

Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación

DECRETO SUPREMO N° 011-2017-VIVIENDA

CONCORDANCIAS: [R.N° 215-2017-SUNARP-SN \(Aprueban Formulario de Actualización Registral de Predios con Habilitaciones Semirústicas\)](#)

[Enlace Web: EXPOSICIÓN DE MOTIVOS - PDF.](#)

NOTA: Esta Exposición de Motivos no ha sido publicada en el diario oficial “El Peruano”, a solicitud del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, ha sido enviada por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, mediante Oficio N° 2970-2017-VIVIENDA/SG, de fecha 14 de julio de 2017.

(SEPARATA ESPECIAL)

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

CONSIDERANDO:

Que, mediante Decreto Supremo N° 006-2017-VIVIENDA se aprobó el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, en adelante la Ley, que 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;

Que, a través de la Ley N° 30494, se modifica la Ley N° 29090, indicando que la misma 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;

Que, con Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA, modificado por los Decretos Supremos N° 012-2013-VIVIENDA, N° 014-2015-VIVIENDA y N° 009-2016-VIVIENDA, se aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, en adelante el Reglamento, el cual tiene por objeto la regulación de los procedimientos administrativos dispuestos en la Ley N° 29090;

Que, la Ley N° 30494 realiza entre otras modificaciones a la Ley N° 29090, la incorporación de definiciones como Habilitación Urbana Nueva, Habilitación Urbana Ejecutada, Reurbanización, Independización o Parcelación de Terreno Rústico, Subdivisión de Predio Urbano, Planeamiento Integral, Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación anticipadas; así como, precisa que la Verificación Técnica es posterior a la obtención de una Licencia de Habilitación Urbana y/o de Edificación;

Que, la citada Ley incorpora además los procedimientos de Anteproyecto en Consulta, Modificaciones al Proyecto de Habilitación Urbana y de Edificación, Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación anticipadas, de Edificación Terminada, de actualización registral de predios correspondientes a Habilitaciones Semirústicas a predios urbanos, señalando que el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y de Edificación regulará los plazos, requisitos y procedimientos;

Que, asimismo, en la regulación del citado procedimiento de actualización registral de los predios inscritos en el Registro de Predios como semi rústicos a urbanos, se ha incorporado la figura del Verificador Responsable, la misma que está prevista en el Reglamento de la Ley N° 27157 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° 008-2000-MTC y modificatorias;

Que, posteriormente, el Decreto Legislativo N° 1287 modificó la Ley N° 29090 simplificando requisitos para agilizar los procedimientos para la obtención de las licencias de habilitación urbana y licencias de edificación, en beneficio de los administrados; asimismo, traslada al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento el Registro Nacional de Revisores Urbanos, el cual debe implementar para su entrada en funcionamiento, entre otras disposiciones;

Que, por otro lado, el numeral 1, del artículo 3 de la Ley N° 29090 expresa sobre Habilitaciones Urbanas que 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;

Que, el último párrafo del numeral 16.9 del artículo 16 del Reglamento, señala que el procedimiento administrativo de Habilitación Urbana contempla dos etapas: i) Aprobación del Proyecto, y, ii) Recepción de las Obras;

Que, acorde a lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 3 de la Ley N° 29090, corresponde precisar que la exoneración de efectuar aportes reglamentarios en 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, deben ser considerados en la etapa de Aprobación del Proyecto y en la etapa de Recepción de las Obras;

Que, asimismo, en las habilitación [\(*\)NOTA SPIJ](#) urbanas, en la etapa de recepción de las obras, de los 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, corresponde que se acepte la recepción de la obra cuando se detecten 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, al encontrarse estos proyectos exonerados de efectuar aportes reglamentarios conforme a lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 3 de la Ley N° 29090;

Que, el Decreto legislativo N° 1280 aprobó la Ley Marco de la Gestión y Prestación de los Servicios de Saneamiento, que entre otros, establece las medidas orientadas a la gestión eficiente de los prestadores de los servicios de saneamiento, con la finalidad de beneficiar a la

población, con énfasis en su constitución, funcionamiento, desempeño, regulación y control, que sean autorizadas acorde con lo establecido en el citado Decreto Legislativo;

Que, el numeral 21.1 del artículo 21 del Decreto Legislativo N° 1280, señala que el otorgamiento de la factibilidad de los servicios es otorgado por los prestadores o por las municipalidades, de ser el caso, dentro de su ámbito de responsabilidad, señalando en su numeral 15.1 del artículo 15, quienes son los prestadores de los servicios de saneamiento; correspondiendo adecuar el Reglamento, respecto al otorgamiento del certificado de factibilidad de servicios;

Que, considerando el sustento técnico brindado por la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo, la Oficina General de Asesoría Jurídica señala que es procedente legalmente emitir el presente Decreto Supremo;

Que, conforme a lo indicado en los considerandos precedentes, y teniendo en consideración las modificaciones que la Ley N° 30494 y el Decreto Legislativo N° 1287 realizan a Ley N° 29090 y su adecuación normativa en atención a lo establecido en el Decreto Legislativo N° 1280 que aprueba la Ley Marco de la Gestión y Prestación de los Servicios de Saneamiento, es necesario aprobar un nuevo Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación; y, modificar el Reglamento de la Ley N° 27157, Reglamento de la Ley N° 27157 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° 008-2000-MTC y modificatorias;

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 118 de la Constitución Política del Perú; 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 Decreto Supremo N° 006-2015-VIVIENDA; la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones; y, la Ley N° 30494 y el Decreto Legislativo N° 1287, ambas normas que modifican la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones;

DECRETA:

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

Apruébase el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, que consta de cuatro (04) Títulos, ochenta (80) artículos y dos (02) Disposiciones Complementarias Finales, el cual forma parte integrante del presente Decreto Supremo.

Artículo 2.- Modificación del Reglamento de la Ley N° 27157 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° 008-2000-MTC, y modificatorias

Modifícase el numeral 2.2 del artículo 2, el artículo 8 y el numeral 9.3 del artículo 9 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° 008-2000-MTC, y modificatorias, los que en adelante quedan redactados de la siguiente manera:

“Artículo 2.-

Términos

(...)

2.2 Definiciones

Para los efectos de este Reglamento se considera como:

(...)

- Verificador Responsable:

El arquitecto o ingeniero civil colegiado, inscrito en el Índice de Verificadores a cargo de la SUNARP; quien, bajo su responsabilidad profesional, organiza y tramita el expediente de regularización, constata la existencia y características de la edificación, el cumplimiento de las normas y parámetros urbanísticos y edificatorios, confirma que los planos que se adjuntan al expediente corresponden a la realidad física del terreno y la edificación; y, verifica que los predios que correspondan a habilitaciones semirústicas cumplan con las condiciones y requisitos respectivos para su actualización registral”.

“Artículo 8.- Verificador Responsable

El Verificador Responsable de los trámites de regularización y de actualización registral, debe ser arquitecto o ingeniero civil colegiado. Puede ser público o privado y se inscribirá en el Índice de Verificadores que la SUNARP implementará de ser el caso.

Para dicha inscripción, el profesional que desee ejercer como Verificador Responsable, solicitará su inscripción a dicha entidad, presentando copia certificada de su título profesional emitida por la universidad que lo otorgó; Certificado de Habilitación Profesional del CAP o del CIP, según corresponda; el comprobante de pago de los derechos de inscripción, y el registro de su firma, sellos, domicilio, datos de identidad personal, y compromiso de veracidad, a través del formato que, para el efecto, aprueba este reglamento.

La SUNARP, una vez cumplido el trámite, le otorgará una Credencial de Verificador Responsable que lo autoriza a ejercer su función dentro del ámbito de su competencia”.

“Artículo 9.- Funciones del Verificador Responsable

(...)

9.3 A efectos de la actualización registral, el Verificador Responsable verifica que el predio cumpla con las condiciones y los requisitos establecidos en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, suscribiendo el Formulario correspondiente”.

Artículo 3.- Publicación

Publicase el presente Decreto Supremo y el Reglamento que se aprueba en el artículo 1, en el diario oficial El Peruano y en el portal institucional del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (www.vivienda.gob.pe).

Artículo 4.- Refrendo

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

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL

ÚNICA.- El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento mediante Resolución Ministerial aprobará los formatos relativos a los procedimientos de licencias de habilitación

urbana y licencias de edificación señalados en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, dentro de un plazo de noventa (90) días calendario, contados desde la publicación del presente Decreto Supremo en el diario oficial El Peruano.

DISPOSICION COMPLEMENTARIA DEROGATORIA

ÚNICA.- Derogase el [Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA](#), que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación y sus modificatorias, aprobadas por los Decretos Supremos N° [012-2013-VIVIENDA](#), N° [014-2015-VIVIENDA](#) y N° [009-2016-VIVIENDA](#).

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

PEDRO PABLO KUCZYNSKI GODARD

Presidente de la República

EDMER TRUJILLO MORI

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 que se desarrollan en 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 establecidos en el Reglamento están sujetos al silencio administrativo positivo, con excepción del procedimiento 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

La Licencia de Habilitación Urbana y/o de Edificación se otorga de acuerdo a la documentación técnica aprobada. Se encuentra afecta al pago de una tasa por concepto de Licencia.

Tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses, contados a partir de la fecha de su emisión, 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 resolución de la licencia y/o del expediente y es emitida dentro de los tres (03) días hábiles de solicitada.

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. La inscripción registral individualizada de un predio urbano es requisito indispensable para el otorgamiento de la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación.

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 al procedimiento establecido en el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica - RVAT.

3.3 Administrados

Se entiende por administrados a los solicitantes de la Licencia, 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, pueden solicitar Licencias de Habilitación Urbana y/o de Edificación dentro del ámbito de la Ley y del Reglamento.

El titular de la Licencia es cualquier persona natural o jurídica, pública o privada, sean éstas Asociaciones de Vivienda o Pro Vivienda, Cooperativas de Vivienda, Urbanizadoras, Habilitadoras y toda forma de organización de persona jurídica, con o sin fines de lucro.

3.4 Efectos de la Licencia

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.

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.

Las licencias recaen en uno o más predios y producen todos sus efectos, aun cuando sean enajenados.

En el caso de proyectos a ser ejecutados por etapas, se puede presentar un proyecto integral cuyo plazo de aprobación tiene una vigencia de diez (10) años, dentro de los cuáles se puede solicitar para cada etapa la Licencia de Habilitación Urbana, 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 correspondiente del Registro de Predios.

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.

Artículo 4.- Revalidación de Licencias

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

La revalidación sólo procede cuando exista avance de la ejecución de la obra sin considerar las obras preliminares, constatado por la Municipalidad luego de la presentación de la solicitud de revalidación. Este avance puede presentar modificaciones no sustanciales.

El administrado solicita a la Municipalidad respectiva la revalidación de la Licencia de Habilitación Urbana y/o de Edificación, consignando la información sólo en las secciones del Formulario Único de Habilitación Urbana - FUHU o el Formulario Único de Edificación - FUE que correspondan, y es otorgada dentro de los diez (10) días hábiles de presentada la solicitud.

Artículo 5.- Parámetros para Habilitaciones Urbanas y Edificaciones

5.1 El Certificado de Zonificación y Vías es el documento emitido por la Municipalidad Provincial correspondiente, en un plazo máximo de cinco (05) días hábiles y con una vigencia de treinta y seis (36) meses, a solicitud del administrado y previo pago de la tasa municipal correspondiente, otorgado según la zonificación del predio y de acuerdo a los Planos Urbanos vigentes.

En la solicitud se indica los datos referidos a la ubicación del predio objeto de la solicitud adjuntando un croquis sobre la ubicación del predio.

5.2 El Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios es el documento emitido por la Municipalidad correspondiente, en un plazo máximo de cinco (05) días hábiles y con una vigencia de treinta y seis (36) meses, a solicitud del administrado y previo pago de la tasa municipal 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 documentos señalados en los numerales 5.1 y 5.2 del presente artículo generan deberes y derechos y a su vez otorgan seguridad jurídica al titular del predio y/o al tercero con derecho a habilitar y/o edificar.

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 Licencias de Habilitación Urbana y/o de Edificación.

Artículo 6.- Obligaciones de las Municipalidades

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

6.1 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.

6.2 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.

6.3 Poner a disposición del público, en un ambiente de fácil y libre acceso y/o en el portal web 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: Formulario Único, planos de zonificación, índices de uso, parámetros urbanísticos y edificatorios, las áreas de aporte mencionadas en el numeral precedente, entre otros. De igual forma, el Texto Único de Procedimientos Administrativos.

6.4 En los trámites para la obtención de la Licencia de Habilitación Urbana y/o Edificación, de Recepción de Obra o de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, verificar que los proyectos cumplan con los parámetros urbanísticos y edificatorios; comprobar que los profesionales que participan 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 del Registro de Predios, respectivamente.

6.5 Notificar al administrado copia del Acta de Verificación y Dictamen, dentro del día hábil siguiente de haberse emitido.

6.6 Remitir al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS, la información estadística, señalada en el artículo 15 de la Ley, a través de medios digitales, o registrar la misma en el Sistema de Licencias de Habilitación Urbana y de Edificación.

Artículo 7.- Formalidades del expediente

7.1 El Formulario Único de Habilitación Urbana - FUHU y el Formulario Único de Edificación - FUE, así como 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 de la misma, 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 utiliza los siguientes prefijos:

7.4.1 Para proyectos de habilitación urbana:

“U” para el plano de ubicación y localización; “PP” para los planos perimétricos; “PT” para los planos topográficos; “PTL” para los planos de trazado y lotización; “PO” para los planos de ornamentación de parques; “PRL” para los planos de replanteo de lotización; “PA” para los planos de altura de edificación; y otros prefijos que permitan identificar la especialidad correspondiente, a criterio del proyectista.

7.4.2 Para proyectos de edificación:

“U” para el plano de Ubicación y Localización; “A” para los planos de arquitectura; “E” para los planos de estructuras; “IS” para los planos de instalaciones sanitarias; “IE” para los planos de instalaciones eléctricas; y 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.- Tasas

9.1 En todas las modalidades de aprobación, la tasa es cancelada mediante el pago de los derechos de tramitación; asimismo, incluye el concepto de verificación administrativa cuando se trate de la modalidad A, conforme a lo dispuesto en el numeral 11.3 del Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica, al inicio del trámite 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 Formulario Único de Habilitación Urbana - FUHU o del Formulario Único de Edificación - FUE, según corresponda.

9.2 El monto de la tasa 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 costo por la prestación del servicio supere dicho monto, la Municipalidad sólo puede cobrar un monto superior a una (01) UIT, con autorización expresa de la Presidencia del Consejo de Ministros, conforme a lo establecido en el numeral 45.1 del artículo 45 de la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, en adelante la Ley N° 27444 y, al artículo 70 del Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, aprobado por Decreto Supremo N° 156-2004-EF.

9.3 El pago de las tasas sólo es exigible cuando están señaladas en el Texto Único de Procedimientos Administrativos - TUPA de la Municipalidad correspondiente, ratificadas y/o acorde a la normativa vigente. La tasa que se cobre sin cumplir con esta disposición, es considerada 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.

CAPÍTULO II

COMISIONES TÉCNICAS

Artículo 10.- Definición

Las Comisiones Técnicas son órganos colegiados cuyo funcionamiento se rige por 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.

10.1 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 trámite, de conformidad con las normas de acondicionamiento territorial y/o desarrollo urbano, el Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE y otras normas que sean de competencia para el proyecto y/o anteproyecto en consulta.

En el caso de subsanación de observaciones, las Comisiones Técnicas verifican si el administrado subsanó las observaciones formuladas, 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.

10.2 Para los procedimientos de otorgamiento de Licencias de Habilidad 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 de la Cámara Peruana de la Construcción - CAPECO, en aquellas localidades en las que dicha institución tenga representación.
- e) Un (01) representante por cada entidad prestadora de servicios públicos.

10.3 Para los procedimientos 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.

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

10.5 Las Comisiones Técnicas están presididas por un arquitecto o un ingeniero colegiado y hábil, funcionario de la Municipalidad correspondiente.

Forman parte de las responsabilidades del presidente de la Comisión Técnica, las siguientes:

- a) Programar las sesiones para una calificación oportuna del proyecto, conforme a los plazos establecidos.
- b) Requerir a las instituciones con funciones específicas y a las entidades prestadoras de servicios 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 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 colegiado y hábil, a fin de garantizar el desarrollo de dicha Comisión.

10.6 Los miembros de la Comisión Técnica 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.

10.7 Para el cumplimiento de los plazos de los procedimientos 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, instituciones con funciones específicas y entidades prestadoras de servicios, el número de delegados correspondientes.

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

10.9 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 la entidad prestadora de servicios o a las instituciones con funciones específicas, según sea el caso, por el resto del periodo de su designación.

10.10 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.

10.11 De existir en una Municipalidad más de una Comisión Técnica, cualquiera de ellas se avoca a la revisión de la subsanación de observaciones, a fin de cumplir con los plazos previstos.

10.12 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 electrónico 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.

10.13 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.

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.

En este supuesto, el trámite 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 trámite, emitir la Licencia respectiva. La tasa municipal incluye el costo de la revisión de los documentos presentados que conforman el expediente.

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.

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 que los proyectos cumplan con las disposiciones urbanísticas que regulan el predio respectivo, las que se señalan en el dictamen correspondiente. La revisión 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.

d) Dictaminar en el día de su conocimiento, los Recursos de Reconsideración.

e) Atender, obligatoriamente, a los profesionales de su especialidad que soliciten sustentar personalmente sus proyectos, quien podrá ir 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 a desarrollar en el ámbito del Cercado.

b) Dictaminar en el día de su conocimiento, los Recursos de Apelación formulados contra lo resuelto por la Comisión Técnica Distrital.

c) Declarar la nulidad de los dictámenes emitidos por la Comisión Técnica Distrital, solicitada por cualquiera de sus miembros, contra lo resuelto por dicha Comisión, de conformidad con la Ley N° 27444 y la normativa de la materia.

11.3 La Comisión Técnica Provincial Ad Hoc para Habilitaciones Urbanas tiene las siguientes funciones:

a) Dictaminar en el día de su conocimiento, los Recursos de Apelación interpuestos contra lo resuelto por la Comisión Técnica Provincial.

b) Declarar la nulidad de los dictámenes emitidos por la Comisión Técnica Provincial, solicitada por cualquiera de sus miembros, contra lo resuelto por dicha Comisión, de conformidad con la Ley N° 27444 y la normativa de la materia.

Artículo 12.- Funciones de las Comisiones Técnicas para Edificaciones

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

a) Verificar 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 revisión es efectuada por los miembros de la Comisión Técnica que asistan a la respectiva sesión. Las sesiones se prolongan 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 debe dictaminar dentro del plazo establecido para cada especialidad, pudiendo ampliar el plazo para la calificación de los mismos, 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.

e) Dictaminar en el día de su conocimiento, los Recursos de Reconsideración.

f) Atender, obligatoriamente, a los profesionales de su especialidad que soliciten sustentar personalmente sus proyectos, quien podrá ir 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 a desarrollar en el ámbito del Cercado.

b) Dictaminar en el día de su conocimiento, los Recursos de Apelación formulados contra lo resuelto por la Comisión Distrital.

c) Declarar la nulidad de los dictámenes emitidos por la Comisión Técnica Distrital, solicitada por cualquiera de sus miembros, contra lo resuelto por dicha Comisión, de conformidad con la Ley N° 27444 y la normativa de la materia.

12.3 La Comisión Técnica Provincial Ad Hoc para Edificaciones tiene las siguientes funciones:

a) Dictaminar en el día de su conocimiento, los Recursos de Apelación formulados contra lo resuelto por la Comisión Técnica Provincial.

b) Declarar la nulidad de los dictámenes emitidos por la Comisión Técnica Provincial, solicitada por cualquiera de sus miembros, contra lo resuelto por dicha Comisión, de conformidad con la Ley N° 27444 y la normativa de la materia.

Artículo 13.- Dictámenes de las Comisiones Técnicas

13.1 Las Comisiones Técnicas son responsables que los dictámenes que emitan se sujeten a las normas urbanísticas y edificatorias vigentes.

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 Habilitación Urbana y/o para Edificación, se emiten por mayoría simple de los delegados asistentes, en los siguientes términos:

a) Conforme: Cuando el proyecto cumple con las normas urbanísticas y de edificación vigentes.

b) No Conforme: Cuando el proyecto incumple alguna norma urbanística o de edificación vigente, y cuya subsanación implica necesariamente modificaciones sustanciales.

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

Si cumplido el plazo de tramitación del expediente, el administrado no ha cumplido con subsanar la observación gráfica, el plazo de tres (03) días hábiles con los que cuenta la Municipalidad para la emisión de la licencia se suspende hasta que el administrado presente la subsanación correspondiente. El presidente de la Comisión Técnica verifica que los planos subsanen la representación gráfica, quien de encontrarlos conformes procede a la emisión del informe respectivo.

En el caso de un anteproyecto en consulta, solo se emite el Dictamen en los términos de Conforme y No Conforme.

13.5 El dictamen Conforme del proyecto de habilitación urbana, del anteproyecto en consulta y del proyecto de edificación, 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. 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.

En el procedimiento de obtención de Licencia de Habilitación Urbana y/o de Edificación, de formularse observaciones, el cómputo del plazo para dictaminar se suspende desde la fecha en la que fueron formuladas, reanudándose el mismo desde dicha fecha, una vez presentadas las respectivas subsanaciones.

En caso, se formulen observaciones en alguna especialidad, la evaluación de las respectivas subsanaciones, así como posibles nuevas observaciones y debidas subsanaciones se realizan dentro del plazo con el que cuenta cada especialidad, sin comprometer los plazos del resto de especialidades, en concordancia con lo establecido en el párrafo siguiente así como en el numeral 62.2 del artículo 62.

En caso de no presentar las subsanaciones de las observaciones en el plazo otorgado al administrado, o luego de la cuarta revisión no las subsana satisfactoriamente, la Municipalidad declara la improcedencia del trámite.

13.8 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 sus números de colegiatura.

13.9 El dictamen, en cualquiera de sus términos, consignará la justificación en el Acta de Verificación y Dictamen, la cual es suscrita por todos los miembros de la Comisión Técnica, quienes tienen derecho a dejar constancia de sus observaciones o salvedades. El presidente custodia el Libro de Actas de Verificación y Dictamen debidamente legalizado.

13.10 Se deja expresa constancia en el Libro de Actas de Verificación de la asistencia a la respectiva sesión, tanto de sus miembros como de los delegados Ad Hoc, si fuese necesaria su participación para la verificación del proyecto.

13.11 Los dictámenes emitidos por las Comisiones Técnicas están sujetos a los 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, el que debe ser resuelto de acuerdo a lo establecido en el numeral 13.4 del presente artículo.

13.12 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 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.

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 la Comisión Técnica Provincial Ad Hoc que se señala en el numeral 11.3 del artículo 11 y el numeral 12.3 del artículo 12 del Reglamento, remitiendo para tal efecto la relación de profesionales que pueden desempeñarse como tales.

14.3 Las entidades prestadoras de servicios presentan ante la Municipalidad respectiva, una relación de profesionales designados 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 presentan ante la Municipalidad respectiva una relación de profesionales designados 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 con lo establecido en el numeral 6.3 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.

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 respectiva Municipalidad comunica al colegio profesional o institución respectiva la infracción para las acciones que corresponda.

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 párrafo anterior.

TÍTULO II

HABILITACIÓN URBANA

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Artículo 16.- Habilitación Urbana

16.1 Es el proceso de convertir un terreno rústico o eriazo 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.

16.2 En las habilitaciones urbanas para uso de vivienda se puede autorizar la construcción de edificaciones y locales destinados a Servicios Públicos Complementarios simultáneamente con la ejecución de las obras de habilitación urbana, de acuerdo a lo previsto en el Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE.

En estos casos las Licencias de Edificaciones son tramitadas conforme a los procedimientos contemplados en el Reglamento y según la modalidad de aprobación que corresponda; no pudiéndose otorgar la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación si previamente no se ha obtenido la Recepción de Obras de la habilitación urbana correspondiente.

16.3 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 Reglamento Nacional de Edificaciones - 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.

16.4 El procedimiento administrativo de habilitación urbana contempla dos etapas:

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

16.5 Se puede solicitar la autorización de ejecución de obras con construcción simultánea, en los tipos de habilitación urbana previstos en el artículo 21 de la Ley.

16.6 El proceso de Reurbanización, a través del cual se recompone la trama urbana existente, mediante la reubicación o redimensionamiento de las vías y que 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; debiendo cumplir lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE y demás normas vigentes.

16.7 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 Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE y en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible - RATDUS.

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, la incorporación de las obras de carácter provincial, la subdivisión de lotes, entre otros.

En los casos en los que se autorice la habilitación urbana con construcción simultánea y, las edificaciones se autoricen por etapas, que pueden ser ejecutadas por diferentes copropietarios, para garantizar la entrega de los aportes reglamentarios de habilitación urbana, los titulares del predio deben presentar Carta Fianza a favor de la Municipalidad correspondiente, por un monto equivalente al valor de los citados aportes.

16.8 Los aportes reglamentarios a los que están obligados de efectuar los titulares de predios rústicos que requieran iniciar procesos de habilitación urbana se regulan por:

a) Lo previsto en la Norma Técnica GH.020 "Componentes de Diseño Urbano" del Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE.

b) 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 de habilitación urbana y dentro de la jurisdicción distrital.

En la partida registral debe inscribirse como carga, la resolución administrativa de la Municipalidad con la que 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.

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.

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

c) 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.

d) Están exonerados de efectuar aportes reglamentarios, tanto para la aprobación del proyecto 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.

16.9 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.

Artículo 17.- 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.

17.1 Modalidad A: Aprobación automática con firma de profesionales

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).

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.

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

Pueden acogerse a esta modalidad, las habilitaciones urbanas:

a) De unidades prediales no mayores de cinco (05) hectáreas que constituyan islas rústicas y que conformen un lote único como resultado de la habilitación urbana, siempre y cuando el lote no se encuentre afecto al Plan Vial Provincial o Metropolitano.

b) De predios que cuentan con un Planeamiento Integral aprobado con anterioridad.

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.

17.3 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 Planeamiento 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.

17.4 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, y por tanto, se 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).

17.5 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 superior y, de ser el caso, se debe presentar también el comprobante de pago por revisión del proyecto para el caso de las modalidades C y D con evaluación previa por la Comisión Técnica.

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

Artículo 18.- Documentos previos para la Habilitación Urbana

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

18.1 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 trámites de Habilitación Urbana Ejecutada, 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.

18.2 Certificado de Factibilidad de Servicios, es el documento emitido por los prestadores de servicios de saneamiento y las entidades prestadoras de energía eléctrica; y cuya obtención es necesaria con anterioridad al trámite de licencia de habilitación urbana.

El Certificado de Factibilidad de Servicios tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses, prorrogable por única vez por doce (12) meses calendario.

Los reembolsos a que se refiere el numeral 3 del artículo 14 de la Ley, se efectuarán en el plazo que para el efecto establezcan las normas que rigen las concesiones de servicios públicos.

18.3 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 de Planes de Desarrollo Urbano - PDU y/o Zonificación.

El procedimiento de aprobación del citado planeamiento se encuentra establecido en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible - RATDUS.

El Planeamiento Integral también puede ser desarrollado como un procedimiento complementario de la Habilitación Urbana, en los supuestos establecidos en el reglamento indicado en el párrafo precedente.

18.4 El Registro de Predios inscribe a solicitud del propietario, cualquiera de los documentos previos.

Artículo 19.- 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:

19.1 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 del SEIA.

19.2 El Estudio de Impacto Vial - EIV, de acuerdo a las normas de la materia.

19.3 El Estudio de Mecánica de Suelos con Fines de Pavimentación para los proyectos de Habilidadación Urbana, el cual es desarrollado por profesional(es) especialista(s) en la materia, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE.

CAPÍTULO II

DOCUMENTOS REQUERIDOS

Artículo 20.- Requisitos comunes

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

a) Formulario Único, en tres (03) juegos originales, debidamente suscritos 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 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) Declaración jurada de habilitación de los profesionales que suscriben la documentación técnica.

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

20.2 El Formulario Único de Habilidadación Urbana - FUHU es el documento aprobado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS, de libre reproducción, mediante el cual se formalizan los procedimientos y actos administrativos relacionados con la autorización de ejecución de proyectos de habilitación urbana; 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.

Artículo 21.- Recepción del expediente

21.1 Todos los documentos que se presentan con el 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 le asigna un número, sella y firma el Formulario Único de Habilitación Urbana - FUHU y se folea 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 formulario único 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.

21.2 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 la copia que se entrega al administrado, indicando que de no ser subsanadas en el plazo estipulado, se tiene por no presentada su petición.

21.3 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 la solicitud o el recurso.
- 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 a la dependencia competente para el inicio del procedimiento.

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 trámite que haya abonado. En el 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 21.1 del presente artículo.

21.4 Cuando la Municipalidad advierta que en la revisión de la documentación presentada que conforma el expediente para la modalidad B o modalidades C y D con evaluación previa de proyecto por la Comisión Técnica, no se pueda continuar con el procedimiento, emplaza por única vez al administrado, a fin que realice la subsanación correspondiente en un plazo de hasta quince (15) días hábiles. Mientras esté pendiente dicha subsanación, son aplicables las reglas establecidas en los literales a) y c) del numeral 21.3 del presente artículo. De no subsanar oportunamente lo requerido dentro del plazo establecido, la Municipalidad declara la improcedencia de lo solicitado.

21.5 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, de

conformidad con lo dispuesto por la norma correspondiente. En ningún caso se puede realizar nuevas observaciones invocando la facultad señalada en el presente párrafo.

21.6 El incumplimiento de la obligación señalada en el numeral que antecede, constituye una falta administrativa sancionable, de conformidad con lo dispuesto por 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. Ello sin perjuicio de la obligación del administrado de subsanar las observaciones.

CAPÍTULO III

LICENCIAS DE HABILITACIÓN URBANA

Artículo 22.- Requisitos y procedimientos para obtener la Licencia de Habilitación Urbana - Modalidad A: Aprobación Automática con firma de profesionales

22.1 Para obtener una Licencia de Habilitación Urbana en la modalidad A, según lo indicado en el numeral 17.1 del artículo 17 del Reglamento, el administrado inicia el procedimiento presentando a la Municipalidad respectiva, además de los documentos que se indican en el artículo 20 del Reglamento, los siguientes:

a) Certificado de Zonificación y Vías, según lo dispuesto en el numeral 18.1 del artículo 18 del Reglamento.

b) Certificados de Factibilidad de Servicios de agua, alcantarillado y de energía eléctrica, según lo dispuesto en el numeral 18.2 del artículo 18 del Reglamento.

c) Declaración Jurada de inexistencia de feudatarios([*\)NOTA SPIJ.](#)

d) 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; plano de pavimentos, con indicación de curvas de nivel cada metro.

- 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 georeferenciada 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.

e) Copia del Planeamiento Integral aprobado, cuando corresponda.

f) Certificación Ambiental, según lo dispuesto en el numeral 19.1 del artículo 19 del Reglamento.

g) 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.

h) Estudio de Mecánica de Suelos con fines de pavimentación.

22.2 Los documentos se presentan a la unidad de recepción documental, procediendo el funcionario a cargo de acuerdo a lo establecido en el artículo 21 del Reglamento. De estar conformes los documentos, se sellan y firman cada uno de ellos. El número de resolución se consigna en forma inmediata en todos los originales de los formularios únicos presentados. El cargo del administrado, está conformado por dos (02) juegos del Formulario Único de Habilitación Urbana - FUHU y dos (02) juegos de la documentación técnica, el cual se entrega en el mismo acto de presentación, y constituye la Licencia de Habilitación Urbana.

Opcionalmente, en el mismo acto, el administrado puede presentar hasta tres (3) juegos de copias adicionales, de la documentación técnica señalada en el literal d) del numeral 22.1 del presente artículo, los que son devueltos, sellados y firmados por quien recibe el expediente, sin costo adicional alguno.

Artículo 23.- Requisitos y procedimientos para obtener la Licencia de Habilitación Urbana - Modalidad B: Aprobación de Proyecto con evaluación por la Municipalidad

23.1 Para obtener una Licencia de Habilitación Urbana en la modalidad B, según lo indicado en el numeral 17.2 del artículo 17 del Reglamento, el administrado inicia el procedimiento presentando a la Municipalidad respectiva, además de los documentos que se indican en el artículo 20 del Reglamento, los siguientes:

a) Certificado de Zonificación y Vías, según lo dispuesto en el numeral 18.1 del artículo 18 del Reglamento.

b) Certificados de Factibilidad de Servicios de agua, alcantarillado y de energía eléctrica, según lo dispuesto en el numeral 18.2 del artículo 18 del Reglamento.

c) Declaración Jurada de inexistencia de feudatarios.

d) 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; plano de pavimentos, con indicación de curvas de nivel cada metro;

- Plano de ornamentación de parques, referentes al diseño, ornamentación y equipamiento de las áreas de recreación pública, de ser el caso; y,

- Memoria descriptiva;

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

e) Copia del Planeamiento Integral aprobado, cuando corresponda.

f) Certificación Ambiental, según lo dispuesto en el numeral 19.1 del artículo 19 del Reglamento.

g) 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.

h) Estudio de Mecánica de Suelos con fines de pavimentación.

23.2 El cargo de ingreso del expediente constituye la Licencia Temporal para Habilitación Urbana, la cual está conformada por el Formulario Único de Habilitaciones Urbanas - 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 (caseta de ventas y/o módulo piloto), que se requieran para implementar la obra previo al proceso de movimiento de tierras y excavación.

23.3 En caso se trate de una habilitación urbana a ejecutarse por etapas, de acuerdo a lo establecido en el artículo 11 de la Ley, se solicita una licencia por cada etapa conforme al proyecto integral cuya aprobación tiene una vigencia de diez (10) años. Cada etapa tiene que cumplir con los aportes gratuitos y obligatorios correspondientes.

23.4 La Municipalidad en un plazo máximo de veinte (20) días hábiles contados desde la presentación del expediente, realiza la revisión de los documentos presentados que conforman el mismo y elabora el Informe Técnico correspondiente.

23.5 En caso el funcionario municipal no formule observaciones en el Informe Técnico, sella y firma todos los documentos, los planos y emite la resolución de licencia definitiva, consignando en el Formulario Único de Habilitación Urbana - FUHU, el número de la citada resolución, que autoriza las obras de habilitación urbana, entregando al administrado dos juegos originales del Formulario Único de Habilitación Urbana - FUHU, conjuntamente con los documentos técnicos de sustento.

23.6 En caso el funcionario municipal formule observaciones en el Informe Técnico, las mismas son notificadas al administrado, a quien se le otorga quince (15) días hábiles para subsanarlas. Una vez subsanadas, el plazo señalado en el numeral 23.4 del presente artículo vuelve a computarse.

De no presentarse las respectivas subsanaciones en el plazo otorgado, se declara la improcedencia de la solicitud.

23.7 Transcurrido el plazo señalado en el numeral 23.4 del presente artículo sin pronunciamiento por parte de la Municipalidad, se aplica el silencio administrativo positivo, correspondiendo a la Municipalidad otorgar la Licencia.

El administrado puede presentar una Declaración Jurada ante la Municipalidad correspondiente. El cargo de recepción de dicho documento, constituye prueba suficiente de la resolución aprobatoria ficta de la solicitud o trámite iniciado. La Municipalidad, dentro de un plazo de tres (03) días hábiles entrega al administrado el FUHU, con el número de resolución asignado, así como la documentación técnica, debidamente sellados.

Artículo 24.- Requisitos y procedimientos para obtener Licencia de Habilitación Urbana - Modalidades C o D: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica

24.1 Para obtener una Licencia de Habilitación Urbana en las modalidades C o D, el administrado inicia el procedimiento presentando a la Municipalidad respectiva, los documentos que se indican en el artículo 20 y en el numeral 23.1 del artículo 23 del Reglamento; así como, se adjunta el Estudio de Impacto Vial - EIV, en los casos que establezca el Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE, y copia de los comprobantes de pago por revisión de proyecto.

24.2 Iniciado el trámite, el profesional responsable del área correspondiente, dispone de cinco (05) días hábiles para efectuar la revisión de los documentos presentados que conforman el expediente, comprobando que los profesionales que participan en el proyecto se encuentren habilitados en el ejercicio de su profesión y revisando la información relevante del predio, a través de los portales web de los colegios profesionales y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, respectivamente, debiendo emitir el respectivo informe. 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.

24.3 La Comisión Técnica, en un plazo no mayor a cuarenta (40) días hábiles se pronuncian 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 Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE; así como, sobre las condiciones técnicas establecidas en las factibilidades de los servicios de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.

24.4 El Dictamen de las Comisiones Técnicas se emite por mayoría simple de los delegados asistentes, de acuerdo a lo establecido en el numeral 13.4 del artículo 13 del presente reglamento.

24.5 Emitido el dictamen Conforme, la Municipalidad en un plazo no mayor de tres (03) días hábiles emite la Licencia de Habilitación Urbana. Este dictamen tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses.

24.6 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. Cada delegado que formule observaciones debe fundamentar las mismas.

24.7 El proyecto con dictamen No Conforme es devuelto, bajo cargo, al administrado, 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 de la revisión, acompañando los planos dictaminados.

La presentación de nuevos planos reanuda el plazo de evaluación, entendiéndose que éstos se retrotraen a la etapa previa a la formulación de las observaciones.

De no subsanarse oportunamente las observaciones, la Municipalidad declara la improcedencia del trámite.

24.8 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.

24.9 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, quienes tienen derecho a dejar constancia de sus observaciones o salvedades. El presidente de la Comisión custodia el Libro de Actas de Verificación y Dictamen debidamente legalizado.

24.10 El Formulario Único de Habilitación Urbana - FUHU por duplicado, con el número de la resolución de licencia, conjuntamente con los documentos técnicos de sustento, debidamente sellados, firmados y visados, son entregados al administrado.

24.11 El dictamen emitido por la Comisión Técnica está sujeto a los recursos impugnatorios conforme a lo señalado en el numeral 13.11 del artículo 13 del Reglamento.

24.12 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 25.- 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

25.1 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 lo siguiente:

a) Documentos que se indican en el numeral 20.1 del artículo 20 y en el numeral 23.1 del artículo 23 del presente reglamento, los cuales hayan sido materia de evaluación por el Revisor Urbano para la emisión de su Informe Técnico.

b) Informe Técnico favorable de los Revisores Urbanos, emitido según lo previsto en el Reglamento de los Revisores Urbanos.

c) Estudio de Impacto Vial aprobado, cuando corresponda según modalidad.

25.2 La documentación técnica debe contener el nombre, firma, colegiatura, especialidad y el sello Conforme del Revisor Urbano.

25.3 Los documentos son presentados a la unidad de recepción documental, debiendo el funcionario a cargo proceder de acuerdo a lo establecido en el artículo 21 del Reglamento; de estar conformes, se sellan y firman cada uno de los documentos presentados. El número de resolución se consigna en forma inmediata en todos los originales de los formularios únicos presentados. El cargo del administrado está conformado por dos (02) juegos del Formulario Único de Habilitación Urbana - FUHU y dos (02) juegos de la documentación técnica, el cual se entrega en el mismo acto de presentación, y constituye la Licencia de Habilitación Urbana.

CAPÍTULO IV

MODIFICACIÓN DE PROYECTOS APROBADOS DE HABILITACIÓN URBANA

Artículo 26.- Requisitos y Procedimiento para modificaciones no sustanciales de proyectos aprobados de Habilitación Urbana

26.1 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 último supuesto, la aprobación se solicita en el procedimiento de Recepción de Obras con variaciones.

26.2 El administrado solicita la aprobación de la modificación no sustancial 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 presenta, además del Formulario Único de Habilitación Urbana - FUHU, 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, el funcionario municipal competente 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.

El órgano competente de la Municipalidad en un plazo máximo de diez (10) días hábiles realiza la revisión de los documentos presentados que conforman el expediente, y la elaboración del respectivo informe.

c) Para las modalidades C y D con evaluación previa del proyecto de la Comisión Técnica, se adjunta a la solicitud, 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 24.2 del artículo 24 del Reglamento.

La Comisión Técnica, en un plazo no mayor a quince (15) días hábiles emite el dictamen correspondiente, conforme a lo establecido en el procedimiento previsto en el artículo 24 del Reglamento.

d) Para las modalidades B, C y D con evaluación previa por los Revisores Urbanos, el administrado presenta a la Municipalidad respectiva los planos por triplicado, los demás documentos que sustenten su petitorio y el Informe Técnico favorable de los Revisores Urbanos emitido según lo previsto en el Reglamento correspondiente.

Recibida la documentación, el funcionario municipal competente sella y suscribe la misma.

26.3 En las modalidades B, C y D, de cumplir las modificaciones con lo establecido en las normas urbanísticas, la Municipalidad en un plazo máximo 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 26.2 del presente artículo, emite una nueva Resolución de Licencia aprobando la modificación solicitada la cual deja sin efecto la primera licencia emitida, consignando el número de ésta en el FUHU. Este formulario por duplicado y un juego de la documentación técnica de sustento, debidamente sellados, visados y firmados, se entregan al administrado.

Si en caso las modificaciones realizadas no cumplan con las normas urbanísticas, la dependencia municipal encargada declara la improcedencia de lo solicitado.

26.4 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 27.- Requisitos para la Independización o Parcelación de terrenos rústicos ubicados dentro del Área Urbana o de Expansión Urbana

27.1 En caso que el administrado requiera realizar la independización o parcelación de un terreno rústico ubicado dentro del Área Urbana o de Expansión Urbana, de acuerdo a lo señalado en el numeral 7 del artículo 3 de Ley, inicia el procedimiento presentando a la

Municipalidad respectiva, además de los documentos que se indican en el artículo 20 del Reglamento, los siguientes:

- a) Anexo E: Independización de Terreno Rústico / Habilitación Urbana.
- b) Certificado de Zonificación y Vías expedido por la Municipalidad Provincial.
- c) Declaración Jurada de inexistencia de feudatarios.
- d) Documentación técnica compuesta por:

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

- 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.

- 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 parcelación 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 georeferenciados al Sistema Geodésico Oficial, según lo establecido en la Ley N° 28294 y su Reglamento.

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

Artículo 28.- Procedimiento para obtener la autorización de independización o parcelación de terrenos rústicos ubicados dentro del Área Urbana o de Expansión Urbana

28.1 Presentada la solicitud para obtener la autorización de independización o parcelación de terrenos rústicos ubicados dentro del Área Urbana o de Expansión Urbana, la Municipalidad tiene un plazo de diez (10) días hábiles para realizar la revisión del expediente, la elaboración del Informe respectivo y la emisión de la resolución de autorización o denegatoria de lo solicitado. De ser conforme, el número de la resolución es consignado en el Formulario Único de Habilitación Urbana - FUHU.

En caso de observaciones, éstas son notificadas al administrado para que en un plazo de quince (15) días hábiles subsane las mismas.

28.2 En caso se solicite la independización de predios rústicos y la habilitación urbana en forma conjunta y en un solo procedimiento, la Municipalidad o la Comisión Técnica, según corresponda, verifica ambos procedimientos simultáneamente, siendo de aplicación los plazos previstos para la modalidad de habilitación urbana respectiva.

28.3 El Formulario Único de Habilitación Urbana - FUHU y su Anexo E por duplicado, con el número de la Resolución de autorización, conjuntamente con los documentos técnicos de sustento, debidamente sellados, firmados y visados, son entregados al administrado para su inscripción en el Registro de Predios.

Artículo 29.- Requisitos para la Subdivisión de Lote Urbano

29.1 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 Ley, inicia el procedimiento presentando por triplicado a la Municipalidad respectiva, además de los documentos que se indican en el artículo 20 del Reglamento, la siguiente documentación técnica:

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

29.2 Los documentos a que se refiere este artículo son firmados por el administrado y el profesional responsable del proyecto,

Artículo 30.- Procedimiento para obtener la autorización de subdivisión de lote urbano

30.1 Presentada la solicitud para obtener la autorización de subdivisión de lote urbano, la Municipalidad tiene un plazo de diez (10) días hábiles para realizar la revisión de los documentos presentados en el expediente, la elaboración del Informe respectivo y la emisión de la resolución de autorización o denegatoria de lo solicitado. De ser conforme, el número de la Resolución es consignado en el Formulario Único de Habilitación Urbana - FUHU.

30.2 En caso de observaciones, éstas son notificadas al administrado para que en un plazo de quince (15) días hábiles subsane las mismas.

30.3 El Formulario Único de Habilitación Urbana - FUHU, su Anexo F y los documentos técnicos respectivos sellados, firmados y visados, por duplicado, son entregados al administrado para su inscripción en el Registro de Predios.

30.4 En caso se solicite la subdivisión de un lote que cuenta con obras de habilitación urbana inconclusas, dichas obras son ejecutadas y recepcionadas en el mismo procedimiento, siendo de aplicación lo dispuesto en los artículos 29, 32 así como en el presente artículo, en lo que corresponda.

Artículo 31.- Requisitos y Procedimientos del Planeamiento integral

El Planeamiento Integral puede ser aprobado por la Municipalidad correspondiente en los siguientes supuestos:

31.1 Planeamiento Integral con fines de asignación de zonificación y vías primarias de predios no comprendidos en el Plan de Desarrollo Urbano - PDU, en el Esquema de

Ordenamiento Urbano o localizado en un centro poblado que carezca de Plan de Desarrollo Urbano - PDU, de Esquema de Ordenamiento Urbano - EU o de Zonificación.

Los requisitos y el procedimiento de aprobación se encuentran desarrollados en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible - RATDUS.

31.2 Planeamiento Integral de predios comprendidos en el Plan de Desarrollo Urbano - PDU y/o zonificación:

- a) El área por habilitar se desarrolla por etapas.
- b) El área por habilitar no colinda con zonas habilitadas.
- c) Se realice la independización o la parcelación del predio rústico.

31.2.1 Requisitos

- a) Plano que contenga la red de vías primarias y locales.
- b) Plano de usos de la totalidad de la parcela.
- c) Planos de la propuesta de integración a la trama urbana más cercana.
- d) Memoria Descriptiva.

Los planos y los documentos deben estar firmados y sellados por un profesional habilitado.

31.2.2 Procedimiento

El administrado presenta a la Municipalidad Distrital correspondiente, el Planeamiento Integral - PI adjuntando lo señalado en el numeral precedente, a fin que sea evaluado y aprobado por la Comisión Técnica Calificadora de Proyectos, dentro del procedimiento de aprobación del proyecto de habilitación urbana.

31.3 La vigencia del PI es de diez (10) años; pudiendo concluir al aprobarse otro Planeamiento Integral - PI; o, el Plan de Desarrollo Urbano - PDU o el Esquema de Ordenamiento Urbano - EU, que lo actualiza.

CAPÍTULO VI

RECEPCIÓN DE OBRAS

Artículo 32.- Requisitos y procedimiento para la Recepción de Obras de Habilitación Urbana

32.1 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) Formulario Único, en tres (03) juegos originales, debidamente suscritos 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) Documentos emitidos por las entidades prestadoras de los servicios públicos otorgando conformidad a las obras de su competencia.

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) 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 trámite y los otros dos (02) juegos originales, son presentados dentro de un plazo de tres (03) días, contado desde la aprobación del proyecto.

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

32.2 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 municipal competente para que, bajo responsabilidad, realice los siguientes actos:

32.2.1 Recepción de Obras sin variaciones:

Dentro de un plazo no mayor a diez (10) días hábiles el funcionario municipal competente 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 Resolución, consignando el número de la misma en el Formulario Único de Habilitación Urbana - 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 sustanciales, la dependencia municipal encargada declara la improcedencia de lo solicitado y, de ser el caso, dispone las acciones pertinentes.

32.2.2 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 no mayor a 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.

De estar conforme, el funcionario municipal designado para tal fin, consigna el número de la resolución, suscribe y sella el Formulario Único de Habilidadación Urbana - FUHU y 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.

32.3 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 Habilidadación 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 literal d) del numeral 16.8 del artículo 16 del presente Reglamento.

32.4 En cualquiera de las modalidades de aprobación contempladas en la Ley, transcurrido el plazo establecido sin que se otorgue la Recepción de Obras de Habilidadación Urbana, se aplica el silencio administrativo positivo.

El administrado puede presentar una Declaración Jurada ante la Municipalidad correspondiente. El cargo de recepción de dicho documento, constituye prueba suficiente de la resolución aprobatoria ficta de la solicitud o trámite iniciado. La Municipalidad, dentro de un plazo de tres (03) días hábiles entrega al administrado el FUHU, con el número de resolución asignado, así como la documentación técnica, debidamente sellados.

32.5 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 y venta garantizada de lotes, 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 33.- 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 EJECUTADAS

Artículo 34.- Ámbito de la Regularización de Habilitaciones Urbanas Ejecutadas

34.1 Las habilitaciones urbanas que hayan sido ejecutadas sin licencia después del 20 de julio de 1999 hasta el 25 de setiembre de 2007, pueden ser regularizadas conforme al procedimiento establecido en el presente capítulo, pudiendo considerar el cumplimiento de la normativa técnica vigente a la fecha de su ejecución o, en el caso que le sea favorable, la normativa técnica actual.

34.2 El administrado que ejecutó obras de habilitación urbana sin contar con la autorización municipal correspondiente, puede iniciar el procedimiento de regularización, siempre que cuente con edificaciones y obras de distribución de agua potable y recolección de desagüe, y de distribución de energía e iluminación pública, según corresponda; y el nivel de consolidación de los predios debe ser de 90% del total del área útil del predio matriz.

Artículo 35.- Requisitos para solicitar la regularización de habilitaciones urbanas ejecutadas

En caso que el administrado requiera solicitar la regularización de una habilitación urbana ejecutada, inicia el procedimiento presentando a la Municipalidad respectiva, los documentos que se indican en el artículo 20 del Reglamento; el Anexo G por triplicado y debidamente suscrito; así como:

- a) Certificado de Zonificación y Vías; y, de ser el caso, de alineamiento.
- b) Plano de ubicación con la localización del terreno.
- c) 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.
- d) Plano Perimétrico y Topográfico del terreno, incluyendo la referencia topográfica a la vía urbanizada más cercana existente o con aprobación de proyectos.
- e) Memoria descriptiva, indicando las manzanas de corresponder, las áreas de los lotes, la numeración y los aportes reglamentarios.
- f) Copia legalizada notarialmente de las minutas y/o copia de los comprobantes del pago por la redención de los aportes reglamentarios que correspondan.

Para el caso de redención de los citados aportes, las entidades receptoras emiten los documentos que faciliten su cancelación en un plazo no mayor a diez (10) días hábiles.

g) Declaración jurada suscrita por el administrado y el profesional constataador de obra, en la que indique que se verificó que las obras se ejecutaron, total o parcialmente.

h) Plano que indique los lotes ocupados y las alturas de las edificaciones existentes.

En caso que se cuente con estudios preliminares aprobados, no corresponde presentar los documentos señalados en los literales a), b) y c) del presente numeral, debiendo presentar en su reemplazo:

i. Resolución y planos de los estudios preliminares aprobados.

j. Planos de Replanteo de la habilitación urbana, de corresponder.

Artículo 36.- Procedimiento para la Regularización de Habilitaciones Urbanas Ejecutadas

36.1 Presentada la solicitud de habilitación urbana en vía de regularización, el órgano competente realiza la revisión de los documentos que conforman el expediente y efectúa la inspección de la obra ejecutada sin licencia dejando constancia que correspondan a los planos presentados, en un plazo que no excede de cinco (05) días hábiles; en dicha revisión se evalúa:

a) El cumplimiento de los requisitos establecidos para el presente procedimiento.

b) El cumplimiento de lo establecido en el Certificado de Zonificación y Vías.

c) En caso el predio se encuentre afectado por vías nacionales, metropolitanas y/o reservas para equipamiento urbano e intercambios viales son de cumplimiento obligatorio los parámetros vigentes relacionados con dichas afectaciones.

d) La entrega y/o redención de los aportes reglamentarios.

e) El cumplimiento de las normas de diseño establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE.

f) La ejecución de la obra coincida con los planos presentados.

36.2 De existir observaciones al expediente, éstas son comunicadas expresamente y por escrito al administrado, quien puede subsanarlas en el plazo máximo de siete (07) días hábiles. De no ser subsanadas, se emite la Resolución denegatoria del trámite solicitado.

36.3 De ser conforme la solicitud, la Municipalidad Distrital o Provincial, según corresponda, emite la resolución de aprobación dentro de los tres (03) días hábiles siguientes.

36.4 El Formulario Único de Habilitación Urbana - FUHU y el Anexo G con el número de la resolución de aprobación, conjuntamente con los documentos técnicos respectivos, debidamente sellados, visados y firmados, se entregan por duplicado al administrado para su inscripción en el Registro de Predios.

CAPÍTULO VIII

HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO

Artículo 37.- Habilitación Urbana de Oficio

37.1 La declaración de habilitación urbana de oficio es un procedimiento administrativo mediante el cual las Municipalidades Distritales y las Provinciales o la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, declaran habilitado de oficio un predio ubicado en zonas urbanas consolidadas que cuente con edificaciones destinadas a vivienda y demás complementarias a dicho uso, con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público e inscrito registralmente como predio rústico, otorgándoles la correspondiente calificación de urbano de conformidad con su realidad local, y dispone la inscripción registral del cambio de uso de suelo rustico a urbano.

El 90% de los lotes que conforman el predio matriz materia de declaración deben contar con edificaciones permanentes, entendiéndose por éstas aquellas construidas con un área no menor de 25 m² con albañilería y concreto o adobe, que tengan servicios públicos domiciliarios.

37.2 La ocupación del terreno matriz materia de habilitación urbana de oficio, debe tener su origen en un contrato privado de compraventa; suscrito por el titular registral.

37.3 Los predios objeto de este procedimiento no se encuentran sujetos a los aportes reglamentarios de habilitación urbana, a cobros por derecho de tramitación, ni al silencio administrativo positivo.

37.4 Los predios que cumplan con las condiciones para ser declarados habilitados de oficio deberán cumplir con lo establecido en el artículo 40 del Reglamento, los administrados de licencias pueden presentar sus expedientes técnicos cumpliendo lo especificado en el artículo 42 del Reglamento.

Artículo 38.- Órgano Responsable de la Habilitación Urbana de Oficio

La autoridad municipal determina al órgano competente del procedimiento de habilitación urbana de oficio, la cual realiza las siguientes actividades:

38.1 Identificar los predios matrices que reúnen las condiciones para ser beneficiados con la habilitación urbana de oficio.

38.2 Proponer los predios que pueden ser objeto de la habilitación urbana de oficio.

38.3 Notificar a los titulares registrales de los predios matrices identificados, así como a sus ocupantes sobre el inicio del procedimiento y la elaboración del expediente técnico.

38.4 Solicitar a los titulares registrales y a los ocupantes de los predios matrices identificados, de ser el caso, información referida al predio que facilite la elaboración del expediente técnico y la declaración de habilitación urbana de oficio.

38.5 Suscribir convenios con la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP u otros organismos públicos, a fin de acceder a la información de los predios identificados.

38.6 Realizar las acciones y coordinaciones necesarias para la obtención de la información técnica y legal sobre el predio identificado.

38.7 Realizar las inspecciones del predio identificado, el levantamiento topográfico y el levantamiento catastral respectivo, así como el levantamiento de la información que se requiera.

38.8 Verificar que el predio identificado cumpla con lo establecido en el artículo 40 del Reglamento.

38.9 Verificar que el predio identificado no se encuentra incurso en los supuestos establecidos en el artículo 41 del Reglamento.

38.10 Emitir informe dejando constancia que el predio cumple las condiciones establecidas en la Ley y el Reglamento para ser declarado habilitado de oficio.

38.11 Elaborar el expediente técnico conformado por planos, memorias descriptivas y otros documentos necesarios para declarar habilitado de oficio el predio identificado.

38.12 Proponer a la autoridad competente la Resolución municipal declarando la Habilitación Urbana de Oficio del predio identificado.

Artículo 39.- Predios para Habilitación Urbana de Oficio

Los predios materia de identificación para ser declarados habilitados de oficio deben ubicarse en una zona urbana consolidada con edificaciones destinadas a vivienda y demás complementarias a dicho uso, circunscritas en el predio matriz.

Artículo 40.- Procedencia de la Habilitación Urbana de Oficio

El predio matriz identificado, para que sea declarado habilitado de oficio debe cumplir las condiciones siguientes:

- a) Encontrarse inscrito en la oficina registral como predio rústico.
- b) El área de consolidación será del 90% del total del área útil del predio matriz.
- c) Contar con servicios públicos de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público.
- d) Encontrarse definido el manzaneo y lotización y ejecutadas las vías, acorde con los planos urbanos y alineamiento vial, aprobados por la municipalidad respectiva.
- e) 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 41.- Improcedencia de la Habilitación Urbana de Oficio

El proceso administrativo de Habilitación Urbana de Oficio es improcedente cuando el predio matriz:

- a) Tiene en trámite un procedimiento de habilitación urbana o de regularización de una ejecutada ante la municipalidad o de recepción de obras de habilitación urbana a la fecha de publicación de la presente Ley.
- b) Cuenta con servicios públicos domiciliarios, pero no tiene edificaciones fijas y permanentes.
- c) Se encuentra ubicado sobre áreas naturales protegidas, zonas reservadas o fajas de servidumbre, entre otras, según ley de la materia.
- d) Se encuentra ubicado en terrenos de uso o reservados para la defensa nacional.
- e) Se encuentra en áreas de uso público o derecho de vía.

f) Se encuentra sobre áreas de interés arqueológico, histórico o patrimonio cultural.

g) Se encuentra incurso en un proceso judicial en el cual se ha de determinar la titularidad, mejor derecho o preferencia de título.

h) Es considerado por la entidad competente como zona de alto riesgo para la salud, la vida o integridad física de la población.

i) Cuando exista superposición de áreas con predios de terceros.

La Habilitación Urbana de Oficio procede otorgarse a predios afectados parcialmente en los casos previstos en los literales c), d), e) y f) del presente artículo, excluyendo la zona afectada; previa delimitación y acreditación de dicha afectación por la entidad competente.

Artículo 42.- Expediente técnico de la Habilitación Urbana de Oficio

El expediente técnico elaborado por el órgano responsable designado, contiene como mínimo los siguientes documentos:

a) Copia literal de dominio, donde se consigne los datos del propietario y los datos del terreno.

En caso que el procedimiento sea impulsado por el propietario, éste presenta una declaración jurada señalando el número de Partida Registral y asiento donde se encuentre inscrito el predio.

b) Informe de la unidad orgánica responsable, que sustente que el predio reúne las condiciones para ser declarado habilitado de oficio, cumpliendo lo establecido en el artículo 40 y no estando inmerso en los supuestos indicados en el artículo 41 del Reglamento.

c) Documentación técnica firmada por el funcionario municipal que lo aprueba, de acuerdo a lo siguiente:

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

- Plano perimétrico y topográfico con coordenadas UTM.

- Plano de lotización conteniendo 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 conforme a lo establecido en la Primera Disposición Complementaria Final de la Ley N° 29898, Ley que Modifica la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y Establece el Procedimiento de Habilitación Urbana de Oficio.

- 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.

- Informe en el que se deja constancia que el predio:

* No se encuentra sobre áreas de interés arqueológico, histórico o patrimonio cultural.

* No se encuentra incurso en un proceso judicial en el cual se ha de determinar la titularidad, mejor derecho o preferencia de título.

* No se encuentra en zona de alto riesgo para la salud, la vida o integridad física de la población.

* Cuenta con servicios públicos de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público.

- Otras que sean necesarias.

Los planos son georeferenciados al Sistema Geodésico Oficial y cumplen con lo establecido en la Ley N° 28294 y su Reglamento.

d) Informe legal sustentatorio.

Artículo 43.- Procedimiento

Para la declaración de habilitación urbana de oficio, la Municipalidad en la que se localiza el predio materia de habilitación urbana de oficio debe:

a) Iniciar el procedimiento con la identificación de los predios matrices que reúnan las condiciones señalados en el artículo 40 del Reglamento.

b) Notificar a los titulares registrales de los predios matrices y a sus ocupantes sobre el inicio del procedimiento de habilitación urbana de oficio y la elaboración del expediente técnico.

c) Reunir información técnica y legal sobre el predio matriz.

d) Realizar verificaciones y levantamientos catastrales del predio matriz.

e) Elaborar el expediente técnico que sustente el procedimiento.

f) Emitir la resolución municipal que declare habilitado de oficio al predio matriz y disponga la inscripción registral del cambio de uso rústico a urbano.

En el caso que los propietarios de los predios decidan impulsar el procedimiento, deben presentar la documentación establecida en el artículo 42 del Reglamento. La Municipalidad, dentro de un plazo de treinta (30) días, evalúa el pedido y, de acogerlo, procede según lo establecido en el presente artículo.

Artículo 44.- Resolución Municipal

La unidad orgánica responsable del procedimiento de habilitación urbana de oficio, a mérito de lo actuado, del Informe Técnico emitido, y del Informe Legal, propone a la autoridad municipal correspondiente el proyecto de resolución, mediante la cual:

a) Se declara la habilitación urbana de oficio del predio matriz, precisando el área, partida de inscripción registral, nombre del propietario y los sustentos técnicos y legales materia del resolutivo.

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 inciso b) del presente artículo.

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.

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 45.- Inscripción Registral

Por el simple mérito de la Resolución expedida, la autoridad municipal procede a solicitar la inscripción registral del cambio de uso de rústico a urbano del predio matriz. Para tal efecto, remite al Registro de Predios copias certificadas de la mencionada resolución, de los planos de ubicación y localización; perimétrico y topográfico; de lotización; y el que indica los lotes ocupados y las alturas de las edificaciones existentes; así como, de la memoria descriptiva, documentos señalados en el literal c) del artículo 42 del presente Reglamento, los que constituyen el título de inscripción.

La inscripción individual registral de los lotes que conforman el predio matriz es gestionada por el propietario o por la organización con personería jurídica que agrupe a la totalidad de propietarios. En este último caso se acredita la capacidad de representación con la copia simple de la partida registral donde conste la vigencia de poder del Registro de Personas Jurídicas.

TÍTULO III

ACTUALIZACIÓN REGISTRAL DE PREDIOS CON HABILITACIONES SEMIRÚSTICAS

Artículo 46.- Definición

Para los efectos del Reglamento, entiéndase por habilitación semi rústica al predio independizado como resultado de una parcelación semi rústica, habilitación semi rústica o habilitación preurbana al amparo de las normas indicadas en la Quinta Disposición Complementaria Final del Decreto Legislativo N° 1225, modificado por la Ley N° 30494.

Artículo 47.- Finalidad

El presente procedimiento tiene por finalidad la actualización registral de los predios inscritos en el Registro de Predios como semi rústicos o preurbanos, independizados como resultado de una parcelación semi rústica, 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 modificado por la Ley N° 30494.

Artículo 48.- Condiciones de los predios materia de actualización registral

Los predios producto de una habilitación semi rústica, 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, modificado 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.

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 Decreto Supremo N° 008-2000-MTC, debe consignar en el Formulario, indicado en el numeral 50.1 del artículo 50 del Reglamento, el área del terreno cuya afectación debe ser inscrita como carga en el Registro de Predios.

Artículo 49.- 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, bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación declarados por el Ministerio de Cultura, o se ubiquen en áreas naturales protegidas.

c) Se encuentra ubicado en terrenos de uso o reservados para la defensa nacional.

d) Se encuentra en áreas de uso público o derecho de vía.

e) Es considerado por la entidad competente como zona de alto riesgo para la salud, la vida o integridad física de la población.

f) Se encuentra incurso en un proceso judicial en el cual se ha de determinar la titularidad, mejor derecho o preferencia de título.

g) Cuando exista superposición de áreas con predios de terceros.

Artículo 50.- Título formal para la inscripción de la actualización registral

50.1 Formulario Registral

Pare efectos registrales, es título formal el Formulario Registral, con la documentación que le sirve de sustento, aprobado por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - 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.

50.2 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 domiciliaria 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.

50.3 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 trámite de actualización registral. En caso el poder se encuentre inscrito en el registro correspondiente, señalar la Partida Registral y asiento respectivo.

Artículo 51.- Procedimiento de actualización registral

51.1 El expediente conformado por los documentos indicados en el numeral 50.1 del artículo 50 del Reglamento es recibido por el funcionario de la unidad de recepción documental, quien procede según lo establecido en el artículo 125 de la Ley N° 27444.

51.2 Dentro de los primeros (07) días hábiles de presentada la solicitud, el registrador revisa los documentos adjuntos y de encontrarlos conformes, inscribe en el asiento correspondiente la actualización registral del predio. Posteriormente, expide una copia certificada al administrado de la Partida Registral con la nueva condición urbana del predio.

Artículo 52.- 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 53.- Edificación

Es una obra de carácter permanente, cuyo destino es albergar al hombre en el desarrollo de sus actividades. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella.

Artículo 54.- 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.

54.1 Modalidad A, Aprobación automática con firma de profesionales:

Pueden acogerse a esta modalidad:

a) La construcción de una vivienda unifamiliar de hasta 120 m² 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, y la sumatoria del área techada de ambas no supere los 200 m².

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 menores de 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 obras menores, según lo establecido en la Norma Técnica G.040 "Definiciones" del Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE.

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

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.

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 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.

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

Pueden acogerse a esta modalidad:

a) Las edificaciones para fines de vivienda unifamiliar, multifamiliar, quinta o condominios de vivienda unifamiliar y/o multifamiliar no mayores a cinco (05) pisos, siempre que el proyecto tenga un máximo de 3,000 m² de área construida.

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 con modificación estructural, aumento de área techada o cambio de uso, así como las demoliciones parciales.

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

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 literal f) del numeral 2 del artículo 3 de la Ley.

54.3 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 m² 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 m² de área techada.

f) Las edificaciones para mercados que cuentan con un máximo de 15,000 m² de área techada.

g) Los locales para espectáculos deportivos de hasta 20,000 ocupantes.

h) Las demoliciones totales 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.

54.4 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 m² de área techada.

c) Las edificaciones para mercados que cuenten con más de 15,000 m² 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.

54.5 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 que se señalan para la modalidad superior, y los derechos de revisión del Anteproyecto en Consulta o Proyecto para el caso de las modalidades B, C y D con evaluación previa por la Comisión Técnica.

Artículo 55.- Documentos previos para la Edificación

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:

55.1 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.

A solicitud del administrado y para trámites de Regularización de Edificaciones, previa declaración de la fecha de ejecución de la edificación, la Municipalidad consigna los parámetros de diseño vigentes a la fecha de inicio de las obras y los vigentes a la fecha de expedición del certificado.

55.2 Certificado de Factibilidad de Servicios, es el documento emitido por los prestadores de servicios de saneamiento y las entidades prestadoras de energía eléctrica; y cuya obtención es necesaria con anterioridad al trámite de licencia de edificación.

El Certificado de Factibilidad de Servicios que se otorga 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 Certificado de Factibilidad de Servicios.

Los reembolsos a que se refiere el numeral 3 del artículo 14 de la Ley, se efectuarán en el plazo que para el efecto establezcan las normas que rigen las concesiones de servicios públicos, de ser el caso.

El Registro de Predios inscribe, a solicitud del propietario, cualquiera de los documentos previos.

Artículo 56.- Certificación ambiental y estudios requeridos

La certificación ambiental y los estudios que se requieran para la aprobación de los proyectos de edificación son:

56.1 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 del SEIA.

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 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 servicios de agua, alcantarillado, electrificación, vías de comunicación y vías de transporte.

56.2 El Estudio de Impacto Vial - EIV para los proyectos de edificación en los casos establecidos en el Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE y que se desarrollen conforme a dicho reglamento, salvo que los documentos y planos del proyecto contemplen los criterios, condiciones, características, alcances y requisitos exigidos en la norma citada.

56.3 El Estudio de Mecánica de Suelos con Fines de Edificación, obligatoriamente para los casos establecidos en el numeral 3.1 del artículo 3 de la Norma Técnica E.050, "Suelos y Cimentaciones" del Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE.

CAPÍTULO II

DOCUMENTOS REQUERIDOS

Artículo 57.- Requisitos comunes

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

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, en tres (03) juegos originales.

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) Declaración jurada de los profesionales que intervienen en el proyecto, señalando encontrarse hábiles para el ejercicio de la profesión.

e) 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.

f) 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.

g) 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 recaigan cargas y/o gravámenes. En su defecto, acreditar la autorización del titular de la carga o gravamen.

57.2 El Formulario Único de Edificaciones - FUE y sus anexos, es el documento aprobado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, de libre reproducción mediante el cual se formalizan los procedimientos 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 58.- Recepción del Expediente

58.1 Todos los documentos que se presenten con el 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 Formulario Único de Edificaciones - FUE y se folea 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 formulario único 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.

58.2 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 debe anotarse bajo firma del receptor en la solicitud y en la copia que se entrega el administrado, indicando que de no ser subsanadas en el plazo estipulado, se tiene por no presentada su petición.

58.3 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 la solicitud o el recurso.

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 a la dependencia competente para el inicio del procedimiento.

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 que hubiese abonado.

De ser subsanadas las observaciones, se procede conforme a lo establecido en el numeral 58.1 del presente artículo.

58.4 Cuando la Municipalidad advierta en la revisión de los documentos que conforman el expediente para la modalidad B o modalidades C y D con evaluación previa de proyecto por la Comisión Técnica, que no se puede continuar con el procedimiento, emplaza por única vez al administrado, a fin que realice la subsanación correspondiente en un plazo de hasta quince (15) días hábiles. Mientras esté pendiente dicha subsanación, son aplicables las reglas establecidas en los literales a) y c) del numeral 58.3 del presente artículo. De no subsanar oportunamente lo requerido dentro del plazo establecido, la Municipalidad declara la improcedencia de lo solicitado.

58.5 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 hasta quince (15) días hábiles. En ningún caso se puede realizar nuevas observaciones invocando la facultad señalada en el presente párrafo. De no subsanar oportunamente lo requerido dentro del plazo establecido, la Municipalidad declara la improcedencia de lo solicitado.

58.6 El incumplimiento de la obligación señalada en el numeral que antecede, constituye una falta administrativa sancionable de conformidad con lo dispuesto por 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, ello sin perjuicio de la obligación del administrado de subsanar las observaciones formuladas.

CAPÍTULO III

LICENCIAS DE EDIFICACIÓN

Artículo 59.- Requisitos y procedimiento para obtener Licencia de Edificación - Modalidad A: Aprobación Automática con Firma de Profesionales

59.1 Para obtener una Licencia de Edificación en la modalidad A, el administrado inicia el procedimiento presentando a la Municipalidad respectiva, además de los documentos que se indican en el artículo 57 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.

59.2 Para el caso de edificación de vivienda unifamiliar de hasta 120 m² 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.

59.3 Para el caso de ampliaciones y remodelaciones consideradas obras menores, según lo establecido en la Norma Técnica G.040 "Definiciones" del Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE, sólo deben presentar, como documentación técnica, el plano de ubicación y arquitectura (plantas, cortes y elevaciones), donde se diferencien dichas áreas.

59.4 Para ampliaciones de una vivienda unifamiliar cuya sumatoria del área existente con el área de ampliación no supere los 200 m² de área techada, se deben presentar los planos exigidos como documentación técnica, en los que se diferencien dichas áreas.

59.5 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.

59.6 Para la construcción de cercos de una vivienda unifamiliar de más de 20 metros de longitud, debe presentarse como documentación técnica el plano de ubicación y los planos de las especialidades que correspondan y sus respectivas memorias descriptivas.

59.7 Para la demolición total de edificaciones menores de tres (03) pisos que no cuenten con semisótanos y sótanos, siempre que no constituyan parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación y no se requiera el uso de explosivos, se presentan como documentación técnica la carta de seguridad de obra y la memoria descriptiva del proceso de demolición firmada por un ingeniero civil y el plano de ubicación.

59.8 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, se presentan el Formulario Único de Edificaciones - FUE y, como documentación técnica, el plano de ubicación y la memoria descriptiva.

59.9 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.

59.10 Toda la documentación técnica requerida se presenta en tres (03) juegos originales.

59.11 Los documentos son presentados a la unidad de recepción documental, debiendo el funcionario a cargo proceder de acuerdo a lo establecido en el artículo 58 del Reglamento; de estar conformes, se sellan y firman cada uno de los documentos presentados. El número de resolución se consigna en forma inmediata en todos los originales de los formularios únicos presentados. El cargo del administrado está conformado por dos (02) juegos del Formulario Único de Edificaciones - FUE y dos (02) juegos de documentación técnica, el cual se entrega en el mismo acto de presentación, y constituye la Licencia de Edificación.

Artículo 60.- Requisitos y procedimiento para obtener Licencia de Edificación - Modalidad B: Aprobación de Proyecto con evaluación por la Municipalidad

60.1 Para obtener una Licencia de Edificación en la modalidad B, el administrado inicia el procedimiento presentando a la Municipalidad respectiva, además de los documentos que se indican en el artículo 57 del Reglamento, los siguientes:

a) Certificados de Factibilidad de Servicios para obra nueva de vivienda multifamiliar o fines diferentes al de vivienda.

b) Documentación técnica, en tres (03) juegos originales, la misma que está compuesta por:

- Plano de Ubicación y Localización según formato.

- 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 33 de la Norma Técnica E.050 "Suelos y Cimentaciones" del Reglamento Nacional de Edificaciones - 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, según los casos que establece el Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE.

Esta documentación, a excepción del Estudio de Mecánica de Suelos, debe ser presentada también en archivo digital.

c) Para proyectos multifamiliares, 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.

60.2 En caso se solicite la licencia de ampliación o de remodelación con modificación estructural, aumento de área techada o cambio de uso, además de los requisitos que se indican en el artículo 57 del Reglamento que conforman el expediente, se presenta:

a) Certificados de Factibilidad de Servicios, para obras de ampliación de Vivienda Multifamiliar, obras de remodelación de Vivienda Unifamiliar a Multifamiliar o a otros fines diferentes al de vivienda.

b) Documentación técnica, en tres (03) juegos originales, la misma que está compuesta por:

- Plano de Ubicación y Localización según formato.

- 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 Reglamento Nacional de Edificaciones - 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, según los casos que establece el Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE.

c) 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.

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, 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.

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, según corresponda.

60.3 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 57 del Reglamento, los siguientes:

a) Plano de localización y ubicación según formato.

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 procedimiento de demolición a utilizar, donde se consideren las medidas de seguridad contempladas en Norma Técnica G.050 "Seguridad durante la Construcción" del Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE y demás normas de la materia.

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, 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.

e) Carta de seguridad de obra firmada por un ingeniero civil.

f) 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.

60.4 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 57 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 Reglamento de la Ley N° 27157, según corresponda.

60.5 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.

60.6 La Licencia Temporal para Edificación está constituida por el cargo del Formulario Único de Edificación - 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.

60.7 La Municipalidad en un plazo máximo de quince (15) días hábiles de iniciado el trámite realiza la revisión de los documentos que conforman el expediente. En el caso de no

formular observaciones, la Municipalidad otorga la licencia definitiva dentro del plazo señalado, 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 de Edificación - FUE.

60.8 En caso de formular observaciones en el Informe respectivo, las mismas son notificadas al administrado, a quien se le otorga quince (15) días hábiles para subsanarlas, suspendiéndose el cómputo del plazo señalado en el numeral 60.7 del presente artículo. Presentadas las respectivas subsanaciones, el cómputo del plazo se reanuda desde el momento en que fueron formuladas las observaciones.

De no presentarse las respectivas subsanaciones a las observaciones formuladas en el plazo indicado, se declara la improcedencia de la solicitud.

60.9 Transcurrido el plazo señalado en el numeral 60.7 sin pronunciamiento por parte de la Municipalidad, se aplica el silencio administrativo positivo, procediendo a otorgar la licencia definitiva.

El administrado puede presentar una Declaración Jurada ante la Municipalidad correspondiente. El cargo de recepción de dicho documento, constituye prueba suficiente de la resolución aprobatoria ficta de la solicitud o trámite iniciado. La Municipalidad, dentro de un plazo de tres (03) días hábiles entrega al administrado el Formulario Único de Edificación - FUE, con el número de resolución asignado, así como la documentación técnica, debidamente sellados.

Artículo 61.- Requisitos para obtener la Licencia de Edificación - Modalidades C y D: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica

61.1 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 presentando a la Municipalidad respectiva, además de los requisitos que se indican en los artículos 57 y 60 del Reglamento, la Certificación Ambiental y el Estudio de Impacto Vial - 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.

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, alcantarillado, electrificación, vías de comunicación y vías de transporte.

La presentación del Estudio de Impacto Vial sólo es exigible para los proyectos de edificación, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE y que se desarrollen conforme a dicho reglamento, salvo que los documentos y planos del proyecto presentado contemplen los criterios, condiciones, características, alcances y requisitos exigidos en el Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE.

Como parte del proyecto de Arquitectura, se presenta los planos de seguridad y evacuación, cuando se requiera la intervención del delegado Ad hoc del Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres - CENEPRED, según lo previsto en el primer párrafo del literal b) del numeral 7 del artículo 4 de la Ley.

Para los proyectos establecidos en el segundo párrafo del literal b) del numeral 7 del artículo 4 de la Ley, la verificación del cumplimiento de las normas de seguridad puede ser efectuada por el delegado de la especialidad de arquitectura de la Comisión Técnica, siempre que éste se encuentre debidamente designado por dicha entidad, en concordancia con el último párrafo del literal citado.

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, 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.

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 cuando se trate del mismo proyecto sin modificaciones, aun cuando hayan variado los parámetros urbanísticos y edificatorios con los que fue aprobado.

61.2 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.

61.3 En caso se solicite Licencia de Edificación para Remodelación, Ampliación, Puesta en Valor Histórico, los requisitos señalados en el numeral 61.1 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 teniendo en cuenta la ampliación de cargas de electricidad y de dotación de agua potable.

61.4 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 57 del Reglamento, se presenta lo siguiente:

a) Plano de localización y ubicación, según formato.

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 procedimiento de demolición a utilizar, donde se consideren las medidas de seguridad contempladas en Norma Técnica G.050 "Seguridad durante la Construcción" del Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE y demás normas de la materia.

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, Ley de Modernización de la Seguridad Social en Salud, 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, Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres - CENEPRED), 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.

Artículo 62.- 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

62.1 Iniciado el trámite, el profesional responsable del área correspondiente, dispone de cinco (05) días hábiles para efectuar la revisión de los documentos presentados que conforman el expediente, comprobando que los profesionales que participan en el proyecto se encuentren habilitados en el ejercicio de su profesión y revisando la información relevante del predio, a través de los portales web de los colegios profesionales y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, respectivamente, debiendo emitir el informe correspondiente. También 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.

62.2 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, contando cada especialidad con cinco (05) días hábiles para emitir el dictamen correspondiente. La verificación se inicia con la especialidad de Arquitectura; continuando con las especialidades de Estructuras y, por último, en indistinto orden, Instalaciones Sanitarias y Eléctricas. Excepto en el caso previsto en el literal c) del numeral 12.1 del artículo 12 del Reglamento; considerando lo establecido en los artículos 10 y 13 del Reglamento.

En las demoliciones totales la verificación se realiza solo en la especialidad de Estructuras.

En caso que alguna especialidad sea observada por la Comisión Técnica, el plazo se suspende, subsanando el administrado las observaciones dentro del plazo de quince (15) días hábiles.

Presentadas las respectivas subsanaciones en la especialidad observada, se reanuda el plazo desde la fecha en que fueron formuladas las observaciones.

La evaluación de las respectivas subsanaciones y posibles nuevas observaciones se realizan dentro del plazo con el que cuenta cada especialidad, sin comprometer los plazos del resto de especialidades.

En caso de no presentar las subsanaciones de las observaciones en el plazo otorgado al administrado, o luego de la cuarta revisión no las subsana satisfactoriamente, la Municipalidad declara la improcedencia del trámite.

El dictamen de la Comisión Técnica se emite de acuerdo a lo establecido en el artículo 13 del Reglamento.

62.3 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 la licencia, la cual es de naturaleza temporal.

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, en las especialidades citadas, 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.

62.4 Los planos con dictamen Conforme sellados y firmados por los delegados, se guardarán en custodia en la Municipalidad como parte del expediente.

62.5 Obtenido el dictamen Conforme en todas las especialidades, la municipalidad procederá a emitir la Resolución de Licencia de Edificación, según lo establecido en el artículo 64 del Reglamento.

62.6 Para el caso de demoliciones el dictamen es emitido por el delegado de la especialidad de Estructuras del Colegio de Ingenieros del Perú - CIP.

Artículo 63.- Notificación del dictamen y sus efectos

63.1 Conforme se vayan emitiendo los dictámenes por especialidad, se notifican con copia de los mismos al administrado.

63.2 Cumplido el plazo del procedimiento sin que se haya notificado la totalidad de los dictámenes, el administrado puede acogerse al silencio administrativo positivo, en este caso el cargo debidamente sellado con la recepción, constituye la licencia respectiva, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 64 del Reglamento.

El administrado puede presentar una Declaración Jurada ante la Municipalidad correspondiente, constituyendo el cargo de recepción de dicho documento, prueba suficiente de la resolución aprobatoria ficta de la solicitud o trámite iniciado. La Municipalidad, dentro de un plazo de tres (03) días hábiles entrega al administrado el Formulario Único de Edificación - FUE, con el número de resolución asignado, así como la documentación técnica, debidamente sellados.

63.3 El silencio administrativo positivo no es aplicable en los procedimientos 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 64.- Resolución de Licencia de Edificación

64.1 Dentro de los tres (03) días hábiles siguientes al último dictamen conforme la Municipalidad emitirá la Resolución de Licencia de Edificación que se consigna en el Formulario Único de Edificación - FUE.

64.2 Copias del Formulario Único de Edificación - FUE con el número de Resolución de Licencia, planos y documentos del proyecto aprobado, el Cronograma de Visitas de Inspección suscrito, de las pólizas pertinentes y del comprobante de pago correspondiente deberán permanecer obligatoriamente en lugar visible de la obra.

Artículo 65.- Requisitos para obtener Licencia de Edificación - Modalidades B, C o D: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por los Revisores Urbanos

65.1 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 inicia el procedimiento presentando a la Municipalidad respectiva, además de los documentos que se indican en los artículos 57, 60 y 61 del Reglamento, la certificación ambiental y el Estudio de Impacto Vial - EIV aprobados por la entidad competente según sea el caso, y el Informe Técnico favorable de los Revisores Urbanos, emitido de acuerdo con lo previsto en el respectivo Reglamento.

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 que se desarrollen en áreas urbanas, entendiéndose por éstas aquellas áreas ubicadas dentro de una jurisdicción municipal destinada a usos urbanos, que cuentan con servicios de agua, alcantarillado, electrificación, vías de comunicación y vías de transporte.

La presentación del Estudio de Impacto Vial - EIV sólo es exigible en los casos de edificaciones en que el Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE lo determine, salvo que los documentos y planos del proyecto presentado contemplen los criterios, condiciones, características, alcances y requisitos exigidos en el Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE.

La Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista), según las características de la obra con cobertura por daños materiales y personales a terceros, según lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley, son requeridas para los proyectos multifamiliares en la modalidad B, así como para todas las Edificaciones consideradas en las modalidades C o D y, 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.

65.2 La documentación técnica deberá contener el sello Conforme y la firma de los correspondientes Revisores Urbanos.

65.3 Para proyectos de gran magnitud, en las modalidades C y D, los planos podrán ser presentados en secciones con escala conveniente que permita su fácil lectura, conjuntamente con el plano del proyecto integral.

65.4 En caso se solicite Licencia de Edificación para Remodelación, Ampliación o Puesta en Valor Histórico, para proyectos en la Modalidad C, además de los requisitos señalados en el numeral 65.1 del presente artículo, debe presentarse los requisitos establecidos en el numeral 61.3 del artículo 61 del Reglamento.

65.5 En caso 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 57 del Reglamento que conforman el expediente, se presentan los requisitos señalados en el numeral 61.4 del artículo 61 del Reglamento.

El Informe Técnico favorable de los Revisores Urbanos a que se hace referencia en el numeral 65.1 del presente numeral es emitido por los Revisores Urbanos debidamente certificados por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Artículo 66.- Procedimiento para obtener Licencia de Edificación - Modalidades B, C y D: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por los Revisores Urbanos

Los documentos son presentados a la unidad de recepción documental, debiendo el funcionario a cargo proceder de acuerdo a lo establecido en el artículo 58 del Reglamento; de estar conformes, se sellan y firman cada uno de los documentos presentados. El cargo del administrado está conformado por dos (02) juegos del Formulario Único de Edificación - FUE y dos (02) juegos de la documentación técnica, el cual se entrega en el mismo acto de presentación, y constituye la Licencia de Edificación. El número de resolución se consigna en forma inmediata en todos los originales de los formularios únicos presentados.

Artículo 67.- Numeración Municipal

Obtenida la Licencia de Edificación, de acuerdo a lo establecido para cada modalidad, el administrado puede solicitar la numeración que corresponda a los ingresos a la edificación y a las unidades inmobiliarias resultantes del proyecto aprobado, quedando la Municipalidad respectiva obligada a emitir la Resolución correspondiente dentro de los cinco (05) días hábiles de presentada la solicitud, indicando el número del comprobante que acredita el pago efectuado por la tasa municipal correspondiente.

La tasa exigida 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.

Sin perjuicio de lo expuesto, la Municipalidad respectiva puede incluir la Numeración Municipal en la Resolución de Licencia de Edificación, previo pago de los derechos respectivos conjuntamente con los derechos que correspondan a la Licencia de Edificación.

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 68.- Requisitos y Procedimiento para la Modificación del Proyecto

68.1 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 de la Comisión Técnica, para lo cual abona la tasa municipal 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 de aprobación y los plazos aplicables son los mismos de la modalidad de aprobación del expediente en curso.

68.2 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:

68.2.1 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 Reglamento Nacional de Edificaciones - 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 Reglamento Nacional de Edificaciones - 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 68.2.4 al 68.2.7 y en el numeral 68.3 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 trámite de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación con variaciones, previsto en el artículo 74 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 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.

68.2.2 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 Reglamento Nacional de Edificaciones - 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 Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE. Este procedimiento 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 68.2.4 al 68.2.7 y en el numeral 68.3 del presente artículo, según sea el caso, generando una nueva Resolución de Licencia aprobando la modificación solicitada, la cual deja sin efecto la primera licencia emitida.

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.

68.2.3 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.

68.2.4 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 68.2.5 al 68.2.7 del presente artículo, en lo que fuere pertinente.

68.2.5 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 54.1 del artículo 54 del Reglamento:

a) El administrado puede solicitar la modificación adjuntando el Formulario Único de Edificación - FUE y la documentación técnica por triplicado, conforme a lo establecido en los numerales 59.1, 59.3 al 59.9 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 resolución asignado en el Formulario Único de Edificación - FUE.

68.2.6 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 54.2 del artículo 54 del Reglamento, el administrado puede solicitar la modificación de la licencia, adjuntando el Formulario Único de Edificación - FUE y la documentación técnica por triplicado que se indican en los literales b) de los numerales 60.1 o 60.2; o en los literales a), b) y c) del numeral 60.3 o del numeral 60.4 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 establecido en los numerales 60.7 al 60.9 del artículo 60 del Reglamento.

68.2.7 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 54.3 y 54.4 del artículo 54 del Reglamento:

a) El administrado puede solicitar la modificación del Proyecto adjuntando a su solicitud el Formulario Único de Edificación - FUE, los documentos que se indican en los artículos 57 y 61 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 de la tasa 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 62, 63 y 64 del Reglamento, consignando el número de la Resolución en el Formulario Único de Edificación - FUE.

68.3 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 54.2, 54.3 y 54.4, respectivamente, del artículo 54 del Reglamento:

a) El administrado solicita la modificación del Proyecto, adjuntando el Formulario Único de Edificación - FUE, los documentos que se indican en los artículos 57 y 65 que correspondan a las modificaciones propuestas, el Informe Técnico favorable y los planos aprobados por el revisor o los revisores urbanos que correspondan, emitidos de acuerdo con lo previsto en el respectivo Reglamento, por triplicado.

b) Es de aplicación en lo que corresponda, el procedimiento establecido en el artículo 66 del Reglamento.

CAPÍTULO V

PROCEDIMIENTOS COMPLEMENTARIOS A LA EDIFICACIÓN

Artículo 69.- Requisitos y Procedimiento para la aprobación del anteproyecto en consulta

69.1 En caso que el administrado requiera solicitar la aprobación de un anteproyecto en consulta en las modalidades B, C y D, inicia el procedimiento presentando a la Municipalidad respectiva, los siguientes documentos por duplicado:

a) Formulario Único, debidamente suscrito por el administrado y por el profesional proyectista, 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.

b) Plano de Ubicación y Localización.

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

d) Planos de seguridad y evacuación amoblados, en las modalidades de aprobación C y D, cuando se requiera la intervención del delegado Ad hoc del Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres - CENEPRED.

Para los anteproyectos establecidos en el segundo párrafo del literal b) del numeral 7 del artículo 4 de la Ley, la verificación del cumplimiento de las normas de seguridad puede ser efectuada por el delegado de la especialidad de arquitectura de la Comisión Técnica, siempre que éste se encuentre debidamente designado por dicha entidad, en concordancia con el último párrafo del literal citado.

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

f) Memoria Descriptiva.

69.2 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 Comisión Técnica o del Revisor Urbano, según corresponda.

69.3 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 trámite, el profesional responsable del área correspondiente, 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.

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.

En caso de ser no conforme el dictamen, los planos del Anteproyecto en Consulta dictaminado son devueltos al administrado, bajo cargo, quien puede subsanar las observaciones dentro de un plazo no mayor a 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 oportunamente, la Municipalidad declara la improcedencia del trámite.

69.4 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.

69.5 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 70.- Requisitos y Procedimiento para otorgar la Predeclaratoria de Edificación

70.1 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.

70.2 En caso que el administrado solicita la Predeclaratoria de Edificación en cualquiera de las modalidades de aprobación contempladas en la Ley, presenta:

a) La sección del Formulario Único de Edificación 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 trámite: 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 de edificación, presenta los documentos señalados en los literales b) y c) del numeral 57.1 del artículo 57 del Reglamento.

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.

70.3 Los documentos son presentados a la unidad de recepción documental, debiendo el funcionario a cargo proceder conforme a lo establecido en el artículo 58 del Reglamento.

70.4 La dependencia municipal en un plazo no mayor a 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.

70.5 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.

70.6 Transcurrido el plazo previsto en el numeral 70.4 del presente artículo sin pronunciamiento por parte de la Municipalidad, se aplica el silencio administrativo positivo, procediendo a otorgar la predeclaratoria de edificación correspondiente.

Los administrados pueden presentar una Declaración Jurada ante la propia entidad que configuró dicha aprobación ficta, con la finalidad de hacer valer el derecho conferido ante la misma o terceras entidades de la administración, constituyendo el cargo de recepción de dicho documento, prueba suficiente de la resolución aprobatoria ficta de la solicitud o trámite iniciado.

Artículo 71.- Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipadas

71.1 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.

71.2 Requisitos para solicitar la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipadas

a) Formulario Único, debidamente sellado con la recepción y número del expediente asignado, consignando fecha, número de recibo y monto cancelado por derecho de trámite.

b) En el caso que el titular del derecho a edificar sea una persona distinta a quien inició el procedimiento de edificación, debe presentar los documentos señalados en los incisos b) y/o c) del numeral 57.1 del artículo 57 del Reglamento, según corresponda.

c) Declaración Jurada firmada por el profesional responsable de obra o el profesional en arquitectura o ingeniería designado por el administrado como el profesional Constatador de Obra, manifestando que la edificación a nivel de casco No Habitable se ha realizado conforme a los planos aprobados de la Licencia.

d) Declaración jurada de habilidad del profesional responsable o constataador de la obra.

e) 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:

f) 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, debidamente suscritos y que se encuentren acreditadas en el cuaderno de obra por el Responsable de Obra. Estos planos son verificados por la Municipalidad o Comisión Técnica.

g) Copia del comprobante de pago por derecho de revisión, correspondiente a la especialidad de Arquitectura y otras establecidas en el literal f) 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.

71.3 Procedimiento 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 no mayor a 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 de replanteo, 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 los planos, anotar, suscribir en el Formulario Único la conformidad. Este acto constituye la Conformidad de Obra y la Declaratoria de Edificación Anticipadas, documento que da mérito a su inscripción registral.

c) Transcurridos los diez (10) días hábiles, sin que se otorgue la conformidad, se aplica el silencio administrativo positivo.

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.

71.4 Procedimiento 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 no mayor a 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 aprobados.

b) De no existir variaciones respecto a los planos aprobados, se procede a emitir el Informe respectivo, y es remitido al órgano municipal 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 Formulario Único la conformidad. Este acto constituye la Conformidad de Obra y la Declaratoria de Edificación Anticipadas, documento que da mérito a su inscripción registral.

71.5 Transcurridos los diez (10) días hábiles, sin que se otorgue la conformidad, se aplica el silencio administrativo positivo.

71.6 De existir variaciones respecto a los planos de replanteo, la municipalidad comunica al administrado la improcedencia de lo solicitado y, de ser el caso, se dispondrá las acciones pertinentes.

71.7 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.

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

Artículo 72.- Declaración municipal de edificación terminada

72.1 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 trámite 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) Formulario Único, debidamente sellado con la recepción y el número del expediente asignado.

b) Declaración Jurada, consignando el número de la Partida Registral y el asiento donde se encuentra inscrita la declaratoria de edificación resultado de la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipada.

c) En el caso que el titular del derecho a edificar sea una persona distinta a quien inició el procedimiento de edificación, debe presentar documentación que acredite que cuenta con derecho a edificar, según corresponda.

d) 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.

e) En los casos de 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.

f) Declaración jurada firmada por el profesional responsable de la obra, manifestando que las obras pendientes de ejecución se han realizado conforme a los planos aprobados con la licencia de edificación o de replanteo aprobados en el procedimiento de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipadas.

72.2 Procedimiento

La Municipalidad, en un plazo no mayor a diez (10) días hábiles, efectúan 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, anota, suscribe y sella el Formulario Único. Este acto constituye la Declaración municipal de edificación terminada, siendo este último documento suficiente para la inscripción registral 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.

Transcurridos diez (10) días hábiles, sin que se otorgue la Declaración Municipal la Declaración de Edificación Terminada, se aplica el silencio administrativo positivo.

Luego de efectuarse la inspección de las obras ejecutadas la autoridad administrativa procederá a emitir mediante Resolución Municipal la Declaración de Edificación Terminada, siendo esta última documento suficiente para la inscripción registral de la declaratoria de edificación de las obras pendientes de ejecución.

Artículo 73.- Requisitos y Procedimiento para otorgar la Conformidad de Obra y la Declaratoria de Edificación sin variaciones

73.1 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) La sección del FUE - Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, debidamente suscrito y por triplicado.
- b) En el caso que el titular del derecho a edificar sea una persona distinta a quien inició el procedimiento de edificación, los documentos señalados en los literales b) y c) del numeral 57.1 del artículo 57 del Reglamento.
- c) Copia de los Planos de Ubicación y de Arquitectura aprobados, correspondientes a la Licencia de Edificación por triplicado.
- d) Declaración jurada firmada por el profesional responsable de obra o el profesional en arquitectura o ingeniería designado por el administrado como profesional constataador de obra, manifestando que ésta se ha realizado conforme a los planos aprobados de la licencia de edificación.
- e) 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.

73.2 Solo para edificaciones de vivienda multifamiliar, siempre que dichas edificaciones no se hayan acogido al procedimiento de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación

anticipada la dependencia municipal, 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.

73.3 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 58 del Reglamento; de estar conformes, se sellan y firman cada uno de ellos. El cargo del administrado está conformado por dos (02) juegos del Formulario Único de Edificación - FUE y dos (02) juegos de documentación técnica.

Para la modalidad A:

73.4 El funcionario municipal designado para tal fin consigna en forma inmediata el número de resolución 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.

Para las modalidades B, C y D:

73.5 Para el caso de las modalidades B, C y D, la dependencia municipal correspondiente en un plazo no mayor a quince (15) días calendario, debe realizar los siguientes actos:

a) Verificar que los planos presentados correspondan a la licencia otorgada.

b) Efectuar la inspección de las obras ejecutadas constatando que correspondan a los planos presentados.

c) Elaborar el informe respectivo.

73.6 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 73.5 del presente artículo, el funcionario municipal designado para tal fin consigna el número de la Resolución 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.

73.7 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 73.5 del presente artículo, debe emitir el informe respectivo y comunicar dichas observaciones al administrado, pudiendo ser subsanadas en un plazo máximo de cinco (05) días hábiles prorrogables por cinco (05) días hábiles adicionales. Con el ingreso de la subsanación de observaciones se reanuda el plazo que se indica en el citado numeral 73.5. De comprobarse la subsanación de las observaciones, se debe proceder, en lo que corresponda, conforme a lo establecido en el numeral 73.6 del presente artículo.

73.8 De verificar que la obra no se ha ejecutado de acuerdo a los planos correspondientes a la licencia, la dependencia municipal encargada debe declarar la improcedencia de lo solicitado y disponer las acciones pertinentes.

73.9 Transcurrido el plazo previsto en el numeral 73.5 del presente artículo sin pronunciamiento por parte de la Municipalidad, se aplica el silencio administrativo positivo, procediendo a otorgar la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación correspondiente.

Artículo 74.- Requisitos y procedimiento para otorgar la Conformidad de Obra y la Declaratoria de Edificación con variaciones

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 68.2.1 del artículo 68 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 no es aplicable para bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación.

74.1 Requisitos para las modalidades A y B

Para las obras contempladas en las modalidades A y B, se acredita el cumplimiento de los requisitos con la presentación de:

a) La sección del Formulario Único de Edificación - Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, debidamente suscrito y por triplicado.

b) Los requisitos señalados en los literales b) y c) del numeral 57.1 del artículo 57 del Reglamento, en caso que el titular del derecho a edificar sea una persona distinta a quien obtuvo la Licencia de Edificación.

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 o el profesional en arquitectura o ingeniería designado por el administrado como profesional constataador 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 constataador 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.

74.2 Procedimiento para la modalidad A

74.2.1 Los documentos se presentan a la unidad de recepción documental, procediendo el funcionario a cargo de acuerdo a lo establecido en el artículo 58. De estar conformes los documentos, se sellan y firman cada uno de ellos.

El número de la Resolución se consigna 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.

74.3 Procedimiento para la modalidad B

74.3.1 Los requisitos son presentados a la unidad de recepción documental, procediendo el funcionario a cargo de acuerdo a lo establecido en el artículo 58 del Reglamento. De estar conformes los documentos, sella y firma cada uno de ellos.

74.3.2 La dependencia municipal correspondiente en un plazo no mayor a quince (15) días calendario, realiza lo siguiente:

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.

74.3.3 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 resolución 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.

74.3.4 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 que se indica en el numeral 74.3.2 del presente artículo, quien puede subsanarlas en un plazo máximo de cinco (05) días hábiles, prorrogables por cinco (05) días hábiles.

74.3.5 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 68.2.1 del artículo 68 del Reglamento, el funcionario municipal designado para tal fin comunica dichas observaciones al administrado dentro del plazo que se indica en el numeral 74.3.2 del presente artículo, quien puede subsanarlas en un plazo máximo de diez (10) días hábiles, prorrogables por cinco (05) días hábiles.

74.3.6 Con el ingreso de la subsanación de las observaciones formuladas, se renueva el plazo indicado en el numeral 74.3.2 del presente artículo en lo que corresponda; y subsanadas las observaciones, se procede de acuerdo a lo establecido en el numeral 74.3.3 del presente artículo.

74.3.7 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.

74.4 Requisitos para las modalidades C y D

Para las obras contempladas en las modalidades C y D, se acredita el cumplimiento de los requisitos con la presentación de:

a) La sección del Formulario Único de Edificación - Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, debidamente suscrita y por triplicado.

b) Los requisitos señalados en los literales b) y c) del numeral 57.1 del artículo 57 del Reglamento, en caso que el titular del derecho a edificar sea una persona distinta a quien obtuvo la Licencia de Edificación.

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 declaración jurada de habilidad del profesional responsable o del constataador de obra.

e) Las copias de los comprobantes de pago por derecho de revisión, correspondientes a la especialidad de Arquitectura y, de ser el caso, al Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres - CENEPRED.

f) El documento que registre la fecha de ejecución de la obra.

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.

74.5 Procedimiento para las modalidades C y D

Para las obras contempladas en las modalidades C y D, la dependencia municipal correspondiente, en un plazo no mayor a quince (15) días calendario realiza los siguientes actos:

a) En los primeros cinco (05) días calendario de iniciado el trámite, la Municipalidad realiza la revisión de los documentos presentados que conforman el expediente, la verificación de la habilidad del profesional que suscribe los planos de replanteo, la inspección de las obras ejecutadas, verificando que se hayan realizado conforme a los planos de replanteo y emite el informe respectivo. Durante este plazo el presidente de la Comisión convoca a los representantes del Colegio de Arquitectos del Perú - CAP y, de ser el caso, al delegado Ad hoc del Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres - CENEPRED.

b) Cumplido el plazo establecido en el literal anterior, la Comisión Técnica emite su dictamen en un plazo máximo 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.

c) Obtenido el dictamen Conforme, el funcionario municipal designado para tal fin, en un plazo máximo de dos (02) días calendario debe emitir la resolución de Conformidad de Obra, sellar y firmar los planos de replanteo presentados, así como la parte del Formulario Único de Edificación correspondiente a la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, consignándose en el mismo el número de la respectiva Resolución. Se entregan al administrado, dos juegos del Formulario Único de Edificación de la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, denominado FUE-Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación y de la documentación técnica, los cuales constituyen título suficiente para su inscripción registral.

d) En caso que la Comisión Técnica detecte 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 68.2.1 del artículo 68 del Reglamento, el funcionario municipal designado para tal fin comunica dichas observaciones al administrado

dentro del plazo que se indica en el numeral 74.3.2 del presente artículo, quien puede subsanarlas en un plazo máximo de diez (10) días hábiles, prorrogables por cinco (05) días hábiles.

e) 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.

74.6 En las modalidades de aprobación B, C y D, transcurrido el plazo de quince (15) días calendario sin que se otorgue la Conformidad de Obra y la Declaratoria de Edificación con variaciones, se aplica el silencio administrativo positivo.

Los administrados pueden presentar una Declaración Jurada ante la propia entidad que configuró dicha aprobación ficta, con la finalidad de hacer valer el derecho conferido ante la misma o terceras entidades de la administración, constituyendo el cargo de recepción de dicho documento, prueba suficiente de la resolución aprobatoria ficta de la solicitud o trámite iniciado.

Artículo 75.- Inscripción Registral

75.1 El Formulario Único de Edificación - 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.

75.2 En caso que el administrado opte por extender la Declaratoria de Edificación mediante escritura pública, debe tramitar previamente la Conformidad de Obra ante la Municipalidad respectiva, siendo de aplicación, en lo que corresponda, lo previsto en el presente capítulo.

75.3 Los propietarios pueden solicitar al registro correspondiente, la anotación preventiva de la Predeclaratoria de Edificación a mérito del Anexo C del Formulario Único de Edificación - FUE o del documento privado otorgado por el propietario con firma legalizada por Notario Público.

75.4 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, el pre reglamento interno y la pre independización se anotan preventivamente, en el registro correspondiente.

75.5 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 76.- Licencia de Edificación para los programas de vivienda de interés social

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 de los derechos que abonan los administrados por revisión de proyecto, se sujeta a los parámetros siguientes:

NÚMERO DE UNIDADES

TASA

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

Artículo 77.- Ámbito de la regularización de edificaciones

Las edificaciones que hayan sido ejecutadas sin licencia o que no tengan conformidad de obra después del 20 julio de 1999 hasta el 25 de setiembre de 2007, pueden ser regularizadas conforme al procedimiento establecido en el presente capítulo, siempre que cumplan con la normativa técnica vigente a la fecha de su construcción o, en el caso que le sea favorable, la normativa vigente.

Este procedimiento no es aplicable para bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación.

Artículo 78.- Requisitos para obtener Licencia de Regularización de Edificaciones

En caso que el administrado requiera obtener la Licencia de Regularización de la Edificación, inicia el procedimiento presentando a la Municipalidad respectiva los siguientes documentos:

- a) Formulario Único de Edificación - FUE, por triplicado y debidamente suscritos.
- b) Cuando no sea el propietario del predio, documento 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, firmada por el profesional constataador, compuesta por:
 - Plano de Ubicación y Localización, según formato.
 - Planos de Arquitectura (planta, cortes y elevaciones).

- Memoria descriptiva.

e) Documento que acredite la fecha de ejecución de la obra.

f) Carta de seguridad de Obra, debidamente sellada y firmada por un ingeniero civil colegiado.

g) Declaración jurada del profesional constataador, señalando estar hábil para el ejercicio de la profesión.

h) 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.

i) En caso de demoliciones totales o parciales de edificaciones cuya 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.

j) Copia del comprobante de pago de la multa por construir sin licencia. El valor de la multa es equivalente al 10% del valor de la obra a regularizar tomando como base el costo a la fecha de construcción actualizado por el índice de precios al consumidor.

Artículo 79.- Procedimiento para Licencia de Regularización de Edificaciones

79.1 Las Municipalidades cuentan con un plazo de quince (15) días hábiles contados desde la presentación del expediente, para la revisión de los documentos que conforman el mismo y la constatación de la edificación; la elaboración del informe respectivo y la emisión de la Resolución de Licencia de Regularización de la Edificación.

79.2 En la constatación de la edificación, el funcionario municipal compara ésta con los planos presentados, verificando que se cumpla con la normativa aplicable al predio en la fecha de inicio de la obra o en todo caso los parámetros vigentes, en lo que favorezca a la edificación a regularizar.

79.3 De estar conforme con la verificación, el funcionario municipal designado para tal fin, dentro del plazo establecido en el numeral 79.1 del presente artículo, sella y firma los planos presentados, así como la parte del Formulario Único de Edificación - FUE, consignando el número de la respectiva Resolución. Dos juegos del Formulario Único de Edificación - FUE y de la documentación técnica se entregan al administrado, los cuales constituyen título suficiente para la inscripción registral.

79.4 En caso la edificación a regularizar cumpla con la normativa, pero presente observaciones subsanables que se refieran a la representación gráfica de los planos; éstas deberán ser comunicadas al administrado, pudiendo subsanarlas en un plazo máximo de cinco (05) días hábiles, prorrogables por diez (10) días adicionales

79.5 Si en la verificación se observan transgresiones a la normativa vigente al inicio de la obra o estructuras que no cumplan con los requisitos mínimos de estabilidad y seguridad, el funcionario municipal comunica al administrado la improcedencia de lo solicitado y, de ser el caso, disponiendo las acciones pertinentes.

79.6 Subsanaadas las observaciones, la Municipalidad, en un plazo no mayor de dos (02) días hábiles, realiza la revisión que corresponda y de encontrarlo conforme procederá según corresponda, con lo dispuesto en el numeral 79.3 del presente artículo.

79.7 De vencer el plazo otorgado sin que se hubiesen subsanado las observaciones; se procederá conforme a lo establecido en el numeral 79.5 del presente artículo, según corresponda.

79.8 Transcurrido el plazo señalado en el numeral 79.1 del presente artículo sin pronunciamiento por parte de la Municipalidad, se aplica el silencio administrativo positivo.

Artículo 80.- Demolición

Aquellas edificaciones que no se hayan regularizado al vencimiento del plazo establecido en el artículo 30 de la Ley, son materia de demolición por la Municipalidad correspondiente, de conformidad con lo previsto en el artículo 93 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

PRIMERA.- 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 web de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, se procede de acuerdo con lo previsto en la Única Disposición Complementaria de la Ley N° 29566, en los procedimientos de aprobación automática; y, en los procedimientos de evaluación previa.

SEGUNDA.- 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: Formulario Único de Habilitación Urbana - FUHU, de las Resoluciones de aprobación 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.

Copia de los documentos antes citados son remitidos a las entidades públicas titulares de las áreas de aporte y a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, para su conocimiento y registro.

Emitida la resolución correspondiente, el propietario de la habilitación urbana o su apoderado extiende las respectivas minutas de transferencia de propiedad de los aportes reglamentarios a favor de las entidades respectivas, a efectos que éstas los formalicen.