mayoría simple de los miembros de la Comisión Técnica presentes en la sesión. Para el caso de Licencias de Edificación, los dictámenes se emiten por especialidad.

13.3 Los pronunciamientos de los delegados Ad Hoc constituyen la opinión de la entidad a la que representan, por lo que son incorporados en los dictámenes.

13.4 Los dictámenes de la Comisión Técnica para Habilitaciones Urbanas y/o para Edificaciones, se emiten por mayoría simple de los delegados asistentes, en los siguientes términos:

a) Conforme: Cuando el anteproyecto en consulta o el proyecto cumplen con las normas urbanísticas y/o de edificaciones vigentes.

b) No Conforme: Cuando el anteproyecto en consulta o el proyecto incumplen alguna norma urbanística y/o de edificaciones vigentes y cuya subsanación implica necesariamente modificaciones.

c) Conforme con Observaciones: Cuando el proyecto cumple con las normas urbanísticas y/o de edificaciones vigentes; sin embargo, presenta observaciones subsanables relacionadas a la representación gráfica de los planos. El expediente continúa con la evaluación de especialidades, sin perjuicio que la observación sea subsanada dentro del plazo previsto en el procedimiento.

Para la emisión de la Licencia de Edificación Temporal en las modalidades C y D, regulada en el numeral 66.4 del artículo 66 del Reglamento, se requiere la subsanación de las observaciones gráficas.

Vencido el plazo previsto en el procedimiento, la Municipalidad suspende la emisión de la licencia hasta que el administrado haya cumplido con subsanar la observación gráfica correspondiente. Efectuado el levantamiento, el presidente de la Comisión Técnica, en un plazo de tres (03) días hábiles, verifica que en los planos se haya subsanado la representación gráfica observada, quien de encontrarlos conformes procede a la emisión del informe respectivo y notifica la licencia. Esta verificación no requiere pago alguno.

13.5 El dictamen Conforme tiene un plazo de vigencia de treinta y seis (36) meses.

El dictamen Conforme correspondiente a un proyecto integral tiene un plazo de vigencia de diez (10) años.

13.6 El dictamen No Conforme se justifica consignando la norma transgredida, el articulado pertinente y precisando las observaciones técnicas, las cuales se formulan por única vez; mientras que el dictamen Conforme con Observaciones se justifica precisando la representación gráfica que debe subsanarse. Cada delegado que formule observaciones debe fundamentar las mismas.

13.7 El proyecto de habilitación urbana o de edificación, así como el anteproyecto en consulta con dictamen No Conforme es devuelto, bajo cargo al administrado, quien tiene un plazo de quince (15) días hábiles, para subsanar las observaciones, presentando nuevos planos y acompañando los planos observados.

13.8 En todos los procedimientos administrativos que regula la Ley y el Reglamento, de formularse observaciones, el cómputo del plazo para dictaminar se suspende desde la fecha en la que fueron formuladas, reanudándose dicho plazo desde la presentación de las respectivas subsanaciones de forma satisfactoria.

13.9 En caso de no presentar las subsanaciones en el plazo otorgado al administrado; o, de no subsanar de forma satisfactoria, luego de la

cuarta revisión del proyecto para habilitaciones urbanas con dictamen No Conforme o, de la octava revisión del proyecto de edificaciones con dictamen No Conforme, la Municipalidad declara la improcedencia del procedimiento administrativo.

13.10 En cada plano se consigna el dictamen de la Comisión Técnica, debidamente sellado y firmado por cada uno de sus miembros, indicando sus números de colegiatura.

13.11 El dictamen es suscrito por todos los miembros de la Comisión Técnica, quienes tienen derecho a dejar constancia de sus observaciones o salvedades. El presidente custodia las Actas de Verificación y Dictamen. Para el caso de Licencias de Edificación, el Acta de Verificación y Dictamen es suscrito por el o los miembros de la especialidad correspondiente.

13.12 Se deja expresa constancia en el Acta de Verificación y Dictamen de la asistencia a la respectiva sesión, tanto de sus miembros como de los delegados Ad Hoc, según corresponda.

13.13 Los dictámenes emitidos por las Comisiones Técnicas están sujetos a los siguientes recursos impugnatorios:

a) Recurso de Reconsideración: Es presentado ante el presidente de la Comisión Técnica Distrital que emitió el dictamen, órgano colegiado que lo resuelve.

b) Recurso de Apelación: Es presentado ante el presidente de la Comisión Técnica Distrital que emitió el dictamen, quien lo eleva a la Comisión Técnica Provincial dentro de un plazo de tres (03) días hábiles.

13.14 La Comisión Técnica Provincial Ad Hoc se pronuncia sobre el Recurso de Apelación presentado contra lo resuelto por la Comisión Técnica Provincial, cuando se trate de predios ubicados en el Cercado.

13.15 Los recursos administrativos son interpuestos en el término de quince (15) días y resueltos, de acuerdo a lo establecido en el numeral 13.4 del presente artículo, en el plazo de treinta (30) días, bajo responsabilidad. Para la revisión de los recursos administrativos no se requiere el pago por derecho de revisión ni pago por derecho de tramitación.

13.16 El plazo del procedimiento administrativo se suspende con la interposición de los recursos administrativos y se reanuda al día siguiente de la notificación del Acta de Verificación y Dictamen que los resuelve.

#### Artículo 14.- Delegados

14.1 Los delegados de los colegios profesionales y los delegados Ad Hoc deben tener experiencia profesional mayor a cinco (05) años en el diseño, revisión, ejecución y/o supervisión de proyectos y obras de habilitación urbana o de edificación, según corresponda; asimismo, no pueden ejercer el cargo por más de dos (02) años consecutivos en la misma jurisdicción distrital. La experiencia y los requisitos exigidos para los delegados Ad Hoc del Ministerio de Cultura son determinados por dicha entidad.

14.2 Los colegios profesionales designan ante la Municipalidad respectiva, a los delegados que

los representan en la Comisión Técnica Distrital y Provincial, así como en las Comisiones Técnicas Provinciales Ad Hoc.

14.3 Las entidades prestadoras de servicios públicos designan ante la Municipalidad respectiva, a los profesionales que los representan como delegados ante las Comisiones Técnicas señaladas en el numeral precedente, de acuerdo al número de profesionales requeridos por la Municipalidad. Asimismo, designan a los representantes que, con los Revisores Urbanos, realizan la verificación de los proyectos presentados.

14.4 Las instituciones con funciones específicas designan ante la Municipalidad respectiva, a los profesionales que los representan como delegados Ad Hoc ante las Comisiones Técnicas señaladas en el numeral 14.2 del presente artículo, de acuerdo al número de profesionales requeridos por la Municipalidad. Asimismo, designan a los representantes que, con los Revisores Urbanos, realizan la verificación de los anteproyectos en consulta y proyectos presentados.

14.5 Los delegados se pronuncian exclusivamente sobre la materia que compete a la institución que representan y son responsables individualmente por los dictámenes que emiten.

14.6 El pago por revisión del anteproyecto en consulta y/o proyecto de habilitaciones urbanas y de edificaciones, según corresponda, es depositado por los administrados en las cuentas que señalen cada uno de los respectivos colegios profesionales o instituciones representadas. Los números de las cuentas son publicitados por la Municipalidad, conforme a lo establecido en el literal c) del artículo 6 del Reglamento.

14.7 El pago por revisión del proyecto de habilitación urbana, del anteproyecto en consulta y/o del proyecto de edificación, cuando corresponda, faculta al administrado a presentar ante la Comisión Técnica el proyecto respectivo hasta en dos (02) oportunidades en cada una de las especialidades.

14.8 Los colegios profesionales, las entidades prestadoras de servicios públicos, así como las instituciones con funciones específicas deben remitir a las Municipalidades la credencial correspondiente de sus representantes, la cual debe indicar, entre otros, su condición de delegado, así como el periodo de acreditación.

#### Artículo 15.- Infracciones y sanciones

15.1 Son infracciones de los integrantes de las Comisiones Técnicas:

a) Emitir dictamen sobre expedientes incompletos, siempre que las omisiones del mismo impidan la evaluación del proyecto.

b) Emitir dictamen en contravención de los requisitos o condiciones establecidos en la normatividad vigente.

c) Emitir dictamen contraviniendo lo establecido en los artículos 11, 12 y 13 del Reglamento.

d) Dar lugar a que opere el silencio administrativo positivo.

15.2 Las infracciones son sancionadas con inhabilitación hasta por dos (02) años para

participar como miembro de la Comisión Técnica a nivel nacional, sin perjuicio de las sanciones civiles y penales que correspondan. La Municipalidad comunica al colegio profesional o institución, según corresponda, de la infracción a efectos que adopte las acciones necesarias.

15.3 La reincidencia en alguna de las infracciones señaladas en el numeral 15.1 del presente artículo es sancionada con inhabilitación permanente para ser designado como miembro de la Comisión Técnica a nivel nacional; debiendo actuarse según lo previsto en el numeral anterior.

## TÍTULO II

### HABILITACIÓN URBANA

#### CAPÍTULO I

#### GENERALIDADES

##### **Artículo 16.- Habilitación Urbana**

16.1 Es el proceso de convertir un terreno rústico o eriazos en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública. Adicionalmente, el terreno puede contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones. Este proceso requiere de aportes gratuitos y obligatorios para fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto; así como para servicios públicos complementarios, para educación, salud y otros fines, en lotes regulares edificables que constituyen bienes de dominio público del Estado, susceptibles de inscripción en el Registro de Predios.

16.2 En las habilitaciones urbanas para uso de vivienda se puede autorizar la ejecución de las obras en forma progresiva, pudiendo solo diferirse la ejecución de las calzadas y/o las aceras conforme se establece en el RNE, cumpliéndose las condiciones establecidas en dicho Reglamento. La ejecución y recepción de las obras diferidas pueden ejecutarse progresivamente en el plazo máximo de diez (10) años.

16.3 El procedimiento administrativo de habilitación urbana contempla dos etapas:

- a) Aprobación del proyecto.
- b) Recepción de las obras.

16.4 Los aportes reglamentarios a los que están obligados a efectuar los titulares de predios rústicos que requieran iniciar procesos de habilitación urbana se regulan por lo previsto en la Norma Técnica GH.020, "Componentes de Diseño Urbano" del RNE.

16.5 En habilitaciones urbanas para uso industrial, los aportes reglamentarios pueden ser adjudicados a las entidades receptoras de los mismos en un terreno habilitado, de propiedad del titular de la habilitación urbana, localizado fuera de los linderos del lote materia del procedimiento administrativo de habilitación urbana y dentro de la jurisdicción distrital.

16.6 En la partida registral debe inscribirse como carga, la licencia de habilitación urbana mediante la cual la Municipalidad acepta que el aporte

reglamentario se ubique fuera del predio materia de habilitación urbana y, la minuta de transferencia del terreno por los aportes reglamentarios a favor de las entidades receptoras.

16.7 El administrado puede hacer entrega anticipada del aporte reglamentario, el mismo que puede inscribirse en el Registro de Predios. Realizada dicha inscripción, las entidades receptoras pueden disponer del aporte reglamentario anticipado para la ejecución de las obras de edificación que correspondan, según los usos para los cuales fueron destinados.

16.8 En la memoria descriptiva del proyecto de habilitación urbana, se hace referencia a la partida registral del terreno a ser entregado en calidad de aporte reglamentario.

16.9 En los casos que corresponda, el monto de la redención de los aportes reglamentarios se calcula al valor de tasación arancelaria por metro cuadrado del terreno urbano, conforme a lo dispuesto en el RNE y los valores arancelarios vigentes.

16.10 Están exonerados de efectuar aportes reglamentarios, tanto para la aprobación del proyecto de habilitación urbana como para la recepción de obras, los titulares de predios rústicos en los que se realicen proyectos de inversión pública, de asociación público - privada o de concesión para la prestación de servicios públicos esenciales o para la ejecución de infraestructura pública.

16.11 En los casos que el aporte reglamentario entregado en forma anticipada forme parte del terreno materia de habilitación urbana, para garantizar la ejecución de las obras de habilitación urbana que le corresponden, los titulares del predio deben presentar Carta Fianza a favor de la Municipalidad correspondiente, por el monto de las obras faltantes, pudiendo optar por:

- a) La reserva a favor de la Municipalidad, por el valor de las obras faltantes, a ser inscrita como carga registral.
- b) La ejecución de obras de interés local, por el valor de las obras faltantes.

16.12 Las entidades receptoras de los aportes obligatorios y gratuitos o, de la redención en dinero establecen, respectivamente, los procedimientos para la transferencia y recepción de las áreas de aportes o, el cobro de la redención correspondiente; en su defecto, bastará que el administrado presente copia de la licencia de habilitación urbana, así como del plano de trazado y lotización aprobado, para acreditar el cumplimiento de la obligación.

##### **Artículo 17.- Proceso de Reurbanización**

17.1 El proceso de Reurbanización recompone la trama urbana existente, mediante la reubicación o redimensionamiento de las vías y puede incluir la acumulación y posterior subdivisión de lotes, la demolición de edificaciones y cambios en la infraestructura de servicios; están sujetos al procedimiento administrativo de habilitación urbana con construcción simultánea y está exonerado de los aportes reglamentarios adicionales a los existentes; debiendo cumplir con lo dispuesto en el

RNE y demás normas vigentes. Este procedimiento no aplica a los bienes culturales inmuebles.

17.2 Los parámetros de diseño aplicables a un proyecto de reurbanización son establecidos previamente mediante un Plan Específico aprobado por la Municipalidad Provincial respectiva, el cual contempla la integración inmobiliaria de los predios a través de una Unidad de Gestión Urbanística.

### Artículo 18.- Reajuste de Suelos

18.1 Previo al proceso de habilitación urbana se puede utilizar el Reajuste de Suelos, que es el mecanismo de gestión de suelo para el desarrollo urbano en áreas de expansión urbana, el cual consiste en la acumulación de parcelas rústicas de distintos propietarios, constituyendo una forma de organización con personería jurídica, para ejecutar la habilitación urbana de acuerdo a lo establecido en el Reglamento, en el RNE y en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por Decreto Supremo N° 022-2016-VIVIENDA, en adelante RATDUS.

18.2 Este proceso es aplicable para casos de parcelas rústicas que por sus formas o dimensiones individuales dificultan la dotación física de las áreas de aportes reglamentarios, la incorporación de las obras de carácter provincial, la subdivisión de lotes, entre otros.

### Artículo 19.- Modalidades de aprobación de Habilitación Urbana

Para los proyectos de habilitación urbana existen cuatro (04) modalidades conforme a lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley.

19.1 Modalidad A: Aprobación automática con firma de profesionales

19.1.1 Pueden acogerse a esta modalidad:

a) Las habilitaciones urbanas de terrenos en los que se desarrollen proyectos de inversión pública, de asociación público - privada o de concesión privada que se realicen para la prestación de servicios públicos esenciales o para la ejecución de infraestructura pública.

b) Las habilitaciones urbanas correspondientes a Programas promovidos por el Sector VIVIENDA, para la reubicación de beneficiarios de atención extraordinaria del Bono Familiar Habitacional, establecidos en el numeral 3.2.1 del artículo 3, de la Ley N° 27829, Ley que crea el Bono Familiar Habitacional (BFH).

19.1.2 En la presente modalidad, no están contempladas las habilitaciones urbanas proyectadas sobre terrenos que constituyan parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación declaradas por el Ministerio de Cultura.

19.2 Modalidad B: Aprobación de Proyecto con evaluación por la Municipalidad o con evaluación previa por los Revisores Urbanos

19.2.1 Pueden acogerse a esta modalidad:

a) Las unidades prediales de uso residencial no mayores de cinco (5) ha. que constituyan islas

rústicas y que conformen un lote único, siempre y cuando no esté afecto al Plan Vial Provincial o Metropolitano.

b) La modificación del proyecto de habilitación urbana que corresponda a alguna etapa de un proyecto integral aprobado con anterioridad o que tenga el plazo vencido.

19.2.2 En la presente modalidad, no están contempladas las habilitaciones urbanas proyectadas sobre terrenos que constituyan parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación declaradas por el Ministerio de Cultura.

19.3 Modalidad C: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica o por los Revisores Urbanos

Pueden acogerse a esta modalidad las habilitaciones urbanas:

a) Que se vayan a ejecutar por etapas con sujeción a un proyecto integral.

b) Con construcción simultánea que soliciten venta garantizada de lotes.

c) Con construcción simultánea de viviendas en las que el número, dimensiones de lotes a habilitar y tipo de viviendas a edificar se definan en el proyecto, siempre que su finalidad sea la venta de viviendas edificadas.

d) Todas las demás habilitaciones urbanas que no se encuentren contempladas en las modalidades A, B y D, como aquellas a ejecutarse sobre predios que constituyan parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, áreas naturales protegidas, su zona de amortiguamiento y en ecosistemas frágiles.

19.4 Modalidad D: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica o por los Revisores Urbanos

Pueden acogerse a esta modalidad las habilitaciones urbanas:

a) De predios que no colinden con áreas urbanas o colinden con predios que cuenten con proyectos de habilitación urbana aprobados y no ejecutados, por tanto, requiere de la formulación de un planeamiento integral.

b) De predios que colinden con zonas arqueológicas, con bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación o, con Áreas Naturales Protegidas.

c) Con o sin construcción simultánea, para fines de Industria, Comercio y Usos Especiales (OU).

19.5 La Municipalidad, a requerimiento del administrado, otorga Licencia de Habilitación Urbana bajo los alcances de una modalidad superior a la que corresponda el proyecto. Los requisitos son los mismos a los exigidos por la modalidad original y, para las modalidades C y D con evaluación previa por la Comisión Técnica, se debe presentar además el comprobante de pago por revisión del proyecto.

19.6 El proceso de Reurbanización es aprobado en la modalidad C.

19.7 En caso se trate de una habilitación urbana a ejecutarse por etapas, de acuerdo a lo establecido

en el numeral 13 del artículo 3 de la Ley, se solicita una licencia por cada etapa conforme al proyecto integral. Cada etapa tiene que cumplir con los aportes gratuitos y obligatorios correspondientes.

**Artículo 20.- Documentos previos para la Habilitación Urbana**

20.1 Son los documentos que regulan el diseño o las condiciones técnicas que afectan el procedimiento administrativo de habilitación urbana, por lo que se debe recabar o tramitar con anterioridad a dicho procedimiento, de acuerdo al artículo 14 de la Ley, siendo éstos:

a) Certificado de Zonificación y Vías, es el documento emitido por las Municipalidades Provinciales en el ámbito de sus jurisdicciones, que especifica los parámetros de diseño que regulan el proceso de Habilitación Urbana de un predio.

A solicitud del administrado y para el procedimiento administrativo de regularización de habilitación urbana, previa declaración de la fecha de ejecución de dicha habilitación, la Municipalidad consigna los parámetros de diseño vigentes a la fecha de ejecución de la habilitación urbana y los vigentes a la fecha de expedición del certificado.

b) Certificado de Factibilidad de Servicios, es el documento emitido por los prestadores de servicios de saneamiento y las entidades prestadoras de energía eléctrica, en el que se indica expresamente si se brindará el servicio o, de manera excepcional, las condiciones técnicas y administrativas que se requieren para implementar su acceso; y cuya obtención es necesaria con anterioridad al procedimiento administrativo de Licencia de Habilitación Urbana, conforme a lo dispuesto en la normativa sectorial correspondiente.

El Certificado de Factibilidad de Servicios debe emitirse en un plazo máximo de quince (15) días útiles y tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses, prorrogable por única vez por doce (12) meses calendario, dentro del ámbito de responsabilidad de quien emite el referido certificado. En caso las empresas prestadoras de servicios no emitan el certificado en el plazo establecido, serán sujetas a responsabilidad. Para el caso de los proyectos integrales de habilitación urbana aprobados, no se requiere la actualización del Certificado de Factibilidad de Servicios durante la ejecución de las etapas, en tanto el proyecto no contenga modificaciones.

Los reembolsos a que se refiere el numeral 3 del artículo 14 de la Ley, se efectuarán en el plazo que para el efecto establezca la normativa sectorial correspondiente que rigen las concesiones o la prestación de servicios públicos.

c) El Planeamiento Integral, como documento previo, es la Ordenanza Municipal Provincial que aprueba el instrumento técnico - normativo con fines de integración al área urbana de los predios rústicos que no están comprendidos en los Planes de Desarrollo Urbano - PDU o localizados en los centros poblados que carezcan del PDU y/o Zonificación.

El proceso de aprobación del planeamiento integral se encuentra establecido en el RATDUS.

20.2 El registrador inscribe a solicitud del propietario, cualquiera de los documentos previos.

**Artículo 21.- Certificación ambiental y estudios para proyectos de habilitación urbana**

La certificación ambiental y los estudios que se requieren para la aprobación de los proyectos de habilitación urbana de acuerdo a las modalidades de aprobación son:

a) La certificación ambiental de acuerdo a las normas de la materia y desarrollado conforme a lo dispuesto en la Ley N° 27446, Ley del Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental, su Reglamento y al listado de inclusión de los proyectos de inversión sujetos al Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental - SEIA, que es aprobado conforme a la normatividad de la materia.

b) El Estudio de Impacto Vial - EIV, únicamente en los casos que el RNE lo establezca. Cuando el proyecto de habilitación urbana incorpore los criterios, condiciones, características, alcances y requisitos exigidos en el RNE reemplazará al EIV.

c) El Estudio de Mecánica de Suelos con Fines de Pavimentación para los proyectos de Habilitación Urbana, el cual es desarrollado por profesional(es) especialista(s) en la materia, de acuerdo a lo establecido en la Norma Técnica CE.010, "Pavimentos Urbanos" del RNE.

**CAPÍTULO II**

**DOCUMENTOS REQUERIDOS**

**Artículo 22.- Requisitos comunes**

22.1 En todos los procedimientos administrativos regulados en el presente Título, además de los requisitos especiales establecidos para cada caso, el administrado presenta:

a) FUHU, en tres (03) juegos originales, debidamente suscritos por el administrado y, en la sección que corresponda, por los profesionales responsables, en el que se debe consignar la información necesaria al procedimiento que se requiere iniciar, de acuerdo a la modalidad correspondiente.

Para las modalidades C y D, se adjunta copia del recibo del pago efectuado en los colegios profesionales; en las instituciones con funciones específicas; o, en las entidades que designan delegados de servicios públicos, por derecho de revisión.

El pago de tramitación de la licencia y los pagos por derecho de revisión se encuentran comprendidos en la determinación del derecho de tramitación, de acuerdo a lo establecido en el TUO de la Ley N° 27444.

b) En caso que el administrado no sea el propietario del predio, debe presentar la documentación que acredite que cuenta con derecho a habilitar y, de ser el caso, a edificar.

22.2 El FUHU y sus anexos, son documentos aprobados por el MVCS, de libre reproducción, mediante el cual se formalizan los procedimientos

administrativos y actos administrativos relacionados con la autorización de ejecución de los proyectos de habilitación urbana; lo suscriben el administrado, así como los profesionales responsables del proyecto; tiene carácter de declaración jurada la información que contiene y los documentos que se presentan. Este formulario tiene mérito de inscripción registral.

### **Artículo 23.- Recepción del expediente**

23.1 Todos los documentos que forman parte del expediente tienen la condición de declaración jurada, por lo que el funcionario de la unidad de recepción documental, se limita a verificar en el acto de presentación que el expediente contenga los documentos requeridos por la Ley y el Reglamento. En caso el expediente cumpla con lo indicado, le asigna un número, sella y firma el FUHU y folia cada uno de los documentos presentados, tanto los originales como las copias.

En las modalidades B, C y D, el administrado puede presentar en el expediente solo un juego del FUHU y de la documentación técnica requerida. En ese supuesto, los otros dos (02) juegos requeridos, son presentados dentro de un plazo de tres (03) días, contado desde la notificación de la aprobación del proyecto de habilitación urbana.

23.2 De no cumplir el expediente con lo indicado en el numeral precedente, en un solo acto y por única vez, el funcionario a cargo de la unidad de recepción documental realiza las observaciones por falta de requisitos que no puedan ser salvadas de oficio, requiriendo al administrado que las subsane dentro de un plazo máximo de dos (02) días hábiles.

La observación se anota bajo firma del receptor en la solicitud y en el cargo que se entrega al administrado, indicando que, de no ser subsanadas en el plazo estipulado, se tiene por no presentada su solicitud.

23.3 Dentro del plazo establecido en el numeral precedente y mientras está pendiente la subsanación, son aplicables las siguientes reglas:

a) No procede el cómputo de plazos para que opere el silencio administrativo, ni para la presentación de recursos administrativos.

b) No procede la aprobación automática del procedimiento administrativo, de ser el caso.

c) El funcionario a cargo de la unidad de recepción documental no remite el expediente al órgano competente para el inicio del procedimiento administrativo.

Transcurrido el plazo y de no ser subsanadas las observaciones por incumplimiento de requisitos, se considera como no presentada la solicitud o formulario y se devuelve con sus recaudos cuando el administrado se apersona a reclamar, reembolsando el monto de los derechos de tramitación que haya abonado. En caso se haya efectuado pago por derechos de revisión y/o por participación de delegados Ad Hoc se solicita el reembolso en las entidades correspondientes, deduciéndose en ambos casos los gastos administrativos generados.

De ser subsanadas las observaciones, se procede conforme a lo establecido en el numeral

23.1 del presente artículo y se remite al órgano competente.

23.4 Cuando la Municipalidad advierta que en la revisión de la documentación a la que se refiere el literal d) del artículo 6 del Reglamento para las modalidades B, C y D no se pueda continuar con el procedimiento administrativo de habilitación urbana, emplaza por única vez al administrado, a fin que realice la subsanación correspondiente en un plazo de quince (15) días hábiles. Mientras esté pendiente dicha subsanación, es aplicable lo dispuesto en el literal a) del numeral 23.3 del presente artículo. De no subsanar de forma satisfactoria lo requerido dentro del plazo establecido, la Municipalidad declara la improcedencia de lo solicitado.

23.5 La Municipalidad está obligada a realizar una revisión integral del cumplimiento de todos los requisitos de las solicitudes que presentan los administrados y, en una sola oportunidad, debe formular todas las observaciones que correspondan.

Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo precedente, la Municipalidad mantiene la facultad de requerir única y exclusivamente la subsanación de aquellos requisitos que no hayan sido subsanados por el administrado o cuya subsanación no resulte satisfactoria. En ningún caso se pueden realizar nuevas observaciones invocando la facultad señalada en el presente párrafo.

23.6 El incumplimiento de la obligación señalada en el numeral que antecede, constituye una falta administrativa sancionable, de conformidad con lo dispuesto por el TUO de la Ley N° 27444; así como, una barrera burocrática ilegal, siendo aplicables las sanciones establecidas en el Decreto Legislativo N° 1256, Decreto Legislativo que aprueba la Ley de Prevención y Eliminación de Barreras Burocráticas, sin perjuicio de la obligación del administrado de subsanar las observaciones.

## **CAPÍTULO III**

### **LICENCIAS DE HABILITACIÓN URBANA**

#### **Artículo 24.- Requisitos y procedimientos para obtener la Licencia de Habilitación Urbana - Modalidad A: Aprobación Automática con firma de profesionales**

24.1 Para obtener una Licencia de Habilitación Urbana en la modalidad A, según lo indicado en el numeral 19.1 del artículo 19 del Reglamento, el administrado inicia el procedimiento administrativo presentando a la Municipalidad respectiva, además de los documentos que se indican en el artículo 22 del Reglamento, los siguientes:

a) Certificados de Factibilidad de Servicios de agua potable, alcantarillado y de energía eléctrica, según lo dispuesto en el literal b) del numeral 20.1 del artículo 20 del Reglamento.

b) Declaración Jurada de inexistencia de feudatarios.

c) Documentación técnica, en tres (03) juegos originales, firmada por el administrado y los profesionales responsables del diseño, de acuerdo a lo siguiente:

- Plano de ubicación y localización del terreno con coordenadas UTM.
- Plano perimétrico y topográfico.
- Plano de trazado y lotización con indicación de lotes, vías y secciones de vías, ejes de trazo y habilitaciones urbanas colindantes, en caso sea necesario para comprender la integración con el entorno, con indicación de curvas de nivel por cada metro.
- Plano de pavimentos, con indicación de curvas de nivel por cada metro, de corresponder.
- Plano de ornamentación de parques, referentes al diseño, ornamentación y equipamiento de las áreas de recreación pública, de ser el caso.
- Memoria descriptiva.

Los planos son elaborados en forma georreferenciada al Sistema Geodésico Oficial, según lo establecido en la Ley N° 28294, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios, en adelante la Ley N° 28294 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N° 005-2006-JUS.

- d) Copia del planeamiento integral aprobado, cuando corresponda.
- e) Certificación Ambiental, según lo dispuesto en el literal a) del artículo 21 del Reglamento.
- f) Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos en aquellos casos en que el perímetro del área a habilitar se superponga con un área previamente declarada como parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación.
- g) Estudio de Mecánica de Suelos con fines de pavimentación, de acuerdo a lo previsto en el literal c) del artículo 21 del Reglamento.

24.2 Los documentos se presentan a la unidad de recepción documental, procediendo el funcionario a cargo de acuerdo a lo establecido en el artículo 23 del Reglamento. De estar conformes los documentos, se sellan y firman cada uno de ellos. El número de la licencia se consigna en forma inmediata en todos los originales de los Fuhu presentados. El cargo del administrado, está conformado por dos (02) juegos del Fuhu y dos (02) juegos de la documentación técnica; de los cuales, un (01) juego del Fuhu y un (01) juego de la documentación técnica se le entrega en el mismo acto de presentación y constituye la Licencia de Habilitación Urbana, mientras que el otro juego del Fuhu y de la documentación técnica se le entrega debidamente firmados y sellados dentro de los tres días, conforme al literal b) del numeral 3.2 del artículo 3 del Reglamento.

24.3 Se adjunta al expediente de Licencia de Habilitación Urbana en esta Modalidad, el Anexo H, de acuerdo a lo establecido en el RVAT, para agilizar su suscripción y dar inicio a la obra.

**Artículo 25.- Requisitos y procedimientos para obtener la Licencia de Habilitación Urbana - Modalidad B: Aprobación de Proyecto con evaluación por la Municipalidad**

25.1 Para obtener una Licencia de Habilitación Urbana en la modalidad B, según lo indicado en el numeral 19.2 del artículo 19 del Reglamento, el administrado inicia el procedimiento administrativo presentando a la Municipalidad respectiva, además

de los documentos que se indican en el artículo 22 del Reglamento, los siguientes:

- a) Certificados de Factibilidad de Servicios de agua potable, alcantarillado y de energía eléctrica, según lo dispuesto en el literal b) del numeral 20.1 del artículo 20 del Reglamento.
- b) Declaración Jurada de inexistencia de feudatarios.
- c) Documentación técnica, en tres (03) juegos originales, firmada por el administrado y los profesionales responsables del diseño, de acuerdo a lo siguiente:

- Plano de ubicación y localización del terreno con coordenadas UTM.
- Plano perimétrico y topográfico.
- Plano de trazado y lotización con indicación de lotes, aportes, vías y secciones de vías, ejes de trazo y habilitaciones urbanas colindantes, en caso sea necesario para comprender la integración con el entorno, con indicación de curvas de nivel por cada metro, de corresponder.
- Planos de pavimentos, con indicación de curvas de nivel por cada metro, de corresponder.
- Plano de ornamentación de parques, referentes al diseño, ornamentación y equipamiento de las áreas de recreación pública, de ser el caso.
- Memoria descriptiva.

Los planos son elaborados en forma georreferenciada al Sistema Geodésico Oficial, según lo establecido en la Ley N° 28294 y su Reglamento.

- d) Copia del planeamiento integral aprobado, cuando corresponda.
- e) Certificación Ambiental, según lo dispuesto en el literal a) del artículo 21 del Reglamento.
- f) Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos en aquellos casos en que el perímetro del área a habilitar se superponga con un área previamente declarada como parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación.
- g) Estudio de Mecánica de Suelos con fines de pavimentación, de acuerdo a lo previsto en el literal c) del artículo 21 del Reglamento.

25.2 El cargo de ingreso del expediente constituye la Licencia Temporal para Habilitación Urbana, la cual está conformada por el Fuhu y la documentación técnica, debidamente sellados con la recepción y el número del expediente asignado. La Licencia Temporal para Habilitación Urbana, en la presente modalidad, solo autoriza a las obras preliminares que correspondan a los trabajos preparatorios, incluyendo las obras provisionales que se requieran para implementar la obra previo al proceso de movimiento de tierras y excavación.

25.3 La Municipalidad en un plazo máximo de veinte (20) días hábiles contados desde la presentación del expediente efectúa lo dispuesto en el literal d) del artículo 6 del Reglamento, realiza la revisión de los documentos presentados que conforman el mismo y califica el proyecto de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 13.4 del artículo 13 del Reglamento.

25.4 En caso la Municipalidad califique el proyecto como Conforme, sella y firma todos los documentos, los planos y emite la licencia definitiva,

dejando sin efecto la licencia temporal, consigna en el FUHU el número de la licencia definitiva, que autoriza las obras de habilitación urbana y, entrega al administrado dos juegos originales del FUHU, conjuntamente con los documentos técnicos de sustento.

25.5 En caso la Municipalidad califique el proyecto como Conforme con observaciones, realiza las actividades señaladas en el numeral precedente sin notificar la licencia definitiva hasta que el administrado presente la subsanación de las observaciones gráficas correspondientes.

25.6 En caso la Municipalidad califique el proyecto como No Conforme, notifica las observaciones al administrado a quien se le otorga un plazo de quince (15) días hábiles para subsanarlas, suspendiéndose el cómputo del plazo del procedimiento administrativo. El administrado debe presentar nuevos planos en los que conste la subsanación de las observaciones de la revisión, acompañando los planos dictaminados. Presentadas las respectivas subsanaciones, el cómputo del plazo se reanuda. De no presentarse las subsanaciones en el plazo otorgado, se declara la improcedencia de la solicitud.

25.7 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 licencia, dentro de un plazo de tres (03) días hábiles, entregar al administrado el FUHU con el número de la licencia definitiva asignado, así como la documentación técnica del expediente, debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad.

#### **Artículo 26.- Requisitos y procedimientos para obtener Licencia de Habilitación Urbana - Modalidades C o D: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica**

26.1 Para obtener una Licencia de Habilitación Urbana en las modalidades C o D, el administrado inicia el procedimiento administrativo presentando a la Municipalidad respectiva, los documentos que se indican en el artículo 22 y en el numeral 25.1 del artículo 25 del Reglamento; así como, adjunta el EIV, en los casos que establezca el RNE y copia de los comprobantes de pago por revisión de proyecto.

26.2 Iniciado el procedimiento administrativo, el profesional responsable de la Municipalidad, dispone de cinco (05) días hábiles para efectuar lo dispuesto en el literal d) del artículo 6 del Reglamento. Asimismo, debe facilitar a la Comisión Técnica el acceso a la normativa aplicable. Durante este plazo, el presidente de la Comisión Técnica convoca a la citada Comisión y de ser el caso a los delegados Ad Hoc.

En caso de formularse observaciones, las mismas son notificadas al administrado a quien se le otorga un plazo de quince (15) días hábiles para subsanarlas, suspendiéndose el cómputo del plazo del procedimiento administrativo.

26.3 La Comisión Técnica, en un plazo de cuarenta (40) días hábiles se pronuncia únicamente sobre el cumplimiento de la zonificación y diseño de vías que se detallan en el Certificado de Zonificación y Vías, los aportes reglamentarios y las normas de diseño establecidas en el RNE; así

como, sobre las condiciones técnicas establecidas en las factibilidades de los servicios de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.

26.4 Los Dictámenes de las Comisiones Técnicas se emiten por mayoría simple de los delegados asistentes, de acuerdo a lo establecido en el numeral 13.4 del artículo 13 del Reglamento.

26.5 Emitido el dictamen Conforme, la Municipalidad sella y firma todos los documentos, los planos y emite la Licencia de Habilitación Urbana, consigna en el FUHU el número de la citada licencia, que autoriza las obras de habilitación urbana y, entrega al administrado dos juegos originales del FUHU, conjuntamente con los documentos técnicos de sustento.

26.6 En caso el dictamen es Conforme con observaciones, se sellan y firman todos los documentos, los planos y se emite la licencia, consignando en el FUHU el número de la citada licencia; asimismo, se notifica al administrado las observaciones gráficas para la subsanación correspondiente sin notificar la licencia hasta que el administrado presente la subsanación de las observaciones gráficas correspondientes.

26.7 En caso el dictamen es No Conforme el proyecto es devuelto, bajo cargo, al administrado a quien se le otorga un plazo de quince (15) días hábiles para subsanar las observaciones formuladas, suspendiéndose el cómputo del plazo señalado en el numeral 26.3 del presente artículo. El administrado debe presentar nuevos planos en los que conste la subsanación de las observaciones de la revisión, acompañando los planos dictaminados. Presentadas las respectivas subsanaciones, el cómputo del plazo se reanuda.

El dictamen No Conforme se justifica consignando la norma transgredida, el articulado pertinente y precisando las observaciones técnicas, las cuales se formulan por única vez. Cada delegado que formule observaciones debe fundamentar las mismas, de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 13.6 del artículo 13 del Reglamento.

En caso de no presentar las subsanaciones de las observaciones en el plazo otorgado al administrado, o luego de la cuarta revisión con dictamen No Conforme, no las subsana de forma satisfactoria, la Municipalidad declara la improcedencia del procedimiento administrativo.

26.8 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 licencia, dentro de un plazo de tres (03) días hábiles, entregar al administrado el FUHU con el número de licencia asignado, así como la documentación técnica del expediente, debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad.

26.9 En cada uno de los planos se consigna el dictamen de la Comisión Técnica, debidamente sellado y firmado por cada uno de sus miembros, indicando su número de colegiatura.

26.10 El dictamen con su justificación se consignan en el Acta de Verificación y Dictamen, la cual es suscrita por todos los miembros de la Comisión Técnica presentes en la respectiva sesión, quienes tienen derecho a dejar constancia de sus observaciones o salvedades. El presidente de la Comisión Técnica custodia el Libro de Actas de Verificación y Dictamen debidamente legalizado.

26.11 El Fuhu por duplicado, con el número de la licencia, conjuntamente con los documentos técnicos de sustento, debidamente sellados, firmados y visados, son entregados al administrado.

26.12 El dictamen emitido por la Comisión Técnica está sujeto a los recursos impugnatorios conforme a lo señalado en el numeral 13.13 del artículo 13 del Reglamento.

26.13 La Comisión Técnica Provincial Ad Hoc se pronuncia sobre el Recurso de Apelación presentado contra lo resuelto por la Comisión Técnica Provincial, cuando se trate de predios ubicados en el Cercado.

**Artículo 27.- Requisitos y procedimiento para obtener la Licencia de Habilitación Urbana - Modalidades B, C o D: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por los Revisores Urbanos**

27.1 Para obtener una Licencia de Habilitación Urbana en las modalidades B, C o D con evaluación previa por los Revisores Urbanos, el administrado presenta a la Municipalidad respectiva, en tres (03) juegos originales, el Informe Técnico Favorable acompañado de los requisitos previstos para cada modalidad, debidamente firmados y sellados por los Revisores Urbanos, los cuales sirvieron para la revisión y aprobación del proyecto.

27.2 El Informe Técnico Favorable y la documentación técnica deben contener el nombre, firma, colegiatura, especialidad y el sello de proyecto favorable de los Revisores Urbanos.

27.3 Los documentos son presentados a la unidad de recepción documental, debiendo el funcionario a cargo proceder de acuerdo a lo establecido en el artículo 23 del Reglamento; de estar completo el expediente, se sellan y firman cada uno de los documentos presentados. El número de licencia se consigna en forma inmediata en los formularios presentados. El cargo del administrado está conformado por dos (02) juegos del Fuhu y dos (02) juegos de la documentación técnica; de los cuales, un (01) juego del Fuhu y un (01) juego de la documentación técnica se le entrega en el mismo acto de presentación y constituye la Licencia de Habilitación Urbana, mientras que el otro juego del Fuhu y de la documentación técnica se le entrega debidamente firmados y sellados dentro de los tres días, conforme al literal b) del numeral 3.2 del artículo 3 del Reglamento.

27.4 Se adjunta al expediente de Licencia de Habilitación Urbana con evaluación previa por los Revisores Urbanos; así como, el Anexo H, de acuerdo a lo establecido en el RVAT para agilizar su suscripción y dar inicio a la obra.

**CAPÍTULO IV**

**MODIFICACIÓN DE PROYECTOS APROBADOS DE HABILITACIÓN URBANA**

**Artículo 28.- Requisitos y Procedimiento para modificaciones no sustanciales de proyectos aprobados de Habilitación Urbana**

28.1 De acuerdo a lo establecido en el segundo párrafo del artículo 22 de la Ley, se puede solicitar

la aprobación de modificaciones no sustanciales en proyectos aprobados de habilitaciones urbanas, antes o después de su ejecución. En este caso, la aprobación se solicita en el procedimiento administrativo de Recepción de Obras con variaciones.

28.2 En caso se solicite la modificación no sustancial antes de su ejecución, ésta se tramita de acuerdo a la modalidad en la que fue aprobada la licencia. En caso las modificaciones propuestas generen un cambio de modalidad de aprobación, estas son aprobadas según lo regulado para la nueva modalidad, cumpliendo con los requisitos exigidos en la misma. Para estos efectos, además del Fuhu debidamente suscrito por el administrado y los profesionales responsables, en el que se indica el número de recibo y la fecha de pago del derecho de tramitación de la licencia ante la Municipalidad; así como, la copia del recibo del pago efectuado ante los colegios profesionales, según la modalidad que corresponda, presenta lo siguiente:

a) Para la modalidad A se adjunta a la solicitud, los planos por triplicado y demás documentos que sustenten su petitorio. Recibida la documentación, la Municipalidad sella y suscribe la misma.

b) Para la modalidad B se adjunta a la solicitud, los planos por triplicado y demás documentos que sustenten su petitorio.

La Municipalidad en un plazo máximo de diez (10) días hábiles revisa y califica el expediente. La calificación técnica que la Municipalidad efectúa a la modificación de proyectos es de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 13.4 del artículo 13 del Reglamento.

c) Para las modalidades C y D con evaluación previa del proyecto por la Comisión Técnica, se adjunta los planos; los demás documentos que sustenten su petitorio; y la copia del comprobante de pago por revisión de proyecto, siendo de aplicación lo establecido en el numeral 14.7 del artículo 14 del Reglamento y en el numeral 26.2 del artículo 26 del Reglamento.

La Comisión Técnica, en un plazo de quince (15) días hábiles emite el dictamen correspondiente, conforme a lo establecido en el procedimiento administrativo previsto en el artículo 26 del Reglamento.

d) Para las modalidades B, C y D con evaluación previa por los Revisores Urbanos, el administrado presenta a la Municipalidad respectiva el Informe Técnico Favorable acompañado de los requisitos de la modalidad correspondiente, los cuales sirvieron para la revisión y aprobación de la modificación del proyecto. El cargo de ingreso constituye la licencia, previo pago del derecho de tramitación correspondiente.

28.3 Para el caso de Proyecto Integral lo dispuesto en los numerales anteriores serán de aplicación, según corresponda, para cada una de las etapas.

Recibida la documentación, la Municipalidad sella y suscribe la misma.

28.4 Cuando las modificaciones no sustanciales que correspondan a las modalidades B, C y D, cumplan con las normas urbanísticas, la

Municipalidad tiene un plazo de tres (03) días hábiles contados a partir de los plazos establecidos en el segundo párrafo del literal b) y en el segundo párrafo del literal c) del numeral 28.2 del presente artículo, para emitir la nueva licencia aprobando la modificación no sustancial solicitada, la cual deja sin efecto la primera licencia emitida, consignando el número de ésta en el FUUH. Este formulario por duplicado y un juego de la documentación técnica de sustento, debidamente sellados y firmados, se entregan al administrado.

28.5 Transcurridos los plazos de los procedimientos administrativos de modificación de proyecto de habilitación urbana en las modalidades B, C y D, sin que la Municipalidad notifique el pronunciamiento correspondiente, se aplica el silencio administrativo positivo, correspondiendo a la Municipalidad otorgar la licencia, dentro de un plazo de tres (03) días hábiles, entregar al administrado el FUUH con el número de licencia asignado, así como la documentación técnica del expediente, debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad.

28.6 En caso las modificaciones no sustanciales realizadas no cumplen con las normas urbanísticas, la Municipalidad encargada declara la improcedencia de lo solicitado.

28.7 En los predios en los que se realicen proyectos de inversión pública, de asociación público - privada o de concesión para la prestación de servicios públicos esenciales o para la ejecución de infraestructura pública, procede la modificación del proyecto de habilitación urbana aprobado, y en el estado en que éste se encuentre.

## CAPÍTULO V

### PROCEDIMIENTOS COMPLEMENTARIOS A LA HABILITACIÓN URBANA

#### Artículo 29.- Requisitos para la autorización de la Independización o Parcelación de terrenos rústicos

29.1 En caso que el administrado requiera realizar la independización o parcelación de un terreno rústico ubicado dentro del área urbana o del área urbanizable inmediata, de acuerdo a lo señalado en el numeral 7 del artículo 3 de Ley, inicia el procedimiento administrativo presentando por triplicado a la Municipalidad respectiva, además de los documentos que se indican en el artículo 22 del Reglamento, los siguientes:

- a) Anexo E del FUUH: Independización de Terreno Rústico / Habilitación Urbana.
- b) Declaración Jurada de inexistencia de feudatarios.
- c) Documentación técnica compuesta por:

- Plano de ubicación y localización del terreno matriz con coordenadas UTM.

- Plano del predio rústico matriz, indicando perímetro, linderos, área, curvas de nivel y nomenclatura original, según antecedentes registrales.

- Plano de independización, señalando la parcela independizada y la(s) parcela(s) remanente(s),

indicando perímetro, linderos, área, curvas de nivel y nomenclatura original, según antecedentes registrales.

Cuando corresponda, el Plano de independización identifica el número de parcelas con los sufijos del predio matriz.

- Memoria descriptiva, indicando áreas, linderos y medidas perimétricas del predio matriz, del área independizada y del área remanente.

Los planos antes referidos deben estar georreferenciados al Sistema Geodésico Oficial, según lo establecido en la Ley N° 28294 y su Reglamento.

29.2 En caso se solicite la independización de predios rústicos y la habilitación urbana en un solo procedimiento administrativo, el administrado debe presentar, además, los requisitos exigidos para el procedimiento administrativo de habilitación urbana que corresponda.

#### Artículo 30.- Procedimiento para obtener la autorización de independización o parcelación de terrenos rústicos

30.1 Presentado el FUUH para obtener la autorización de independización o parcelación de terrenos rústicos ubicados dentro del área urbana o del área urbanizable inmediata, la Municipalidad tiene un plazo de diez (10) días hábiles para efectuar lo dispuesto en el literal d) del numeral 6.1 del artículo 6 del Reglamento.

30.2 En caso no existan observaciones, se emite la Resolución de autorización de independización o de parcelación de terrenos rústicos, consignando el número de la citada resolución en el Anexo E del FUUH.

30.3 En caso se emitan observaciones, éstas son notificadas al administrado para que en un plazo de quince (15) días hábiles subsane las mismas, suspendiéndose el plazo previsto en el numeral 30.1, el mismo que se reanuda con la presentación de subsanación respectiva. De no subsanar de forma satisfactoria las observaciones, la Municipalidad declara la improcedencia del procedimiento administrativo.

30.4 Cuando se solicite la independización de predios rústicos y la habilitación urbana en un solo procedimiento administrativo, la Municipalidad o la Comisión Técnica, según corresponda, verifica ambos procedimientos administrativos simultáneamente, siendo de aplicación los plazos previstos para la modalidad de habilitación urbana respectiva.

30.5 El FUUH y su Anexo E por duplicado, con el número de la Resolución de la autorización, conjuntamente con los documentos técnicos de sustento, debidamente sellados y firmados, son entregados al administrado para su inscripción en el Registro de Predios.

30.6 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 Resolución de Autorización, dentro de un plazo de tres (03) días hábiles, entregar al administrado el FUUH con el

número de la Resolución asignado, así como la documentación técnica del expediente, debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad.

**Artículo 31.- Requisitos para la autorización de Subdivisión de Lote Urbano**

31.1 En caso el administrado requiera realizar la subdivisión de un lote urbano, de acuerdo a lo señalado en el numeral 8 del artículo 3 de la Ley, inicia el procedimiento administrativo presentando por triplicado a la Municipalidad respectiva, además de los documentos que se indican en el artículo 22 del Reglamento, la siguiente documentación técnica:

- a) Anexo F del FUHU: Subdivisión de lote urbano.
- b) Plano de ubicación y localización del lote materia de subdivisión.
- c) Plano del lote a subdividir, señalando el área, linderos, medidas perimétricas y nomenclatura, según los antecedentes registrales.
- d) Plano de la subdivisión señalando áreas, linderos, medidas perimétricas y nomenclatura de cada sub lote propuesto resultante, en concordancia con lo establecido en la Norma Técnica GH.020, "Componentes de Diseño Urbano" del RNE.
- e) Memoria descriptiva, indicando áreas, linderos y medidas perimétricas del lote materia de subdivisión y de los sublotes propuestos resultantes.

31.2 Los documentos son firmados por el administrado y el profesional responsable del proyecto.

**Artículo 32.- Procedimiento para obtener la autorización de subdivisión de lote urbano**

32.1 Presentada la solicitud para obtener la autorización de subdivisión de lote urbano, la Municipalidad tiene un plazo de diez (10) días hábiles para efectuar lo dispuesto en el literal d) del numeral 6.1 del artículo 6 del Reglamento.

32.2 En caso no existan observaciones, se emite la Resolución de Autorización de subdivisión de lote urbano, consignando el número de la citada resolución en el Anexo F del FUHU.

32.3 En caso de observaciones, éstas son notificadas al administrado para que en un plazo de quince (15) días hábiles subsane las mismas, suspendiéndose el plazo previsto en el numeral 32.1 del presente artículo, el mismo que se reanuda con la presentación de la subsanación respectiva. De no subsanar de forma satisfactoria las observaciones, la Municipalidad declara la improcedencia del procedimiento administrativo.

32.4 El FUHU, su Anexo F y los documentos técnicos respectivos sellados y firmados, por duplicado, son entregados al administrado para su inscripción en el Registro de Predios.

32.5 En caso se solicite la subdivisión de un lote urbano que cuenta con obras de habilitación urbana inconclusas, dichas obras son ejecutadas y recepcionadas en este procedimiento administrativo, considerando lo dispuesto en los artículos 31 y 36 del Reglamento; así como, en el presente artículo, en lo que corresponda.

32.6 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 Resolución de Autorización dentro de un plazo de tres (03) días hábiles, entregar al administrado el FUHU con el número de la Resolución asignado, así como la documentación técnica del expediente, debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad.

32.7 Los lotes que conformen bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación no pueden ser materia de subdivisión, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma Técnica A.140, "Bienes Culturales Inmuebles y Zonas Monumentales" del RNE.

**Artículo 33.- Requisitos y Procedimientos del planeamiento integral**

33.1 El planeamiento integral forma parte del proyecto de habilitación urbana y es calificado por la Comisión Técnica, cuando el área por habilitar esté comprendida en el Plan de Desarrollo Urbano y/o zonificación y no colinde con zonas habilitadas o cuando se realice la independización o parcelación de un predio rústico.

33.2 Para el caso que el área por habilitar esté comprendida en el Plan de Desarrollo Urbano y/o zonificación y no colinde con zonas habilitadas, el administrado solicita a la Municipalidad su revisión, de acuerdo a la Modalidad D, presentando, además de los requisitos exigidos para dicha modalidad, los siguientes:

- a) Plano que contenga la red de vías primarias y locales.
- b) Plano de usos de la totalidad de la parcela.
- c) Plano con la propuesta de integración a la trama urbana más cercana, señalando el perímetro y el relieve con curvas de nivel, usos de suelo y aportes normativos, en concordancia con el Plan de Desarrollo Urbano aprobado por la Municipalidad Provincial correspondiente.
- d) Memoria Descriptiva.

33.3 Para el caso de independización o parcelación de un predio rústico, siempre que el predio se ubique en el área urbanizable inmediata, el administrado solicita a la Municipalidad su aprobación, presentando, además de los requisitos exigidos en el numeral 29.1 del artículo 29 del Reglamento, el plano con la propuesta de integración a la trama urbana más cercana, señalando el perímetro y el relieve con curvas de nivel, usos de suelo y aportes normativos, en concordancia con el Plan de Desarrollo Urbano aprobado por la Municipalidad Provincial correspondiente.

33.4 Los planos y los documentos deben estar firmados y sellados por el administrado y el profesional habilitado.

**Artículo 34.- Requisitos y Procedimientos del proyecto integral de habilitación urbana**

34.1 Un proyecto de habilitación urbana puede ser desarrollado por etapas, en las modalidades C y

D, sobre la base de un proyecto integral y de forma independiente en su ejecución y funcionamiento, de conformidad con lo establecido en el numeral 13 del artículo 3 de la Ley.

34.2 Cuando sobre la base de un proyecto integral, se desarrolle un proyecto de habilitación urbana por etapas, cada una de éstas debe cumplir con los aportes reglamentarios gratuitos y obligatorios correspondientes.

34.3 En caso el proyecto integral de habilitación urbana considere alguna(s) etapa(s) sin aportes, se debe comenzar la ejecución de la obra por la etapa que concentre el mayor porcentaje de los aportes reglamentarios y gratuitos.

34.4 Para obtener la aprobación del proyecto integral de habilitación urbana, el administrado debe presentar los siguientes requisitos:

a) FUUU, en tres (03) juegos originales, debidamente suscritos por el administrado y, en la sección que corresponda, por los profesionales responsables, en el que se debe consignar la información necesaria al procedimiento que se requiere iniciar, de acuerdo a la modalidad correspondiente.

Se adjunta copia del recibo del pago efectuado en los colegios profesionales; en las instituciones con funciones específicas; o, en aquellas que designan delegados de servicios públicos, por derecho de revisión.

El pago de tramitación del procedimiento y los pagos por derecho de revisión se encuentran comprendidos en la determinación del derecho de tramitación, de acuerdo a lo establecido en el TUO de la Ley N° 27444.

b) En caso que el administrado no sea el propietario del predio, debe presentar la documentación que acredite que cuenta con derecho a habilitar y de ser el caso a edificar.

c) Certificados de Factibilidad de Servicios de agua potable, alcantarillado y de energía eléctrica, según lo dispuesto en el literal b) numeral 20.1 del artículo 20 del Reglamento.

d) Plano de ubicación y localización del terreno con coordenadas UTM.

e) Plano perimétrico y topográfico del proyecto integral.

f) Plano de identificación de las etapas, en la que se indique aportes reglamentarios de cada etapa, vías y secciones de vías que demuestren la independencia de cada etapa en su ejecución y funcionamiento, ejes de trazo y habilitaciones urbanas colindantes, en caso sea necesario para comprender la integración con el entorno.

g) Plano de trazado y lotización con indicación de lotes, aportes, vías y secciones de vías, ejes de trazo y habilitaciones urbanas colindantes, en caso sea necesario para comprender la integración con el entorno, con indicación de curvas de nivel por cada metro, de corresponder.

h) Plano de pavimentos, con indicación de curvas de nivel por cada metro, de corresponder.

i) Plano de ornamentación de parques, referentes al diseño, ornamentación y equipamiento de las áreas de recreación pública, de ser el caso.

j) Memoria descriptiva.

k) Certificación Ambiental, según lo dispuesto en el literal a) del artículo 21 del Reglamento.

l) Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos, en aquellos casos en que el perímetro del área a habilitar se superponga con un área previamente declarada como parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación.

m) Estudio de Mecánica de Suelos con fines de pavimentación, de acuerdo a lo previsto en el literal c) del artículo 21 del Reglamento.

34.5 En caso se requiera la aprobación del proyecto integral conjuntamente con la emisión de la Licencia de Habilitación Urbana de alguna de las etapas que se requiera ejecutar, se debe presentar el pago por derecho de tramitación de la licencia correspondiente. Esta obligación aplica también cuando se requiera la emisión de las licencias de las demás etapas del Proyecto Integral.

34.6 Iniciado el procedimiento administrativo, el profesional responsable del área correspondiente dispone de cinco (05) días hábiles para efectuar lo dispuesto en el literal d) del artículo 6 del Reglamento. Asimismo, debe facilitar a la Comisión Técnica el acceso a la normativa aplicable. Durante este plazo, el presidente de la Comisión Técnica convoca a la citada Comisión y de ser el caso a los delegados Ad Hoc.

34.7 En caso se formulen observaciones, las mismas son notificadas al administrado a quien se le otorga un plazo de quince (15) días hábiles para subsanarlas, suspendiéndose el cómputo del plazo del procedimiento administrativo.

34.8 La Comisión Técnica cuenta con un plazo de cuarenta (40) días hábiles para revisar los proyectos integrales de habilitación urbana. El dictamen Conforme de la Comisión Técnica tiene una vigencia de diez (10) años, generando seguridad jurídica sobre la normativa técnica y legal que dio mérito a su aprobación.

34.9 En caso el dictamen es No Conforme, se justifica consignando la norma transgredida, el articulado pertinente y precisando las observaciones técnicas, las cuales se formulan por única vez. Cada delegado que formule observaciones debe fundamentar las mismas, conforme lo dispuesto en el numeral 13.6 del artículo 13 del Reglamento.

34.10 El proyecto con dictamen No Conforme es devuelto, bajo cargo, al administrado a quien se le otorga un plazo de quince (15) días hábiles para subsanar las observaciones formuladas, suspendiéndose el cómputo del plazo del procedimiento administrativo. El administrado debe presentar nuevos planos en los que conste la subsanación de las observaciones de la revisión, acompañando los planos dictaminados.

En caso de no presentar las subsanaciones en el plazo otorgado al administrado, o luego de la cuarta revisión con dictamen No Conforme, no subsana de forma satisfactoria, la Municipalidad declara la improcedencia del procedimiento administrativo.

34.11 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 el Acta de Verificación y Dictamen, dentro de un plazo de tres (03) días hábiles, así como la documentación técnica del

expediente, debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad.

**Artículo 35.- Habilitación Urbana con construcción simultánea**

35.1 Se puede solicitar la Licencia de Habilitación Urbana con Construcción Simultánea, en las modalidades C y D, en todos los tipos de habilitación urbana regulados en el RNE, para lo cual se presenta el proyecto de habilitación urbana y, como referencia, la propuesta de diseño arquitectónico de la edificación correspondiente que se requiere ejecutar.

35.2 Iniciado el procedimiento administrativo, el profesional responsable de la Municipalidad tiene un plazo cinco (05) días hábiles para efectuar lo dispuesto en el literal d) del artículo 6 del Reglamento. Asimismo, debe facilitar a la Comisión Técnica el acceso a la normativa aplicable. Durante este plazo, el presidente de la Comisión Técnica convoca a los miembros de la citada Comisión y de ser el caso a los delegados Ad Hoc.

35.3 En caso de formularse observaciones, las mismas son notificadas al administrado a quien se le otorga un plazo de quince (15) días hábiles para subsanarlas, suspendiéndose el cómputo del plazo del procedimiento administrativo.

35.4 La Comisión Técnica para Habilitaciones Urbanas, en un plazo de cuarenta (40) días hábiles se pronuncia únicamente sobre el cumplimiento de la zonificación y diseño de vías que se detallan en el Certificado de Zonificación y Vías, los aportes reglamentarios, las normas de diseño establecidas en el RNE, sobre las condiciones técnicas establecidas en las factibilidades de los servicios de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.

35.5 En caso que el dictamen sea Conforme, la Municipalidad emite la licencia y el administrado inicia la ejecución de las obras, de acuerdo a lo establecido en el RVAT; asimismo, el administrado queda habilitado para solicitar el(los) anteproyecto(s) en consulta o la(s) licencia(s) de edificación correspondiente(s). Concluida la ejecución de las obras de habilitación urbana, el administrado solicita la recepción de obras y queda expedito su derecho a inscribirlo en el Registro de Predios, lo cual permite solicitar la Conformidad de Obras y Declaratoria de Edificación correspondiente a las edificaciones ejecutadas.

35.6 En caso que el dictamen sea Conforme con Observaciones, la Municipalidad notifica la Licencia de Habilitación Urbana con Construcción Simultánea, cuando el administrado haya subsanado de forma satisfactoria las observaciones gráficas correspondientes.

35.7 En caso que el dictamen sea No Conforme, se justifica consignando la norma transgredida, el articulado pertinente y precisando las observaciones técnicas, las cuales se formulan por única vez. Cada delegado que formule observaciones debe fundamentar las mismas, conforme a lo dispuesto en el numeral 13.6 del artículo 13 del Reglamento.

35.8 El proyecto con dictamen No Conforme es devuelto, bajo cargo, al administrado a quien se le otorga un plazo de quince (15) días hábiles para subsanar las observaciones formuladas,

suspendiéndose el cómputo del plazo del procedimiento administrativo. El administrado debe presentar nuevos planos en los que conste la subsanación de las observaciones de la revisión, acompañando los planos dictaminados. Presentadas las respectivas subsanaciones, el cómputo del plazo se reanuda.

35.9 De no subsanar de forma satisfactoria las observaciones, o luego de la cuarta revisión con dictamen No Conforme, la Municipalidad declara la improcedencia del procedimiento administrativo.

35.10 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 licencia dentro de un plazo de tres (03) días hábiles, entregar al administrado el FUHU con el número de licencia asignado, así como la documentación técnica del expediente, debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad.

35.11 Los requisitos que se presentan son aquellos que corresponden al proyecto de habilitación urbana, al anteproyecto en consulta y al proyecto de edificación que se solicita.

**CAPÍTULO VI**

**RECEPCIÓN DE OBRAS**

**Artículo 36.- Requisitos y procedimiento para la Recepción de Obras de Habilitación Urbana**

36.1 Concluidas las obras de habilitación urbana, el administrado solicita la recepción de las mismas, para lo cual presenta ante la Municipalidad respectiva, los siguientes documentos:

a) FUHU - Recepción de Obras, en tres (03) juegos originales, debidamente suscritos por el administrado y, en la sección que corresponda, por el profesional responsable, en el que se debe consignar la información necesaria al procedimiento que se requiere iniciar.

b) En caso que el titular del derecho a habilitar sea persona distinta a la que inició el procedimiento administrativo de habilitación urbana, la documentación que acredite que cuenta con derecho a habilitar y, de ser el caso, a edificar.

c) Documentos emitidos por las entidades prestadoras de los servicios públicos otorgando conformidad a las obras de su competencia.

d) Copia de las minutas firmadas por el administrado, acreditando fecha cierta, mediante las cuales se confirme la transferencia de las áreas de aportes reglamentarios a las entidades receptoras de los mismos; o, de ser el caso, comprobantes de pago de la redención de los mismos; o, el cargo de presentación de la copia de la licencia de habilitación urbana y del plano de trazado y lotización aprobado, al que se refiere el numeral 16.12 del artículo 16 del Reglamento.

e) En caso de modificaciones no sustanciales al proyecto de habilitación urbana, de acuerdo a la definición contemplada en el artículo 22 de la Ley, se presentan debidamente suscritos por el profesional

responsable de la obra y el administrado, los siguientes documentos:

- Plano de replanteo de trazado y lotización.
- Plano de ornamentación de parques, cuando se requiera.
- Memoria descriptiva correspondiente.

Los planos y memoria descriptiva se presentan en tres (03) juegos originales, pudiendo el administrado para las modalidades B, C y D, adjuntar un juego original al inicio del procedimiento administrativo y los otros dos (02) juegos originales, son presentados dentro de un plazo de tres (03) días, contado desde la aprobación del proyecto.

36.2 El funcionario municipal que recibió los documentos, con o sin variaciones respecto del proyecto aprobado, para la Recepción de Obras, remite en el día el expediente al órgano competente para que, bajo responsabilidad, realice los siguientes actos:

#### 36.2.1 Recepción de Obras sin variaciones:

Dentro de un plazo de diez (10) días hábiles la Municipalidad debe:

- a) Efectuar la inspección de las obras ejecutadas emitiendo el informe respectivo.
- b) Verificar que las obras ejecutadas correspondan al plano de trazado y lotización de la Licencia de Habilitación Urbana otorgada.
- c) En caso de estar conforme las obras recepcionadas, emitir la Recepción de Obras, consignando el número de la misma en el FUHU, el cual suscribe y sella. Este acto constituye la recepción de obras de habilitación urbana y autoriza la inscripción registral, para lo cual entrega al administrado dos (02) originales de la documentación correspondiente debidamente suscritos y sellados.

Si en la inspección se constatan modificaciones, la Municipalidad declara la improcedencia de lo solicitado y, de ser el caso, dispone las acciones pertinentes.

#### 36.2.2 Recepción de Obras con variaciones:

Para los casos en los que existan modificaciones no sustanciales al proyecto de habilitación urbana; salvo que por razones de rectificación de áreas y linderos se reduzcan las áreas materia de los aportes, pero se respeten los porcentajes aplicables, la Municipalidad dentro de un plazo de diez (10) días hábiles debe:

- a) Efectuar la inspección de las obras ejecutadas, a fin de constatar que dichas obras corresponden a los planos de replanteo presentados.
- b) Realizar la verificación de las modificaciones ejecutadas.
- c) Emitir el informe respectivo.
- d) En caso de estar conforme las obras recepcionadas, emitir la Recepción de Obras, consignando el número de la misma en el FUHU, el cual suscribe y sella conjuntamente con los planos de replanteo correspondientes. Este acto constituye la recepción de obras de habilitación urbana y autoriza la inscripción registral, para lo

cual entrega al administrado dos (02) originales de la documentación correspondiente debidamente suscritos y sellados.

De formularse observaciones, se notifican las mismas al administrado, para que las subsane dentro de un plazo de quince (15) días hábiles, suspendiéndose el plazo del procedimiento administrativo, el cual se reanuda con la presentación de la subsanación respectiva. De no subsanar de forma satisfactoria las observaciones, la Municipalidad declara la improcedencia de lo solicitado.

36.3 En caso se detecten variaciones que impliquen modificaciones sustanciales generando la disminución de las áreas del cuadro de aportes con las cuales fue autorizada la Licencia de Habilitación Urbana; la modificación de áreas destinadas a inversiones públicas para equipamiento urbano; reservas de obras viales y/o, la modificación de la sección de alguna vía del Plan Vial de la localidad, la Municipalidad declara la improcedencia de lo solicitado y de ser el caso, dispone las acciones pertinentes.

Para el caso de las habilitaciones urbanas de proyectos de inversión pública, de asociación público - privada o de concesión privada que se realicen para la prestación de servicios públicos esenciales o para la ejecución de infraestructura pública, procede la recepción de obras con variaciones que impliquen modificaciones sustanciales que generen la disminución de las áreas del cuadro de aportes con las cuales fue autorizada la licencia respectiva o no consideren dichas áreas, de acuerdo a lo establecido en el numeral 16.7 del artículo 16 del presente Reglamento.

36.4 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 Recepción de Obras de Habilitación Urbana, dentro de un plazo de tres (03) días hábiles, entregar al administrado el FUHU con el número de la recepción de obras asignado, así como la documentación técnica del expediente, debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad.

36.5 Conforme a lo establecido en el artículo 20 de la Ley, la inscripción registral de las habilitaciones urbanas se realiza con posterioridad al otorgamiento de la recepción de obras, con excepción de las habilitaciones urbanas con construcción simultánea, en la que luego de obtenida la Licencia de Edificación se realiza la anotación preventiva de la predeclaratoria y la preindependización.

La inscripción registral de este proyecto de habilitación urbana con construcción simultánea y venta garantizada de lotes, no autoriza la venta solo de los lotes, inscribiéndose esta restricción en la partida registral.

El Registrador Público no puede exigir mayores requisitos a los previstos en la Ley y el Reglamento.

### Artículo 37.- Recepciones Parciales

El administrado puede solicitar la recepción parcial de las obras de habilitación urbana por etapas, siempre que se hayan ejecutado todas las

obras proyectadas y autorizadas con la licencia para la etapa respectiva. Se puede inscribir en el Registro de Predios la etapa recepcionada, permaneciendo el área pendiente de ejecución de obras en la partida registral matriz.

## CAPÍTULO VII

### REGULARIZACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS

#### **Artículo 38.- Ámbito de regularización de habilitaciones urbanas**

38.1 Las habilitaciones urbanas ejecutadas hasta el 17 de septiembre de 2018, sin la correspondiente licencia, son regularizadas por las Municipalidades siempre que cumplan con la normatividad vigente a la fecha de su ejecución o, en caso que sea más favorable, con la normativa vigente.

38.2 La Resolución de Regularización que apruebe la habilitación urbana, debe considerar también la aprobación de la recepción de obras.

38.3 El administrado que ejecutó obras de habilitación urbana sin la correspondiente licencia puede iniciar el procedimiento administrativo de regularización, siempre que cuente con obras de distribución de agua potable, recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública, así como obras de accesibilidad.

38.4 Las habilitaciones urbanas y las edificaciones ejecutadas sin licencia hasta el 17 de septiembre de 2018, pueden ser regularizadas de forma conjunta por las Municipalidades, en cuyo caso la Resolución de Regularización aprueba la habilitación urbana y la recepción de obras, así como la edificación y la conformidad de obra y declaratoria de edificación, en conjunto.

#### **Artículo 39.- Requisitos para solicitar la regularización de habilitaciones urbanas**

Para solicitar la regularización de habilitaciones urbanas ejecutadas sin la correspondiente licencia, el administrado presenta, por triplicado y debidamente suscritos, los siguientes requisitos:

a) Formulario Único de Regularización, en tres (03) juegos originales, debidamente suscritos por el administrado y, en la sección que corresponda, por el profesional responsable, en el que se consigne la información necesaria al procedimiento que se requiere iniciar, adjuntando copia del recibo del pago efectuado en el colegio profesional por derecho de revisión.

El pago de tramitación de la licencia y los pagos por derecho de revisión se encuentran comprendidos en la determinación del derecho de tramitación, de acuerdo a lo establecido en el TUO de la Ley N° 27444.

b) En el caso que el administrado no sea el propietario del predio, la documentación con la que acredite que cuenta con derecho a realizar una habilitación urbana.

c) Documentación técnica, firmada por el profesional constataador, compuesta por:

- Plano de ubicación con la localización del terreno con coordenadas UTM.

- Plano de lotización, conteniendo el perímetro del terreno; el diseño de la lotización, de las vías, aceras y bermas; y, las áreas correspondientes a los aportes. La lotización debe estar en concordancia con el Plan de Desarrollo Urbano - PDU aprobado por la Municipalidad Provincial correspondiente.

- Plano perimétrico y topográfico del terreno, incluyendo la referencia topográfica a la vía urbanizada más cercana existente o con aprobación de proyectos.

- Plano que indique los lotes ocupados y las alturas de las edificaciones existentes.

- Memoria descriptiva, indicando las manzanas de corresponder, las áreas de los lotes, la numeración y los aportes reglamentarios.

d) Copia del comprobante de pago de la multa por habilitar sin licencia. El valor de la multa es equivalente hasta el 10% del valor de la obra a regularizar tomando el promedio de los valores unitarios oficiales de edificación a la fecha de su ejecución y de la fecha de solicitud de la regularización.

En caso que se cuente con estudios preliminares aprobados, no corresponde presentar el plano de ubicación con la localización del terreno y el plano de lotización, debiendo presentar en su reemplazo:

i) Resolución y planos de los estudios preliminares aprobados.

ii) Planos de Replanteo de la habilitación urbana, de corresponder.

#### **Artículo 40.- Procedimiento**

40.1 El procedimiento administrativo de regularización de habilitaciones urbanas está sujeto a la evaluación y dictamen por parte del delegado del Colegio de Arquitectos del Perú de la Comisión Técnica para Habilitaciones Urbanas. En este procedimiento administrativo solo se emite el dictamen en los términos de Conforme y No Conforme.

40.1.1 Iniciado el procedimiento administrativo, el profesional responsable del área correspondiente dispone de diez (10) días hábiles para efectuar lo dispuesto en el literal d) del artículo 6 del Reglamento; asimismo, verifica la habilitación urbana ejecutada con los planos presentados y emite el informe correspondiente. También debe facilitar al delegado de la Comisión Técnica el acceso a la normativa aplicable. Durante este plazo el presidente de la Comisión Técnica convoca al delegado del Colegio de Arquitectos del Perú ante la Comisión Técnica para Habilitaciones Urbanas.

40.1.2 El plazo máximo para que el delegado de la Comisión Técnica emita su dictamen es de cinco (05) días hábiles.

40.1.3 De ser Conforme el dictamen, la Municipalidad emite la Resolución de Regularización de Habilitación Urbana, debiendo el funcionario designado para tal fin, sellar y firmar todos los documentos y planos, así como consignar

el número de la Resolución en el Formulario Único Regularización.

40.1.4 Aprobada la regularización de la habilitación urbana se requiere al administrado la presentación de la copia de las minutas de transferencia de los aportes gratuitos y obligatorios en favor de las entidades receptoras o copia de los comprobantes del pago por la redención de los aportes reglamentarios que correspondan en un plazo de cinco (05) días hábiles. Para el caso de redención de los citados aportes, las entidades receptoras emiten los documentos que faciliten su cancelación en un plazo de cinco (05) días hábiles.

40.1.5 En caso de ser No Conforme el dictamen, los planos de la regularización de habilitación urbana dictaminados son devueltos al administrado, a quien se le otorga un plazo de quince (15) días hábiles para subsanarlas, suspendiéndose el plazo del procedimiento administrativo. Presentadas las subsanaciones, el cómputo del plazo se reanuda.

40.1.6 De no presentarse las subsanaciones a las observaciones formuladas en el plazo indicado o, luego de la segunda revisión con dictamen No Conforme, si no se subsana de forma satisfactoria, la Municipalidad declara la improcedencia de la solicitud.

40.1.7 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 Resolución de Regularización de Habilitación Urbana, dentro de un plazo de tres (03) días hábiles, así como la documentación técnica del expediente, debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad.

40.2 Para solicitar la regularización de habilitaciones urbanas y de edificaciones ejecutadas sin licencia, el administrado presenta adicionalmente, los requisitos previstos en el artículo 83 del Reglamento.

40.2.1 El procedimiento administrativo de regularización conjunta de habilitaciones urbanas y edificaciones está sujeto a la evaluación y dictamen por parte del delegado del Colegio de Arquitectos del Perú de la Comisión Técnica para Habilitaciones Urbanas y de los delegados de la especialidad de Arquitectura de la Comisión Técnica para Edificaciones. En este procedimiento administrativo solo se emite el dictamen en los términos de Conforme y No Conforme.

40.2.2 Iniciado el procedimiento administrativo, el profesional responsable del área correspondiente dispone de diez (10) días hábiles para efectuar lo señalado en el literal d) del artículo 6 del Reglamento; asimismo, verifica la habilitación urbana y la edificación ejecutadas con los planos presentados y emite el informe correspondiente. También debe facilitar a los miembros el acceso a la normativa aplicable. Durante este plazo, el presidente de la Comisión Técnica convoca al delegado del Colegio de Arquitectos del Perú de la Comisión Técnica para Habilitaciones Urbanas, quien emite su dictamen en un plazo máximo de cinco (05) días hábiles.

40.2.3 De ser Conforme el dictamen del delegado del Colegio de Arquitectos del Perú de la Comisión Técnica para Habilitaciones Urbanas, el presidente de la Comisión Técnica convoca a los delegados de la especialidad de arquitectura y, de ser el caso, al Delegado Ad Hoc del Ministerio de Cultura de la Comisión Técnica de para Edificaciones, quienes emiten su dictamen en un plazo máximo de cinco (05) días hábiles.

40.2.4 Con el dictamen Conforme de la especialidad de Arquitectura de la Comisión Técnica para Edificaciones, la Municipalidad emite la Resolución de Regularización de Habilitación Urbana y de Edificación, debiendo el funcionario designado para tal fin, sellar y firmar todos los documentos y planos, así como consignar el número de la Resolución en el Formulario Único de Regularización.

40.2.5 En caso el dictamen de habilitación urbana sea No Conforme, los planos de la regularización dictaminados son devueltos al administrado, a quien se le otorga un plazo de quince (15) días hábiles para subsanar las observaciones, suspendiéndose el plazo del procedimiento administrativo. Presentadas las subsanaciones de forma satisfactoria, el cómputo del plazo se reanuda.

De no presentarse las subsanaciones a las observaciones formuladas en el plazo indicado o, luego de la segunda revisión con dictamen No Conforme, si no se subsana de forma satisfactoria, la Municipalidad declara la improcedencia de la solicitud.

40.2.6 En caso se emita el dictamen No Conforme en la especialidad de Arquitectura de la Comisión Técnica para Edificaciones, la Municipalidad emite solo la Resolución de Regularización de Habilitación Urbana, debiendo el funcionario designado para tal fin, sellar y firmar todos los documentos y planos, así como consignar el número de la Resolución en el Formulario Único de Regularización. Los planos de la regularización de la edificación desaprobados se devuelven al administrado, a quien se le otorga un plazo de quince (15) días hábiles para subsanar las observaciones, suspendiéndose el plazo del procedimiento administrativo. Presentadas las subsanaciones de forma satisfactoria, el cómputo del plazo se reanuda.

De no presentarse las subsanaciones a las observaciones formuladas en el plazo indicado o, luego de la segunda revisión con dictamen No Conforme, si no se subsana de forma satisfactoria, la Municipalidad declara la improcedencia de la solicitud.

40.2.7 En caso se emita el dictamen Conforme para la regularización de la habilitación urbana y de edificación, se requiere al administrado la presentación de la copia de las minutas de transferencia de los aportes gratuitos y obligatorios en favor de las entidades receptoras o copia de los comprobantes del pago por la redención de los aportes reglamentarios que correspondan en un plazo de cinco (05) días hábiles. Para el caso de redención de los citados aportes, las entidades receptoras emiten los documentos que faciliten su cancelación en un plazo de cinco (05) días hábiles.

40.2.8 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 Resolución de Regularización de Habilitación Urbana y de Edificación, dentro de un plazo de tres (03) días hábiles, así como la documentación técnica del expediente, debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad.

## CAPÍTULO VIII

### HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO

#### Artículo 41.- Habilitación Urbana de Oficio

41.1 Las Municipalidades distritales y las provinciales o la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, declaran la habilitación urbana de oficio de aquellos predios matrices registralmente calificados como rústicos ubicados en zonas urbanas consolidadas que cuenten con edificaciones permanentes destinadas para vivienda, con equipamiento urbano, de ser el caso, así como con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público, otorgándoles la correspondiente calificación de urbano de conformidad con su realidad local, y disponen la inscripción registral del cambio de uso de suelo rústico a urbano.

41.2 Las habilitaciones urbanas de oficio no se encuentran sujetas a aportes reglamentarios; sin embargo, de existir áreas destinadas a recreación pública, educación, salud y otros fines, éstas serán consideradas en la habilitación urbana de oficio e independizadas según corresponda. Asimismo, no están sujetos a pagos por derecho de tramitación, ni a silencio administrativo positivo.

41.3 El 90% de los lotes que conforman el predio matriz deben contar con edificaciones fijas y permanentes, entendiéndose por éstas, aquellas construidas con un área no menor de 25 m<sup>2</sup> con sistemas constructivos convencionales y no convencionales, que tengan servicios públicos domiciliarios instalados.

41.4 La ocupación del predio matriz debe tener su origen en un contrato privado de compraventa, suscrito por el titular registral.

41.5 Los propietarios registrales o los poseedores de predios matrices que figuren en la Municipalidad como urbanos, pero que mantengan el uso rústico en el Registro de Predios, pueden solicitar el diagnóstico de la realidad física y legal de sus predios matrices, con la finalidad que se evalúe, de corresponder, el inicio del procedimiento administrativo de habilitación urbana de oficio, para lo cual pueden presentar la documentación señalada en el artículo 46 del Reglamento, con la finalidad de coadyuvar con el diagnóstico.

41.6 En caso el diagnóstico determine que el predio matriz puede ser objeto de habilitación urbana de oficio, la Municipalidad procede conforme lo dispuesto en el literal a) del numeral 47.1 del artículo 47. De lo contrario, la Municipalidad emite un Informe Técnico - Legal fundamentando su decisión, el cual es puesto en conocimiento de los solicitantes.

#### Artículo 42.- Órgano Responsable de la Habilitación Urbana de Oficio

42.1 La Municipalidad determina el órgano responsable del procedimiento administrativo de habilitación urbana de oficio, el cual realiza las siguientes actividades:

a) Elabora un listado de las áreas urbanas consolidadas de su jurisdicción, que no cuentan con habilitación urbana.

b) Realiza los estudios técnicos y legales para proponer los predios matrices que reúnan las condiciones señaladas en el artículo 24 de la Ley, para ser objeto de habilitación urbana de oficio.

c) Determina el inicio del procedimiento administrativo de habilitación urbana de oficio.

d) Notifica a los titulares registrales, así como a los poseedores de los predios matrices identificados, sobre el inicio del procedimiento administrativo y la elaboración del expediente técnico.

e) Solicita a los titulares registrales y a los poseedores de los predios matrices identificados, de ser el caso, información referida al predio matriz que facilite la elaboración del expediente técnico y la declaración de habilitación urbana de oficio.

f) Suscribe convenios con la SUNARP u otros organismos públicos, a fin de acceder a la información de los predios matrices identificados.

g) Realiza las acciones y coordinaciones necesarias para la obtención de la información técnica y legal sobre el predio matriz identificado.

h) Realiza las inspecciones del predio matriz identificado para llevar a cabo el levantamiento topográfico, catastral, así como de la información que se requiera.

i) De ser el caso, realiza la rectificación y/o determinación de áreas, linderos y/o medidas perimétricas, así como rectifica áreas por error de cálculo inscritas cuando discrepan con las resultantes del levantamiento topográfico, conforme a las normas de la materia.

j) Elabora el expediente técnico conformado por los documentos señalados en el artículo 46 del Reglamento.

k) Emite la Resolución que declara la habilitación urbana de oficio del predio matriz identificado.

l) Suscribe convenio con el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI u otras entidades, con la finalidad de acceder a los planos perimétrico y de trazado y lotización, así como a la información técnica y legal generada en los procedimientos de formalización integral.

#### Artículo 43.- Predios para Habilitación Urbana de Oficio

Los predios matrices sujetos a la habilitación urbana de oficio, son aquellos que cuenten con edificaciones permanentes destinadas para vivienda, con equipamiento urbano a dicho uso, de ser el caso.

#### Artículo 44.- Procedencia de la Habilitación Urbana de Oficio

El predio matriz identificado para ser objeto de habilitación urbana de oficio cumple con las siguientes condiciones:

a) Estar inscrito en el Registro de Predios como predio rústico.

b) Ubicarse en una zona urbana consolidada que cuenta con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público. El nivel de consolidación es del 90% del total del área útil del predio matriz.

c) Estar definido el manzaneo y lotización y ejecutadas las vías y veredas acorde con los planes urbanos y alineamiento vial, aprobados por la Municipalidad respectiva.

d) En caso de encontrarse afectado por condiciones especiales, debe encontrarse ejecutada la canalización de acequias de regadío y respetar las servidumbres de los cables de red eléctrica de media y alta tensión, de la vía férrea y la faja marginal de los ríos, de ser el caso.

#### **Artículo 45.- Prohibición de iniciar la Habilitación Urbana de Oficio**

45.1 El órgano competente no inicia el procedimiento administrativo de habilitación urbana de oficio cuando el predio matriz:

a) Tiene una Resolución de Habilitación Urbana vigente.

b) Tiene en trámite un procedimiento administrativo de habilitación urbana; de regularización de habilitación urbana ejecutada; o, de recepción de obras, aun cuando se desista de los mismos.

c) Cuenta con servicios públicos domiciliarios, pero no cuenta con edificaciones fijas ni permanentes.

d) Se encuentra ubicado sobre áreas naturales protegidas, zonas reservadas o fajas de servidumbre, entre otras, según la Ley de la materia.

e) Se encuentra ubicado en terrenos de uso o reservados para la defensa nacional.

f) Se encuentra ubicado en áreas de uso público o derecho de vía.

g) Se encuentra ubicado sobre áreas de interés arqueológico.

h) Es considerado por la entidad competente como zona de alto riesgo para la salud, la vida o la integridad física de la población.

i) Tiene una consolidación menor al 90% del total del área útil, salvo la excepción prevista en el numeral 45.3 del presente artículo.

j) Se encuentra incurso en un proceso judicial en el cual se debe determinar la titularidad o el derecho de propiedad.

k) Cuando las zonas urbanas consolidadas cuentan con edificaciones destinadas a usos diferentes al de vivienda.

45.2 En los casos previstos en los literales d), e), f), g) y h) del numeral precedente, cuando el predio matriz se encuentra afectado parcialmente, puede aprobarse la habilitación urbana de oficio excluyendo la zona afectada.

45.3 Para el caso del literal i) del numeral 45.1 del presente artículo, se puede aprobar la habilitación urbana de oficio del área urbana consolidada, siempre que se independice de la partida matriz

y el área desmembrada sin consolidación, no sea menor a una hectárea.

#### **Artículo 46.- Expediente técnico de la Habilitación Urbana de Oficio**

46.1 El expediente técnico elaborado por el órgano responsable, contiene como mínimo los siguientes documentos:

a) Copia literal de dominio, donde se consigne los datos del propietario y los datos del terreno.

b) Informe Técnico - Legal que sustente que el predio reúne las condiciones para ser objeto de habilitación urbana de oficio, cumpliendo lo establecido en los artículos 24 de la Ley y 44 del Reglamento. Asimismo, debe indicar, de forma expresa, que no se encuentra inmerso en los supuestos indicados en el artículo 45 del Reglamento.

c) Documentación técnica firmada por el funcionario municipal que lo aprueba, así como por profesional técnico:

- Plano de ubicación y localización del terreno matriz con coordenadas UTM.

- Plano perimétrico y topográfico con coordenadas UTM.

- Plano de lotización que contiene el perímetro del terreno; la lotización, las vías, aceras y bermas; áreas de equipamientos de ser el caso y la identificación de los terrenos que físicamente han sido destinadas a aportes que pueden ser materia de comunicación a las entidades públicas beneficiadas.

- Plano que indica los lotes ocupados y las alturas de las edificaciones existentes.

- Memoria descriptiva.

- Padrón de los ocupantes de los lotes comprendidos dentro del predio matriz.

46.2 Los planos son georreferenciados al Sistema Geodésico Oficial y cumplen con lo establecido en la Ley N° 28294 y su Reglamento.

#### **Artículo 47.- Procedimiento**

47.1. El órgano responsable desarrolla los siguientes actos procedimentales para declarar la habilitación urbana de oficio:

a) Dispone el inicio del procedimiento administrativo de habilitación urbana de oficio al haber identificado que el predio matriz cumple con las condiciones señaladas en el artículo 44 del Reglamento.

b) Notifica a los titulares registrales de los predios matrices y, de ser el caso, a los poseedores, sobre el inicio del procedimiento administrativo, sus alcances y la elaboración del expediente técnico.

c) Realiza el levantamiento topográfico, catastral y, de ser el caso, de la información que se requiera.

d) Realiza, de corresponder, la rectificación y/o determinación de áreas, linderos y/o medidas perimétricas, así como la rectificación de áreas por error de cálculo inscritas cuando discrepan con las resultantes del levantamiento topográfico, conforme a las normas de la materia.

e) Elabora el Informe Técnico - Legal, los planos y la documentación técnica que sustenten la declaración de habilitación urbana de oficio.

f) Emite la Resolución que declara la habilitación urbana de oficio del predio matriz identificado y dispone la inscripción registral del cambio de uso rústico a urbano.

47.2. Para el caso previsto en el numeral 41.5 del artículo 41 del Reglamento, la Municipalidad, dentro de un plazo de treinta (30) días hábiles, evalúa la solicitud y, de acogerlo, procede según lo establecido en el presente artículo.

#### **Artículo 48.- Resolución Municipal**

48.1 El órgano responsable del procedimiento administrativo emite la Resolución correspondiente, en mérito a los documentos señalados en el artículo 46 del Reglamento, mediante el cual:

a) Se aprueba la habilitación urbana de oficio del predio matriz identificado que cambia el uso de rústico a urbano, precisando, de forma expresa, el número de la partida registral, nombre del titular registral y el Informe Técnico - Legal sustentatorio.

b) Se aprueban los planos que conforman el expediente técnico.

c) Se aprueba el cuadro de áreas de la habilitación urbana, precisando el área total, el área útil, el área de vías, las áreas excluidas de la habilitación urbana de oficio y, cuando corresponda, las áreas de equipamiento urbano.

d) Se dispone la inscripción registral del cambio de rústico a urbano de los lotes que conforman la Habilitación Urbana de Oficio, que se detallan en los planos señalados en el literal b) del presente numeral.

e) Se dispone cursar comunicación a las entidades públicas que corresponda, sobre la identificación de áreas que los propios titulares registrales han destinado para recreación pública, educación, salud y otros fines, para las acciones de saneamiento físico y legal que corresponda.

48.2 Las Municipalidades Distritales remitirán a la Municipalidad Provincial respectiva, para su conocimiento, copias de la Resolución Municipal emitida y de los planos respectivos que sustentan dicha Resolución.

#### **Artículo 49.- Inscripción Registral**

49.1 Por el simple mérito de la Resolución expedida, la Municipalidad solicita la inscripción registral de la habilitación urbana de oficio, que dispone el cambio de uso de rústico a urbano del predio matriz. Para tales efectos, presenta ante el Registro de Predios copias de la mencionada Resolución, así como de los documentos indicados en los literales b) y c) del artículo 46 del Reglamento, los que constituyen el título de inscripción.

49.2 La inscripción individual registral de los lotes resultantes de la habilitación urbana de oficio es gestionada por el titular registral, por los poseedores, o por la organización con personería jurídica que agrupe a la totalidad de titulares o poseedores. En caso de predios matrices

en copropiedad o coposesión, basta con el consentimiento expreso del 50% más uno del total de los mismos, de acuerdo al artículo 24 de la Ley.

### **TÍTULO III**

#### **ACTUALIZACIÓN REGISTRAL DE PREDIOS CON HABILITACIONES SEMIRÚSTICAS**

##### **Artículo 50.- Definición**

Para los efectos del Reglamento, entiéndase por habilitación semirústica al predio independizado como producto de una parcelación semirústica, habilitación semirústica o habilitación preurbana, al amparo de las normas indicadas en la Quinta Disposición Complementaria Final del Decreto Legislativo N° 1225 incorporada por la Ley N° 30494, Ley que modifica la Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.

##### **Artículo 51.- Finalidad**

El presente procedimiento administrativo tiene por finalidad la actualización registral de los predios inscritos en el Registro de Predios como semirústicos o preurbanos, independizados como resultado de una parcelación semirústica, habilitación semirústica o habilitación preurbana, para que sean considerados como urbanos, en mérito a lo establecido en la Quinta Disposición Complementaria Final del Decreto Legislativo N° 1225 incorporada por la Ley N° 30494.

##### **Artículo 52.- Condiciones de los predios materia de actualización registral**

52.1 Los predios producto de una habilitación semirústica, para ser actualizados registralmente como urbanos deben cumplir las siguientes condiciones:

a) Hayan sido autorizadas por cualquiera de los reglamentos señalados en la Quinta Disposición Complementaria Final del Decreto Legislativo N° 1225 incorporada por la Ley N° 30494.

b) Se ubiquen en zona urbana consolidada, la cual está constituida por servicios públicos domiciliarios instalados, pistas, que tengan redes de agua, desagüe o alcantarillado y servicios de alumbrado público.

c) Se ubiquen frente a una vía pública.

52.2 En caso que el predio esté afectado por servidumbres al amparo de disposiciones expresas, el Verificador Responsable, al que se refiere el numeral 2.2 del artículo 2 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, aprobado por Decreto Supremo N° 035-2006-VIVIENDA y modificatorias, en adelante TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, debe consignar en el Formulario al que se hace referencia en el numeral 54.1 del artículo 54 del Reglamento, el área del terreno cuya afectación debe ser inscrita como carga en el Registro de Predios.

**Artículo 53.- Improcedencia de la actualización registral**

No procede la actualización registral de los predios cuando:

- a) No cumplan con cualquiera de las condiciones establecidas en el artículo precedente.
- b) Colinden con zonas arqueológicas, declaradas por el Ministerio de Cultura, o se ubiquen en áreas naturales protegidas.
- c) Estén ubicados en terrenos de uso o reservados para la defensa nacional.
- d) Estén en áreas de uso público o derecho de vía.
- e) Sean considerados por la entidad competente como zonas de alto riesgo para la salud, la vida o integridad física de la población.
- f) Estén incurso en procesos judiciales en los cuales se determine la titularidad, mejor derecho o preferencia de título.
- g) Cuando exista superposición de áreas con predios de terceros.

**Artículo 54.- Título formal para la inscripción de la actualización registral****54.1 Formulario Registral**

Para efectos registrales, es título formal el Formulario Registral, con la documentación que le sirve de sustento, aprobado por la SUNARP, con firmas certificadas notarialmente del administrado y del Verificador Responsable.

La información que conste en el Formulario Registral tiene la condición de declaración jurada.

**54.2 Contenido del Formulario Registral**

El Formulario Registral debe contener, como mínimo, la siguiente información:

- a) Nombre, documento de identificación y domicilio del administrado y del Verificador Responsable.
- b) Datos de ubicación y descripción del predio, materia de actualización registral.
- c) Número de partida registral en la que se encuentra inscrito el predio.
- d) Declaración expresa del Verificador Responsable que el predio cuenta con conexión domiciliar de agua, desagüe y energía eléctrica.
- e) Declaración del Verificador Responsable indicando que el predio cumple con las condiciones y requisitos respectivos para la actualización registral.
- f) Declaración por parte del Verificador Responsable que el predio se encuentra afecto total o parcialmente por reserva de áreas necesarias para vías expresas, arteriales, intercambios viales o equipamientos urbanos, entre otros; de ser el caso.
- g) Indicación, por parte del Verificador Responsable, que existe una reserva del predio por ampliación de vía. Dicha información debe constar también en el plano de trazado y lotización.

54.3 Documentación Anexa al Formulario Registral

Se anexa al Formulario Registral, lo siguiente:

- a) Certificado de Zonificación y Vías.
- b) La siguiente documentación técnica, firmada por el administrado y el Verificador Responsable:
  - Plano de ubicación y localización del terreno.
  - Plano de trazado y lotización, conteniendo el perímetro del terreno, de las vías, aceras y bermas existentes o proyectadas según sea el caso. La lotización debe estar en concordancia con el Plan de Desarrollo Urbano - PDU aprobado por la Municipalidad Provincial correspondiente.
  - Memoria descriptiva indicando el área del lote, su identificación o numeración, así como aspectos que lo afecten y/o reservas, características de las vías y obras faltantes.
  - Plano catastral emitido por la Municipalidad respectiva, si tuviera implementado el catastro.
- c) Pago del derecho registral correspondiente.
- d) En caso el administrado no sea el propietario del predio, instrumento público que lo autorice a representarlo para el procedimiento administrativo de actualización registral. En caso el poder se encuentre inscrito en el registro correspondiente, señalar la partida registral y asiento respectivo.

**Artículo 55.- Procedimiento de actualización registral**

55.1 El expediente conformado por los documentos indicados en el numeral 54.1 del artículo 54 del Reglamento es recibido por el funcionario de la unidad de recepción documental, quien procede según lo establecido en el artículo 136 del TUO de la Ley N° 27444.

55.2 Dentro de los primeros siete (07) días hábiles de presentada la solicitud, el registrador revisa los documentos adjuntos y de encontrarlos conformes, inscribe en el asiento correspondiente a la actualización registral del predio. Posteriormente, expide una copia certificada al administrado de la partida registral con la nueva condición urbana del predio.

**Artículo 56.- Comunicación Municipal**

Una vez inscrita la actualización registral, la copia con la anotación de inscripción es remitida por la SUNARP a la Municipalidad distrital correspondiente.

**TÍTULO IV****EDIFICACIONES****CAPÍTULO I****GENERALIDADES****Artículo 57.- Edificación**

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. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella.

**Artículo 58.- Modalidades de aprobación según tipo de Edificación**

Para los proyectos de edificaciones, existen cuatro (04) modalidades de aprobación conforme a lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley.

58.1 Modalidad A: Aprobación automática con firma de profesionales

Pueden acogerse a esta modalidad:

a) La construcción de una vivienda unifamiliar de hasta 120 m<sup>2</sup> construidos, siempre que constituya la única edificación en el lote.

b) La ampliación de una vivienda unifamiliar, cuya edificación original cuente con licencia de construcción, conformidad de obra o declaratoria de fábrica y/o edificación sin carga y la sumatoria del área techada de ambas no supere los 200 m<sup>2</sup>.

c) La remodelación de una vivienda unifamiliar, sin modificación estructural, ni cambio de uso, ni aumento de área techada.

d) La construcción de cercos de más de 20 metros de longitud, siempre que el inmueble no se encuentre bajo el régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común, de acuerdo a la legislación de la materia.

e) La demolición total de edificaciones de hasta tres (03) pisos de altura, que no cuenten con semisótano ni sótanos, siempre que no haga uso de explosivos.

f) Las ampliaciones y remodelaciones consideradas como obras menores, según lo establecido en la Norma Técnica G.040, "Definiciones" del RNE.

g) Las edificaciones correspondientes a Programas promovidos por el Sector VIVIENDA, para la reubicación de beneficiarios de atención extraordinaria del Bono Familiar Habitacional, establecidos en el numeral 3.2.1 del artículo 3, de la Ley N° 27829, Ley que crea el Bono Familiar Habitacional (BFH).

h) Las edificaciones necesarias para el desarrollo de proyectos de inversión pública, de asociación público - privada o de concesión privada que se realicen, para la prestación de servicios públicos esenciales o para la ejecución de infraestructura pública.

i) Las edificaciones de carácter militar de las Fuerzas Armadas y las de carácter policial de la Policía Nacional del Perú, así como los establecimientos de reclusión penal.

j) Las edificaciones de Universidades Nacionales.

k) Las edificaciones de establecimientos de salud estatales.

l) Las edificaciones de instituciones educativas estatales.

No están consideradas en esta modalidad:

i. Las obras de edificación en bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación y su área de influencia, declarados por el Ministerio de Cultura e incluidos en el inventario que debe remitir el citado Ministerio, de acuerdo a lo establecido en el segundo párrafo del literal f) del numeral 2 del artículo 3 de la Ley.

ii. Las obras que requieran la ejecución de sótanos o semisótanos, o una profundidad de excavación mayor a 1.50 m y colinden con edificaciones existentes. En dicho caso debe tramitarse la Licencia de Edificación bajo la modalidad B.

58.2 Modalidad B: Aprobación de Proyecto con evaluación por la Municipalidad o con evaluación previa por los Revisores Urbanos

58.2.1 Pueden acogerse a esta modalidad:

a) Las edificaciones para fines de vivienda unifamiliar, multifamiliar o condominios de vivienda unifamiliar y/o multifamiliar no mayores a cinco (05) pisos, siempre que el proyecto tenga un máximo de 3,000 m<sup>2</sup> de área techada.

b) La construcción de cercos en inmuebles que se encuentren bajo el Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, de acuerdo a la legislación de la materia.

c) Las obras de ampliación o remodelación de una edificación existente, para fines de vivienda, con modificación estructural, aumento de área techada o cambio de uso, así como las demoliciones parciales sujetas a esta modalidad.

La edificación existente debe contar con licencia de construcción, licencia de edificación, declaratoria de fábrica o conformidad de obra y declaratoria de edificación.

d) La demolición total de edificaciones hasta cinco (05) pisos de altura y/o que cuenten con semisótano y sótanos, siempre que no requiera el uso de explosivos, así como las demoliciones parciales.

e) La modificación de proyecto de edificaciones que correspondan a etapas de un proyecto integral aprobado con anterioridad o con plazo vencido.

58.2.2 En la presente modalidad, no están contempladas las obras de edificación en bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación y su área de influencia, declarados por el Ministerio de Cultura e incluidos en el inventario que debe remitir el citado Ministerio, de acuerdo a lo establecido en el segundo párrafo del literal f) del numeral 2 del artículo 3 de la Ley.

58.3 Modalidad C: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica o por los Revisores Urbanos

Pueden acogerse a esta modalidad:

a) Las edificaciones para fines de vivienda multifamiliar, quinta o condominios, que incluyan vivienda multifamiliar de más, de cinco (05) pisos o de 3,000 m<sup>2</sup> de área techada. Para efectos del Reglamento, el conjunto residencial se encuentra comprendido en la figura del condominio.

b) Las edificaciones para fines diferentes de vivienda a excepción de las previstas en la modalidad D.

c) Las edificaciones de uso mixto con vivienda.

d) Las intervenciones que se desarrollen en

predios, que constituyan parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, declarados por el Ministerio de Cultura.

e) Las edificaciones para locales comerciales, culturales, centros de diversión y salas de espectáculos, que individualmente o en conjunto cuenten con un máximo de 30,000 m<sup>2</sup> de área techada.

f) Las edificaciones para mercados que cuentan con un máximo de 15,000 m<sup>2</sup> de área techada.

g) Los locales para espectáculos deportivos de hasta 20,000 ocupantes.

h) La demolición total de edificaciones con más de cinco (05) pisos, o que requieran el uso de explosivos.

i) Todas las demás edificaciones que no se encuentren contempladas en las modalidades A, B y D.

58.4 Modalidad D: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica o por los Revisores Urbanos

Pueden acogerse a esta modalidad:

a) Las edificaciones para fines de industria.

b) Las edificaciones para locales comerciales, culturales, centros de diversión y salas de espectáculos, que individualmente o en conjunto cuenten con más de 30,000 m<sup>2</sup> de área techada.

c) Las edificaciones para mercados que cuenten con más de 15,000 m<sup>2</sup> de área techada.

d) Locales de espectáculos deportivos de más de 20,000 ocupantes.

e) Las edificaciones para fines educativos, salud, hospedaje, establecimientos de expendio de combustibles y terminales de transporte.

58.5 La Municipalidad, a requerimiento del administrado, puede aprobar un anteproyecto en consulta y/u otorgar Licencia de Edificación bajo los alcances de una modalidad superior a la que corresponda la obra. Los requisitos son los mismos exigidos para la modalidad original, adicionando el pago por los derechos de revisión, cuando corresponda.

58.6 Para el caso de proyectos de obra nueva que se vayan a ejecutar en predios que cuenten con edificaciones existentes sin licencia, la demolición total se autoriza con la licencia de edificación de obra nueva, para lo cual el administrado debe presentar además de los requisitos para la modalidad de obra nueva correspondiente, los planos de distribución, la carta de seguridad de obra, la memoria descriptiva del proceso de demolición firmada por un ingeniero civil y el plano de cerramiento del predio, sin perjuicio de la multa por haber ejecutado la edificación sin licencia.

Para la ejecución de la obra nueva, la programación de la obra que sustenta el cronograma de visitas de inspección, debe contemplar la demolición de la edificación existente, de acuerdo a lo regulado en el RVAT.

**Artículo 59.- Documentos previos para la Edificación**

59.1 Son los documentos que regulan el diseño o las condiciones técnicas que afectan el proceso

de edificación, por lo que se debe recabar o tramitar con anterioridad dicho proceso, de acuerdo al artículo 14 de la Ley, siendo éstos:

a) Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, es el documento emitido por las Municipalidades Distritales en sus jurisdicciones, y por las Municipalidades Provinciales en el ámbito del Cercado, en el que se especifican los parámetros de diseño que regulan el proceso de edificación sobre un predio urbano.

b) Certificado de Factibilidad de Servicios, es el documento emitido por los prestadores de servicios de saneamiento y las entidades prestadoras de energía eléctrica, en el que se indica expresamente si se brindará el servicio o, de manera excepcional, las condiciones técnicas y administrativas que se requieren para implementar su acceso; y cuya obtención es necesaria con anterioridad al procedimiento administrativo de Licencia de Edificación, conforme a lo dispuesto en la normativa sectorial correspondiente.

El Certificado de Factibilidad de Servicios debe emitirse en un plazo máximo de quince (15) días útiles y tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses, prorrogable por única vez por doce (12) meses calendario, dentro del ámbito de responsabilidad de quien emite el referido certificado. En caso las empresas prestadoras de servicios no emitan el certificado en el plazo establecido, están sujetas a responsabilidad. Para el caso de los proyectos integrales de edificación aprobados, no se requiere la actualización del Certificado de Factibilidad de Servicios durante la ejecución de las etapas, en tanto el proyecto no contenga modificaciones.

Los reembolsos a que se refiere el numeral 3 del artículo 14 de la Ley, se efectuarán en el plazo que para el efecto establezca la normativa sectorial correspondiente que rigen las concesiones o la prestación de servicios públicos.

59.2 El Registro de Predios inscribe, a solicitud del propietario, cualquiera de los documentos previos.

**Artículo 60.- Certificación ambiental y estudios requeridos**

La certificación ambiental y los estudios que se requieran para la aprobación de los proyectos de edificación son:

a) La certificación ambiental, de acuerdo a las normas de la materia y desarrollado conforme a lo dispuesto en la Ley N° 27446, Ley del Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental, su Reglamento y al listado de inclusión de los proyectos de inversión sujetos al SEIA, que es aprobado conforme a la normatividad de la materia.

La certificación ambiental no es exigible para la solicitud de Licencia de Edificación ni para su ejecución, en los casos de edificaciones de vivienda, comercio y oficinas públicas y privadas que se desarrollen en áreas urbanas, entendiéndose por éstas a aquellas áreas ubicadas dentro de una jurisdicción municipal destinada a usos urbanos, que cuentan con licencia de habilitación urbana y, en consecuencia, están dotadas con servicios

de agua, alcantarillado, electrificación, vías de comunicación y vías de transporte.

b) El EIV, para los proyectos de edificación, únicamente cuando el RNE lo establezca. En caso el proyecto arquitectónico incorpore los criterios, condiciones, características, alcances y requisitos exigidos en el RNE reemplazará al Estudio de Impacto Vial.

c) El Estudio de Mecánica de Suelos con Fines de Edificación o Informe Técnico de Suelos, de corresponder, obligatoriamente para los casos establecidos en el artículo 6 de la Norma Técnica E.050, "Suelos y Cimentaciones" del RNE.

## CAPÍTULO II

### DOCUMENTOS REQUERIDOS

#### Artículo 61.- Requisitos comunes

61.1 En todos los procedimientos administrativos regulados en el presente Título, además de los requisitos especiales establecidos para cada caso, el administrado presenta:

a) FUE, en tres (03) juegos originales, debidamente suscritos por el administrado y, en la sección que corresponda, los profesionales responsables, en el que se debe consignar la información necesaria al procedimiento que se requiere iniciar, de acuerdo a la modalidad correspondiente.

Para las modalidades C y D, se adjunta copia del recibo del pago efectuado en los colegios profesionales; en las instituciones con funciones específicas; o, en aquellas que designan delegados de servicios públicos, por derecho de revisión.

El pago de tramitación de la licencia y los pagos por derecho de revisión se encuentran comprendidos en la determinación del derecho de tramitación, de acuerdo a lo establecido en el TUO de la Ley N° 27444.

b) En el caso que el administrado no sea el propietario del predio, la documentación que acredite que cuenta con derecho a edificar.

c) Para los casos de remodelaciones, ampliaciones o demoliciones, la copia del documento que acredita la declaratoria de fábrica o de edificación con sus respectivos planos en caso no haya sido expedido por la Municipalidad; en su defecto, copia del certificado de conformidad o finalización de obra, o la licencia de obra o de edificación de la construcción existente.

d) Para los casos de demoliciones, parciales o totales, cuya edificación no pueda acreditarse con la autorización respectiva, el plano de ubicación y localización así como el plano de planta de la edificación a demoler, diferenciando en el caso de demolición parcial, las áreas a demoler de las remanentes, sin perjuicio de las sanciones que la Municipalidad respectiva considere.

e) En caso de demoliciones totales o parciales de edificaciones cuya declaratoria de fábrica o de edificación se encuentra inscrita en el Registro de Predios, declaración jurada por parte del administrado, señalando que sobre el bien no

recaen cargas y/o gravámenes. En su defecto, acreditar la autorización del titular de la carga o gravamen.

f) Certificado de Factibilidad de Servicios para proyectos de vivienda multifamiliar o fines diferentes al de vivienda.

61.2 El FUE y sus anexos, es el documento aprobado por el MVCS, de libre reproducción mediante el cual se formalizan los procedimientos administrativos y actos administrativos relacionados con la autorización de ejecución de proyectos de edificación y posterior conformidad de los mismos; lo suscriben el administrado y los profesionales responsables del proyecto y, tiene carácter de declaración jurada respecto a la información y documentos que se presentan. Este formulario tiene mérito de inscripción registral.

#### Artículo 62.- Recepción del Expediente

62.1 Todos los documentos que forman parte del expediente tienen la condición de declaración jurada, por lo que el funcionario de la unidad de recepción documental, se limita a verificar en el acto de presentación que el expediente contenga los documentos requeridos por la Ley y el Reglamento. En caso el expediente cumpla con lo indicado, se asigna un número, se sella y firma el FUE y se folia cada uno de los documentos presentados, tanto los originales como las copias.

En las modalidades B, C y D, el administrado puede presentar en el expediente solo un juego del FUE y de la documentación técnica requerida. En ese supuesto, los otros dos (02) juegos requeridos, son presentados dentro de un plazo de tres (03) días, contado desde la notificación de la aprobación del proyecto en todas las especialidades.

62.2 De no cumplir el expediente con lo indicado en el numeral precedente, en un solo acto y por única vez, el funcionario a cargo de la unidad de recepción documental realiza las observaciones por falta de requisitos que no puedan ser salvadas de oficio, requiriendo al administrado que las subsane dentro de un plazo máximo de dos (02) días hábiles.

La observación se anota bajo firma del receptor en la solicitud y en el cargo que se entrega el administrado, indicando que, de no ser subsanadas en el plazo estipulado, se tiene por no presentada su solicitud.

62.3 Dentro del plazo establecido en el numeral precedente y mientras esté pendiente la subsanación, son aplicables las siguientes reglas:

a) No procede el cómputo de plazos para que opere el silencio administrativo, ni para la presentación de los recursos administrativos.

b) No procede la aprobación automática del procedimiento administrativo, de ser el caso.

c) El funcionario a cargo de la unidad de recepción documental no remite la solicitud o documentos al órgano competente para el inicio del procedimiento administrativo.

Transcurrido el plazo y de no ser subsanadas las observaciones por incumplimiento de requisitos,

se considera como no presentada la solicitud o formulario y se devuelve con sus recaudos cuando el administrado se apersona a reclamar, reembolsando el monto de los derechos de tramitación que hubiese abonado. En caso se haya efectuado pago por derechos de revisión, por participación de delegados Ad Hoc y/o por derecho de tramitación se solicita el reembolso en las entidades correspondientes, deduciéndose en ambos casos los gastos administrativos generados.

De ser subsanadas las observaciones, se procede conforme a lo establecido en el numeral 62.1 del presente artículo y se remite al órgano competente.

62.4 Cuando la Municipalidad advierta en la revisión de la documentación al que se refiere el literal d) del artículo 6 del Reglamento para las modalidades B, C y D no se pueda continuar con el procedimiento administrativo de edificaciones, emplaza por única vez al administrado, a fin que realice la subsanación correspondiente en un plazo de quince (15) días hábiles. Mientras esté pendiente dicha subsanación, es aplicable lo dispuesto en el literal a) del numeral precedente. De no subsanar de forma satisfactoria lo requerido dentro del plazo establecido, la Municipalidad declara la improcedencia de lo solicitado.

62.5 La Municipalidad mantiene la facultad de requerir única y exclusivamente la subsanación de aquellos requisitos que no hayan sido subsanados por el administrado o cuya subsanación no resulte satisfactoria, de conformidad con lo dispuesto por la norma correspondiente a fin que realice la subsanación debida en un plazo de quince (15) días hábiles. En ningún caso se puede realizar nuevas observaciones invocando la facultad señalada en el presente numeral. De no subsanar de forma satisfactoria lo requerido dentro del plazo establecido, la Municipalidad declara la improcedencia de lo solicitado.

62.6 El incumplimiento de la obligación señalada en el numeral que antecede, constituye una falta administrativa sancionable de conformidad con lo dispuesto por el TUO de la Ley N° 27444; así como, una barrera burocrática ilegal, siendo aplicables las sanciones establecidas en el Decreto Legislativo N° 1256, Decreto Legislativo que aprueba la Ley de Prevención y Eliminación de Barreras Burocráticas, sin perjuicio de la obligación del administrado de subsanar las observaciones formuladas.

### CAPÍTULO III

#### LICENCIAS DE EDIFICACIÓN

##### **Artículo 63.- Requisitos y procedimiento para obtener Licencia de Edificación - Modalidad A: Aprobación Automática con Firma de Profesionales**

63.1 Para obtener una Licencia de Edificación en la modalidad A, el administrado inicia el procedimiento administrativo presentando a la Municipalidad respectiva, además de los documentos que se indican en el artículo 61 del Reglamento, la documentación técnica compuesta por el plano de ubicación, los planos de arquitectura

(planta, cortes y elevaciones), de estructuras, de instalaciones sanitarias y de instalaciones eléctricas. Esta documentación debe ser presentada también en archivo digital.

63.2 Para el caso de edificación de vivienda unifamiliar de hasta 120 m<sup>2</sup> construidos y siempre que sea la única edificación que se construya en el lote, el administrado puede optar por la presentación de un proyecto adquirido en el banco de proyectos de la Municipalidad respectiva.

63.3 Para el caso de ampliaciones y remodelaciones consideradas como obras menores, sólo deben presentar, como documentación técnica, el plano de ubicación y arquitectura, así como la declaración jurada de habilitación profesional del arquitecto responsable del proyecto. Esta documentación debe ser presentada, también, en un archivo digital, donde se diferencien dichas áreas.

63.4 Para ampliaciones de una vivienda unifamiliar cuya edificación original cuente con licencia de construcción, declaratoria de fábrica o de edificación sin carga y la sumatoria del área existente con el área de ampliación no supere los 200 m<sup>2</sup> de área techada, se deben presentar los planos exigidos como documentación técnica, en los que se diferencien dichas áreas.

63.5 Para la remodelación de una vivienda unifamiliar sin modificación estructural, ni cambio de uso, ni aumento de área techada, se deben presentar los planos que conforman la documentación técnica en los que se diferencie la edificación existente de las áreas y elementos remodelados.

63.6 Para la construcción de cercos de una vivienda unifamiliar de más de 20 metros de longitud, siempre que el inmueble no se encuentre bajo el régimen en que coexistan secciones de propiedad exclusiva y propiedad común, debe presentarse como documentación técnica el plano de ubicación y los planos de las especialidades que correspondan y sus respectivas memorias descriptivas.

63.7 Para la demolición total de edificaciones hasta de tres (03) pisos, que no cuenten con semisótanos ni sótanos, siempre que no haga uso de explosivos y que no constituyan parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, se presentan como documentación técnica, la carta de seguridad de obra y la memoria descriptiva del proceso de demolición firmada por un ingeniero civil, el plano de ubicación y el plano de cerramiento del predio acompañado de la declaración jurada de habilitación profesional.

63.8 Para el caso de las edificaciones de carácter militar de las Fuerzas Armadas y las de carácter policial de la Policía Nacional del Perú, así como los establecimientos de reclusión penal, de Universidades Nacionales, de establecimientos de salud estatales e instituciones educativas estatales, las que deberán ejecutarse con sujeción a los Planes de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, se presentan el FUE y, como documentación técnica, el plano de ubicación y la memoria descriptiva, así como señalar el número del Código Único de Inversión generada por Sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones.

63.9 Para el caso de edificaciones que se realicen a través de proyectos de inversión pública para la prestación de servicios públicos esenciales o para la ejecución de infraestructura pública, de asociación público - privada o de concesión privada, se presenta como documentación técnica: el plano de ubicación, el plano perimétrico, así como una descripción del proyecto.

63.10 Para el caso de edificaciones correspondientes a Programas promovidos por el Sector VIVIENDA, para la reubicación de beneficiarios de atención extraordinaria del Bono Familiar Habitacional, establecidos en el numeral 3.2.1 del artículo 3, de la Ley N° 27829, Ley que crea el Bono Familiar Habitacional (BFH), se presenta el plano de ubicación y arquitectura (plantas, cortes y elevaciones).

63.11 Toda la documentación técnica requerida se presenta en tres (03) juegos originales.

63.12 Los documentos son presentados a la unidad de recepción documental, debiendo el funcionario a cargo proceder de acuerdo a lo establecido en el artículo 62 del Reglamento; de estar conformes, se sellan y firman cada uno de los documentos presentados. El número de la licencia se consigna en forma inmediata en todos los originales de los FUE presentados. El cargo del administrado está conformado por dos (02) juegos del FUE y dos (02) juegos de documentación técnica; de los cuales, un (01) juego del FUE y un (01) juego de la documentación técnica se le entrega en el mismo acto de presentación y constituye la Licencia de Edificación, mientras que el otro juego del FUE y de la documentación técnica se le entrega debidamente firmados y sellados dentro de los tres días, conforme al literal b) del numeral 3.2 del artículo 3 del Reglamento.

63.13 Se adjunta al expediente de Licencia de Edificación en esta Modalidad, el Anexo H, de acuerdo a lo establecido en el RVAT para agilizar su suscripción y dar inicio a la obra.

**Artículo 64.- Requisitos y procedimiento para obtener Licencia de Edificación - Modalidad B: Aprobación de Proyecto con evaluación por la Municipalidad**

64.1 Para obtener una Licencia de Edificación en la modalidad B, el administrado inicia el procedimiento administrativo presentando a la Municipalidad respectiva, además de los documentos que se indican en el artículo 61 del Reglamento, los siguientes:

a) Documentación técnica, en tres (03) juegos originales, la misma que está compuesta por:

- Plano de ubicación y localización del lote.
- Planos de arquitectura (planta, cortes y elevaciones), estructuras, instalaciones sanitarias, eléctricas y otras, de ser el caso, firmados y sellados por los profesionales responsables del proyecto y por el administrado, adjuntando las correspondientes memorias descriptivas por cada especialidad.
- De ser el caso, plano de sostenimiento de excavaciones de acuerdo con lo establecido en

el artículo 39 de la Norma Técnica E.050, "Suelos y Cimentaciones" del RNE acompañado de la memoria descriptiva que precise las características de la obra, además de las edificaciones colindantes indicando el número de pisos y sótanos, complementando con fotos.

- Estudio de Mecánica de Suelos o Informe Técnico de Suelos, de corresponder, según los casos que establece la Norma Técnica E.050, "Suelos y Cimentaciones" del RNE.

La documentación técnica señalada anteriormente, a excepción del Estudio de Mecánica de Suelos, debe ser presentada también en archivo digital.

b) Para proyectos multifamiliares o condominios, la Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista), según las características de la obra que se vaya a ejecutar con cobertura por daños materiales y personales a terceros y como complemento al Seguro Complementario de Trabajo de Riesgo previsto en la Ley N° 26790, Ley de Modernización de la Seguridad Social en Salud. Este documento se entrega obligatoriamente a la Municipalidad como máximo el día hábil anterior al inicio de la obra, teniendo una vigencia igual o mayor a la duración del proceso edificatorio.

64.2 En caso se solicite la licencia de ampliación o de remodelación de una edificación existente para fines de vivienda, con modificación estructural, aumento de área techada o cambio de uso, además de los requisitos, que se indican en el artículo 61 del Reglamento, que conforman el expediente, se presenta:

a) Documentación técnica, en tres (03) juegos originales, la misma que está compuesta por:

- Plano de ubicación y localización del lote.
- Planos de arquitectura (planta, cortes y elevaciones), estructuras, instalaciones sanitarias, eléctricas y otras, de ser el caso, firmados y sellados por los profesionales responsables del proyecto y por el propietario, adjuntando las memorias descriptivas por especialidad, donde se diferencien la edificación proyectada de la edificación existente, la cual debe contar con licencia de construcción, licencia de edificación, declaratoria de fábrica o conformidad de obra y declaratoria de edificación.

- De ser el caso, plano de sostenimiento de excavaciones de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Norma Técnica E.050 "Suelos y Cimentaciones" del RNE acompañado de la memoria descriptiva que precise las características de la obra, además de las edificaciones colindantes indicando el número de pisos y sótanos, complementando con fotos.

- Estudio de Mecánica de Suelos o Informe Técnico de Suelos, de corresponder, según los casos que establece la Norma Técnica E.050, "Suelos y Cimentaciones" del RNE.

b) Copia del documento que acredite la declaratoria de fábrica o de edificación con sus respectivos planos en caso no haya sido expedida

por la Municipalidad; en su defecto, copia del certificado de finalización de obra o de conformidad de obra y declaratoria de edificación o, la licencia de obra o de edificación de la construcción existente.

c) Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista), según las características de la obra que se vaya a ejecutar con cobertura por daños materiales y personales a terceros y como complemento al Seguro Complementario de Trabajo de Riesgo previsto en la Ley N° 26790. Este documento se entrega obligatoriamente a la Municipalidad como máximo el día hábil anterior al inicio de la obra, teniendo una vigencia igual o mayor a la duración del proceso edificatorio.

d) En el caso que el predio esté sujeto al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común se adjunta copia del Reglamento Interno, el plano de independización correspondiente a la unidad inmobiliaria y la autorización de la Junta de Propietarios, siempre que esta se encuentre inscrita en el Registro de Predios. De no estar inscrita o no estar actualizada la Junta de Propietarios y siempre que el proyecto no contravenga las normas vigentes, los parámetros urbanísticos y edificatorios, así como las condiciones de seguridad y funcionamiento, se presenta un documento suscrito por mayoría simple de los propietarios autorizando la ejecución de las obras.

64.3 En caso se solicite la licencia de Demolición Parcial o Demolición Total de edificaciones hasta cinco (05) pisos que cuenten con semisótanos y/o sótanos, se presentan además de los requisitos que se indican en el artículo 61 del Reglamento, los siguientes:

a) Plano de localización y ubicación del lote.

b) Planos de planta diferenciando las zonas y elementos de la edificación a demoler, así como del perfil y alturas de los predios colindantes, hasta una distancia de 1.50 m de los límites de propiedad para el caso de demoliciones parciales.

c) Memoria descriptiva de los trabajos a realizar y del proceso de demolición a utilizar, donde se consideren las medidas de seguridad contempladas en Norma Técnica G.050, "Seguridad durante la Construcción" del RNE y demás normas de la materia, así como carta de seguridad de obra firmada por un ingeniero civil.

d) Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista), según las características de la obra que se vaya a ejecutar con cobertura por daños materiales y personales a terceros y como complemento al Seguro Complementario de Trabajo de Riesgo previsto en la Ley N° 26790. Este documento se entrega obligatoriamente a la Municipalidad como máximo el día hábil anterior al inicio de la obra, teniendo una vigencia igual o mayor a la duración del proceso edificatorio.

e) En el caso que el predio esté sujeto al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común se adjunta copia del Reglamento Interno, el plano de independización correspondiente a la unidad inmobiliaria y la autorización de la Junta de Propietarios, siempre que esta se encuentre inscrita en el Registro de Predios.

64.4 En caso se solicite la licencia para la construcción de cercos, en predios sujetos al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, además de los requisitos que se indican en el artículo 61 del Reglamento, se presenta como documentación técnica, el plano de ubicación y los planos de las especialidades que correspondan con sus respectivas memorias descriptivas, adjuntando la autorización de la Junta de Propietarios conforme al Reglamento Interno o al TUO del Reglamento de la Ley N° 27157, según corresponda, siempre que esta se encuentre inscrita en el Registro de Predios. De no estar inscrita o no estar actualizada la Junta de Propietarios y siempre que el proyecto no contravenga las normas vigentes, los parámetros urbanísticos y edificatorios, así como las condiciones de seguridad y funcionamiento, se presenta un documento suscrito por mayoría simple de los propietarios autorizando la ejecución de las obras.

64.5 A solicitud del administrado se puede solicitar Licencia de Edificación para obras de ampliación, remodelación y demolición parcial en un mismo expediente, debiendo presentar los documentos y requisitos exigidos para cada uno de ellos.

64.6 La Licencia Temporal para Edificación está constituida por el cargo del FUE y la documentación técnica, debidamente sellados con la recepción y número de expediente asignado. Esta licencia autoriza el inicio de las obras preliminares, incluyendo las obras provisionales, que se requieran para implementar la obra, previo al proceso de excavación.

64.7 La Municipalidad en un plazo máximo de quince (15) días hábiles contados desde la presentación del expediente efectúa lo dispuesto en el literal d) del artículo 6 del Reglamento, realiza la revisión de los documentos presentados que conforman el mismo y califica el proyecto de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 13.4 del artículo 13 del Reglamento. La revisión se inicia con la especialidad de Arquitectura, continuando con las especialidades de estructuras y, por último, en forma conjunta, instalaciones sanitarias y eléctricas. Conforme se vayan emitiendo las calificaciones por especialidad, se notifica copia de los mismos al administrado.

64.8 La calificación de la Municipalidad, se emite de acuerdo a lo establecido en el numeral 13.4 del artículo 13 del Reglamento.

64.9 En caso la Municipalidad califique el proyecto como Conforme, le otorga la licencia definitiva dentro de los tres (03) días hábiles siguientes a la última calificación Conforme, debiendo el funcionario municipal, designado para tal fin, sellar y firmar todos los documentos y planos, así como emitir la licencia correspondiente, la cual debe consignarse en el FUE.

64.10 En caso la Municipalidad califique el proyecto como Conforme con Observaciones, realiza las actividades señaladas en el numeral precedente, sin notificar la licencia definitiva hasta que el administrado presente la subsanación de las observaciones gráficas correspondientes.

64.11 En caso de dictamen No Conforme en alguna especialidad, las observaciones son

notificadas al administrado, a quien se le otorga quince (15) días hábiles para subsanarlas, suspendiéndose el plazo del procedimiento administrativo. Presentadas las respectivas subsanaciones, el plazo se reanuda.

De no presentarse las subsanaciones en el plazo indicado o luego de la octava revisión no las subsana de forma satisfactoria, la Municipalidad declara la improcedencia de la solicitud.

64.12 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 licencia, dentro de un plazo de tres (03) días hábiles, entregar al administrado el FUE con el número de licencia definitiva asignado, así como la documentación técnica del expediente debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad.

64.13 La documentación se presentan en tres (03) juegos originales, pudiendo presentar el administrado, un (01) juego original al inicio del trámite y, aprobado el proyecto, los otros dos (02) juegos originales.

**Artículo 65.- Requisitos para obtener la Licencia de Edificación - Modalidades C y D: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica**

65.1 Para obtener una Licencia de Edificación en las modalidades C y D, con evaluación previa del proyecto por la Comisión Técnica, el administrado inicia el procedimiento administrativo presentando a la Municipalidad respectiva, además de los requisitos que se indican en los artículos 61 y 64 del Reglamento, la Certificación Ambiental y el EIV aprobados por las entidades competentes en los casos que se requiera; y, copia del comprobante de pago por revisión del proyecto. Los planos que conforman la documentación técnica deben ser presentados también en archivo digital.

65.2 No es exigible la Certificación Ambiental para la solicitud de licencia de edificación ni para su ejecución en los casos de edificaciones de vivienda, comercio y oficinas que se desarrollen en áreas urbanas, entendiéndose por éstas a las áreas ubicadas dentro de una jurisdicción municipal destinada a usos urbanos, que cuentan con servicios de agua potable, alcantarillado, electrificación, vías de comunicación y vías de transporte.

La presentación del EIV sólo es exigible para los proyectos de edificación, de acuerdo a lo establecido en el RNE y que se desarrollen conforme a dicha norma, salvo que los documentos y planos del proyecto presentado contemplen los criterios, condiciones, características, alcances y requisitos exigidos en el RNE.

65.3 Como parte del proyecto, para la especialidad de Arquitectura, se presentan los planos de seguridad y evacuación, cuando correspondan, los cuales son revisados por los delegados de la Comisión Técnica, en dicha especialidad. Asimismo, para las especialidades de Estructuras, Sanitarias y Eléctricas o Electromecánicas, se presentan los planos de seguridad, cuando correspondan, los cuales son revisados por los delegados miembros

de la Comisión Técnica, en dichas especialidades.

65.4 La Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista), según las características de la obra que se vaya a ejecutar con cobertura por daños materiales y personales a terceros y como complemento al Seguro Complementario de Trabajo de Riesgo previsto en la Ley N° 26790, son requeridas para todas las edificaciones contempladas en las modalidades C y D con evaluación previa del proyecto por la Comisión Técnica. Este documento se entrega obligatoriamente a la Municipalidad como máximo el día hábil anterior al inicio de la obra, teniendo una vigencia igual o mayor a la duración del proceso edificatorio.

65.5 Se puede adjuntar copia de los planos del anteproyecto en consulta aprobado, de encontrarse vigente su aprobación, el cual tiene efecto vinculante para el presente procedimiento administrativo cuando se trate del mismo proyecto sin modificaciones, aun cuando hayan variado los parámetros urbanísticos y edificatorios con los que fue aprobado. No son consideradas modificaciones, aquellos cambios que resulten de la compatibilización de los planos de arquitectura con las demás especialidades del proyecto de edificación.

65.6 En caso de proyectos de gran magnitud, los planos podrán ser presentados en secciones con escala conveniente que permita su fácil lectura, conjuntamente con el plano del proyecto integral.

65.7 En caso se solicite Licencia de Edificación para Remodelación, Ampliación, Puesta en Valor Histórico, los requisitos señalados en el numeral 65.1 del presente artículo, se presentan de la siguiente manera:

a) Los planos de arquitectura deben contener:

- Plano de levantamiento de la edificación existente, que grafique los elementos a eliminar, ampliar y/o remodelar.

- Plano de la edificación resultante.

- Para obras de Puesta en Valor Histórico, deben graficar los elementos arquitectónicos con valor histórico monumental propios de la edificación, identificándolos claramente y diferenciando aquellos que serán objeto de restauración, reconstrucción o conservación, de ser el caso.

b) Los planos de estructura deben diferenciar los elementos estructurales existentes, los elementos que se van a eliminar y los elementos nuevos, detallando adecuadamente los empalmes.

c) Los planos de instalaciones deben:

- Diferenciar claramente las instalaciones que se van a incorporar y las que se eliminan, detallando adecuadamente los empalmes.

- Evaluar la factibilidad de servicios públicos teniendo en cuenta la ampliación de cargas de electricidad y de dotación de agua potable.

65.8 Cuando se solicite la licencia de algún tipo de Demolición no contemplada en las modalidades A o B, además de los requisitos que se indican en el artículo 61 del Reglamento, con excepción del Certificado de Factibilidad de Servicios, se presenta lo siguiente:

- a) Plano de localización y ubicación del lote.
- b) Planos de planta a escala 1/75, dimensionados adecuadamente, en el que se delinea las zonas de la fábrica o edificación a demoler, así como del perfil y alturas de los predios colindantes a las zonas de la fábrica o edificación a demoler, hasta una distancia de 1.50 m de los límites de propiedad.
- c) Plano de cerramiento del predio, cuando se trate de demolición total.
- d) Memoria descriptiva de los trabajos a realizar y del proceso de demolición a utilizar, donde se consideren las medidas de seguridad contempladas en Norma Técnica G.050, "Seguridad durante la Construcción" del RNE y demás normas de la materia, así como carta de seguridad de obra firmada por un ingeniero civil.
- e) Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista), según las características de la obra que se vaya a ejecutar con cobertura por daños materiales y personales a terceros y como complemento al Seguro Complementario de Trabajo de Riesgo previsto en la Ley N° 26790, son requeridas para todas las edificaciones contempladas en las modalidades C y D con evaluación previa del proyecto por la Comisión Técnica. Este documento se entrega obligatoriamente a la Municipalidad como máximo el día hábil anterior al inicio de la obra, teniendo una vigencia igual o mayor a la duración del proceso edificatorio.
- Adicionalmente en caso de uso de explosivos se presenta:
- f) Autorizaciones de las autoridades competentes (Superintendencia Nacional de Control de Servicios de Seguridad, Armas, Municiones y Explosivos de Uso Civil - SUCAMEC, Comando Conjunto de las Fuerzas Armadas, entre otros, según corresponda).
- g) Copia del cargo del documento dirigido a los propietarios y/u ocupantes de las edificaciones colindantes a la obra, comunicándoles las fechas y horas en las que se efectuarán las detonaciones.

65.9 La documentación se presentan en tres (03) juegos originales, pudiendo presentar el administrado, un (01) juego original al inicio del trámite y, aprobado el proyecto, los otros dos (02) juegos originales.

#### **Artículo 66.- Procedimiento para la obtención de Dictamen y emisión de la Licencia de Edificación - Modalidades C y D: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica**

66.1 Iniciado el procedimiento administrativo, el profesional responsable del área correspondiente, dispone de cinco (05) días hábiles para efectuar lo dispuesto en el literal d) del artículo 6 del Reglamento. Asimismo, debe facilitar a la Comisión Técnica el acceso a la normativa aplicable. Durante este plazo, el presidente de la Comisión Técnica convoca a los delegados de la citada Comisión y de ser el caso a los delegados Ad Hoc.

66.2 En caso de formularse observaciones, las mismas son notificadas al administrado a quien se le otorga un plazo de quince (15) días hábiles para subsanarlas, suspendiéndose el cómputo del plazo

del procedimiento administrativo.

66.3 El plazo máximo para que la Comisión Técnica emita los dictámenes teniendo en cuenta la opinión de los delegados Ad Hoc, es de veinte (20) días hábiles; la verificación del proyecto se inicia con la especialidad de Arquitectura; continuando con la especialidad de Estructuras y, por último, en forma conjunta, Instalaciones Sanitarias y Eléctricas, con excepción del caso previsto en el literal c) del numeral 12.1 del artículo 12 del Reglamento; el dictamen de la Comisión Técnica se emite de acuerdo a lo establecido en el artículo 13 del Reglamento.

66.4 Con el dictamen Conforme de la Comisión Técnica en las especialidades de arquitectura y de estructuras, el administrado puede iniciar la obra, solicitando la emisión de una licencia, la cual es de naturaleza temporal.

Para dar inicio a la ejecución de la obra autorizada con la licencia temporal, el administrado debe presentar el Anexo H, de acuerdo a lo establecido en el RVAT.

Para el supuesto establecido en el párrafo precedente, obtenido el dictamen Conforme en las especialidades de Instalaciones Sanitarias y Eléctricas, la licencia adquiere la condición de licencia definitiva. En el mismo supuesto, si se emite dictamen No Conforme, la Municipalidad notifica el dictamen y ordena la paralización de las obras, las mismas que se reanudan de forma inmediata y sin mayor trámite, al presentar la subsanación de las observaciones correspondientes.

Los planos con dictamen Conforme sellados y firmados por los delegados, se mantienen en custodia en la Municipalidad como parte del expediente.

Obtenido el dictamen Conforme en todas las especialidades, la Municipalidad procede a emitir la Licencia de Edificación, según lo establecido en el artículo 68 del Reglamento, recogiendo lo dispuesto en la licencia temporal y dejándola sin efecto.

66.5 En caso el dictamen es Conforme con observaciones en alguna especialidad, se notifica al administrado el dictamen y las observaciones gráficas para la subsanación correspondiente, dentro del plazo de tramitación del procedimiento administrativo, debiendo continuar con la evaluación de las otras especialidades. En caso se notifiquen los dictámenes de todas las especialidades y el administrado no haya subsanado las observaciones gráficas, la Municipalidad suspende la emisión de la licencia hasta que el administrado presente la subsanación correspondiente.

66.6 En caso la Comisión Técnica dictamine No Conforme en alguna especialidad, el plazo se suspende, debiendo el administrado subsanar las observaciones dentro del plazo de quince (15) días hábiles. Presentadas las subsanaciones de forma satisfactoria de la especialidad observada, se reanuda el plazo desde la fecha en que fueron formuladas las observaciones.

66.7 En caso de no presentar las subsanaciones de las observaciones en el plazo otorgado al administrado, o luego de la octava revisión no las subsana de forma satisfactoria, la Municipalidad declara la improcedencia del procedimiento administrativo.

El dictamen de la Comisión Técnica se emite de acuerdo a lo establecido en el artículo 13 del Reglamento.

66.8 Para el caso de demoliciones el dictamen es emitido por el delegado de la especialidad de Estructuras del Colegio de Ingenieros del Perú - CIP.

66.9 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 licencia, 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.

**Artículo 67.- Notificación del dictamen y sus efectos**

67.1 Conforme se vayan emitiendo los dictámenes por especialidad, se notifican con copia de los mismos al administrado, de acuerdo a las formalidades previstas en el TUO de la Ley N° 27444.

67.2 Transcurrido el plazo del procedimiento administrativo sin que la Municipalidad notifique la totalidad de los dictámenes, se aplica el silencio administrativo positivo; en este caso la Municipalidad debe otorgar la licencia, dentro de un plazo de tres (03) días hábiles, entregar al administrado el FUE con el número de la licencia asignado, así como la documentación técnica del expediente debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad.

67.3 El silencio administrativo positivo no es aplicable en los procedimientos administrativos de obtención de licencia de edificación, para bienes inmuebles que constituyan parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación declarados por el Ministerio de Cultura e incluidos en la lista a la que se hace referencia en el inciso f) del numeral 2 del artículo 3 de la Ley.

**Artículo 68.- Licencia de Edificación**

68.1 Dentro de los tres (03) días hábiles siguientes al último dictamen Conforme, la Municipalidad emite la Licencia de Edificación que se consigna en el FUE.

68.2 Las copias del FUE con el número de la licencia, los planos y documentos del proyecto aprobado, el Cronograma de Visitas de Inspección suscrito, de las pólizas correspondientes deben permanecer obligatoriamente en lugar visible de la obra.

**Artículo 69.- Requisitos para obtener Licencia de Edificación - Modalidades B, C o D: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por los Revisores Urbanos**

69.1 Para obtener una Licencia de Edificación en las modalidades B, C o D, Aprobación de Proyecto con evaluación previa por los Revisores Urbanos, el administrado presenta a la Municipalidad respectiva el Informe Técnico Favorable acompañado de los requisitos previstos en los artículos 61, 64 y 65 del Reglamento, según sea el caso.

69.2 El Informe Técnico Favorable y la documentación técnica que sirvieron para la revisión y aprobación del proyecto, debe contener el nombre, firma, colegiatura, especialidad y el sello de proyecto favorable de los Revisores Urbanos.

**Artículo 70.- Procedimiento para obtener Licencia de Edificación - Modalidades B, C y D: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por los Revisores Urbanos**

70.1 Los documentos son presentados a la unidad de recepción documental, debiendo el funcionario a cargo proceder de acuerdo a lo establecido en el artículo 62 del Reglamento; de estar completo el expediente, se sellan y firman cada uno de los documentos presentados. El número de Licencia se consigna en forma inmediata en los formularios presentados. El cargo del administrado está conformado por dos (02) juegos del FUE y dos (02) juegos de la documentación técnica; de los cuales, un (01) juego del FUE y un (01) juego de la documentación técnica se le entrega en el mismo acto de presentación y constituye la Licencia de Edificación, mientras que el otro juego del FUE y de la documentación técnica se le entrega debidamente firmados y sellados dentro de los tres días, conforme al literal b) del numeral 3.2 del artículo 3 del Reglamento.

70.2 Se adjunta al expediente de Licencia de Edificación con evaluación previa por los Revisores Urbanos, el Anexo H, para agilizar su suscripción y dar inicio a la obra.

**Artículo 71.- Numeración Municipal**

71.1 Obtenida la Licencia de Edificación, de acuerdo a lo establecido para cada modalidad, el administrado puede solicitar la asignación de numeración que corresponda a los ingresos a la edificación y a las unidades inmobiliarias resultantes del proyecto aprobado, señalando el número de recibo y la fecha del pago efectuado por el derecho de tramitación, así como el plano de distribución aprobado en la Licencia de Edificación, en la cual se señala la numeración respectiva, quedando la Municipalidad obligada a emitir la Resolución correspondiente dentro de los cinco (05) días hábiles de presentada la solicitud.

71.2 El derecho de tramitación exigido no excede el costo de la prestación del servicio administrativo y comprende la totalidad de las unidades inmobiliarias resultantes del proyecto y/o proceso edificatorio autorizado.

71.3 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 Resolución de Numeración Municipal, dentro de un plazo de tres (03) días hábiles, entregar el plano de distribución presentado con la numeración correspondiente, debidamente sellado y firmado, bajo responsabilidad.

71.4 Sin perjuicio de lo expuesto, la Municipalidad respectiva puede incluir la Numeración Municipal en la Licencia de Edificación, previo pago de los derechos respectivos conjuntamente con los derechos que correspondan a la Licencia de Edificación.

71.5 Luego de obtenida la numeración, el administrado puede solicitar a la Municipalidad sin requisito adicional y previo pago del derecho correspondiente el Certificado de Numeración.

## CAPÍTULO IV

### MODIFICACIÓN DE PROYECTOS APROBADOS DE EDIFICACIÓN

#### Artículo 72.- Requisitos y Procedimiento para la Modificación del Proyecto

72.1 Modificación del proyecto antes de emitida la Licencia de Edificación:

El administrado puede solicitar la modificación parcial de un proyecto aprobado, en cualquiera de sus especialidades y previo al otorgamiento de la Licencia de Edificación respectiva, en las modalidades de aprobación B, C o D con evaluación previa por la Comisión Técnica, para lo cual abona el derecho de tramitación correspondiente, efectúa el pago por derecho de revisión según la(s) especialidad(es) que corresponda(n) y adjunta la documentación necesaria para su evaluación. El procedimiento administrativo de aprobación y los plazos aplicables son los mismos de la modalidad de aprobación del expediente en curso.

72.2 Modificación del proyecto después de emitida la Licencia de Edificación:

El administrado puede solicitar la modificación parcial de un proyecto que cuenta con Licencia de Edificación, en todas las modalidades de aprobación. De acuerdo al tipo de modificación se procede según las siguientes definiciones y condiciones:

##### 72.2.1 Modificaciones no sustanciales

Se considera modificaciones no sustanciales a aquellas modificaciones de un proyecto que cumplan con los parámetros urbanísticos y edificatorios, normas técnicas vigentes o, las que se aplicaron al momento de la aprobación del proyecto; que respeten las condiciones mínimas de diseño previstas en el RNE; que no afecten las condiciones de seguridad, funcionalidad o habitabilidad contempladas en el artículo 5 de la Norma Técnica G.010, "Consideraciones Básicas" del RNE; y que se encuentren debidamente acreditadas en el cuaderno de obra por el Responsable de Obra.

##### a) Aprobación antes de su ejecución

A requerimiento del administrado, se pueden aprobar modificaciones no sustanciales en el proceso constructivo de una obra autorizada, tramitándose la modificación de la licencia respectiva, según lo previsto en los numerales 72.2.4 al 72.2.7 y en el numeral 72.4 del presente artículo, en lo que corresponda.

##### b) Aprobación después de su ejecución

Después de su ejecución y a solicitud del administrado, se puede aprobar y regularizar modificaciones no sustanciales en el procedimiento administrativo de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación con variaciones, previsto en el artículo 79 del Reglamento, siendo verificadas por la Municipalidad o la Comisión Técnica, según corresponda. En estos casos no se aplican multas por las modificaciones ejecutadas. Este procedimiento administrativo no es aplicable para bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación.

En caso que las modificaciones efectuadas no califiquen como modificaciones no sustanciales, la Municipalidad declara la improcedencia de lo solicitado, iniciando las acciones administrativas que correspondan.

El presidente de la Comisión Técnica bajo responsabilidad debe comunicar a los colegios profesionales respectivos esta situación, a fin que adopten las acciones que correspondan en relación al desempeño del(os) profesional(es) responsable(s) del proyecto a cargo de la ejecución de la citada modificación.

##### 72.2.2 Modificaciones Sustanciales

Se consideran modificaciones sustanciales aquellas modificaciones parciales de un proyecto aprobado en las que por su naturaleza no se pueda determinar en forma directa, el cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios, de las normas técnicas vigentes o las que se aplicaron al momento de la aprobación del proyecto, de las condiciones mínimas de diseño previstas en el RNE; o que afecten las condiciones de seguridad, funcionalidad o habitabilidad contempladas en el artículo 5 de la Norma Técnica G.010, "Consideraciones Básicas" del RNE. Este procedimiento administrativo no es aplicable para bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación.

Las modificaciones sustanciales requieren para su aprobación y ejecución de una evaluación previa por parte de la Municipalidad, de la Comisión Técnica o de los Revisores Urbanos, según corresponda; se tramitan a solicitud del administrado, según lo previsto en los numerales 72.2.4 al 72.2.7 y en el numeral 72.4 del presente artículo, según sea el caso, generando una nueva licencia que aprueba la modificación solicitada, la cual deja sin efecto a la primera licencia emitida y recoge todos los ítems de la primera licencia. La nueva licencia se somete a lo dispuesto en el literal b) del numeral 3.2, del artículo 3 del Reglamento.

En los casos que las modificaciones sustanciales se hayan ejecutado sin cumplir con lo previsto en el párrafo anterior, se aplican las sanciones y multas que correspondan.

72.2.3 En caso las modificaciones propuestas generen un cambio en la modalidad de aprobación, el expediente debe contener los documentos requeridos, así como ser evaluado y aprobado de acuerdo a lo regulado para la nueva modalidad. Lo señalado no es de aplicación para los proyectos aprobados en la modalidad A, Aprobación Automática con firma de profesionales.

72.2.4 De requerirse modificaciones en una o más especialidades al proyecto aprobado con Licencia de Edificación y dentro del plazo de vigencia de la misma, el administrado puede solicitar a la Municipalidad la aprobación de la modificación planteada, la que se tramita conforme a la modalidad que corresponda y de acuerdo a lo indicado en los numerales 72.2.5 al 72.2.7 del presente artículo, en lo que fuere pertinente.

72.2.5 En el caso de requerirse la modificación de un proyecto en la modalidad A, previo a su ejecución y siempre que el proyecto resultante se encuentre dentro de los supuestos contemplados en el numeral 58.1 del artículo 58 del Reglamento:

a) El administrado puede solicitar la modificación adjuntando el FUE y la documentación técnica por triplicado, conforme a lo establecido en los numerales 63.1, 63.3 al 63.9 del Reglamento, según corresponda.

b) La Licencia de Edificación está constituida tanto por los documentos que conforman la licencia inicial como por el cargo de presentación del expediente de modificación, conformado por todos los documentos presentados debidamente sellados con la recepción y el número de expediente y el de la licencia asignado en el FUE.

72.2.6 En el caso de requerirse la modificación de un proyecto en la modalidad B, previo a su ejecución y siempre que el proyecto resultante se encuentre dentro de los supuestos contemplados en el numeral 58.2 del artículo 58 del Reglamento, el administrado puede solicitar la modificación de la licencia, adjuntando el FUE y la documentación técnica por triplicado que se indican en los literales b) de los numerales 64.1 o 64.2; o en los literales a), b) y c) del numeral 64.3 o del numeral 64.4 del Reglamento, según el tipo de obra, así como las factibilidades de servicio, según sea el caso.

La Municipalidad evalúa la solicitud de modificación, de acuerdo al procedimiento administrativo establecido en los numerales 64.7 al 64.12 del artículo 64 del Reglamento.

72.2.7 En el caso de requerirse la modificación de un proyecto en las modalidades C o D aprobado por la Comisión Técnica, previo a su ejecución y siempre que el proyecto resultante se encuentre dentro de los supuestos contemplados en los numerales 58.3 y 58.4 del artículo 58 del Reglamento:

a) El administrado puede solicitar la modificación del Proyecto adjuntando a su solicitud el FUE, los documentos que se indican en los artículos 61 y 65 del Reglamento que sean materia de las modificaciones propuestas y los planos modificados, por triplicado; así como, la copia del comprobante de pago por revisión de proyecto de la Comisión Técnica y el derecho de tramitación por concepto de modificación del Proyecto.

El pago por revisión de proyecto, según corresponda, se calcula en función al proyecto materia de modificación.

b) Es de aplicación en lo que corresponda, lo establecido en los artículos 66, 67 y 68 del Reglamento, consignando el número de la licencia en el FUE.

72.3 Para el caso de Proyecto Integral lo dispuesto en los numerales anteriores serán de aplicación, según corresponda, para cada una de las etapas.

72.4 Transcurridos los plazos de los procedimientos administrativos de modificación de proyecto de edificación de las modalidades B, C y D, sin que la Municipalidad notifique el pronunciamiento correspondiente, se aplica el silencio administrativo positivo, correspondiendo a la Municipalidad otorgar la licencia, dentro de un plazo de tres (03) días hábiles, entregar al administrado el FUE, con el número de la licencia asignado, así como la documentación técnica del expediente, debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad.

72.5 En el caso de requerirse la modificación del Proyecto en las modalidades B, C o D con Evaluación Previa por los Revisores Urbanos, previo a su ejecución y siempre que el proyecto resultante se encuentre dentro de los supuestos contemplados en los numerales 58.2, 58.3 y 58.4, respectivamente, del artículo 58 del Reglamento:

a) El administrado solicita la modificación del Proyecto, adjuntando el Informe Técnico Favorable, acompañado de los requisitos previstos en los artículos 61, 64 y 65 del Reglamento, según el caso, los cuales sirvieron para la revisión y aprobación de la modificación del proyecto, por triplicado.

b) Son de aplicación los requisitos y procedimientos para obtener la Licencia de Edificación en las Modalidades - B, C y D, previstos en los artículos 69 y 70 del Reglamento.

## CAPÍTULO V

### PROCEDIMIENTOS COMPLEMENTARIOS A LA EDIFICACIÓN

#### **Artículo 73.- Requisitos y Procedimiento para la aprobación del Anteproyecto en Consulta**

73.1 En caso que el administrado requiera solicitar la aprobación de un Anteproyecto en Consulta en las modalidades B, C y D, inicia el procedimiento administrativo presentando a la Municipalidad respectiva, los siguientes documentos por duplicado:

a) FUE, en dos (02) juegos originales, debidamente suscrito por el administrado y, en la sección que corresponda, por el profesional proyectista en el que se debe consignar la información necesaria al procedimiento que se requiere iniciar. Asimismo, el administrado debe adjuntar la copia del recibo del pago efectuado por derecho de revisión al Colegio Profesional.

El pago de tramitación de la licencia y los pagos por derecho de revisión se encuentran comprendidos en la determinación del derecho de tramitación, de acuerdo a lo establecido en el TUO de la Ley N° 27444.

b) Plano de ubicación y localización del lote.

c) Planos de arquitectura (plantas, cortes y elevaciones) en escala 1/100.

d) Plano de seguridad, que contenga las consideraciones de distancias de recorrido, aforo, anchos de pasillo y señalización correspondiente a la evacuación, de acuerdo a la modalidad de aprobación que corresponda. La revisión del plano de seguridad es efectuada por el delegado de la especialidad de Arquitectura de la Comisión Técnica.

e) Memoria Descriptiva.

73.2 La aprobación del Anteproyecto en Consulta, para las obras en las modalidades de aprobación B, C y D, está sujeta a la evaluación y dictamen por parte de la especialidad de Arquitectura de la Comisión Técnica solo en los términos de Conforme y No Conforme; o, al Informe Técnico Favorable del Revisor Urbano, según corresponda.

73.3 La verificación del anteproyecto en consulta por parte de la Comisión Técnica y la emisión del dictamen se efectúa, en lo que corresponda, de acuerdo a lo previsto en los artículos 13 y 14 del Reglamento, teniendo en consideración además lo establecido en el presente artículo.

Iniciado el procedimiento administrativo, la Municipalidad dispone de tres (03) días hábiles para efectuar la revisión de los documentos presentados que conforman el expediente, comprobando que el profesional que participa en el proyecto se encuentre habilitado en el ejercicio de su profesión, debiendo emitir el respectivo informe. También debe facilitar a la Comisión Técnica el acceso a la normativa aplicable. Durante este plazo el presidente de la Comisión convoca a la Comisión Técnica y de ser el caso a los Delegados Ad Hoc.

El plazo máximo para que la Comisión Técnica emita su dictamen, es de cinco (05) días hábiles.

73.4 De ser conforme el dictamen, un juego de los planos dictaminados se entrega al administrado. El dictamen Conforme del Anteproyecto en Consulta no autoriza el inicio de obras.

73.5 En caso de ser No Conforme el dictamen, los planos del Anteproyecto en Consulta dictaminado son devueltos al administrado, bajo cargo, suspendiéndose el plazo del procedimiento administrativo, quien puede subsanar las observaciones dentro de un plazo de quince (15) días hábiles, presentando nuevos planos en los que conste la subsanación de las observaciones, adjuntando los planos observados. La presentación de los planos subsanando las observaciones reanuda el plazo.

De no ser subsanadas de forma satisfactoria en el plazo otorgado al administrado; o, luego de la cuarta revisión con dictamen No Conforme, la Municipalidad declara la improcedencia del procedimiento administrativo.

73.6 El dictamen Conforme del Anteproyecto en Consulta, sea con evaluación previa por la Comisión Técnica o por los Revisores Urbanos, tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses, contada desde su emisión y tiene efecto vinculante para la revisión del proyecto de edificación, siempre que no exista ningún cambio en el diseño aun cuando hayan variado los parámetros urbanísticos y edificatorios con los que fue aprobado. No son consideradas modificaciones, aquellos cambios

que resultan de la compatibilización de los planos de arquitectura con las demás especialidades del proyecto de edificación. Desde este momento se puede instalar la caseta de venta y/o el departamento piloto o acondicionar la edificación existente para comercializar el proyecto, de ser el caso.

73.7 La Municipalidad, a requerimiento del administrado, puede aprobar un Anteproyecto en Consulta bajo los alcances de una modalidad superior a la que corresponda al proyecto, debiendo exigirse, el derecho de revisión respectivo.

#### **Artículo 74.- Requisitos y Procedimiento para otorgar la Predeclaratoria de Edificación**

74.1 Se puede solicitar ante la Municipalidad respectiva, la Predeclaratoria de Edificación en cualquiera de las modalidades de aprobación contempladas en la Ley; o extenderla mediante escritura pública si así conviniese a su derecho.

En estos casos el propietario puede solicitar al Registro de Predios la anotación preventiva de la predeclaratoria de edificación, la misma que tiene vigencia por un (01) año.

Cuando se trate de edificaciones en las que coexistan unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común y bienes y/o servicios comunes, se inscriben necesariamente en un mismo acto la predeclaratoria de edificación, la preindependización y el pre reglamento interno respectivo, acorde a lo establecido en el Reglamento de Inscripciones correspondiente.

En estos casos, la denominación de las unidades inmobiliarias incluidas en la preindependización, corresponde a las numeraciones asignadas en la Resolución de Numeración.

74.2 En caso que el administrado solicite la Predeclaratoria de Edificación en cualquiera de las modalidades de aprobación contempladas en la Ley, presenta:

a) La sección del FUE correspondiente al Anexo C - Predeclaratoria de Edificación debidamente suscrito y por triplicado, consignando en el rubro 5, "Anotaciones Adicionales para Uso Múltiple" los datos del pago efectuado por derecho de tramitación: número de recibo, fecha de pago y monto.

b) En el caso que el titular del derecho a edificar sea una persona distinta a quien inició el procedimiento administrativo de edificación, presenta los documentos señalados en los literales b) y c) del numeral 61.1 del artículo 61 del Reglamento, según corresponda.

c) Copia de los planos de ubicación y localización y de la especialidad de Arquitectura de la Licencia respectiva, por triplicado.

Todos los documentos presentados tienen la condición de declaración jurada.

74.3 Los documentos son presentados a la unidad de recepción documental, debiendo el funcionario a cargo proceder conforme a lo establecido en el artículo 62 del Reglamento.

74.4 La Municipalidad en un plazo de cinco (05) días hábiles verifica que las obras no se hayan culminado, la correspondencia de la información presentada y emitirá el informe respectivo;

debiendo extender la Predeclaratoria de Edificación correspondiente, para lo cual debe sellar y firmar los planos presentados así como el Anexo C Predeclaratoria de Edificación del FUE. En caso las obras hayan culminado, la Municipalidad declara la improcedencia de la solicitud.

74.5 Este acto autoriza la inscripción registral de la Predeclaratoria de Edificación, para lo cual se entrega al administrado dos (02) juegos suscritos de los formularios y de la documentación correspondiente.

74.6 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 Predeclaratoria de Edificación, dentro de un plazo de tres (03) días hábiles, entregar al administrado el FUE con el número de Predeclaratoria de Edificación asignado, así como la documentación técnica del expediente, debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad.

#### **Artículo 75.- Requisitos y Procedimientos del proyecto integral de edificación**

75.1 Los proyectos de edificación, en las modalidades C y D, se pueden desarrollar por etapas, siempre que formen parte de un proyecto integral, conforme a lo dispuesto en el numeral 13 del artículo 3 de la Ley.

75.2 Cuando se solicite la aprobación del proyecto integral de edificación, el administrado debe presentar los siguientes requisitos:

a) FUE, en tres (03) juegos originales, debidamente suscritos por el administrado y, en la sección que corresponda, los profesionales responsables, en el que se debe consignar la información necesaria al procedimiento que se requiere iniciar, de acuerdo a la modalidad correspondiente.

Se adjunta copia del recibo de pago efectuado en los colegios profesionales, en las instituciones con funciones específicas o, por derecho de revisión.

El pago de tramitación del procedimiento y los pagos por derecho de revisión se encuentran comprendidos en la determinación del derecho de tramitación, de acuerdo a lo establecido en el TUO de la Ley N° 27444.

b) En caso que el administrado no sea el propietario del predio, debe presentar la documentación que acredite que cuenta con derecho a edificar.

c) Certificados de Factibilidad de Servicios para obra nueva de vivienda multifamiliar o fines diferentes al de vivienda, de agua potable, alcantarillado y de energía eléctrica, según lo dispuesto en el literal b) numeral 59.1 del artículo 59 del Reglamento.

d) Plano de ubicación y localización del lote.

e) Plano de identificación de las etapas, en la que se demuestre que cada etapa es independiente en su ejecución y funcionamiento.

f) Planos de arquitectura (plantas, cortes y elevaciones), estructuras, instalaciones sanitarias, eléctricas y otras, de ser el caso, firmados y

sellados por los profesionales responsables del proyecto y por el administrado, adjuntando las correspondientes memorias descriptivas por cada especialidad.

g) Plano de seguridad, de acuerdo a la modalidad de aprobación que corresponda.

h) De ser el caso, plano de sostenimiento de excavaciones de acuerdo con lo establecido en el artículo 39 de la Norma Técnica E.050, "Suelos y Cimentaciones" del RNE acompañado de la memoria descriptiva que precise las características de la obra, además de las edificaciones colindantes indicando el número de pisos y sótanos, complementando con fotos.

i) Certificación Ambiental, excepto en los casos de edificaciones de vivienda, comercio y oficinas públicas y privadas que se desarrollen en áreas urbanas.

j) EIV, de acuerdo a lo establecido en el RNE.

k) Memoria Descriptiva.

l) Estudio de Mecánica de Suelos o Informe Técnico de Suelos, de corresponder, según los casos que establece la Norma Técnica E.050, "Suelos y Cimentaciones" del RNE.

m) La Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista), según las características de la obra que se vaya a ejecutar con cobertura por daños materiales y personales a terceros y como complemento al Seguro Complementario de Trabajo de Riesgo previsto en la Ley N° 26790, Ley de Modernización de la Seguridad Social en Salud. Este documento se entrega obligatoriamente a la Municipalidad como máximo el día hábil anterior al inicio de la obra, teniendo una vigencia igual o mayor a la duración del proceso edificatorio.

La documentación técnica debe ser presentada también en archivo digital.

75.3 En caso se requiera la aprobación del proyecto integral conjuntamente con la emisión de la Licencia de Edificación de alguna de las etapas que se requiera ejecutar, se debe presentar el pago por derecho de tramitación de la licencia correspondiente. Esta obligación aplica también cuando se requiera la emisión de las licencias de las demás etapas del Proyecto Integral.

75.4 Iniciado el procedimiento administrativo, el profesional responsable del área correspondiente dispone de cinco (05) días hábiles para efectuar lo dispuesto en el literal d) del artículo 6 del Reglamento. Asimismo, debe facilitar a la Comisión Técnica el acceso a la normativa aplicable. Durante este plazo, el presidente de la Comisión Técnica convoca a la citada Comisión y de ser el caso a los delegados Ad hoc.

En caso de formularse observaciones, las mismas son notificadas al administrado a quien se le otorga un plazo de quince (15) días hábiles para subsanarlas, suspendiéndose el cómputo del plazo del procedimiento administrativo.

75.5 La Comisión Técnica cuenta con un plazo de veinte (20) días hábiles para revisar los proyectos integrales de edificación. Si la revisión del proyecto integral no advierte observaciones, la Comisión Técnica emite el dictamen Conforme, el cual tiene una vigencia de diez (10) años, generando seguridad jurídica sobre la normativa técnica y legal que dio mérito a su aprobación.

75.6 En caso el dictamen es No Conforme, se justifica consignando la norma transgredida, el articulado pertinente y precisando las observaciones técnicas, las cuales se formulan por única vez. Cada delegado que formule observaciones debe fundamentar las mismas, conforme lo dispuesto en el numeral 13.6 del artículo 13 del Reglamento.

75.7 El proyecto con dictamen No Conforme es devuelto, bajo cargo, al administrado a quien se le otorga un plazo de quince (15) días hábiles para subsanar las observaciones formuladas, suspendiéndose el cómputo del plazo del procedimiento administrativo. El administrado debe presentar nuevos planos en los que conste la subsanación de las observaciones de la revisión, acompañando los planos dictaminados.

En caso de no presentar las subsanaciones de las observaciones en el plazo otorgado al administrado, o luego de la octava revisión no las subsana de forma satisfactoria, la Municipalidad declara la improcedencia del procedimiento administrativo.

75.8 Transcurrido el plazo previsto para el procedimiento administrativo sin que la Municipalidad notifique el pronunciamiento correspondiente, se aplica el silencio administrativo positivo, correspondiendo a la Municipalidad otorgar el Acta de Verificación y Dictamen, dentro de un plazo de tres (03) días hábiles, así como la documentación técnica del expediente, debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad.

## **Artículo 76.- Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipadas**

### **76.1 Casco No Habitable**

El administrado puede optar por solicitar la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipadas a nivel de casco no habitable, para edificaciones de vivienda, oficina y comercio, solo en las modalidades B, C y D, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 28 - A de la Ley, debiendo las edificaciones, tanto los bienes y servicios comunes como las áreas de propiedad exclusiva, encontrarse delimitadas con elementos estructurales, muros, pisos y paramentos según el proyecto aprobado.

### **76.2 Requisitos para solicitar la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipadas**

a) FUE - Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipadas, en tres (03) juegos originales, debidamente suscritos por el administrado y, en la sección que corresponda, por el profesional responsable en el que se debe consignar la información necesaria al procedimiento que se requiere iniciar.

b) En el caso que el titular del derecho a edificar sea una persona distinta a quien inició el procedimiento administrativo de edificación, debe presentar documento que acredite que cuenta con derecho a edificar.

c) Memoria descriptiva (declaración jurada) de las obras ejecutadas a nivel de casco no habitable con registro fotográfico; y, de las obras pendientes de ejecución, de acuerdo al proyecto aprobado, debidamente suscrita por el administrado y profesional responsable.

En caso de plantear modificaciones no sustanciales a la obra hasta antes de la presentación de la solicitud de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipadas, se presenta adicionalmente lo siguiente:

d) Planos de replanteo: Planos de ubicación y de arquitectura (plantas, cortes y elevaciones), así como los planos de las especialidades que se vean involucradas en la modificación y que no se hayan ejecutado, con las mismas especificaciones de los planos del proyecto aprobado. Estos planos son verificados por la Municipalidad o Comisión Técnica.

e) Copia del comprobante de pago por derecho de revisión, correspondiente a la especialidad de Arquitectura y otras establecidas en el literal d) del presente numeral, de haberse efectuado modificaciones no sustanciales al proyecto.

Todos los requisitos 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 lo solicitado.

### **76.3 Procedimiento administrativo de otorgamiento de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipadas sin 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 con la finalidad de constatar que las mismas se han ejecutado de acuerdo a los planos de licencia o planos aprobados, según sea el caso.

b) De encontrarse el avance de obra a nivel de casco no habitable conforme a los planos aprobados, se procede a emitir el Informe favorable, sellar, anotar, 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.

c) 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 sin 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.

d) De existir variaciones 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.

### **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.

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.

#### **Artículo 77.- Declaración municipal de edificación terminada**

77.1 Una vez terminadas las obras pendientes de ejecución, las mismas que deben guardar concordancia con los planos y demás documentación técnica presentada y aprobada en el procedimiento administrativo de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipadas, el administrado solicita la declaración municipal de la edificación terminada mediante la presentación de los siguientes documentos:

a) FUE - Declaración Municipal de Edificación Terminada, en tres (03) juegos originales, debidamente suscritos por el administrado y en la sección que corresponda, por el profesional responsable, en el que se debe consignar la información necesaria al procedimiento que se requiere iniciar, de acuerdo a la modalidad correspondiente.

b) En el caso que el titular del derecho a edificar sea una persona distinta a quien inició el procedimiento administrativo de edificación, debe

presentar documentación que acredite que cuenta con derecho a edificar, según corresponda.

c) En caso de que quien solicite la declaración municipal de edificación terminada no sea el propietario del predio o titular del derecho a edificar, deberá acreditarse la representación del titular.

#### **77.2 Procedimiento**

La Municipalidad, en un plazo de diez (10) días hábiles, efectúa las siguientes acciones:

a) Efectuar la inspección de la obra con la finalidad de constatar que la misma se ha ejecutado de acuerdo los documentos aprobados en la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipadas.

b) De no existir variaciones respecto a los planos, emite la Resolución de declaración municipal de edificación terminada y anota, suscribe y sella el FUE, siendo este último documento suficiente para la inscripción registral de la declaratoria de edificación de las obras pendientes de ejecución.

c) De existir variaciones respecto a los documentos existentes en el expediente de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipadas, la Municipalidad comunica al administrado la improcedencia de lo solicitado y, de ser el caso, se dispondrá las acciones pertinentes.

77.3 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, dentro de un plazo de tres (03) días hábiles, la Resolución de declaración municipal de edificación terminada, entregar el FUE con el número de Resolución asignado, así como la documentación técnica del expediente, debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad.

#### **Artículo 78.- Requisitos y Procedimiento para otorgar la Conformidad de Obra y la Declaratoria de Edificación sin variaciones**

78.1 Concluidas las obras de edificación sin ninguna variación respecto de los planos correspondientes a la licencia otorgada y para cualquiera de las modalidades de aprobación establecidas en el artículo 10 de la Ley, el administrado solicita a la Municipalidad correspondiente la Conformidad de Obra y la Declaratoria de Edificación sin variaciones, presentando lo siguiente:

a) FUE - Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, en tres (03) juegos originales, suscritos por el administrado y, en la sección que corresponda, por el profesional responsable, en el que se debe consignar la información necesaria al procedimiento que se requiere iniciar.

b) En el caso que el titular del derecho a edificar sea una persona distinta a quien inició el procedimiento administrativo de edificación, documento que acredite que cuenta con derecho a edificar.

c) Copia de los Planos de Ubicación y de Arquitectura aprobados, correspondientes a la Licencia de Edificación por triplicado.

d) Documento que registre la fecha de ejecución de la obra. En caso el administrado no cuente con este documento, puede presentar una declaración jurada en la que indique dicha fecha.

78.2 Para las edificaciones de vivienda multifamiliar, comercio y oficinas siempre que dichas edificaciones no se hayan acogido al procedimiento administrativo de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación anticipada, la Municipalidad correspondiente, a solicitud del administrado, puede extender la Conformidad de Obra a nivel de casco habitable, debiendo las edificaciones cumplir con:

a) En los bienes y servicios comunes: Contar con estructuras; obras exteriores, fachadas exteriores e interiores, paramentos laterales, muros, pisos, escaleras y techos concluidos; instalaciones sanitarias, eléctricas y de ser el caso instalaciones de gas, sistema de bombeo de agua contra incendio y agua potable, sistema de bombeo de desagüe y ascensores u otras instalaciones en funcionamiento. Los pasadizos y escaleras comunes no deben presentar impedimento de circulación.

b) En las áreas de propiedad exclusiva: Contar con muros revocados; falsos pisos y/o contrapisos terminados; puertas y ventanas exteriores con vidrios o cristales colocados; así como, un baño terminado con aparatos sanitarios, puerta y ventanas.

78.3 El expediente con los documentos que acreditan el cumplimiento de los requisitos se presentan a la unidad de recepción documental, debiendo el funcionario a cargo proceder de acuerdo a lo establecido en el artículo 62 del Reglamento; de estar conformes, se sellan y firman cada uno de ellos. El cargo del administrado está conformado por dos (02) juegos del FUE y dos (02) juegos de documentación técnica.

78.4 Para la modalidad A, el funcionario municipal designado para tal fin consigna en forma inmediata el número de la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación sin variaciones en todos los formularios únicos presentados. El cargo del administrado, el cual se entrega en el mismo acto de presentación, constituye la Conformidad de Obra y autoriza a la inscripción registral de la Declaratoria de Edificación.

78.5 Para el caso de las modalidades B, C y D, la Municipalidad correspondiente en un plazo de quince (15) días hábiles, debe realizar los siguientes actos:

a) Verificar que los planos presentados correspondan a la licencia otorgada. En la verificación de los planos presentados, la Municipalidad no puede formular observaciones referidas a posibles infracciones de la normatividad técnica en el procedimiento administrativo para la emisión de la Licencia de Edificación.

b) Efectuar la inspección de las obras ejecutadas constatando que correspondan a los planos presentados.

c) Elaborar el informe respectivo.

78.6 En caso que las obras se hayan ejecutado de acuerdo al proyecto aprobado en la licencia y de no haber observaciones, dentro del plazo indicado en el numeral precedente, el funcionario municipal designado para tal fin consigna el número en el FUE - Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, así como emite la Declaratoria de Edificación correspondiente, para lo cual debe sellar y firmar todos los documentos, planos y formularios. Este acto constituye la Conformidad de Obra y autoriza a la inscripción registral de la Declaratoria de Edificación, debiendo entregar al administrado dos (02) juegos suscritos de los formularios y de la documentación correspondiente.

78.7 De haber observaciones respecto de la documentación y/o planos presentados que no impliquen modificación del proyecto, el funcionario municipal designado para tal fin, dentro del plazo indicado en el numeral 78.5 del presente artículo, debe emitir el informe respectivo y comunicar dichas observaciones al administrado, lo cual suspende el plazo, pudiendo ser subsanadas en un plazo máximo de cinco (05) días hábiles prorrogables por cinco (05) días hábiles adicionales.

78.8 Con el ingreso de la subsanación de observaciones se reanuda el plazo que se indica en el citado numeral 78.5. De comprobarse la subsanación satisfactoria de las observaciones, se debe proceder, en lo que corresponda, conforme a lo establecido en el numeral 78.6 del presente artículo. De no ser subsanadas las observaciones, la Municipalidad declara la improcedencia del procedimiento administrativo.

78.9 De verificar que la obra no se ha ejecutado de acuerdo a los planos correspondientes a la licencia, el órgano municipal encargada debe declarar la improcedencia de lo solicitado y disponer las acciones pertinentes.

78.10 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 al administrado, dentro del plazo de tres (03) días hábiles, la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación sin variaciones, así como la documentación técnica del expediente, debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad.

#### **Artículo 79.- Requisitos y procedimiento para otorgar la Conformidad de Obra y la Declaratoria de Edificación con variaciones**

79.1 La Conformidad de Obra y la Declaratoria de Edificación con variaciones procede solo en los casos que las modificaciones efectuadas se consideren no sustanciales, según lo previsto en el numeral 72.2.1 del artículo 72 del Reglamento y, siempre que éstas cumplan con las normas vigentes a la fecha de la obtención de la licencia, o a la fecha de la presentación de la solicitud de la Conformidad de Obra y la Declaratoria de

Edificación con variaciones, según le sea más favorable. Este procedimiento administrativo no es aplicable para bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación.

#### 79.2 Requisitos para las modalidades A y B:

Para las obras contempladas en las modalidades A y B, se presentan los siguientes requisitos con la presentación de:

a) FUE - Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, en tres (03) juegos originales, debidamente suscritos por el administrado y, en la sección que corresponda, por el profesional responsable, en el que se debe consignar la información necesaria al procedimiento que se requiere iniciar.

b) En caso que el titular del derecho a edificar sea una persona distinta a quien obtuvo la Licencia de Edificación, documento que acredite que cuenta con derecho a edificar.

c) Los planos de replanteo por triplicado: planos de ubicación y de arquitectura (plantas, cortes y elevaciones) con las mismas especificaciones de los planos del proyecto aprobado y que correspondan a la obra ejecutada, debidamente suscritos por el administrado y el profesional responsable de obra o el profesional en arquitectura o ingeniería designado por el administrado como profesional constator de obra.

d) La copia de la sección del cuaderno de obra en la que el Responsable de Obra acredite las modificaciones efectuadas.

e) La declaración jurada de habilidad del profesional responsable o constator de obra.

f) El documento que registra la fecha de ejecución de la obra. En caso no se cuente con este documento, el administrado puede presentar una declaración jurada en la que indique dicha fecha.

#### 79.3 Procedimiento para la modalidad A

79.3.1 Los documentos se presentan a la unidad de recepción documental, procediendo el funcionario a cargo de acuerdo a lo establecido en el artículo 62. De estar conformes los documentos, se sellan y firman cada uno de ellos.

El número de la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación con Variaciones se conserva en forma inmediata en todos los originales de los formularios únicos presentados. El cargo del administrado, conformado por dos (02) juegos del FUE - Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación y dos (02) juegos de la documentación técnica y que se entrega en el mismo acto de presentación, constituye la Conformidad de Obra y autoriza a la inscripción registral de la Declaratoria de Edificación.

#### 79.4 Procedimiento para la modalidad B

79.4.1 Los requisitos son presentados a la unidad de recepción documental, procediendo el funcionario a cargo de acuerdo a lo establecido en el artículo 62 del Reglamento. De estar conformes los documentos, sella y firma cada uno de ellos.

79.4.2 La Municipalidad en un plazo de quince

(15) días calendario, actúa, en lo que corresponda, de acuerdo a lo dispuesto en el literal d) del artículo 6 del Reglamento y realiza las siguientes acciones:

a) Efectúa la inspección de las obras ejecutadas, verificando que los planos de replanteo correspondan a las mismas.

b) Verifica que las modificaciones cumplan con las normas vigentes a la fecha de la obtención de la licencia, o a la fecha de la presentación de la solicitud de Conformidad de Obra y la Declaratoria de Edificación con variaciones, según le sea más favorable.

c) Emite el informe correspondiente.

79.4.3 En caso que las obras se hayan ejecutado de acuerdo a los planos de replanteo, presentados y, de no haber observaciones, el funcionario municipal designado para tal fin, en el plazo establecido en el numeral precedente emite la Conformidad de Obra con Variaciones y extiende la Declaratoria de Edificación correspondiente, para lo cual sella y firma todos los documentos y planos. Este acto constituye la Conformidad de Obra y autoriza a la inscripción registral de la Declaratoria de Edificación, para lo cual se entrega al administrado dos (02) juegos suscritos de los formularios y de la documentación correspondiente.

79.4.4 De haber observaciones de forma en la verificación de los documentos y planos de replanteo que conforman el expediente, el funcionario municipal designado para tal fin comunica dichas observaciones al administrado dentro del plazo de tres (03) días hábiles, quien puede subsanarlas en un plazo de cinco (05) días hábiles, prorrogables por cinco (05) días hábiles. Con la formulación de observaciones se suspende el plazo previsto en el numeral 79.3.2 del presente artículo.

79.4.5 En caso que los planos de replanteo presentados no correspondan con la obra y siempre que las modificaciones efectuadas se consideren como no sustanciales, según lo previsto en el literal a) del numeral 72.2.1 del artículo 72 del Reglamento, el funcionario municipal designado para tal fin comunica dichas observaciones al administrado dentro del plazo de tres (03) días hábiles, quien puede subsanarlas en un plazo máximo de diez (10) días hábiles, prorrogables por cinco (05) días hábiles. Con la formulación de observaciones se suspende el plazo previsto en el numeral 79.3.2 del presente artículo.

79.4.6 Con el ingreso de la subsanación satisfactoria de las observaciones formuladas, se renueva el plazo indicado en el numeral 79.4.2 del presente artículo en lo que corresponda; y subsanadas las observaciones, se procede de acuerdo a lo establecido en el numeral 79.4.3 del presente artículo.

79.4.7 De verificar que los planos de replanteo presentados no correspondan con la obra, y tratándose de modificaciones sustanciales y no subsanables por trasgredir las normas urbanísticas y/o edificatorias, se comunica al administrado la improcedencia de lo solicitado y, de ser el caso, se disponen las acciones pertinentes.

#### 79.5 Requisitos para las modalidades C y D

79.5.1 Para las obras contempladas en las modalidades C y D, se acredita el cumplimiento de los requisitos con la presentación de:

a) FUE - Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, en tres (03) juegos originales, debidamente suscritos por el administrado y, en la sección que corresponda, por el profesional responsable, en el que se debe consignar la información necesaria al procedimiento que se requiere iniciar.

El pago de tramitación de la licencia y los pagos por derecho de revisión se encuentran comprendidos en la determinación del derecho de tramitación, de acuerdo a lo establecido en el TUO de la Ley N° 27444.

b) En caso que el titular del derecho a edificar sea una persona distinta a quien obtuvo la Licencia de Edificación, documento que acredite que cuenta con derecho a edificar.

c) Los planos de replanteo por triplicado: Planos de ubicación y de arquitectura (plantas, cortes y elevaciones) y planos de seguridad, cuando las variaciones realizadas involucren la modificación del proyecto de seguridad aprobado, debidamente suscritos por el administrado y el profesional responsable o el profesional en arquitectura o ingeniería designado por el administrado como profesional constataador de obra.

d) La copia del comprobante de pago por derecho de revisión, correspondientes a la especialidad de Arquitectura.

e) El documento que registre la fecha de ejecución de la obra.

f) La copia de la sección del cuaderno de obra en la que el Responsable de Obra acredite las modificaciones efectuadas.

79.5.2 En caso el administrado no cuente con documento que registre la fecha de ejecución de la obra, éste puede suscribir y presentar una declaración jurada en la que indique dicha fecha.

#### 79.6 Procedimiento para las modalidades C y D

Para las obras contempladas en las modalidades C y D, la Municipalidad correspondiente, en un plazo de quince (15) días calendario realiza los siguientes actos:

a) En los primeros cinco (05) días calendario de iniciado el procedimiento administrativo, la Municipalidad actúa de acuerdo a lo dispuesto en el literal d) del artículo 6 del Reglamento, así como realiza las acciones señaladas en el numeral 79.4.2 del presente artículo. Durante este plazo, el presidente de la Comisión Técnica convoca a la citada Comisión y de ser el caso a los delegados Ad Hoc.

En caso de formularse observaciones, las mismas son notificadas al administrado a quien se le otorga un plazo de diez (10) días hábiles, prorrogables por cinco (05) días hábiles para subsanarlas, suspendiéndose el cómputo del plazo del procedimiento administrativo.

b) Cumplido el plazo establecido en el literal anterior, la Comisión Técnica emite su dictamen

en un plazo de ocho (08) días calendario, considerando en lo que corresponda, lo establecido en los artículos 10 y 13 del Reglamento, debiendo confrontar los planos de replanteo con el proyecto aprobado y con el informe mencionado en el literal precedente. En este caso, la Comisión Técnica verifica el cumplimiento de la normativa aplicable al momento de su ejecución y/o vigente en lo que favorezca a la edificación.

En la verificación de los planos presentados, la Comisión Técnica no puede formular observaciones referidas a posibles infracciones de la normatividad técnica en el procedimiento administrativo para la emisión de la Licencia de Edificación.

c) Obtenido el dictamen Conforme, el funcionario municipal designado para tal fin, en un plazo de dos (02) días calendario debe emitir la Conformidad de Obra, sellar y firmar los planos de replanteo presentados, así como la parte del FUE correspondiente a la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, consignándose en el mismo el número asignado. Se entregan al administrado, dos juegos del FUE de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación y de la documentación técnica, los cuales constituyen título suficiente para su inscripción registral.

d) En caso el dictamen es Conforme con observaciones, se notifica al administrado el dictamen y las observaciones gráficas para la subsanación correspondiente dentro del plazo de cinco (05) días hábiles. En caso el administrado no haya subsanado las observaciones gráficas, la Municipalidad suspende la emisión de la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación con variaciones, hasta que el administrado presente la subsanación correspondiente.

e) En caso que la Comisión Técnica dictamine No Conforme, debido a que los planos de replanteo presentados no correspondan con la obra y siempre que las modificaciones efectuadas se consideren como no sustanciales, según lo previsto en el numeral 72.2.1 del artículo 72 del Reglamento, el funcionario municipal designado para tal fin comunica dichas observaciones al administrado dentro del plazo de tres (03) días hábiles, quien puede subsanarlas en un plazo de diez (10) días hábiles, prorrogables por cinco (05) días hábiles. En caso de no presentar las subsanaciones de las observaciones en el plazo otorgado al administrado, o luego de la segunda revisión no las subsana de forma satisfactoria, la Municipalidad declara la improcedencia del procedimiento administrativo.

f) En caso que la Comisión Técnica dictamine No Conforme, por tratarse de modificaciones sustanciales, el funcionario municipal comunica al administrado la improcedencia de lo solicitado y, de ser el caso, dispone las acciones pertinentes.

79.7 En las modalidades de aprobación B, C y D, transcurrido los plazos de los procedimientos administrativos, sin que la Municipalidad notifique el pronunciamiento correspondiente, se aplica el silencio administrativo positivo, correspondiendo a la Municipalidad otorgar, dentro de un plazo de tres (03) días hábiles, la Conformidad de Obra y la Declaratoria de Edificación con variaciones, así como la documentación técnica del

expediente debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad.

79.8 Para edificaciones de vivienda multifamiliar, comercio y oficinas, la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación con variaciones puede extenderse a nivel de casco habitable, siendo aplicable lo dispuesto en el numeral 78.2 del artículo 78 del Reglamento.

### **Artículo 80.- Inscripción Registral**

80.1 El FUE - Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, los documentos y planos debidamente sellados y suscritos por el funcionario municipal designado, constituyen título suficiente para inscribir la respectiva Declaratoria de Edificación.

Asimismo, la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipadas se inscribe en la partida correspondiente y acredita la existencia de obras pendientes de ejecución.

80.2 Los administrados pueden solicitar al registro correspondiente, la anotación preventiva de la Predeclaratoria de Edificación a mérito del Anexo C del FUE o del documento privado otorgado por el propietario con firma legalizada por Notario Público.

80.3 Cuando la predeclaratoria de edificación se refiera a una edificación sujeta al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común, contemplados en la Ley N° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, el pre reglamento interno y la pre independización se anotan preventivamente, en el registro correspondiente.

80.4 La inscripción registral de la demolición y/o edificación se realiza conforme con el artículo 29 de la Ley. El Registrador Público no puede exigir mayores requisitos a los previstos en la Ley y en el Reglamento.

### **Artículo 81.- Licencias para los programas de vivienda de interés social**

81.1 Para el caso de proyectos calificados como Habilitaciones Urbanas con Construcción Simultánea; o, proyectos de edificación que se planteen a base de repeticiones de módulos típicos de vivienda y/o unidades habitacionales típicas que se ejecuten dentro de los programas de vivienda de interés social, el valor del derecho de tramitación y el pago por revisión de proyecto que abonan los administrados, se sujeta a los parámetros siguientes:

NÚMERO DE UNIDADES	DERECHO DE TRAMITACIÓN
Unidad habitacional típica o única	100%
De la 2 a la 10 repetición	50% cada unidad
De la 11 a la 50 repetición	25% cada unidad
De la 51 a la 100 repetición	20% cada unidad
De la 101 a la 1 000 repetición	10% cada unidad
Más de 1 000 repetición	5% cada unidad

81.2 Los promotores inmobiliarios que soliciten las licencias de habilitación urbana y de edificación destinadas a vivienda de interés social, deben publicitar en todo momento que su proyecto está diseñado y se ejecutará según las condiciones establecidas en el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, de conformidad con el artículo 2 de la Ley N° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, debiendo hacer constar dicha condición para el financiamiento en los contratos de venta que suscriban, así como cumplir con el valor establecido para la vivienda de interés social; dichas condiciones deben señalarse mediante declaración jurada. Las Licencias que emitan las Municipalidades deben indicar su condición de vivienda de interés social.

### **Artículo 82.- Ámbito de la regularización de edificaciones**

82.1 Las edificaciones ejecutadas, desde el 01 de enero de 2017 hasta el 17 de septiembre de 2018, sin la correspondiente licencia, son regularizadas por las Municipalidades, siempre que cumplan con la normatividad vigente a la fecha de su construcción o, en caso que sea más favorable, con la normativa vigente.

82.2 La Resolución de regularización que apruebe la edificación, debe considerar la aprobación de la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación.

82.3 La regularización de edificaciones es aplicable cuando se trate de bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, siempre que cumplan con la normativa vigente sobre la materia a la fecha de su construcción o, en caso que sea más favorable, con la normativa vigente.

### **Artículo 83.- Requisitos para obtener Licencia de Regularización de Edificaciones**

En caso se requiera solicitar la regularización de edificaciones ejecutadas sin la correspondiente licencia, el administrado presenta, por triplicado y debidamente suscritos, los siguientes requisitos:

a) Formulario Único de Regularización, en tres (03) juegos originales, debidamente suscritos por el administrado y, en la sección que corresponda, por el profesional responsable, en el que se debe consignar la información necesaria al procedimiento que se requiere iniciar, adjuntando copia del recibo del pago efectuado por derecho de revisión al Colegio Profesional.

b) En el caso que el administrado no sea el propietario del predio, debe presentar la documentación que acredite que cuenta con derecho a edificar.

c) Documentación técnica, firmada por el profesional constataador, compuesta por:

- Plano de ubicación y localización del lote.
- Planos de arquitectura (planta, cortes y elevaciones).
- Memoria descriptiva.

d) Carta de seguridad de obra, debidamente sellada y firmada por un ingeniero civil colegiado.

e) Para regularización de remodelaciones, ampliaciones o demoliciones, copia del documento que acredite la declaratoria de fábrica o de edificación, con sus respectivos planos en caso no haya sido expedido por la Municipalidad; en su defecto, copia del Certificado de Conformidad o Finalización de Obra, o la Licencia de Obra o de Edificación de la construcción existente que no es materia de regularización.

f) En caso de demoliciones totales o parciales de edificaciones cuya declaratoria de fábrica se encuentre inscrita en el Registro de Predios, se acredita que sobre el bien no recaigan cargas y/o gravámenes; en su defecto, presentar la autorización del titular de la carga o gravamen.

g) Copia del comprobante de pago de la multa por construir sin licencia. El valor de la multa es equivalente hasta el 10% del valor de la obra a regularizar tomando el promedio de los valores unitarios oficiales de edificación a la fecha de su ejecución y de la fecha de solicitud de la regularización.

h) En el caso que el predio esté sujeto al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, se adjunta la autorización de la Junta de Propietarios, siempre que esta se encuentre inscrita ante el Registro de Predios. De no estar inscrita o no estar actualizada la Junta de Propietarios y siempre que el proyecto no contravenga las normas vigentes, los parámetros urbanísticos y edificatorios, así como las condiciones de seguridad y funcionamiento, se presenta un documento suscrito por mayoría simple de los propietarios autorizando la ejecución de las obras.

#### **Artículo 84.- Procedimiento para Regularización de Edificaciones**

84.1 El procedimiento administrativo de regularización de edificación está sujeta a la evaluación y dictamen por parte de los delegados del Colegio de Arquitectos de la Comisión Técnica para Edificaciones, teniendo en consideración además lo establecido en el presente artículo. En este procedimiento administrativo solo se emite el dictamen en los términos de Conforme y No Conforme.

84.2 Iniciado el procedimiento administrativo, el profesional responsable del área correspondiente dispone de diez (10) días hábiles para efectuar lo dispuesto en el literal d) del artículo 6 del Reglamento; asimismo, verifica que cuente con habilitación urbana y que la edificación ejecutada corresponda con los planos presentados y emite el informe correspondiente. También debe facilitar a la Comisión Técnica el acceso a la normativa aplicable. Durante este plazo el presidente de la Comisión convoca a la Comisión Técnica y, de ser el caso, al Delegado Ad hoc del Ministerio de Cultura.

84.3 El plazo máximo para que la Comisión Técnica emita su dictamen, teniendo en cuenta la opinión del delegado Ad Hoc, de corresponder, es de cinco (05) días hábiles.

84.4 En caso de dictamen Conforme, la Municipalidad emite la Resolución de

Regularización de Edificación, debiendo el funcionario municipal, designado para tal fin, sellar y firmar todos los documentos y planos, así como emitir la Resolución correspondiente, la cual debe consignarse en el Formulario Único Regularización.

84.5 En caso de dictamen No Conforme, los planos dictaminados son devueltos al administrado, a quien se le otorga un plazo quince (15) días hábiles para subsanarlas, suspendiendo el plazo del procedimiento administrativo. Presentadas las respectivas subsanaciones, el cómputo del plazo se reanuda desde el momento en que fueron formuladas las observaciones.

84.6 De no presentarse las subsanaciones en el plazo indicado o, luego de la segunda revisión, no subsana de forma satisfactoria, la Municipalidad declara la improcedencia de la solicitud.

84.7 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, dentro de un plazo de tres (03) días hábiles, la Resolución de regularización de edificación, así como la documentación técnica del expediente, debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad.

#### **Artículo 85.- Demolición**

Aquellas edificaciones que no se hayan regularizado son materia de demolición por parte de la Municipalidad correspondiente, de conformidad con lo previsto en el artículo 93 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

### **TÍTULO V**

#### **DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO**

#### **CAPÍTULO I**

#### **GENERALIDADES**

#### **Artículo 86.- Acciones que comprende la supervisión**

El MVCS para cumplir con la supervisión del cumplimiento de la Ley y de sus Reglamentos, prevista en el numeral 10 del artículo 4 de la Ley, realiza acciones de control, inspección, fiscalización y revisión respecto de las obligaciones, prohibiciones y demás aspectos que las referidas normas regulan.

#### **Artículo 87.- Denuncia informativa ante INDECOPI**

Con la finalidad de interponer acciones ante la Comisión de Eliminación de Barreras Burocráticas del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual - INDECOPI, el MVCS presenta una denuncia informativa ante la Secretaría Técnica de la referida Comisión señalando, como mínimo, la barrera burocrática, la entidad que la impone, los hechos y el medio a través del cual se materializa.

### Artículo 88.- Opinión vinculante

88.1 El MVCS emite opinión vinculante acerca de las normas técnicas y legales que regulan las materias de habilitaciones urbanas y de edificaciones, las cuales son de obligatorio cumplimiento por parte de los administrados y de las entidades de la administración pública y constituyen fuente del procedimiento administrativo.

88.2 La solicitud de opinión vinculante puede ser formulada por entidades de la administración pública, así como por personas naturales o jurídicas; deben ser genéricas, claras y precisas, correspondiendo indicar la disposición legal y/o norma que requiere ser objeto de análisis y deben contener el sustento técnico y legal respectivo en el cual se indique su análisis y posición. En caso se formulen varias consultas, las mismas deben estar relacionadas entre sí. No se consideran consultas, las referidas a asuntos concretos o específicos.

88.3 El MVCS emite opinión vinculante cuando considera necesario aclarar o interpretar normas técnicas y/o legales en materias de habilitaciones urbanas y edificaciones; cuando advierta que los actores de los procesos de habilitaciones urbanas y edificaciones aplican criterios diferentes o de forma errónea las normas sobre dichas materias; o, cuando exista la necesidad de cambiar o modificar una opinión vinculante. Asimismo, emite opinión vinculante sobre proyectos normativos de las entidades de la administración pública, en sus tres niveles de gobierno, en materias de habilitaciones urbanas y edificaciones, a fin de validar que concuerden y no distorsionen las normas técnicas y/o legales vigentes sobre las referidas materias.

88.4 La opinión vinculante que emite el MVCS 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.

### Artículo 89.- Concordancia con el RNE

El RNE es el único marco normativo que establece los criterios y requisitos mínimos de calidad para el diseño, producción y conservación de las edificaciones y habilitaciones urbanas, su aplicación es obligatoria a nivel nacional por lo que las normas técnicas de carácter regional, provincial o distrital deben guardar concordancia con su regulación y, de ser el caso, adecuarse a la misma.

## DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

### Primera.- Recepción de aportes o de redención

Las entidades receptoras de los aportes obligatorios y gratuitos o, de ser el caso, de su redención en dinero, tienen un plazo de seis (06) meses para establecer los procedimientos a los que se refiere el numeral 16.12 del artículo 16 del Reglamento.

### Segunda.- Determinación de montos por derecho de revisión

Los Colegios Profesionales, las instituciones con funciones específicas y, las que designan delegados de servicios públicos, tienen un plazo de seis (06) meses para determinar los montos por los derechos de revisión de proyectos, regulados en el numeral 9.5 del artículo 9 del Reglamento.

### Tercera.- Aplicación de la Ley N° 29566

En los casos que la Municipalidad respectiva, no pueda realizar la verificación de la copia literal a través del portal institucional de la SUNARP, se procede de acuerdo con lo previsto en la Única Disposición Complementaria de la Ley N° 29566, Ley que modifica diversas disposiciones con el objeto de mejorar el clima de inversión y facilitar el cumplimiento de obligaciones tributarias, en los procedimientos administrativos de aprobación automática; y, en los procedimientos administrativos de evaluación previa.

### Cuarta. - Remisión de información

Dentro del plazo de quince (15) días calendario, posteriores al vencimiento de cada trimestre, las Municipalidades Distritales remiten a la Municipalidad Provincial respectiva, para su conocimiento, las copias de los siguientes documentos: FUHU de las licencias de la habilitación urbana y de la recepción de obras; así como, del respectivo plano de trazado y lotización y, de la memoria descriptiva, de acuerdo a lo establecido en el artículo 19 de la Ley.

Las copias de los documentos antes citados son remitidos a las entidades públicas titulares de las áreas de aportes y a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales para su conocimiento y registro.

### Quinta.- Información sobre Licencias

El MVCS en un plazo de seis (06) meses regula el procedimiento para que las Municipalidades remitan la información estadística señalada en el artículo 15 de la Ley.

## DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA TRANSITORIA

### Única.- Participación de los delegados de CAPECO

Los representantes de CAPECO ante la Comisión Técnica para Habilitaciones Urbanas continúan ejerciendo sus funciones en la revisión de los proyectos presentados hasta la culminación del periodo para el cual fueron acreditados o hasta la culminación de los procedimientos administrativos iniciados en dicho periodo.