

VIVIENDA

Aprueban Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación

DECRETO SUPREMO Nº 008-2013-VIVIENDA

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

CONSIDERANDO:

Que, la Ley Nº 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones tiene por objeto establecer la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación; seguimiento, supervisión y fiscalización en la ejecución de los respectivos proyectos, en un marco que garantice la seguridad privada y pública;

Que, la norma aludida fue modificada por las Leyes Nº 29300, Nº 29476 y posteriormente por la Ley Nº 29566, norma que modificó diversas disposiciones con el objeto de mejorar el clima de inversión y facilitar el cumplimiento de obligaciones tributarias;

Que, asimismo mediante Ley Nº 29898, se modificó la Ley Nº 29090, estableciéndose entre otros el procedimiento de habilitación urbana de oficio, así como se dispuso que el Poder Ejecutivo, a través del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en un plazo de sesenta días calendario, contados desde la vigencia de la acotada Ley, adecúe según corresponda el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, el Reglamento de los Revisores Urbanos y el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica, aprobados respectivamente mediante Decretos Supremos Nº 024-2008-VIVIENDA, Nº 025-2008-VIVIENDA y Nº 026-2008-VIVIENDA;

Que, la Segunda Disposición Complementaria Final de la Ley Nº 29898 estableció que el Poder Ejecutivo, a través del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, adecuaría según corresponda, entre otros, el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación;

Que, la Primera Disposición Final de la Ley Nº 29090, estableció que los Reglamentos citados serían aprobados mediante Decreto Supremo refrendado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento;

Que, de conformidad a lo establecido en la Ley Nº 29898, corresponde emitir un nuevo Reglamento acorde con las disposiciones contenidas en Ley Nº 29090 y sus modificatorias, a fin de lograr unidad y coherencia en la normativa sobre la materia, lo cual garantizará seguridad jurídica en la regulación de los procedimientos administrativos para la obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación;

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 118 de la Constitución Política del Perú y en el numeral 3 del artículo 11 de la Ley Nº 29158 - Ley Orgánica del Poder Ejecutivo;

DECRETA:

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

Aprobar el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, que consta de 3 títulos, 71 artículos, 1 disposición complementaria final y 1 disposición complementaria transitoria, cuyo texto en Anexo forma parte integrante del presente Decreto Supremo.

Artículo 2.- De los Formatos

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.

Artículo 3.- Publicación

Disponer la publicación del presente Decreto Supremo y del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, en el Portal Electrónico del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (www.vivienda.gob.pe) y en el Portal del Estado Peruano (www.peru.gob.pe), el mismo día de su publicación en el diario oficial El Peruano.

Artículo 4.- Refrendo

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

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

Primera.- Del aporte de salud

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento aprobará mediante Decreto Supremo las normas técnicas relativas al aporte de salud al que se refiere el artículo 3 del Ley N° 29898.

Segunda.- Vigencia

El Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación entrará en vigencia a partir del día siguiente de la publicación en el Diario Oficial El Peruano, del presente Decreto Supremo.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA DEROGATORIA

Única.- Derogación

Deróguese el Decreto Supremo N° 024-2008-VIVIENDA, modificatorias y demás disposiciones legales que se opongan al presente Decreto Supremo.

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

OLLANTA HUMALA TASSO
Presidente Constitucional de la República

RENÉ CORNEJO DÍAZ
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 presente Reglamento desarrolla los procedimientos administrativos dispuestos en la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, en adelante la Ley.

Cuando en este Reglamento se mencionen artículos sin indicar la norma de procedencia, se entenderán referidos al presente Reglamento.

Artículo 2.- Ámbito de Aplicación

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

2.2 Todos los procedimientos establecidos en el presente Reglamento están sujetos al silencio administrativo positivo de acuerdo a lo dispuesto en la Ley N° 29060, Ley del Silencio Administrativo; con excepción de:

a) Procedimiento de habilitación urbana de oficio.

b) Procedimiento de aprobación automática.

c) Procedimientos comprendidos en lo previsto en la Primera Disposición Complementaria y Final de la Ley N° 29060, Ley del Silencio Administrativo.

Artículo 3.- De las Licencias

3.1 Definición

La Licencia es un acto administrativo emitido por las municipalidades mediante la cual se autoriza la ejecución de una obra de habilitación urbana y/o de edificación prevista en la Ley N° 29090.

Se otorga por un plazo determinado, de acuerdo a los planos y especificaciones técnicas aprobadas. Se encuentra afecta al pago de una tasa por concepto de Licencia que comprende la Verificación Administrativa y la Verificación Técnica.

La Licencia por sí misma no autoriza a la ejecución de obras, excepto las obras preliminares.

El inicio de la ejecución de obras autorizadas está sujeto a:

a) La comunicación de la fecha de inicio de obra:

b) La suscripción del cronograma de visitas de inspección, constituido por las Verificaciones Técnicas;

c) La entrega de la póliza en los casos que corresponda; y

d) El pago de la Verificación Técnica, monto que no podrá ser menor al 40% de la Tasa Municipal establecida como costo de la Licencia de acuerdo al artículo 10 de la Ley.

Para los casos de edificación deberá acreditarse que el predio cuente, 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 de edificación.

La licencia tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses, prorrogable por doce (12) meses por única vez. La prórroga debe solicitarse dentro de los treinta (30) días calendario anterior a su vencimiento acreditando el número de licencia y/o del expediente y será otorgada dentro de los tres (03) días hábiles de presentada.

3.2. De los solicitantes de licencias

Deberán solicitar Licencias dentro del ámbito de la Ley y el presente Reglamento, 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.

Se entiende como titular a 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.

3.3. Efectos de la licencia

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

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

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

En el caso de proyectos a ser ejecutados por etapas o secciones, se podrá solicitar Licencia de Habilitación Urbana, Edificación, Recepción de Obras, Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación para cada una de ellas, en base a un proyecto integral cuya aprobación tendrá una vigencia de 10 años.

3.4 Inscripción registral

La Licencia de Habilitación Urbana y de Edificación a que se refiere el presente Reglamento, su prórroga y revalidación son inscribibles en la Partida correspondiente del Registro de Predios.

El asiento registral se cancela por vencimiento de la Licencia y por la inscripción de la Declaratoria de Edificación.

Artículo 4.- Revalidación de la Licencia

Vencido el plazo de la licencia de habilitación o de edificación, el administrado podrá revalidarla por los plazos establecidos en el artículo 11 de la Ley.

La Revalidación sólo procede para los casos en que la licencia hubiera sido otorgada con posterioridad al 06 de octubre de 2003, fecha de publicación del Decreto Supremo Nº 027-2003-VIVIENDA, y será otorgada dentro de los diez (10) días hábiles de presentada.

Debe presentarse, ante la municipalidad respectiva, la solicitud de revalidación de licencia a través del Anexo H del FUHU o del FUE según corresponda, acompañándose de la copia del comprobante de pago de la tasa municipal.

Artículo 5.- De los parámetros para habilitaciones urbanas y edificaciones

5.1 El Certificado de Zonificación y Vías es el documento emitido por la Municipalidad Provincial 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, conforme a lo establecido en el numeral 1 del artículo 14 de la Ley, otorgado según la zonificación del predio y de acuerdo a los Planos Urbanos vigentes.

En la solicitud se debe indicar los datos referidos a la ubicación del predio objeto de la solicitud acompañando un croquis sobre la ubicación del predio.

5.2 El Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios es el documento emitido por las Municipalidades 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 especificarán los parámetros y 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 debe indicar los datos referidos a la ubicación del predio objeto de la solicitud.

5.3 Dichos documentos generan deberes y derechos y a su vez otorgan seguridad jurídica al titular del predio y/o al tercero con derecho a edificar.

5.4 Los administrados tendrán acceso gratuito a orientación e información completa, veraz y clara, referidas 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 los efectos del presente Reglamento, bajo responsabilidad, las Municipalidades:

a) Se abstendrán 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 presente Reglamento, con excepción de las zonas de reglamentación especial.

b) Velarán que las áreas que constituyan aportes para cualquiera de las modalidades de Habilitación Urbana, establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE, sean utilizadas conforme al uso por el cual fueron aportadas.

c) Pondrán 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 presente 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 literal b) precedente, entre otros.

d) Notificarán los dictámenes a través del Presidente de la Comisión Técnica.

e) Remitirán al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, la información estadística señalada en el artículo 15 de la Ley, en forma directa o a través de las Direcciones Regionales.

f) Realizarán en el ámbito de su jurisdicción, el seguimiento, supervisión y fiscalización de la ejecución de los proyectos contemplados en las diversas modalidades establecidas en la Ley en concordancia con la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.”

g) En los trámites para la obtención de la Licencia de Edificación, verificarán que los proyectos cumplan con los parámetros urbanísticos y edificatorios, así como, comprobarán que los profesionales que participan en el proyecto se encuentren habilitados en el ejercicio de su profesión y revisarán la información relevante de la partida registral del predio, a través de los portales web de los colegios profesionales y del Registro de Predios, respectivamente.

Artículo 7.- Formalidades del expediente

7.1 El Formulario Único de Habilitaciones Urbanas - FUHU y el Formulario Único de Edificaciones - FUE, así como todos sus anexos, deben ser visados en todas sus páginas y cuando corresponda firmados por el propietario o por el solicitante y los profesionales que intervienen. Los formularios antes indicados tienen carácter de declaración jurada.

7.2 Todos los planos y documentos técnicos deben ser firmados y sellados por el profesional responsable de los mismos, así como por el propietario o solicitante.

7.3 Los membretes de los planos deberán contener información sobre: el propietario o solicitante; los profesionales responsables de los planos, su especialidad y número de colegiatura; el tipo de obra; nombre del proyecto y de los planos; escala, fecha y numeración del plano referida al número total de planos por especialidad.

7.4 Para la numeración de los planos se utilizará los siguientes prefijos: “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; e “IE” para los planos de instalaciones eléctricas; y otros que permitan identificar la especialidad correspondiente, a criterio del proyectista.

CAPÍTULO II

VERIFICACIÓN DE PROYECTOS DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES

Artículo 8.- Comisiones Técnicas

Las Comisiones Técnicas constituyen órganos colegiados y su 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 ley.

8.1 Las Comisiones Técnicas verifican el cumplimiento de los requisitos o condiciones establecidos en el Plan Urbano que corresponda de acuerdo a lo previsto en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la normativa urbanística y edificatoria, el RNE, la Ley y sus Reglamentos, así como cualquier otra norma sobre la materia.

En el caso de subsanación de observaciones, las Comisiones Técnicas verificarán si el administrado ha subsanado las observaciones formuladas, no puede formular observaciones al anteproyecto y/o proyecto presentado, sobre aspectos no objetados en la(s) revisión(es) previa(s) bajo responsabilidad. Excepcionalmente podrán formular observaciones adicionales cuando se trate del incumplimiento de algún parámetro urbanístico y edificatorio. En el Acta se sustentará dicha excepción.

8.2 Para los procedimientos de otorgamiento de licencias de habilitación urbana, la Comisión Técnica Distrital, la Comisión Técnica Provincial y la Comisión Técnica Provincial Ad Hoc están conformadas por:

- a) Un (01) representante de la municipalidad, quien la preside
- b) Un (01) representante del Colegio de Arquitectos del Perú - CAP
- c) Un (01) representante del Colegio de Ingenieros del Perú - CIP
- d) Un (01) representante de la Cámara Peruana de la Construcción - CAPECO, en aquellas localidades donde dicha institución tenga representación.
- e) Un (01) representante por cada entidad prestadora de servicios públicos.

8.3 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.

8.4 Los delegados ad hoc, representantes acreditados por las instituciones con funciones específicas que se precisan en el artículo 4 de la Ley; cuando corresponda emitirán opinión.

8.5 Las Comisiones están presididas por un arquitecto o ingeniero civil colegiado y hábil, funcionario de la municipalidad correspondiente.

Forman parte de las responsabilidades del Presidente de la Comisión Técnica:

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

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

c) Convocar obligatoriamente a los delegados ad hoc cuando su intervención sea necesaria.

d) Mantener bajo su custodia, debidamente legalizados, compilados y foliados, las copias de las Actas de Calificación.

e) Pone a disposición de la Comisión Técnica todos los planes, planos y normas urbanísticas, de edificación y administrativas vigentes, para facilitar la evaluación y dictamen del proyecto.

f) Notificar al interesado el dictamen, con copia del Acta de Calificación.

g) Comunicar a las entidades respectivas, de ser el caso, las infracciones en que hubiesen incurrido sus delegados, conforme a lo establecido en el artículo 14 del presente Reglamento.

h) Las contempladas en el artículo 9 y 10 del presente Reglamento.

i) Velar por el adecuado funcionamiento de la Comisión Técnica y acreditar su representante suplente, a fin de garantizar el desarrollo de la Comisión.

8.6 Los miembros de las Comisiones Técnicas están impedidos de emitir dictamen:

a) Sobre proyectos en los que tengan participación personal;

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

c) Por encontrarse inhabilitados para participar como miembro de la Comisión Técnica.

8.7 Las Municipalidades para el cumplimiento de los plazos de los procedimientos establecidos en la Ley y el presente Reglamento, y teniendo en cuenta la carga de expedientes, deberán conformar más de una Comisión Técnica, para lo cual deben solicitar a los Colegios Profesionales, instituciones con funciones específicas y entidades prestadoras de servicios el número de delegados correspondientes.

8.8 Los miembros de las Comisiones Técnicas están obligados a asistir a las convocatorias efectuadas por la Municipalidad. Se dejará expresa constancia en el Libro de Actas de la asistencia a la respectiva sesión, tanto de sus miembros natos como de los delegados Ad Hoc, si fuese necesaria su participación para la verificación del proyecto.

8.9 En caso de inasistencia injustificada en dos oportunidades de cualquier delegado durante su periodo de designación, la Municipalidad deberá solicitar la 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.

8.10 En caso que los Colegios Profesionales no atiendan las solicitudes a que se refiere el numeral 8.9 dentro de los cinco (05) días hábiles de presentada, la

Municipalidad debe convocar un profesional debidamente acreditado por el Colegio Profesional respectivo para cualquier otra Municipalidad de la provincia respectiva.

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

8.12 El presidente de la Comisión Técnica y la Municipalidad implementarán todas las medidas administrativas necesarias para que los integrantes de la Comisión Técnica tomen conocimiento de los anteproyectos 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 solicitante, los formularios, normas y cualquier otra documentación que sea necesaria para la evaluación, resguardando en este último caso que no se afecte el derecho de los administrados.

8.13 Las municipalidades distritales que no puedan constituir las Comisiones Técnicas, podrán celebrar convenios de colaboración interinstitucional con otras municipalidades del mismo ámbito provincial, para constituir las respectivas Comisiones. En este supuesto la presidencia recae en el funcionario de la municipalidad que no cuenta con su Comisión Técnica.

Las municipalidades distritales y/o provinciales, podrán 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 estos casos el trámite se iniciará, y el expediente se presentará, en la Municipalidad en cuya jurisdicción se ubica el proyecto. La verificación del proyecto y la emisión del dictamen estarán a cargo de la Comisión Técnica Común, correspondiendo a la municipalidad, en donde se inició el trámite, emitir la resolución respectiva. Los derechos de pago por la tasa municipal, que incluye la Verificación Administrativa y la Verificación Técnica, se deberán cancelar en la municipalidad donde se inició el procedimiento.

En caso no se puedan constituir las comisiones referidas en el párrafo anterior, la municipalidad distrital podrá celebrar convenio de cooperación interinstitucional con una municipalidad provincial de la misma región.

8.14 En las Municipalidades Provinciales se constituirán las Comisiones Especializadas de Centros Históricos y Zonas Monumentales, y la Comisión de Zonas y Microzonas de Tratamiento por Renovación Urbana, de acuerdo a Ley.

Artículo 9.- Funciones de las Comisiones Técnicas para Habilitaciones Urbanas

9.1 La Comisión Técnica Distrital para Habilitaciones Urbanas cumplirá las siguientes funciones:

a) Verificar que los proyectos cumplan con las disposiciones urbanísticas que regulan el predio respectivo, las que constarán en el dictamen correspondiente. La revisión será efectuada por todos los miembros de la Comisión que asistan a la respectiva sesión. Las sesiones se prolongarán el tiempo que fuera necesario para que todos los asistentes revisen los proyectos que se sometan a la Comisión.

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 merezca dictamen de “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 y, facultativamente a los propietarios y responsables de obra.

9.2 La Comisión Técnica Provincial para Habilitaciones Urbanas cumplirá las siguientes funciones:

a) Las señaladas en el numeral 9.1 precedente 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 las Comisiones Distritales.

c) Declarar la nulidad de los dictámenes emitidos por las Comisiones Técnicas Distritales, interpuestas por cualquiera de sus miembros, de conformidad con la Ley N° 27444 y la normativa de la materia.

9.3 La Comisión Técnica Provincial Ad Hoc para Habilitaciones Urbanas cumplirá las siguientes funciones:

a) Dictaminar en el día de su conocimiento los Recursos de Apelación formulados contra lo resuelto por las Comisiones Provinciales.

b) Declarar las nulidades de los dictámenes emitidos por las Comisiones Técnicas Provinciales interpuestas por cualquiera de sus miembros cuando se trate de predios inmuebles ubicados en el Cercado, de conformidad con la Ley N° 27444 y la normativa de la materia.

Artículo 10.- Funciones de las Comisiones Técnicas para Edificaciones

10.1 La Comisión Técnica Distrital para Edificaciones cumplirá las siguientes funciones:

a) Verificar que los proyectos cumplan con las normas urbanísticas y edificatorias que regulan el predio respectivo, las que constarán en el dictamen correspondiente. La revisión será efectuada por todos los miembros de la Comisión que asistan a la respectiva sesión. Las sesiones se prolongarán el tiempo que fuera necesario para que todos los asistentes revisen los proyectos que se someten a la Comisión.

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

c) Podrá disponer de una ampliación de plazo para la calificación del anteproyecto o proyecto, por una sola vez y por un término que no será mayor a cinco (05) días hábiles, de tratarse de edificaciones de notable significación cultural o previsible impacto socio-ambiental, o de gran escala, cuya calificación requiera de un mayor tiempo de análisis, lo que deberá constar en el Acta del Dictamen.

d) Fundamentar sus dictámenes cuando el proyecto merezca dictamen de “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 anteproyectos y proyectos y, facultativamente a los propietarios y responsables de obra.

10.2 La Comisión Técnica Provincial para Edificaciones cumplirá las siguientes funciones:

a) Las señaladas en el numeral 10.1 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 las Comisiones Distritales.

c) Declarar la nulidad de los dictámenes emitidos por las Comisiones Técnicas Distritales, interpuestas por cualquiera de sus miembros, de conformidad con la Ley N° 27444 y la normativa de la materia.

10.3 La Comisión Técnica Provincial Ad Hoc para Edificaciones cumplirá las siguientes funciones:

a) Dictaminar en el día de su conocimiento los Recursos de Apelación formulados contra lo resuelto por las Comisiones Provinciales.

b) Declarar las nulidades de los dictámenes emitidos por las Comisiones Técnicas Provinciales interpuestas por cualquiera de sus miembros cuando se trate de predios ubicados en el Cercado, de conformidad con la Ley N° 27444 y la normativa de la materia.

Artículo 11.- Dictámenes de las Comisiones Técnicas

11.1 Las Comisiones Técnicas son responsables porque los dictámenes que emitan se sujeten a las normas urbanísticas vigentes, pues constituyen actos administrativos.

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

11.3 Los pronunciamientos de los Delegados Ad Hoc constituyen la opinión de la entidad a la que representan, debiendo ser incorporados en los dictámenes.

11.4 El dictamen de la Comisión Técnica tanto para habilitación urbana como para edificación se emitirá por mayoría simple de los delegados asistentes, en alguno de los siguientes términos:

a) Conforme: El proyecto que cumple con las normas urbanísticas y de edificación vigentes.

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

En caso el proyecto cumpla con las normas urbanísticas y de edificación vigentes, pero presente observaciones subsanables que se refiera a la representación gráfica de los planos; éstas serán subsanadas dentro del plazo de tramitación del expediente.

11.5 El dictamen Conforme tendrá un plazo de vigencia de 36 meses, tanto del Anteproyecto como del Proyecto.

11.6 El dictamen No Conforme debe ser justificado consignando la norma transgredida, el articulado pertinente y precisando las observaciones técnicas. Cada delegado que formule observaciones deberá fundamentar su voto.

11.7 En cada plano debe constar el dictamen, debidamente sellado y firmado por cada uno de los miembros de la Comisión Técnica con la indicación de su número de colegiatura.

11.8 El dictamen y su justificación se asentarán en el Acta de Verificación que en copia se anexará al Fuhu o al FUE y deberá ser suscrita por todos los delegados presentes y por el Presidente. Los delegados tendrán derecho a hacer constar sus observaciones o salvedades. El Presidente de la Comisión deberá mantener en su poder un Libro de Actas de Verificación debidamente legalizado.

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

11.10 El Proyecto, de habilitación o de edificación, así como el Anteproyecto con dictamen No Conforme será devuelto, bajo cargo, al administrado, quien podrá subsanar las observaciones dentro de un plazo de quince (15) días hábiles, presentando nuevos planos en los que conste la superación de las observaciones acompañando los planos dictaminados. La presentación de los planos subsanando las observaciones reanuda el plazo.

En Habilitaciones Urbanas por la reanudación de los plazos, se entiende que éstos se retrotraen a la etapa previa a la formulación de las observaciones.

En Edificaciones por la reanudación de los plazos, se entiende que éstos se retrotraen a la etapa previa a la formulación de las observaciones de la especialidad que corresponda. En los procedimientos de licencias de Edificación, de existir observaciones a la especialidad de arquitectura, el plazo se retrotrae a la etapa de preverificación y de formularse observaciones a las especialidades de estructuras e instalaciones, el plazo se retrotrae a la convocatoria de la Comisión Técnica.

11.11 Los dictámenes emitidos por las Comisiones Técnicas están sujetas a los recursos impugnativos:

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

Recurso de Apelación: es presentado ante el presidente de Comisión Técnica que emitió el dictamen, quien lo eleva a la Comisión Técnica Provincial.

11.12 Los dictámenes sobre Recursos de Apelación presentados contra lo resuelto por la Comisión Técnica Provincial, cuando se trate de predios ubicados en el Cercado,

serán emitidos por una Comisión Técnica Provincial Ad Hoc conformada para el efecto.

Artículo 12.- Delegados

12.1 Los delegados de los Colegios Profesionales y los delegados Ad hoc deberán tener experiencia mayor a diez (10) años en la ejecución o supervisión de proyectos de Habilitación Urbana o Edificación, según corresponda; asimismo, no podrán ejercer el cargo por más de dos (02) años consecutivos en la misma jurisdicción.

12.2 Los Colegios Profesionales acreditarán a sus delegados ante las municipalidades respectivas que los representarán en las Comisiones Técnicas Distritales y Provinciales, así como en la Comisión Técnica Provincial Ad Hoc que se señala en el numeral 11.12, remitiendo para tal efecto la relación de profesionales que podrán desempeñarse como tales.

12.3 Las entidades prestadoras de servicios presentarán ante las municipalidades respectivas una relación de profesionales acreditados como delegados ante las Comisiones a que se refiere el numeral 12.2, de acuerdo al número de profesionales requeridos por la Municipalidad.

12.4 Las instituciones con funciones específicas, presentarán ante las municipalidades respectivas una relación de profesionales acreditados como Delegados Ad Hoc ante las Comisiones a que se refiere el numeral 12.2, de acuerdo al número de profesionales requeridos por la Municipalidad.

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

12.6 El pago por revisión del anteproyecto y/o proyecto de habilitaciones urbanas y de edificación, según corresponda, será depositado por los administrados en las cuentas que señalen cada uno de los respectivos Colegios Profesionales o instituciones representadas.

Los números de las cuentas serán publicitados por las Municipalidades conforme con lo establecido en el literal c) del artículo 6 de este Reglamento.

12.7 El pago por revisión del proyecto, 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. De requerir una revisión adicional el pago por especialidades será equivalente al 50% del pago realizado, facultando también al administrado a presentar el proyecto hasta en dos (02) oportunidades más.

Artículo 13.- Tasas

13.1 Los costos de la Verificación Administrativa y la Verificación Técnica están comprendidos en el costo de la licencia. El costo por Verificación Técnica no puede ser menor al cuarenta por ciento (40%) del valor de la licencia. Dicho monto sólo puede ser utilizado para los fines de supervisión de las obras, bajo responsabilidad.

13.2 *Excepcionalmente, en las modalidades C y D con evaluación previa del proyecto por la Comisión Técnica o por Revisores Urbanos, según corresponda, la tasa correspondiente será cancelada de la siguiente manera:*

a) *Pago de los derechos correspondientes a la Verificación Administrativa, al inicio del Trámite.*

b) *Pago de los derechos correspondientes a la Verificación Técnica, con posterioridad al otorgamiento de la licencia, previa suscripción del cronograma de visitas de inspección y de la comunicación de la fecha de inicio de obra. (*)*

(*) Numeral modificado por el Artículo 1 del Decreto Supremo N° 012-2013-VIVIENDA, publicado el 03 octubre 2013, cuyo texto es el siguiente:

"13.2 En todas las modalidades de aprobación, la tasa será cancelada de la siguiente manera:

a) Pago de los derechos correspondientes a la Verificación Administrativa, al inicio del Trámite.

b) Pago de los derechos correspondientes a la Verificación Técnica, con posterioridad al otorgamiento de la licencia, previa suscripción del cronograma de visitas de inspección y de la comunicación de la fecha de inicio de obra."

Artículo 14.- Infracciones y sanciones

14.1 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 9, 10 y 11.

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

14.2 Las infracciones serán sancionadas con inhabilitación 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 comunicará al Colegio Profesional o institución respectiva la infracción para las acciones que corresponda.

La reincidencia en cualquiera de las infracciones señaladas en el numeral 14.1 será 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.

Artículo 15.- Verificación Técnica

15.1 *Para los casos de las modalidades de aprobación A y B, obtenida la licencia, el administrado puede dar inicio a la ejecución de las obras, correspondiendo a la Municipalidad efectuar la Verificación Técnica conforme a lo establecido en el correspondiente Reglamento.*

15.2 *Para los casos de las modalidades de aprobación C y D, la Verificación Técnica se realizara previa comunicación de la fecha de inicio de obra, suscripción del cronograma de visitas de inspección y pago de la tasa que corresponda.*

15.3 Para los efectos de llevar a cabo la Verificación Técnica de las obras, las Municipalidades podrán contratar los servicios de Supervisores con acreditada experiencia, evaluados y certificados por los Colegios Profesionales respectivos.

15.4 Los Colegios Profesionales con el objeto de contribuir con las Municipalidades para una efectiva supervisión de las obras, llevarán un Registro de Profesionales acreditados como Supervisores de Obra, de acuerdo al Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica. (*)

(*) Artículo modificado por el Artículo 2 del Decreto Supremo N° 012-2013-VIVIENDA, publicado el 03 octubre 2013, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 15.- Verificación Técnica

15.1 En todas las modalidades de aprobación, obtenida la licencia, el administrado puede dar inicio a la ejecución de las obras según lo dispuesto en el numeral 3.1 del artículo 3, correspondiendo a la Municipalidad efectuar la Verificación Técnica conforme a lo establecido en el correspondiente Reglamento.

15.2 Para los efectos de llevar a cabo la Verificación Técnica de las obras, las Municipalidades deben contar con Supervisores con acreditada experiencia, evaluados y certificados por los Colegios Profesionales respectivos.

15.3 Los Colegios Profesionales con el objeto de contribuir con las Municipalidades para una efectiva supervisión de las obras, llevarán un Registro de Profesionales acreditados como Supervisores de Obra, de acuerdo al Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica.”

TÍTULO II

PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS PARA HABILITACIÓN URBANA

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Artículo 16.- Habilitación Urbana

16.1 Los procesos de habilitación de tierras para fines urbanos se clasifican según su uso, de acuerdo a lo establecido en el Título II del Reglamento Nacional de Edificaciones y el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en:

- a)** Habilitaciones Residenciales
- b)** Habilitaciones para uso Comercial
- c)** Habilitaciones para uso Industrial
- d)** Habilitaciones para Usos Especiales
- e)** Habilitaciones en Riberas y Laderas
- f)** Reurbanización
- g)** Reajuste de Suelos

16.2 Las Habilitaciones Residenciales, a su vez se clasifican de acuerdo a la modalidad de ejecución en: Habilitaciones Convencionales, con Venta Garantizada de

Lotes, Progresivas y con Construcción Simultánea, de acuerdo a lo establecido en la Norma Técnica TH.010 del Reglamento Nacional de Edificaciones.

16.3 En las habilitaciones urbanas para uso de vivienda se podrá 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.

En estos casos las licencias de las edificaciones serán tramitadas conforme a los procedimientos contemplados en el presente Reglamento y según la modalidad de aprobación que corresponda, siendo de aplicación lo establecido en el numeral 3.1 del artículo 3; no pudiéndose otorgar la Conformidad de Obras de Edificación si previamente no se ha obtenido la Recepción de Obras de la Habilidad Urbana correspondiente.

16.4 En las habilitaciones urbanas para uso de vivienda se podrá autorizar la ejecución de las obras en forma progresiva, pudiendo solo diferirse la ejecución de la calzadas y/o aceras conforme se establece en el Reglamento Nacional de Edificaciones, cumpliéndose las condiciones establecidas en dicho Reglamento.

La ejecución y recepción de las obras diferidas podrán ejecutarse progresivamente en el plazo máximo de 10 años.

16.5 El procedimiento administrativo de habilitación urbana contempla dos etapas:

- a) Aprobación del Proyecto
- b) Recepción de las Obras

16.6 En todo procedimiento de habilitación urbana se podrá solicitar la autorización de ejecución de obras con construcción simultánea, en los cuatro (04) tipos previstos en el artículo 21 de la Ley.

16.7 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 RNE y demás normas vigentes.

16.8 El proceso de Reajuste de Suelos es aplicable para casos de parcelas rústicas ubicadas en zonas de expansión urbana, que por su formas o dimensiones individuales dificultan la dotación física de las áreas de aportes, la incorporación de las obras de carácter provincial o la subdivisión de lotes, entre otros.

En este procedimiento se autorizará a la vez la acumulación de parcelas rústicas, que pueden ser de diferentes propietarios, constituyendo una persona jurídica para ejecutar la habilitación urbana de acuerdo a lo establecido en el presente Reglamento, en el RNE y en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, aprobado por D.S. Nº 004-2011-VIVIENDA.

En los casos en que se autorice la habilitación urbana con construcción simultánea, y las edificaciones se autoricen por etapas o secciones, que pueden ser ejecutados por diferentes co-propietarios, para garantizar la entrega de los aportes de habilitación, los

titulares del predio deberán avalar mediante Carta Fianza a favor de la Municipalidad correspondiente, por el valor de los aportes.

16.9 Los aportes reglamentarios a que se encuentran 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 G.H. 020 del RNE

b) En habilitaciones para uso industrial, los aportes podrán 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 y dentro de la jurisdicción distrital.

En los casos que corresponda, el monto de la redención de aportes se calculará al valor de tasación arancelaria por metro cuadrado del terreno urbano.

En la memoria descriptiva del proyecto de habilitación urbana, se debe hacer referencia a la partida electrónica o ficha registral del terreno a ser entregado en calidad de aportes.

En la partida electrónica debe figurar la inscripción como carga, de la resolución administrativa que acredita la aceptación de la municipalidad de que el aporte se ubique fuera del predio materia de habilitación y la minuta de transferencia del terreno por los aportes reglamentarios a favor de las entidades receptoras.

Una vez aprobada la Habilitación Urbana mediante el correspondiente acto administrativo, su titular podrá hacer entrega anticipada del Aporte Reglamentario el mismo que podrá inscribirse en el Registro de Predios.

Realizada la entrega anticipada de los aportes reglamentarios, inscritos en el Registro de Predios, las Entidades Receptoras podrán disponer de ellos para la ejecución de las obras de edificación que correspondan, según los usos para lo cual fueron destinados.

"Están exonerados de efectuar aportes reglamentarios, los titulares de predios rústicos donde 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."(*)

(*) Párrafo incorporado por el Artículo 3 del Decreto Supremo N° 012-2013-VIVIENDA, publicado el 03 octubre 2013.

16.10 En los casos que el aporte reglamentario entregado en forma anticipada forme parte del terreno materia de habilitación, para garantizar la ejecución de las obras de habilitación urbana que le corresponden, los titulares del predio deberán garantizar dichas obras mediante 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 sólo son de aplicación las modalidades B, C y D, conforme a lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley.

17.1 Modalidad B: Podrán 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, siempre y cuando el lote no se encuentre afecto al Plan Vial Provincial o Metropolitano.

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

17.2 Modalidad C: Podrán 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.

17.3 Modalidad D: Se sujetan a esta modalidad las habilitaciones urbanas:

a) De predios que no colinden con áreas urbanas o que dichas áreas aledañas cuenten con proyectos de habilitación urbana aprobados y no ejecutados, por tanto, la habilitación urbana del predio requiera de la formulación de un Planeamiento Integral.

b) De predios que colinden con Zonas Arqueológicas, inmuebles previamente declarados como bienes culturales, o con Áreas Naturales Protegidas.

c) Para fines industriales, comerciales o usos especiales.

17.4 A requerimiento del administrado se podrá solicitar la licencia de habilitación urbana, bajo el procedimiento de una modalidad superior.

Los requisitos deberán ser los mismos que los exigidos si se revisara para la modalidad original.

17.5 Los procesos de Reurbanización y de Reajuste de Suelos serán aprobados en la modalidad C.

17.6 La Municipalidad, a requerimiento del administrado, podrá otorgar Licencia de Habilidadación Urbana bajo los alcances de una modalidad superior a la que corresponda al proyecto, debiendo exigirse los requisitos que correspondan a su modalidad y de requerirse, los derechos de revisión del proyecto para el caso de la Modalidad C y D con aprobación previa por la Comisión Técnica.(*).

(*) Artículo modificado por el Artículo 4 del Decreto Supremo N° 012-2013-VIVIENDA, publicado el 03 octubre 2013, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 17.- Modalidades de aprobación de habilitación urbana

Para los proyectos de habilitación urbana son de aplicación las modalidades A, B, C y D, conforme a lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley.

17.1 Modalidad A: Podrán acogerse a esta modalidad las habilitaciones urbanas:

a) De los 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.

17.2 Modalidad B: Podrán 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, siempre y cuando el lote no se encuentre afecto al Plan Vial Provincial o Metropolitano.

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

17.3 Modalidad C: Podrán 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: Se sujetan a esta modalidad las habilitaciones urbanas:

a) De predios que no colinden con áreas urbanas o que dichas áreas aledañas cuenten con proyectos de habilitación urbana aprobados y no ejecutados, por tanto, la habilitación urbana del predio requiera de la formulación de un Planeamiento Integral.

b) De predios que colinden con Zonas Arqueológicas, inmuebles previamente declarados como bienes culturales, o con Áreas Naturales Protegidas.

c) Para fines industriales, comerciales o usos especiales.

17.5 A requerimiento del administrado se podrá solicitar la licencia de habilitación urbana, bajo el procedimiento de una modalidad superior.

Los requisitos deberán ser los mismos que los exigidos si se revisara para la modalidad original.

17.6 Los procesos de Reurbanización y de Reajuste de Suelos serán aprobados en la modalidad C.

17.7 La Municipalidad, a requerimiento del administrado, podrá otorgar Licencia de Habilitación Urbana bajo los alcances de una modalidad superior a la que corresponda al proyecto, debiendo exigirse los requisitos que correspondan a su modalidad y de requerirse, los derechos de revisión del proyecto para el caso del Modalidad C y D con aprobación previa por la Comisión Técnica.”

Artículo 18.- Remisión de información

18.1 Las Municipalidades Distritales remitirán a la Municipalidad Provincial respectiva, para su conocimiento, copias de los siguientes documentos: Fuhu, de las

Resoluciones de aprobación de la habilitación urbana y de la recepción de obras, del respectivo plano de trazado y lotización, y de la memoria descriptiva.

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

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

CAPÍTULO II

DOCUMENTOS REQUERIDOS

Artículo 19.- Formulario Único de Habilidadación Urbana - FUHU

19.1 El Formulario Único de Habilidadación Urbana - FUHU 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 habilitación urbana.

19.2 El FUHU deberá ser suscrito por el solicitante y los profesionales responsables del proyecto, y tendrá carácter de declaración jurada respecto a la información y documentos que se presentan.

Artículo 20.- Documentos Previos para la Habilidadación Urbana

Los documentos previos deberán encontrarse vigentes en el momento de la solicitud de licencia de habilitación urbana. De acuerdo con el artículo 14 de la Ley son:

20.1 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 Habilidadación Urbana de un predio.

A solicitud del administrado y para trámites de Habilidadación Urbana Ejecutada, previa declaración de la fecha de ejecución de dicha habilitación, la municipalidad consignará los parámetros de diseño vigentes a la fecha de ejecución de la habilitación urbana y los vigentes a la fecha de expedición del certificado.

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

La entidad prestadora otorgará el Certificado de Factibilidad de Servicio de agua potable y alcantarillado que tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses, prorrogable por única vez por doce (12) meses calendario.

Los reembolsos(*)NOTA SPIJ 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.

20.3 Los Registros Públicos inscribirán, a solicitud del propietario, cualquiera de los documentos previos.

Artículo 21.- Habilitación Profesional

La Habilitación Profesional se acreditará mediante una declaración jurada de los profesionales que intervienen en el proyecto y en la tramitación de la licencia respectiva.

Artículo 22.- Planeamiento Integral

22.1 El planeamiento integral es un instrumento técnico normativo mediante el cual se complementa lo dispuesto en los planes urbanos, para los procesos de habilitación urbana y para la parcelación o independización de terrenos rústicos.

22.2 En los casos que el proyecto de habilitación se desarrolle por etapas, o el predio no colinde con zonas habilitadas, o se plantee la parcelación del predio rústico, se deberá elaborar un planeamiento integral que comprenda la red de vías y los usos de la totalidad del predio, así como una propuesta de integración vial a la trama urbana más cercana en función de los lineamientos establecidos en el Plan Vial vigente.

22.3 Para aquellos predios que no colinden con áreas habilitadas o con un proyecto de habilitación urbana aprobado, el planeamiento comprenderá la integración vial al sector urbano más próximo y las reservas de vías consideradas en el Plan Vial vigente.

22.4 Los planeamientos integrales son aprobados por la unidad orgánica competente de las municipalidades distritales. En las localidades que carezcan de Planes de Desarrollo Urbano, el Planeamiento Integral deberá proponer la zonificación y vías, en cuyo caso deberá aprobarse mediante ordenanza municipal por la municipalidad provincial correspondiente.

Artículo 23.- Estudios para proyectos de habilitación urbana

Los estudios que se requieren para la aprobación de los proyectos de Habilitación Urbana, de acuerdo a las modalidades de aprobación son:

23.1 Los Estudios de Impacto Ambiental, aprobados de acuerdo a las normas de la materia, y desarrollados conforme a lo dispuesto en la Ley N° 27446, Ley del Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental y su Reglamento.

23.2 Los Estudios de Impacto Vial, aprobados de acuerdo a las normas de la materia.

23.3 Los Estudios de Mecánica de Suelos con Fines de Pavimentación para los proyectos de Habilitación Urbana serán desarrollados por profesionales especialistas en la materia, de acuerdo a lo establecido en el RNE.

Artículo 24.- Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos

Es un documento emitido por el Ministerio de Cultura mediante el cual se pronuncia técnicamente con relación a la existencia o no de vestigios arqueológicos de un terreno.

Artículo 25.- Requisitos comunes

En todos los procedimientos regulados en el presente título, además de los requisitos especiales establecidos para cada caso, los administrados presentarán:

a) FUHU por triplicado, debidamente suscrito.

b) Copia literal de dominio expedida por el Registro de Predios con una antigüedad no mayor a treinta (30) días naturales.

c) En caso que el solicitante no sea el propietario del predio, se deberá presentar la escritura pública que acredite el derecho a habilitar.

d) Si el solicitante es una persona jurídica se acompañará vigencia de poder expedida por el Registro de Personas Jurídicas con una antigüedad no mayor a treinta (30) días naturales.

e) Declaración jurada de habilitación de los profesionales que intervienen en el proyecto de encontrarse hábiles para suscribir la documentación técnica.

f) Copia del comprobante de pago por la tasa municipal correspondiente.

Artículo 26.- Recepción del expediente

26.1 Todos los documentos que se presenten con el expediente tienen la condición de declaración jurada. Los funcionarios de las unidades de recepción documental se limitarán a verificar en el acto de presentación que el expediente contenga los documentos requeridos en la Ley y el presente Reglamento, sin que en ningún caso pueda calificar, negar o diferir su admisión; asignarán un número, sellarán y firmarán el FUHU y foliarán cada uno de los documentos presentados tanto los originales como las copias; en caso contrario, se devolverán al administrado en el mismo acto.

26.2. En un solo acto y por única vez, la unidad de recepción realiza las observaciones por falta de requisitos, notificando al administrado para que las subsane dentro de un plazo máximo de dos (02) días hábiles; y en caso de no subsanarlas se tendrán por no presentado el expediente el cual se procederá a devolver con sus recaudos cuando el interesado se apersona a reclamar, reembolsando(*)NOTA SPIJ el monto de los derechos que hubiese abonado.

26.3 Dentro del plazo establecido y mientras esté pendiente la subsanación, es aplicable lo siguiente:

a) No procede el cómputo de plazos para que opere el silencio administrativo,

b) La unidad de recepción documental no remite la solicitud o documentos a la dependencia competente para el inicio del procedimiento.

26.4 Si la documentación presentada no se ajusta a lo requerido impidiendo la continuación del procedimiento, lo cual por su naturaleza no pudo ser advertido por la unidad de recepción al momento de su presentación, así como si resultara necesaria una actuación del administrado para continuar con el procedimiento, la Municipalidad, por única vez, deberá emplazar inmediatamente al administrado, a fin de que realice la subsanación correspondiente, en un plazo de quince (15) días hábiles. Mientras esté pendiente dicha subsanación son aplicables las reglas establecidas en el numeral 26.3. De no subsanar oportunamente lo requerido dentro del plazo establecido, se procederá a declarar el abandono del procedimiento. Esta disposición es aplicable para las modalidades de aprobación B, C con evaluación previa de la Comisión Técnica y D.

26.5 Si el administrado subsanara oportunamente las omisiones o defectos indicados y fuera objetado nuevamente debido a presuntos nuevos defectos, o a omisiones existentes desde el escrito inicial, el solicitante puede, alternativa o **complementariamente**, presentar queja ante el superior, o corregir los documentos.

CAPÍTULO III

PROCEDIMIENTOS COMPLEMENTARIOS A LA HABILITACIÓN URBANA

Subcapítulo I

Independización o Parcelación de Terrenos Rústicos

Artículo 27.- Requisitos para la Independización o Parcelación de terrenos rústicos

27.1 En caso que el administrado requiera realizar la independización de un terreno rústico o efectuar la parcelación del mismo, iniciará el procedimiento presentando a la Municipalidad respectiva, además de los documentos que se indican en el artículo 25, los siguientes:

- a)** Anexo E del FUHU.
- 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 de planeamiento integral 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 identificará 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 deberán estar georeferenciados 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 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 deberá 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

28.1 Las Municipalidades cuentan con un plazo de diez (10) días hábiles después de haber ingresado el expediente, para la Verificación Administrativa elaboración del Informe respectivo y la emisión de la Resolución de autorización o denegatoria de la independización o parcelación del terreno materia de trámite. De ser conforme, el número de la Resolución deberá ser consignado en el FUHU.

En caso de observaciones en la Verificación Administrativa se procederá según lo previsto en el respectivo Reglamento.

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, verificará ambos procedimientos simultáneamente, siendo de aplicación los plazos previstos para la modalidad de habilitación urbana respectiva.

28.3 El FUHU y su anexo "E" por duplicado, con el número de la Resolución de autorización, conjuntamente con los documentos técnicos de sustento, debidamente sellados y visados, serán entregados al interesado para su inscripción en el Registro de Predios.

Subcapítulo II

Subdivisión de Lote Urbano

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 con la normativa vigente, iniciará el procedimiento presentando por triplicado a la Municipalidad respectiva, además de los documentos que se indican en el artículo 25, la siguiente documentación técnica:

- Plano de ubicación y localización del lote materia de subdivisión
- Plano del lote a subdividir, señalando el área, linderos, medidas perimétricas y nomenclatura, según los antecedentes registrales.
- Plano de la subdivisión señalando áreas, linderos, medidas perimétricas y nomenclatura de cada sublote propuesto resultante.
- 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 deben estar firmados por el solicitante y el profesional responsable del proyecto.

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

30.1 Las Municipalidades cuentan con un plazo de diez (10) días hábiles contados desde la presentación del expediente, para la Verificación Administrativa, elaboración del Informe respectivo y la emisión de la Resolución que autoriza o deniega la subdivisión materia de trámite. De ser conforme, el número de la resolución se consignará en el FUHU.

30.2 En caso de observaciones en la Verificación Administrativa y Técnica de ser el caso, se procederá con lo previsto en el respectivo Reglamento.

30.3 El FUHU, su anexo "F" y los documentos técnicos respectivos debidamente sellados y visados, por duplicado, serán entregados al interesado para su inscripción en el Registro de Predios.

"**30.4** En caso se solicite la subdivisión de un lote que cuente con obras de habilitación urbana inconclusas, dichas obras deberán ser ejecutadas y recepcionadas en el mismo procedimiento, siendo de aplicación lo precisado en los artículos 29 y 30, en lo que corresponda."(*)

(*) Numeral incorporado por el Artículo 5 del Decreto Supremo N° 012-2013-VIVIENDA, publicado el 03 octubre 2013.

Artículo 31.- Subdivisión de lote urbano con obras

En caso se solicite la subdivisión de un lote que cuente con obras de habilitación urbana inconclusas, dichas obras deberán ser ejecutadas y recepcionadas en el mismo procedimiento, siendo de aplicación lo precisado en los artículos 29 y 30, en lo que corresponda.(*)

CAPÍTULO IV

LICENCIAS DE HABILITACIÓN URBANA

Subcapítulo I

Obtención de Licencia de Habilitación Urbana para la Modalidad B

(*) De conformidad con el Artículo 6 del Decreto Supremo N° 012-2013-VIVIENDA, publicado el 03 octubre 2013, se dispone la modificación del artículo 31 del presente Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, y se dispone su incorporación en el Capítulo IV Subcapítulo I, el cual quedará redactado con el siguiente texto:

“CAPÍTULO IV

LICENCIAS DE HABILITACIÓN URBANA

Subcapítulo I

Obtención de Licencia de Habilitación Urbana para las Modalidades A y B

Artículo 31.- Requisitos y procedimientos para obtener la Licencia de Habilitación Urbana - Modalidad A Aprobación con firma de profesionales

31.1 En caso que el administrado requiera solicitar Licencia de Habilitación Urbana en la Modalidad A, según lo indicado en el numeral 17.1 del artículo 17 del Reglamento, iniciará el procedimiento presentando a la Municipalidad respectiva, además de los documentos que se indican en el artículo 25, los siguientes:

a) Certificado de Zonificación y Vías.

b) Certificados de Factibilidad de Servicios de agua, alcantarillado y de energía eléctrica, según lo dispuesto en el numeral 20.2 del artículo 20 del Reglamento.

c) Declaración Jurada de inexistencia de feudatarios.

d) Documentación técnica, por triplicado, firmada por el solicitante 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 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 deberán estar georeferenciados 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 y su Reglamento.

e) Copia del Planeamiento Integral aprobado, cuando corresponda.

f) Estudio de Impacto Ambiental aprobado, según sea el caso.

g) Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos en aquellos casos en que el predio esté comprendido en el listado de bienes inmuebles y ambientes considerados como patrimonio cultural monumental y arqueológico.

h) Anexo "D" adjuntando la copia del comprobante de pago correspondiente a la Verificación Administrativa.

i) Estudio de mecánica de suelos con fines de pavimentación.

31.2 Los requisitos serán presentados a las unidades de recepción documental, quienes procederán conforme a lo establecido en el artículo 26 del presente Reglamento, de estar conforme los requisitos se sellarán y firmarán cada uno de los documentos presentados tanto los originales como las copias que conforman el cargo del administrado, el cual será devuelto en el mismo acto de presentación.

31.3 La Licencia de Habilitación Urbana está constituida por el cargo de presentación del expediente, conformado por el FUHU, el Anexo D y la documentación técnica, debidamente sellados con la recepción y el número de expediente asignado; y la copia del comprobante de pago de la licencia respectiva. A partir de este momento se pueden dar inicio a las obras.

a.3 El inicio de la ejecución de obras autorizadas está sujeto a:

a) Comunicación de la fecha de inicio de obra, de ser el caso.

b) Suscripción del cronograma de visitas de inspección, constituido por las Verificaciones Técnicas;

c) El pago de la Verificación Técnica, monto que no podrá ser menor al 40% de la Tasa Municipal establecida como costo de la Licencia de acuerdo al artículo 10 de la Ley.

31.4 La Municipalidad realizará la Verificación Administrativa según lo previsto en el respectivo Reglamento; de no haber observaciones, el funcionario municipal designado para tal fin, debe sellar y firmar todos los documentos y planos, así como emitir la resolución correspondiente, la cual debe consignarse en el Fuhu-Licencia. La Verificación Técnica se realizará de acuerdo al cronograma de visitas de inspección suscrito.

31.5 En caso de observaciones en la Verificación Administrativa y Técnica se procederá según lo previsto en el respectivo Reglamento y, simultáneamente se dispondrá la paralización de la obra.”

Artículo 32.- Requisitos y procedimientos para obtener la Licencia de Habilitación Urbana - Modalidad B con firma de profesionales responsables

32.1 En caso que el administrado requiera solicitar Licencia de Habilitación Urbana en la Modalidad B, según lo indicado en el numeral 17.1 del artículo 17 del Reglamento, iniciará el procedimiento presentando a la Municipalidad respectiva, además de los documentos que se indican en el artículo 25, los siguientes:

a) Certificado de Zonificación y Vías.

b) Certificados de Factibilidad de Servicios de agua, alcantarillado y de energía eléctrica, según lo dispuesto en el numeral 20.2 del artículo 20 del Reglamento.

c) Declaración Jurada de inexistencia de feudatarios.

d) Documentación técnica, por triplicado, firmada por el solicitante 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 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 deberán estar georeferenciados 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 y su Reglamento.

e) Copia del Planeamiento Integral aprobado, cuando corresponda.

f) Estudio de Impacto Ambiental aprobado, según sea el caso.

g) Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos en aquellos casos en que el predio esté comprendido en el listado de bienes inmuebles y ambientes considerados como patrimonio cultural monumental y arqueológico.

h) Anexo “D” del Fuhu adjuntando la copia del comprobante de pago correspondiente a la Verificación Administrativa.

i) Estudio de mecánica de suelos con fines de pavimentación.

32.2 En caso se trate de una Habilitación Urbana a ejecutarse en etapas, de acuerdo a lo establecido en el artículo 11 de la Ley, se podrá solicitar una licencia por cada etapa en base a un proyecto integral, cuya aprobación tendrá una vigencia de diez (10) años. Cada etapa deberá cumplir con los aportes gratuitos y obligatorios correspondientes.

32.3 El cargo de presentación del Fuhu, la documentación técnica Anexo D, debidamente sellados con la recepción y número de expediente asignado; y la copia del comprobante de pago de la Verificación Administrativa constituirán la Licencia Temporal para Habilitación Urbana, la cual autoriza el inicio de las obras preliminares, entendiéndose por éstas a todos 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.

32.4 La Municipalidad en un plazo máximo de veinte (20) días hábiles contados desde la presentación del expediente, realizará la Verificación Administrativa y la elaboración del Informe respectivo. De ser conforme, el número de la resolución se consignará en el Fuhu.

32.5 En caso de observaciones en la Verificación Administrativa se procederá según lo previsto en el respectivo Reglamento.

32.6 Finalizada la Verificación Administrativa sin observaciones, se otorgará la licencia definitiva dentro del plazo previsto, 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 Fuhu-Licencia.

32.7 Transcurrido el plazo señalado en el numeral 32.4 sin pronunciamiento por parte de la Municipalidad, se aplica el silencio administrativo positivo de conformidad a lo previsto en la Ley N° 29060, correspondiendo a la Municipalidad otorgar la Licencia.

32.8 El Fuhu y su anexo “D” por duplicado, con el número de la Resolución de autorización, conjuntamente con los documentos técnicos de sustento, debidamente sellados y visados, serán entregados al interesado.

32.9 El inicio de la ejecución de obras autorizadas está sujeto a:

a) Comunicación de la fecha de inicio de obra

b) Suscripción del cronograma de visitas de inspección, constituido por las Verificaciones Técnicas;

c) El pago de la Verificación Técnica, monto que no podrá ser menor al 40% de la Tasa Municipal establecida como costo de la Licencia de acuerdo al artículo 10 de la Ley.

Subcapítulo II

Obtención de Licencia de Habilitación Urbana para las Modalidades C y D con Comisión Técnica

Artículo 33.- Requisitos y procedimientos para solicitar Licencia de Habilitación Urbana - Modalidades C y D con evaluación previa de proyecto por la Comisión Técnica

33.1 En caso que el administrado requiera solicitar Licencia de Habilitación Urbana en las Modalidades C y D, iniciará el procedimiento presentando a la Municipalidad respectiva:

a) Requisitos para la Modalidad C:

Presentación de los documentos que se indican en los artículos 25 y 32 a excepción del literal h) del numeral 32.1, el Estudio de Impacto Vial aprobado según corresponda y copia de los comprobantes de pago por revisión de proyecto.

b) Requisitos para la Modalidad D:

Presentación de los documentos que se indican en los artículos 25 y 32 a excepción del literal h) del numeral 32.1, el Estudio de Impacto Vial aprobado para las obras contempladas en los literales a) y c) del numeral 17.3 del artículo 17 y copia de los comprobantes de pago por revisión de proyecto.

33.2 Se presentará con el expediente solo una copia de la documentación técnica. Las dos (02) copias adicionales serán presentadas después que la Comisión Técnica emita dictamen conforme y que la Municipalidad lo comunique al administrado,

33.3 Iniciado el trámite, el profesional responsable de la Municipalidad, dispone de cinco (05) días hábiles para efectuar la preverificación del expediente, constatando la documentación legal y administrativa, así como el cumplimiento de lo establecido en el Certificado de Zonificación y Vías y las normas contempladas en el RNE y emitiendo el respectivo informe. Durante este plazo, el Presidente de la Comisión convocará a la Comisión Técnica y de ser el caso a los Delegados Ad Hoc.

33.4 La Comisión Técnica, en un plazo no mayor a cuarenta y cinco (45) días hábiles se pronunciará únicamente sobre el cumplimiento de la Zonificación y Diseño de Vías, que se detallan en el Certificado de Zonificación y Vías, aportes reglamentarios, las normas de diseño establecidas en el RNE, así como sobre las condiciones técnicas establecidas en las factibilidades de los servicios de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.

33.5 El Dictamen de la Comisión Técnica se emitirá por mayoría simple de los delegados asistentes, en alguno de los siguientes términos:

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

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

33.6 El dictamen "No Conforme" deberá ser justificado consignando la norma transgredida, el articulado pertinente y precisando las observaciones técnicas. Cada delegado que formule observaciones deberá fundamentar su voto.

33.7 El dictamen y su justificación se asentarán en el Acta de Verificación que en copia se anexará al FUHU y deberá ser suscrita por todos los delegados presentes y por el Presidente. Los delegados tendrán derecho a hacer constar sus observaciones o salvedades. El Presidente de la Comisión deberá mantener en su poder un Libro de Actas de Verificación debidamente legalizado.

33.8 Cada plano deberá ser sellado y firmado por los miembros de la Comisión Técnica con la indicación de su número de colegiatura.

33.9 El dictamen Conforme tendrá un plazo de vigencia de treinta y seis (36) meses. En este caso, la Municipalidad en un plazo no mayor de tres (03) días hábiles emitirá la Licencia de Habilitación Urbana.

33.10 El FUHU por duplicado, con el número de la Resolución de autorización, conjuntamente con los documentos técnicos de sustento, debidamente sellados y visados, serán entregados al interesado.

33.11 El inicio de la ejecución de obras autorizadas está sujeto a:

a) Comunicación de la fecha de inicio de obra;

b) Suscripción del cronograma de visitas de inspección, constituido por las Verificaciones Técnicas;

c) El pago de la Verificación Técnica, monto que no será menor al 40% de la Tasa Municipal establecida como costo de la Licencia de acuerdo al artículo 10 de la Ley.

33.12 El proyecto con dictamen No Conforme será devuelto, bajo cargo, al administrado, quien podrá 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 verificación, acompañando los planos dictaminados. La presentación de nuevos planos reanuda el plazo de evaluación.

Por la reanudación de los plazos, se entiende que éstos se retrotraen a la etapa previa a la formulación de las observaciones.

33.13 Los dictámenes emitidos por las Comisiones Técnicas están sujetas a los recursos impugnatorios establecidos en la Ley N° 27444.

33.14 Los dictámenes sobre Recursos de Apelación presentados contra lo resuelto por la Comisión Provincial, cuando se trate de predios ubicados en el Cercado, serán emitidos por una Comisión Ad Hoc conformada para el efecto.

33.15 La Municipalidad Distrital remitirá a la Municipalidad Provincial para su conocimiento, la información correspondiente conforme a lo establecido en el artículo 18.

Subcapítulo III

Obtención de Licencia de Habilitación Urbana para La Modalidad C con Revisores Urbanos

Artículo 34.- Requisitos y procedimientos para solicitar la Licencia de Habilitación Urbana - Modalidad C con evaluación previa de proyecto por Revisores Urbanos

34.1 En caso que el administrado requiera solicitar Licencia de Habilitación Urbana en la Modalidad C con aprobación previa de los Revisores Urbanos, iniciará el procedimiento presentando a la Municipalidad respectiva los documentos siguientes:

- a)** Documentos que se indican en los artículos 25 y 32
- b)** Informe Técnico “Conforme” de los Revisores Urbanos emitido según lo previsto en el Reglamento de Revisores Urbanos;
- c)** Anexo “D” del FUHU adjuntando la copia del comprobante de pago correspondiente a la Verificación Administrativa.
- d)** Estudio de Impacto Vial aprobado cuando corresponda; y
- e)** Estudio de Impacto Ambiental aprobado conforme a lo previsto en el numeral 1 del artículo 23 del presente Reglamento.

34.2 La documentación técnica deberá contener el sello “Conforme” con el nombre y especialidad de los Revisores Urbanos según su especialidad y estar firmados.

34.3 El cargo de presentación del FUHU, la documentación técnica, el Anexo “D” debidamente sellados con la recepción y número de expediente asignado y la copia del comprobante de pago de la Verificación Administrativa constituirán la Licencia Temporal para Habilitación Urbana, la cual autoriza el inicio de las obras preliminares, entendiéndose por éstas a todos los trabajos preparatorios, incluyendo las obras provisionales, que se requieran para implementar la obra previo al proceso de movimiento de tierras y excavación.

La caseta de ventas y el módulo piloto, se consideran como partes de las obras provisionales, las mismas que deberán ser retiradas antes de emitirse la recepción de obras.

34.4 La Municipalidad en un plazo máximo de cinco (05) días hábiles contados desde la presentación del expediente realizará la Verificación Administrativa y la elaboración del respectivo informe.

34.5 En caso de observaciones en la Verificación Administrativa se procederá según lo previsto en el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica.

34.6 Finalizada la Verificación Administrativa sin observaciones, se otorgará la licencia en un plazo máximo de tres (03) días hábiles, 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 FUHU-Licencia.

34.7 El FUHU y su anexo “D” por duplicado, con el número de la Resolución de autorización, conjuntamente con los documentos técnicos de sustento, debidamente sellados y visados, serán entregados al interesado.

34.8 El inicio de la ejecución de obras autorizadas está sujeto a:

- a)** Comunicación de la fecha de inicio de obra;

b) Suscripción del cronograma de visitas de inspección, constituido por las Verificaciones Técnicas;

c) El pago de la Verificación Técnica, monto que no será menor al 40% de la Tasa Municipal establecida como costo de la Licencia de acuerdo al artículo 10 de la Ley.

34.9 La Municipalidad Distrital remitirá a la Municipalidad Provincial la información correspondiente conforme a lo establecido en el artículo 18.

Subcapítulo IV

Modificación de Proyectos de Habilitación Urbana

Artículo 35.- Requisitos y Procedimiento para la Modificación de proyectos de Habilitación Urbana

35.1 Procede la modificación de un proyecto de habilitación urbana aprobado, antes de la ejecución de la modificación propuesta, siempre y cuando se mantengan o incrementen los porcentajes de los aportes reglamentarios aprobados en la licencia.

35.2 El administrado deberá solicitar la aprobación de la modificación bajo la modalidad en que fue aprobada la licencia, en caso las modificaciones propuestas generen un cambio de modalidad de aprobación, éstas deberán ser aprobadas de acuerdo a lo regulado para la nueva modalidad, debiendo cumplir con los requisitos exigidos para ella. Para estos efectos deberá presentar además del Anexo "H" lo siguiente:

a) Para la Modalidad B, se adjuntará a la solicitud los planos por triplicado y demás documentos que sustenten su petitorio y la copia del comprobante de pago de la tasa municipal respectiva.

El órgano competente de la Municipalidad en un plazo máximo de diez (10) días hábiles realizará la Verificación Administrativa del proyecto y la elaboración del respectivo informe.

De haber observaciones en la Verificación Administrativa, se procederá según lo previsto en el respectivo Reglamento.

En caso que lo solicitado no cumpla con lo establecido en el numeral 35.1, se declarará la improcedencia dentro del plazo antes indicado, correspondiendo al administrado iniciar un procedimiento para la obtención de una nueva licencia de habilitación urbana.

b) Para la Modalidad C con evaluación previa de Revisores Urbanos, se adjuntará a la solicitud los planos por triplicado, demás documentos que sustenten su petitorio, el informe técnico conforme de los Revisores Urbanos emitidos según lo previsto en el Reglamento correspondiente y copia del comprobante de pago de la tasa municipal respectiva.

El órgano competente de la Municipalidad en un plazo máximo de cinco (05) días hábiles realizará la Verificación Administrativa del proyecto y la elaboración del respectivo informe.

De haber observaciones en la Verificación Administrativa, se procederá según lo previsto en el respectivo Reglamento.

c) Para las modalidades C y D con evaluación previa de la Comisión Técnica, se adjuntará a la solicitud los planos por triplicado, demás documentos que sustente su petitorio, copia de los comprobantes de pago por revisión de proyecto y de la tasa municipal respectiva. Siendo de aplicación lo establecido en el los numerales 12.7 y 33.2.

El órgano competente de la Municipalidad en un plazo máximo de cinco (05) días hábiles realizará la Verificación Administrativa del proyecto, conforme a lo previsto en el numeral 33.3.

La Comisión Técnica, en un plazo no mayor a quince (15) días hábiles emitirá el dictamen correspondiente, conforme a lo establecido en el procedimiento previsto en el artículo 33.

35.3 De cumplirse con lo señalado en el numeral 35.1 y con las normas urbanísticas, la Municipalidad en un plazo máximo tres (03) días hábiles a partir de los plazos establecidos en los literales a), b) y c) del numeral 35.2 emite la Resolución aprobando la modificación solicitada y consignándose en el Anexo "H". Este anexo por duplicado, conjuntamente con los documentos técnicos de sustento, debidamente sellados, visados y firmados, serán entregados al interesado.

35.4 La Municipalidad Distrital remitirá a la Municipalidad Provincial la información correspondiente conforme a lo establecido en el artículo 18 del presente Reglamento.

CAPÍTULO V

RECEPCIÓN DE OBRA E INSCRIPCIÓN REGISTRAL

Artículo 36.- Requisitos y procedimiento para la Recepción de Obras de Habilitación Urbana

36.1 Una vez concluidas las obras de habilitación urbana el administrado deberá solicitar la recepción de las mismas, para lo cual deberá presentar ante la Municipalidad respectiva, además de los documentos que se indican en el artículo 25 a excepción del literal a), los siguientes:

- a)** La sección del FUHU correspondiente a la Recepción de Obra, por triplicado.
- b)** Documentos emitidos por las entidades prestadoras de los servicios públicos otorgando conformidad a las obras de su competencia.
- c)** Copia legalizada notarialmente de las minutas que acrediten la transferencia de las áreas de aportes a las entidades receptoras de los mismos y/o copia de los comprobantes de pago de la redención de los mismos, de ser el caso.
- d)** En caso existan modificaciones al proyecto de Habilitación Urbana, que no se consideren sustanciales de acuerdo a la definición contemplada en el artículo 22 de la Ley, se deberá presentar por triplicado y debidamente suscritos por el profesional responsable de la obra y el solicitante, los documentos siguientes:

- Plano de replanteo de trazado y lotización.

- Plano de ornamentación de parques, cuando se requiera.
- Memoria descriptiva correspondiente.
- Carta del proyectista original autorizando las modificaciones, junto con la declaración jurada de habilidad del profesional que suscribe los documentos, de ser el caso.

36.2 El funcionario municipal que recibió los documentos, con o sin variaciones respecto del proyecto aprobado, para la Recepción de Obras, al amparo de lo dispuesto en el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica, remitirá en el día el expediente al órgano municipal competente para que, bajo responsabilidad, realice los siguientes actos:

36.2.1 Recepción de Obras sin variaciones:

Dentro de un plazo no mayor a diez (10) días hábiles el funcionario municipal competente deberá:

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) Anotar la Resolución, suscribir y sellar en el FUHU en caso de estar conforme las obras recepcionadas. Este acto constituye la recepción de obras de habilitación urbana y autoriza la inscripción registral, para lo cual se entregará al interesado dos (02) originales debidamente suscritos de la documentación correspondiente.

Si en la inspección se constata variaciones que impliquen disminución de las áreas del cuadro de aportes que fueran autorizadas en la licencia de habilitación urbana, la dependencia municipal encargada deberá declarar la improcedencia de lo solicitado y, de ser el caso, dispondrá las acciones pertinentes.

36.2.2 Recepción de Obras con variaciones:

Para los casos en que existan modificaciones al proyecto de Habilitación Urbana que no disminuyan las áreas del cuadro de aportes con las cuales fue autorizada la licencia 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 deberá:

- Efectuar la inspección de las obras ejecutadas emitiendo el informe respectivo;
- Constatar que las obras ejecutadas correspondan a los planos de replanteo presentados.
- Realizar la Verificación Administrativa de acuerdo con lo previsto en el respectivo Reglamento.

En caso de ser conforme la verificación, el funcionario municipal designado para tal fin, deberá anotar la Resolución, suscribir y sellar el 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 se entregará al interesado dos (02) originales debidamente suscritos de la documentación correspondiente.

De haber observaciones en la Verificación Administrativa, se procederá según lo previsto en el respectivo Reglamento.

36.3 En caso se detecten variaciones que impliquen modificaciones sustanciales generando la disminución de las áreas del cuadro de aportes con las cuales fue autorizada la licencia de habilitación urbana y que cumpla con lo establecido en el numeral 36.2.2, la municipalidad deberá declarar la improcedencia de lo solicitado y de ser el caso, dispondrá las acciones pertinentes.

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

Los administrados podrán 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.

36.5 La inscripción registral de las habilitaciones urbanas se realizará posterior al otorgamiento de la recepción de obras, a excepción de las habilitaciones urbanas con construcción simultánea y venta garantizada de lotes, una vez obtenida la licencia de edificación se realiza la anotación preventiva de la pre-declaratoria y la pre-independización. Esta inscripción se realizará conforme a lo establecido en el artículo 20 de la Ley. Sin embargo, el proyecto de habilitación urbana aprobado por la Municipalidad puede ser inscrito, de ser el caso, bajo responsabilidad del promotor, no autorizándose la venta de los lotes, inscribiéndose esta restricción en la partida registral.

El Registrador Público no podrá exigir mayores requisitos a los previstos en la Ley y el presente Reglamento.

Artículo 37.- Recepciones Parciales

El administrado podrá solicitar la recepción parcial de obras de habilitación urbana, siempre que se hayan ejecutado todas las obras proyectadas y autorizadas con la licencia para la etapa respectiva. Se podrá inscribir en el Registro de Predios la etapa recepcionada, permaneciendo el área pendiente de ejecución de obras en la Partida Registral Matriz.

CAPÍTULO VI

REGULARIZACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS EJECUTADAS

Artículo 38.- Ámbito de la regularización de habilitaciones urbanas ejecutadas

38.1 Mediante Resolución de la Municipalidad Distrital o Provincial, según corresponda, podrán aprobarse en vía de regularización las habilitaciones urbanas ejecutadas con anterioridad a la vigencia de la Ley y, de ser el caso, la recepción de las obras. Sólo podrán ser regularizadas, las habilitaciones ejecutadas hasta el 25 de septiembre del 2007, debiendo acreditarse con documento de fecha cierta.

38.2 Los administrados que hubieran ejecutado obras de habilitación urbana sin contar con la autorización municipal correspondiente, podrán solicitar la regularización de la misma, siempre que cuente con:

a) Obras de distribución de agua potable y recolección de desagüe, y de distribución de energía e iluminación pública, según corresponda.

b) Edificaciones permanentes con un área techada mínima de 25 m²., de las edificaciones construidas con cimientos, muros y techos.

Artículo 39.- Requisitos y procedimiento para solicitar la regularización de habilitaciones urbanas ejecutadas

39.1 En caso que el administrado requiera solicitar la regularización de una habilitación urbana ejecutada, iniciará el procedimiento presentando a la Municipalidad respectiva, además de los documentos que se indican en el artículo 25, los siguientes:

a) Certificado de zonificación y vías

b) Plano de ubicación y 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 deberá estar en concordancia con el Plan de Desarrollo Urbano aprobado por la Municipalidad Provincial correspondiente;

d) Memoria descriptiva, indicando las manzanas de corresponder, las áreas de los lotes, la numeración y los aportes.

e) Copia legalizada notarialmente de las minutas y/o copia de los comprobantes del pago por la redención de los aportes que correspondan.

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

f) Declaración jurada suscrita por el solicitante de la habilitación y el profesional responsable de la obra, en la que conste que las obras han sido ejecutadas, total o parcialmente.

g) 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 de los literales a), b) y c), debiendo presentar en su reemplazo:

i. Resolución y planos de los estudios preliminares aprobados.

ii. Planos de Replanteo de la Habilitación Urbana, de corresponder.

39.2 Presentada la solicitud de habilitación urbana en vía de regularización, el órgano competente realizará la Verificación Administrativa y la Verificación Técnica en un plazo que no excederá de veinte (20) días hábiles; en dicha verificación se evaluará y/o realizará:

- El cumplimiento de requisitos reglamentarios;

- La autenticidad y/o veracidad de los documentos presentados;

- El cumplimiento de los parámetros establecidos en el Certificado de Zonificación y Vías aplicables al predio en la fecha de ejecución de la habilitación urbana o en el caso que le sea favorable, los parámetros vigentes.
- En caso el predio se encuentre afectado por vías nacionales, metropolitanas y/o reservas para equipamiento urbano e intercambios viales serán de cumplimiento obligatorio los parámetros vigentes relacionados con dichas afectaciones.
- La entrega y/o redención de los aportes reglamentarios;
- El cumplimiento de las normas de diseño establecidas en el RNE; y,
- La verificación de la ejecución de la obra la cual debe coincidir con los planos presentados.

39.3 De existir observaciones al expediente, éstas serán comunicadas expresamente y por escrito al recurrente, quien podrá subsanarlas en el plazo máximo de siete (07) días hábiles. De no ser subsanadas, se emitirá la Resolución denegatoria del trámite solicitado.

39.4 De ser conforme la solicitud, la Municipalidad, emitirá la Resolución de aprobación dentro de los dos (02) días hábiles siguiente, la misma que constituye título suficiente para su inscripción en el Registro de Predios.

39.5 El Fuhu y su anexo "G" con el número de la Resolución de autorización, conjuntamente con los documentos técnicos respectivos, debidamente sellados y visados, serán entregados por duplicado al interesado para su inscripción en el Registro de Predios.

39.6 La Municipalidad Distrital remitirá a la Municipalidad Provincial la información correspondiente conforme a lo establecido en el artículo 18.

CAPÍTULO VII

HABILITACIÓN URBANA DE OFICIO

Artículo 40.- Habilitación Urbana de Oficio

40.1 La Declaración de Habilitación Urbana de Oficio es un procedimiento administrativo mediante el cual las municipalidades 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.

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.

40.2 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.

40.3 Los predios objeto de este procedimiento no se encuentran sujetos a los aportes de Habilitación Urbana, a cobros por derecho de tramitación, ni al silencio administrativo positivo.

40.4 Los predios que cumplan con las condiciones para ser declarados habilitados de oficio deberán cumplir con lo establecido en el artículo 40-C, los solicitantes de licencias podrán presentar sus expedientes técnicos cumpliendo lo especificado en el artículo 40-E.

Artículo 40-A Órgano Responsable

La autoridad municipal determinará la unidad orgánica responsable del procedimiento de habilitación urbana de oficio, la cual realiza las siguientes actividades:

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

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

c) 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.

d) 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.

e) Suscribir convenios con la Superintendencia Nacional de Registros Públicos u otros organismos públicos a fin de acceder a la información de los predios identificados.

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

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

h) Verificar que el predio identificado cumpla con lo establecido en el artículo 40-C del presente Reglamento.

i) Verificar que el predio identificado no se encuentre incurso en los supuestos establecidos en el artículo 40-D del presente Reglamento.

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

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

l) Proponer a la autoridad competente la Resolución municipal declarando la Habilitación Urbana de Oficio del predio identificado,

Artículo 40-B.- De los predios a identificar

Los predios materia de identificación para ser declarados habilitados de oficio deben cumplir lo establecido en el artículo 40-D del presente Reglamento. ()*

(*) Extremo modificado por el Artículo 7 del Decreto Supremo N° 012-2013-VIVIENDA, publicado el 03 octubre 2013, cuyo texto es el siguiente:

“Artículo 40-B.- De los predios a identificar

Los predios materia de identificación para ser declarados habilitados de oficio deben cumplir lo establecido en el artículo 40-C del presente Reglamento.”

Se priorizará la declaración de habilitación urbana de oficio de predios destinados a Vivienda, Equipamiento urbano y Uso público; y de acuerdo con los recursos y la capacidad operativa de cada municipalidad se atenderán los procedimientos correspondientes a otros tipos de habilitación.

Artículo 40-C 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) Ubicarse en una zona urbana consolidada con edificaciones destinadas a vivienda y demás complementarias a dicho uso. 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 manzaneamiento 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 40-D 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), excluyendo la zona afectada; previa delimitación y acreditación de dicha afectación por la entidad competente.

Artículo 40-E.- Del expediente técnico

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

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

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-C del presente Reglamento y no estando inmerso en los supuestos indicados en el artículo 40-D del presente 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 indique 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 donde se deje 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 deben ser georeferenciados al Sistema Geodésico Oficial y deberán cumplir lo establecido en la Ley N° 28294, Ley que Crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios y su Reglamento.

d) Informe legal sustentatorio.

Artículo 40-F.- Procedimiento

Para la declaración de habilitación urbana de oficio, la Municipalidad donde 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-C del presente 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;

Artículo 40-G.- De la 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, propondrá 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).

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.

40-H.- De la Inscripción Registral

Por el simple mérito de la Resolución expedida, la autoridad municipal procederá a efectuar la inscripción registral del cambio de uso de rústico a urbano del predio matriz; para tal efecto copia certificada del expediente sustentatorio de la Resolución, constituye el título de inscripción.

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

TÍTULO III

PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS PARA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Artículo 41.- 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 42.- Modalidades de aprobación según tipo de Edificación

Para los proyectos de edificaciones, son de aplicación las modalidades de aprobación A, B, C y D conforme a lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley.

42.1 Modalidad A, Aprobación automática con firma de profesionales: Podrán 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 o declaratoria de fábrica y/o edificación, y la sumatoria del área construida 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 construida.

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 5 pisos de altura, siempre que no requieran el uso de explosivos.

f) Las ampliaciones consideradas obras menores según lo establecido en el 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."(*)

(*) Literal incorporado por el Artículo 8 del Decreto Supremo N° 012-2013-VIVIENDA, publicado el 03 octubre 2013.

No están consideradas en esta modalidad:

i. Las obras de edificación en bienes inmuebles que constituyan Patrimonio Cultural de la Nación declarado por el Ministerio de Cultura, e incluidas en la lista a la que se hace referencia en el inciso f) del artículo 3 numeral 2 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.

42.2 Modalidad B, con firma de profesionales responsables: Podrán 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 construida o cambio de uso, así como las demoliciones parciales. Las ampliaciones procederán sólo cuando la edificación existente mantenga el uso residencial.

No están incluidas en esta modalidad las obras de edificación en bienes inmuebles y ambientes considerados como Patrimonio Cultural de la Nación, e incluidas en la lista a la que se hace referencia en el inciso f) del artículo 3 numeral 2 de la Ley.

42.3 Modalidad C, Aprobación con evaluación previa de proyecto por Comisiones Técnicas o Revisores Urbanos: Podrán acogerse a esta modalidad:

a) Las edificaciones para fines de vivienda multifamiliar, quinta o condominios que incluyan vivienda multifamiliar de más de 5 pisos y/o más de 3,000 m² de área construida.

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 bienes culturales inmuebles previamente declarados.

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 construida.

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

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

h) Las demoliciones totales de edificaciones que cuenten con cinco (05) o más pisos, o aquellas que requieran el uso de explosivos.

i) Todas las demás edificaciones que no se encuentren contempladas en las modalidades A, B y D.

42.4 Modalidad D, Aprobación con evaluación previa de Comisión Técnica: Se sujetan 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 construida.

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

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.

42.5 La Municipalidad, a requerimiento del administrado, podrá aprobar un Anteproyecto y otorgar Licencia de Edificación bajo los alcances de una modalidad superior a la que corresponda al proyecto, debiendo exigirse los requisitos que correspondan a su modalidad y de requerirse, los derechos de revisión del proyecto para el caso de la Modalidad C y D con aprobación previa por la Comisión Técnica.

CAPÍTULO II

DOCUMENTOS REQUERIDOS

Artículo 43.- Formulario Único de Edificaciones

43.1 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; el formulario tiene mérito de inscripción registral.

43.2 El FUE deberá ser suscrito por el propietario o por el solicitante acreditado y los profesionales responsables del proyecto. Tiene carácter de declaración jurada respecto a la información y documentos que se presentan.

Artículo 44.- Documentos para la Edificación

Son los instrumentos que regulan el diseño o las condiciones técnicas que afectarán el proceso de edificación, siendo éstos:

a) Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, es el documento emitido por las Municipalidades Distritales en sus jurisdicciones, y por las Municipalidades Provinciales en el ámbito del Cercado, en el que se especifican los parámetros de diseño que regulan el proceso de edificación sobre un predio urbano.

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

b) Certificado de Factibilidad de Servicios, es el documento emitido por las entidades prestadoras de servicios de agua, alcantarillado y energía eléctrica; y cuya obtención es necesaria con anterioridad al trámite de licencia de edificación.

La entidad prestadora otorgará el Certificado de Factibilidad de Servicio de agua potable y alcantarillado por un plazo mínimo de treinta y seis (36) meses, prorrogables por doce (12) meses calendario por única vez dentro del ámbito de responsabilidad de la Entidad Prestadora.

Los reembolsos(*)NOTA SPIJ 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.

Los Registros Públicos inscribirán, a solicitud del propietario, cualquiera de los documentos previos.

Artículo 45.- Habilitación Profesional

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

Artículo 46.- Estudios requeridos

46.1 Los Estudios de Impacto Ambiental, aprobados de acuerdo a las normas de la materia, y desarrollados conforme a lo dispuesto en la Ley N° 27446, Ley del Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental y su Reglamento.

46.2 Los estudios de Impacto Vial para los proyectos de Edificación, en los casos que establece el RNE y demás normas aplicables.

46.3 Los Estudios 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 contenida en el Título III del RNE.

Artículo 47.- Requisitos comunes

En todos los procedimientos regulados en el presente título, además de los requisitos especiales establecidos para cada caso, los administrados presentarán:

- a) FUE por duplicado, debidamente suscrito.
- b) En caso que el solicitante no sea el propietario del predio, se deberá presentar la escritura pública que acredite el derecho a edificar.
- c) Si el solicitante es una persona jurídica se acompañará la respectiva constitución de la empresa y copia literal del poder expedidos por el Registro de Personas Jurídicas, vigente al momento de presentación de los documentos.
- d) Declaración jurada de los profesionales que intervienen en el proyecto, señalando encontrarse hábiles para el ejercicio de la profesión.
- e) Copia del comprobante de pago de la tasa municipal correspondiente. Para el caso de las Modalidades A y B se adjuntará el Anexo "D" del FUE con el comprobante de pago respectivo.
- f) Para los casos de remodelaciones, ampliaciones o demoliciones, presentarán 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.
- g) Para los casos de demoliciones, parciales o totales, cuya edificación no pueda acreditarse con la autorización respectiva, deberán presentar 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.
- h) En caso de demoliciones totales o parciales de edificaciones cuya fábrica se encuentre inscrita en el Registro de Predios, se acreditará que sobre el bien no recaigan cargas y/o gravámenes; en su defecto, se acreditará la autorización del titular de la carga o gravamen.

Artículo 48.- Recepción del Expediente

48.1 Todos los documentos que se presenten con el expediente tienen la condición de declaración jurada; en tal sentido, los funcionarios de las unidades de recepción documental se limitarán a verificar en el acto de presentación que el expediente contenga los documentos requeridos en la Ley y el presente Reglamento. De ser así le asignará un número, sellará y firmará el FUE y foliará cada uno de los documentos presentados, tanto los originales como las copias; en caso contrario, se devolverá al presentante en el mismo acto.

48.2 Las unidades de recepción documental están obligadas a recibir los documentos y/o solicitudes presentados y darles ingreso para iniciar o impulsar los procedimientos, sin que en ningún caso pueda calificar, negar o diferir su admisión.

48.3 De omitirse alguno de los requisitos establecidos en el presente Reglamento, y a solicitud del administrado, deberán ser recibidos todos los formularios o escritos presentados. En un solo acto y por única vez, la unidad de recepción al momento de su presentación, realiza las observaciones por incumplimiento de requisitos, notificando al administrado a subsanarlas dentro de un plazo máximo de dos (02) días hábiles.

48.4 La observación debe anotarse bajo firma del receptor en la solicitud y en la copia que conservará el administrado, indicando que de no subsanarlas en el plazo estipulado, se tendrá por no presentada su petición.

48.5 Dentro del plazo establecido y mientras esté pendiente la subsanación, es aplicable lo siguiente:

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) La unidad de recepción documental no remite la solicitud o documentos a la dependencia competente para el inicio del procedimiento.

48.6 Transcurrido el plazo y de no haberse subsanado las observaciones por incumplimiento de requisitos, se considerará como no presentada la solicitud o formulario y se devuelve con sus recaudos cuando el interesado se apersona a reclamar, reembolsando(*)**NOTA SPIJ** el monto de los derechos que hubiese abonado.

48.7 Si la documentación presentada no se ajusta a lo requerido impidiendo la continuación del procedimiento, lo cual por su naturaleza no pudo ser advertido por la unidad de recepción al momento de su presentación, así como si resultara necesaria una actuación del administrado para continuar con el procedimiento, la Municipalidad, por única vez, deberá emplazar inmediatamente al administrado, a fin que realice la subsanación correspondiente, en el plazo de quince (15) días hábiles. Mientras esté pendiente dicha subsanación son aplicables las reglas establecidas en el numeral 48.5. De no subsanarse lo requerido dentro del plazo establecido, se procederá a declarar la Improcedencia del procedimiento. Esta disposición es aplicable para las modalidades de aprobación B, C con evaluación previa de la Comisión Técnica y D.

48.8 En caso el administrado subsane oportunamente las observaciones y si fuera observado nuevamente debido a presuntos nuevos defectos u omisiones no percibidos en el escrito inicial, podrá el administrado alternativa o complementariamente presentar queja ante el superior, o corregir los documentos.

Artículo 49.- Numeración Municipal

Obtenida la Licencia de Edificación, de acuerdo con las reglas de cada modalidad, el administrado podrá solicitar la numeración que corresponda a los ingresos a la edificación y a las unidades inmobiliarias proyectadas, quedando la Municipalidad respectiva obligada a emitir el Certificado o Resolución correspondiente dentro de los cinco (05) días hábiles de presentada la solicitud y pagada la tasa municipal correspondiente.

La tasa exigida no debe exceder 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 podrá 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.

CAPÍTULO III

LICENCIA DE EDIFICACIÓN

Subcapítulo I

Obtención de Licencia de Edificación para Modalidad A

Artículo 50.- Requisitos y procedimiento para obtener Licencia de Edificación - Modalidad A, Aprobación Automática con Firma de Profesionales

50.1 En caso que el administrado requiera solicitar Licencia de Edificación en la Modalidad A, iniciará el procedimiento presentando a la Municipalidad respectiva, por duplicado, además de los documentos que se indican en el artículo 47, la documentación técnica compuesta por plano de ubicación, planos de arquitectura (planta, cortes y elevaciones), de estructuras, de instalaciones sanitarias y de instalaciones eléctricas, así como la declaración jurada de habilitación de los profesionales que intervienen en el proyecto.

50.2 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 podrá optar por la presentación de un proyecto adquirido en el Banco de Proyectos de la Municipalidad respectiva.

50.3 Para el caso de edificaciones consideradas como obras menores según el RNE, sólo deben presentar, como documentación técnica, el plano de ubicación y arquitectura (plantas, cortes y elevaciones), así como la declaración jurada de habilitación de los profesionales que intervienen en el proyecto.

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

50.5 Para la remodelación de una vivienda unifamiliar sin modificación estructural, ni cambio de uso, ni aumento de área construida, se deben presentar los planos que conforman la documentación técnica donde se diferencie la edificación existente de las áreas y elementos remodelados.

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

50.7 Para la demolición total de edificaciones, siempre que no constituyan parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación y no se requiera el uso de explosivos, se debe presentar como documentación técnica la carta de responsabilidad de obra firmada por un ingeniero civil y plano de ubicación.

50.8 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 presentará como documentación técnica: el plano de ubicación y perimétrico, así como una descripción general del proyecto.

50.9 *Los requisitos serán presentados a las unidades de recepción documental, quienes procederán conforme a lo establecido en el artículo 48 del presente Reglamento, de estar conforme los requisitos se sellarán y firmarán cada uno de los documentos presentados, tanto los originales como las copias que conforman el cargo del administrado, el cual será devuelto en el mismo acto de presentación. (*)*

(*) Numeral modificado por el Artículo 9 del Decreto Supremo N° 012-2013-VIVIENDA, publicado el 03 octubre 2013, cuyo texto es el siguiente:

"50.9 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 presentará como documentación técnica: el plano de ubicación y perimétrico, así como una descripción del proyecto."

50.10 *La Licencia de Edificación está constituida por el cargo de presentación del expediente, conformado por el FUE, el Anexo D y documentación técnica, debidamente sellados con la recepción y el número de expediente asignado; y la copia del comprobante de pago de la licencia respectiva. A partir de este momento se pueden dar inicio a las obras. (*)*

(*) Numeral modificado por el Artículo 9 del Decreto Supremo N° 012-2013-VIVIENDA, publicado el 03 octubre 2013, cuyo texto es el siguiente:

"50.10 Los requisitos serán presentados a las unidades de recepción documental, quienes procederán conforme a lo establecido en el artículo 48 del presente Reglamento, de estar conforme los requisitos se sellarán y firmarán cada uno de los documentos presentados, tanto los originales como las copias que conforman el cargo del administrado, el cual será devuelto en el mismo acto de presentación."

50.11 El inicio de la ejecución de obras autorizadas está sujeto a:

a) *Comunicación de la fecha de inicio de obra, de ser el caso.*

b) *Suscripción del cronograma de visitas de inspección, constituido por las Verificaciones Técnicas;*

c) *El pago de la Verificación Técnica, monto que no podrá ser menor al 40% de la Tasa Municipal establecida como costo de la Licencia de acuerdo al artículo 10 de la Ley. (*)*

(*) Numeral modificado por el Artículo 9 del Decreto Supremo N° 012-2013-VIVIENDA, publicado el 03 octubre 2013, cuyo texto es el siguiente:

"50.11 La Licencia de Edificación está constituida por el cargo de presentación del expediente, conformado por el FUE, el Anexo D y documentación técnica, debidamente sellados con la recepción y el número de expediente asignado; y la copia del comprobante de pago de la licencia respectiva. A partir de este momento se pueden dar inicio a las obras."

50.12 La Municipalidad realizará la Verificación Administrativa según lo previsto en el respectivo Reglamento; de no haber observaciones, el funcionario municipal designado para tal fin, debe sellar y firmar todos los documentos y planos, así como emitir la resolución correspondiente, la cual debe consignarse en el FUE-Licencia La Verificación Técnica se realizará de acuerdo al cronograma de visitas de inspección suscrito.(*)

(*) Numeral modificado por el Artículo 9 del Decreto Supremo N° 012-2013-VIVIENDA, publicado el 03 octubre 2013, cuyo texto es el siguiente:

"**50.12** El inicio de la ejecución de obras autorizadas está sujeto a:

- a) Comunicación de la fecha de inicio de obra, de ser el caso.
- b) Suscripción del cronograma de visitas de inspección, constituido por las Verificaciones Técnicas.
- c) El pago de la Verificación Técnica, monto que no podrá ser menor al 40% de la Tasa Municipal establecida como costo de la Licencia de acuerdo al artículo 10 de la Ley."

50.13 En caso de observaciones en la Verificación Administrativa y Técnica se procederá según lo previsto en el respectivo Reglamento y, simultáneamente se dispondrá la paralización de la obra.(*)

(*) Numeral modificado por el Artículo 9 del Decreto Supremo N° 012-2013-VIVIENDA, publicado el 03 octubre 2013, cuyo texto es el siguiente:

"**50.13** La Municipalidad realizará la Verificación Administrativa según lo previsto en el respectivo Reglamento; de no haber observaciones, el funcionario municipal designado para tal fin, debe sellar y firmar todos los documentos y planos, así como emitir la resolución correspondiente, la cual debe consignarse en el FUE-Licencia. La Verificación Técnica se realizará de acuerdo al cronograma de visitas de inspección suscrito."

"**50.14** En caso de observaciones en la Verificación Administrativa y Técnica se procederá según lo previsto en el respectivo Reglamento y, simultáneamente se dispondrá la paralización de la obra."(*)

(*) Numeral incorporado por el Artículo 9 del Decreto Supremo N° 012-2013-VIVIENDA, publicado el 03 octubre 2013.

Subcapítulo II

Obtención de Licencia de Edificación para la Modalidad B

Artículo 51.- Requisitos y procedimiento para obtener Licencia de Edificación - Modalidad B con Firma de Profesionales Responsables

51.1 En caso que el administrado requiera solicitar Licencia de Edificación en la Modalidad B, iniciará el procedimiento presentando a la Municipalidad respectiva, además de los documentos que se indican en el artículo 47, los siguientes:

- a) Certificados de Factibilidad de Servicios, para obra nueva de Vivienda Multifamiliar.

b) Documentación técnica, por duplicado, la misma que estará 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 de las correspondientes memorias justificativas por cada especialidad.

- De ser el caso, plano de sostenimiento de excavaciones de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Norma E 050 del RNE acompañado de la memoria descriptiva que precise las características de la obra, además de las edificaciones colindantes indicando el número de pisos y sótanos, complementando con fotos.

- Estudio de Mecánica de Suelos, según los casos que establece el RNE.

c) Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista) o la Póliza de Responsabilidad Civil según las características de la obra a ejecutarse con cobertura por daños materiales y personales a terceros y como complemento al Seguro Complementario de Trabajo de Riesgo previsto en la Ley N° 26790, este requisito se entregará a la Municipalidad el día útil anterior al inicio de la obra y debe tener una vigencia igual o mayor a la duración del proceso edificatorio.

d) Anexo "D" del FUE adjuntando la copia del comprobante de pago correspondiente a la Verificación Administrativa.

El administrado comunicara a la municipalidad, el inicio del proceso edificatorio con una antelación de 15 días calendarios, en caso de no haberlo declarado en el FUE.

51.2 En caso se solicite licencia de ampliación o remodelación de una edificación existente con modificación estructural, aumento de área construida o cambio de uso, además de los requisitos que se indican en el artículo 47 que conforman el expediente deberán presentar:

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, por duplicado, la misma que estará 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 justificativas por especialidad.

- De ser el caso, plano de sostenimiento de excavaciones de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Norma E 050 del RNE acompañado de la memoria descriptiva que precise las características de la obra, además de las edificaciones colindantes indicando el número de pisos y sótanos, complementando con fotos.

- Estudio de Mecánica de Suelos, según los casos que establece el 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 Conformidad o Finalización de Obra, o la Licencia de Obra o de Edificación de la construcción existente.

d) Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista) o la Póliza de Responsabilidad Civil según las características de la obra a ejecutarse con cobertura por daños materiales y personales a terceros y como complemento al Seguro Complementario de Trabajo de Riesgo previsto en la Ley N° 26790, este requisito se entregará a la Municipalidad el día útil anterior al inicio de la obra y debe tener una vigencia igual o mayor a la duración del proceso edificatorio.

El administrado comunicará a la municipalidad, el inicio del proceso edificatorio con una antelación de 15 días calendarios, en caso de no haberlo declarado en el FUE.

e) *En el caso que el predio esté sujeto al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común se adjuntará copia del Reglamento Interno, el plano de independización correspondiente a la unidad inmobiliaria y la autorización de la Junta de Propietarios. (*)*

(*) Literal modificado por el Artículo 10 del Decreto Supremo N° 012-2013-VIVIENDA, publicado el 03 octubre 2013, cuyo texto es el siguiente:

"e) En el caso que el predio esté sujeto al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común se adjuntará copia del Reglamento Interno, el plano de independización correspondiente a la unidad inmobiliaria y la autorización de la Junta de Propietarios, según corresponda."

51.3 En caso se solicite la licencia de Demolición Parcial, además de los requisitos que se indican en el artículo 47 que conforman el expediente deberán presentar:

a) Plano de localización y ubicación.

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.

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 del RNE y demás normas de la materia.

d) Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista) o Póliza de Responsabilidad Civil con cobertura por daños materiales y personales a terceros, según las características de la obra a ejecutarse con cobertura por daños materiales y personales a terceros y como complemento al Seguro Complementario de Trabajo de Riesgo previsto en la Ley N° 26790, este requisito se entregará a la Municipalidad el día útil anterior al inicio de la obra y debe tener una vigencia igual o mayor a la duración del proceso edificatorio.

e) Carta de responsabilidad 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 adjuntará copia del Reglamento Interno, el plano de independización correspondiente a la unidad inmobiliaria y la autorización de la Junta de Propietarios.

El administrado comunicará a la municipalidad, el inicio del proceso edificatorio con una antelación de 15 días calendarios, en caso de no haberlo declarado en el FUE.

51.4 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 47 que conforman el expediente deberán presentar:

a) Plano de Ubicación y Localización,

b) Planos de las especialidades que correspondan y sus respectivas memorias descriptivas,

c) De ser el caso, plano de sostenimiento de excavaciones de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Norma E 050 del RNE acompañado de la memoria descriptiva que precise las características de la obra, además de las edificaciones colindantes indicando el número de pisos y sótanos, complementando con fotos.

d) En el caso que el predio esté sujeto al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común se adjuntará copia del Reglamento Interno, el plano de independización correspondiente a la unidad inmobiliaria y la autorización de la Junta de Propietarios.

El administrado comunicará a la municipalidad, el inicio del proceso edificatorio con una antelación de 15 días calendarios, en caso de no haberlo declarado en el FUE.

51.5 A solicitud del administrado se podrá 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.

51.6 El cargo de presentación del FUE, la documentación técnica, Anexo D, debidamente sellado con la recepción y el número de expediente asignado y la copia del comprobante de pago de la Verificación Administrativa constituirá la Licencia Temporal para Edificación, la cual autoriza el inicio de las obras preliminares, incluyendo las obras provisionales, que se requieran para implementar la obra previo al proceso de excavación.

La caseta de ventas y el módulo piloto, se consideran como partes de las obras provisionales, las mismas que deberán ser retiradas antes de emitirse la conformidad de obra.

51.7 La Municipalidad en un plazo máximo de quince (15) días hábiles de iniciado el trámite, realizará la Verificación Administrativa de acuerdo con lo previsto en el respectivo Reglamento.

51.8 Finalizada la Verificación Administrativa dentro del plazo señalado y de no haber observaciones, se otorgará la licencia definitiva, 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 FUE-Licencia.

51.9 En caso de observaciones en la verificación administrativa se procederá según lo previsto en el respectivo Reglamento.

51.10 Transcurrido el plazo señalado en el numeral 51.7 sin pronunciamiento por parte de la Municipalidad, se aplica el silencio administrativo positivo, procediendo a otorgar la licencia definitiva.

Para tal efecto los administrados podrán 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.

51.11 El inicio de la ejecución de obras autorizadas está sujeto a:

a) Comunicación de la fecha de inicio de obra

b) Suscripción del cronograma de visitas de inspección, constituido por las Verificaciones Técnicas;

c) El pago de la Verificación Técnica, monto que no podrá ser menor al 40% de la Tasa Municipal establecida como costo de la Licencia de acuerdo al artículo 10 de la **Ley. La Verificación Técnica se realizará de acuerdo al cronograma de visitas de inspección suscrito.**

"d) Entrega de la póliza en los casos que corresponda."(*)

(*) Literal incorporado por el Artículo 11 del Decreto Supremo N° 012-2013-VIVIENDA, publicado el 03 octubre 2013.

Subcapítulo III

Obtención de Licencia de Edificación para las Modalidades C y D con Evaluación Previa del Proyecto por la Comisión Técnica

Artículo 52.- Requisitos para solicitar la Licencia de Edificación - Modalidades C y D con Evaluación Previa del Proyecto por la Comisión Técnica

52.1 Para solicitar Licencia de Edificación en las Modalidades C y D, con evaluación previa del proyecto por la Comisión Técnica, el administrado deberá presentar a la Municipalidad respectiva los documentos que se indican en los artículos 47 y 51, los Estudio de Impacto Ambiental y de Impacto Vial aprobados por las entidades competentes y en los casos que se requiera y copia de los comprobantes de pago por revisión de proyecto.

Como parte del proyecto de Arquitectura, se debe presentar el plano de seguridad y evacuación, cuando se requiera la intervención de los delegados Ad Hoc del Indeci o del CGBVP, según lo previsto en numeral 7, del artículo 4 de la Ley.

La Póliza CAR o la Póliza de Responsabilidad Civil, según las características de la obra a ejecutarse 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, serán requeridas para todas las Edificaciones contempladas en las modalidades C y D con evaluación previa del proyecto por la Comisión Técnica. Este requisito se entregará a la Municipalidad el día útil anterior al inicio de la obra y debe tener una vigencia igual o mayor a la duración del proceso edificatorio.

En caso de no haberlo declarado en el FUE, el administrado comunicará a la municipalidad, el inicio del proceso edificatorio con una antelación de 15 días calendario.

Se podrá adjuntar copia de los planos del Anteproyecto Aprobado, de encontrarse vigente su aprobación, el cual tendrá 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.

52.2 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.

52.3 En caso se solicite Licencia de Edificación para Remodelación, Ampliación, Puesta en Valor Histórico, además de los requisitos señalados en el numeral 52.1, deberá presentarse lo siguiente:

a) Planos de arquitectura (planta, cortes y elevaciones) en los cuales se diferencie la edificación existente de la proyectada, con su respectiva memoria descriptiva, de acuerdo a lo siguiente:

- Plano de Levantamiento de la edificación existente, graficándose con achurado a 45 grados los elementos a eliminar.

- Plano de la edificación resultante, graficándose con achurado a 45 grados, perpendicular al anterior, los elementos a edificar.

- Para las obras de Puesta en Valor Histórico, se deberá graficar en los planos 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) Planos de estructura acompañados de su respectiva memoria justificativa; en los casos de obras de remodelación, ampliación o puesta en valor y cuando sea necesario en los demás tipos de obra. En cualquier caso, se diferenciarán claramente los elementos estructurales existentes, los que se eliminarán y los nuevos, y se detallarán adecuadamente los empalmes.

c) Planos de instalaciones cuando sea necesario acompañados de memoria justificativa, en cuyo caso:

- Se diferenciarán claramente los puntos y salidas existentes, los que se eliminarán y los nuevos, detallando adecuadamente los empalmes.

- Se evaluará la factibilidad de servicios teniendo en cuenta la ampliación de cargas de electricidad y de dotación de agua potable.

d) Para los proyectos en predios sujetos al Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, se acreditará la autorización de la junta de propietarios conforme al reglamento interno cuya copia se adjuntará con los planos de independización correspondientes,

52.4 Cuando se solicite la licencia de algún tipo de Demolición no contemplada en la Modalidad A o B, además de los requisitos que se indican en el artículo 47 que conforman el expediente se deberá presentar:

a) Plano de localización y ubicación.

b) Planos de planta a escala 1/75, dimensionados adecuadamente, en el que se delinearán 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 del RNE y demás normas de la materia.

e) La Póliza CAR o la Póliza de Responsabilidad Civil, según las características de la obra a ejecutarse 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, serán requeridas para todas las Edificaciones contempladas en las modalidades C y D con evaluación previa del proyecto por la Comisión Técnica. Este requisito se entregará a la Municipalidad el día útil anterior al inicio de la obra y debe tener una vigencia igual o mayor a la duración del proceso edificatorio.

En caso de no haberlo declarado en el FUE, el administrado comunicará a la municipalidad, el inicio del proceso edificatorio con una antelación de 15 días calendario.

Adicionalmente en caso de uso de explosivos se deberá presentar además:

f) Autorizaciones de las autoridades competentes (DISCAMEC, Comando Conjunto de las Fuerzas Armadas y Defensa Civil), 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 que se efectuarán las detonaciones.

Artículo 53.- Procedimiento para obtención de Dictamen y emisión de la Licencia de Edificación - Modalidad C y D con Evaluación Previa del Proyecto por la Comisión Técnica

53.1 Iniciado el trámite, el profesional responsable del área correspondiente, dispone de cinco (05) días hábiles para efectuar la pre verificación del expediente, verificando la documentación presentada y que el proyecto cumpla con los planes urbanos, parámetros urbanísticos y edificatorios y demás normas aplicables; así como la comprobación que los profesionales que participan en el proyecto se encuentren habilitados en el ejercicio de su profesión y la revisión de la información relevante del predio, a través de los portales web de los colegios profesionales y de la SUNARP, respectivamente.

Durante este plazo, el Presidente de la Comisión convocará a la Comisión Técnica y de ser el caso a los Delegados Ad Hoc.

53.2 El plazo máximo para que la Comisión Técnica emita su dictamen teniendo en cuenta la opinión de los delegados Ad Hoc, será de veinte (20) días hábiles para todas las especialidades, excepto en el caso previsto en el literal c) del numeral 10.1 del artículo 10; considerando lo establecido en sus artículos 8 y 11. En caso que alguna

especialidad sea observada por la Comisión Técnica, el plazo será suspendido y la subsanación de observaciones se realizará de acuerdo a lo indicado en el numeral 11.10 del artículo 11.

El dictamen de la Comisión Técnica se emitirá de acuerdo a lo establecido en el artículo 54.

53.3 Con el dictamen Conforme de la Comisión Técnica en la especialidad Arquitectura, el administrado podrá optar por iniciar las obras bajo una Licencia Temporal de Edificación, adjuntando el Anexo D del FUE.

La Licencia Temporal para Edificación sólo autoriza el inicio de las obras preliminares, incluyendo las obras provisionales, que se requieran para implementar la obra previo al proceso de excavación. La caseta de ventas y el módulo piloto, se consideran como partes de las obras provisionales, las mismas que deberán ser retiradas antes de emitirse la conformidad de obra. De haber obtenido dictamen “No Conforme” en alguna de las especialidades, la Municipalidad notificará copia del dictamen y ordenará la paralización de las obras preliminares, las mismas que se reanudarán una vez obtenido el dictamen “Conforme” para la respectiva especialidad.

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

53.5 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 55.

53.6 Para el caso de demoliciones el dictamen será emitido por los delegados del Colegio de Arquitectos y por el delegado de la especialidad del Colegio de Ingenieros del Perú que corresponda.

Artículo 54.- Notificación del dictamen y sus efectos

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

54.2 Cumplido el plazo señalado en el numeral 53.2 del presente Reglamento sin que se haya notificado la totalidad de los dictámenes, el administrado podrá acogerse al silencio administrativo positivo, en este caso el cargo del FUE debidamente sellado con la recepción y el número de expediente asignado, constituyen una licencia temporal, quedando obligada la Municipalidad a expedir la licencia definitiva respectiva, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 55.

Los administrados podrán 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.

54.3 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 la 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.

54.4 En la notificación del último dictamen Conforme del proyecto, la Municipalidad solicitará al administrado para que en un plazo no mayor a cinco (05) días hábiles realice lo siguiente:

a) Comunicar la fecha de inicio de la obra, en caso no se haya indicado en el FUE.

b) Designar al responsable de obra y convocarlo para que se apersona al área de la Municipalidad responsable de realizar la Verificación Técnica, a fin de elaborar y suscribir en forma conjunta con el Supervisor designado por la Municipalidad, el Cronograma de Visitas de Inspección, tal como se establece en el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica.

c) Entregar a la Municipalidad el día útil anterior al inicio de la obra, la Póliza CAR o la Póliza de Responsabilidad Civil.

Artículo 55.- Resolución de Licencia de Edificación

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

55.2 Copias del 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.

55.3 En el caso que el Administrado no precise la fecha de inicio de las obras y por ende no se pueda establecer el Cronograma de Visitas de Inspección, la Municipalidad extiende la licencia respectiva y notifica al administrado que no podrá iniciar las obras hasta que no se dé cumplimiento a lo establecido en el numeral 3.1 del artículo 3, caso contrario está sujeto a multa.

55.4 No se podrá iniciar las obras autorizadas en la licencia, sin el pago de la tasa correspondiente a la Verificación Técnica.

Artículo 56.- Pago de los derechos por Verificación Técnica

56.1 El inicio de las obras autorizadas en la Licencia está sujeto a lo establecido en el numeral 3.1 del artículo 3.

56.2 Suscrito el Cronograma de Visitas de Inspección, la Municipalidad en el término de dos (02) días hábiles comunicará al Administrado el monto que debe cancelar por concepto de Verificación Técnica.

56.3 El administrado deberá cancelar el monto correspondiente a la Verificación Técnica. Copia del comprobante de pago será adjuntado al expediente.

Subcapítulo IV

Obtención de la Licencia de Edificación para la Modalidad C con Aprobación Previa del Proyecto por Revisores Urbanos

Artículo 57.- Requisitos para obtener Licencia de Edificación - Modalidad C con aprobación previa por Revisores Urbanos

57.1 Cuando el administrado requiera solicitar Licencia de Edificación en la Modalidad C con aprobación previa de Revisores Urbanos, iniciará el procedimiento presentando a la Municipalidad respectiva, además de los documentos que se indican en los artículos 47 y 51, los Estudios de Impacto Ambiental y de Impacto Vial 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 Póliza CAR o el seguro de accidentes contra terceros 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, serán requeridas para todas las Edificaciones consideradas en la modalidad C y se entregará el día hábil anterior al inicio de la obra y debe tener una vigencia igual o mayor a la duración del proceso edificatorio.

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

57.3 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.

57.4 En caso se solicite Licencia de Edificación para Remodelación, Ampliación o Puesta en Valor Histórico, además de los requisitos señalados en el numeral 57.1, deberá presentarse los requisitos señalados en el 52.3 del artículo 52.

57.5 En caso se solicite la licencia de algún tipo de Demolición no contemplada en la Modalidad A o B, además de los requisitos que se indican en el artículo 47 que conforman el expediente deberán presentar los requisitos requeridos en el numeral 52.4 del artículo 52 del presente Reglamento.

El Informe Técnico favorable de los Revisores Urbanos a que se hace referencia en el numeral 57.1 será emitido por los Revisores Urbanos acreditados por el Colegio de Arquitectos y por el de la especialidad del Colegio de Ingenieros del Perú que corresponda.

Artículo 58.- Procedimiento para obtener Licencia de Edificación - Modalidad C con aprobación previa de Revisores Urbanos

58.1 La Municipalidad en un plazo máximo de cinco (05) días de iniciado el trámite realizará la Verificación Administrativa de acuerdo con lo previsto en el respectivo Reglamento.

58.2 El cargo de presentación del FUE y Anexo D, debidamente sellado con la recepción y el número de expediente asignado, copia del comprobante de pago del derecho correspondiente y copia de la documentación técnica presentada, constituirán la Licencia Temporal para Edificación, que autoriza el inicio de las obras preliminares, incluyendo las provisionales, que se requieran para implementar la obra previo al proceso de excavación. La caseta de ventas y el módulo piloto, se consideran como partes de las obras provisionales, las mismas que deberán ser retiradas antes de emitirse la conformidad de obra.

58.3 La Municipalidad, dentro del plazo señalado en el numeral anterior designará al supervisor de obra y convocará al responsable de la misma a fin que elaboren y suscriban, en forma conjunta, dentro del plazo de diez (10) días hábiles el Cronograma de Visitas de Inspección.

58.4 De no haber observaciones en la Verificación Administrativa, se otorgará la licencia definitiva, debiendo el funcionario municipal designado para tal fin, sellar y firmar todos los planos, así como emitir la resolución correspondiente, la cual se consignará en el FUE-Licencia.

58.5 En caso de observaciones en la Verificación Administrativa, se procederá según lo establecido en respectivo Reglamento.

58.6 El inicio de la ejecución de obras autorizadas está sujeto a:

- a) La comunicación de la fecha de inicio de obra;
- b) La suscripción del cronograma de visitas de inspección, constituido por las Verificaciones Técnicas;
- c) La entrega de la póliza; y
- d) El pago de la Verificación Técnica, monto que no será menor al 40% de la Tasa Municipal establecida como costo de la Licencia de acuerdo a Ley.

Artículo 59.- Pago de los derechos por Verificación Técnica

59.1 Obtenida la Licencia de Edificación y suscrito el Cronograma de Visitas de Inspección la Municipalidad en el plazo de dos (02) días hábiles comunicará al Administrado el monto que debe cancelar por concepto de Verificación Técnica.

59.2 El administrado deberá cancelar el monto correspondiente a la Verificación Técnica; la copia del comprobante de pago será adjuntado al expediente.

59.3 En el caso que el Administrado no precise la fecha de inicio de las obras y por ende no se pueda establecer el Cronograma de Visitas de Inspección, la Municipalidad extiende la licencia definitiva respectiva y notifica al administrado que no podrá iniciar las obras hasta que no se dé cumplimiento a lo establecido en el numeral 58.6 del artículo 58, caso contrario está sujeto a multa.

59.4 Copias del 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.

59.5 La Verificación Técnica se realizará de acuerdo al cronograma de visitas de inspección suscrito.

Subcapítulo V

Modificación de Proyecto y/o de la Licencia de Edificación

Artículo 60.- Requisitos y Procedimiento para la Modificación de Proyectos y/o Licencia de Edificación

60.1 Modificación del proyecto antes de emitida la Licencia de Edificación

El administrado puede solicitar la modificación de un proyecto aprobado en cualquiera de sus especialidades abonando la tasa municipal correspondiente, el pago por

derecho de revisión según corresponda y adjuntando la documentación necesaria siempre que no se varíe la modalidad solicitada en la cual se está tramitando el expediente. Los plazos y procedimientos serán los que correspondan para cada modalidad de aprobación; no siendo de aplicación para los proyectos aprobados en la Modalidad A.

60.2 Modificación de la licencia de edificación:

a) Modificaciones no sustanciales

Las modificaciones que no impliquen aumento del área techada, incremento de la densidad neta ni cambio de uso, o disminución de los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables, disminución de las condiciones mínimas de diseño previstas en el Reglamento Nacional de Edificaciones, podrán ser regularizadas en el trámite de Conformidad de Obra previsto en el artículo 64 del presente Reglamento.

A requerimiento del administrado podrá solicitarse la aprobación de modificaciones no sustanciales en el proceso constructivo de una obra autorizada, debiendo tramitarse la modificación de la licencia respectiva, según lo previsto en los numerales 60.4, 60.5, 60.6, 60.7 y 60.8 en lo que corresponda.

b) Modificaciones sustanciales

Después de otorgada la Licencia de Edificación y de requerirse variaciones que impliquen aumento del área techada, incremento de la densidad neta, cambio de uso, disminución de los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables, así como de las condiciones mínimas de diseño previstas en el Reglamento Nacional de Edificaciones, y/o modificación de estructuras del proyecto aprobado; el administrado deberá solicitar, previa a su ejecución, la aprobación respectiva, conforme a la modalidad que corresponda la totalidad del proyecto modificado.

60.3 En caso las modificaciones propuestas generen un cambio de modalidad de aprobación, éstas deberán ser aprobadas de acuerdo a lo regulado para la nueva modalidad, debiendo cumplir con los requisitos exigidos para ella, no siendo de aplicación para los proyectos aprobados en la Modalidad A.

60.4 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 podrá solicitar a la Municipalidad la aprobación de la modificación planteada, debiendo tramitarse conforme a la modalidad que corresponda y de acuerdo a lo indicado en los numerales 60.5, 60.6, 60.7 y 60.8 previsto dicha modificación conforme a lo previsto en la modalidad que corresponda.

60.5 En el caso de requerirse la modificación de la Licencia de Edificación en la Modalidad A, previo a su ejecución y siempre que el proyecto resultante se encuentre dentro de los supuestos contemplados en el numeral 42.1 del artículo 42 del presente Reglamento:

a) El administrado podrá solicitar la modificación adjuntando a su solicitud el Anexo H y la documentación técnica por duplicado, conforme a lo establecido en los numerales 50.1, 50.3, 50.4, 50.5, 50.6, 50.7 y 50.8, según corresponda, así como el derecho de pago por la tasa municipal correspondiente.

b) La Licencia de Edificación estará 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 asignado; y la copia del

comprobante del derecho de pago por la tasa municipal respectiva. A partir de este momento se pueden dar inicio a las obras que correspondan a la modificación propuesta.

c) La Municipalidad realizará la Verificación Administrativa correspondiente según lo previsto en el respectivo Reglamento, de encontrarlo conforme el funcionario municipal designado para tal fin, debe sellar y firmar todos los documentos y planos, así como emitir la resolución que corresponda, la cual debe consignarse en el Anexo H.

d) En caso de observaciones en la Verificación Administrativa, se procederá según lo establecido en el respectivo Reglamento.

60.6 En el caso de requerirse la modificación de la Licencia de Edificación en la Modalidad B, previo a su ejecución y siempre que el proyecto resultante se encuentre dentro de los supuestos contemplados en el numeral 42.2 del artículo 42 del presente Reglamento:

a) El administrado podrá solicitar la modificación de la licencia, adjuntando a su solicitud el Anexo H y la documentación técnica por duplicado conforme a lo establecido en el literal b) del numeral 51.1, del artículo 51; las factibilidades de servicio según sea el caso; así como el derecho de pago por la tasa municipal que corresponda.

b) La Municipalidad en un plazo máximo de quince (15) días hábiles de iniciado el trámite realizará la Verificación Administrativa de acuerdo con lo previsto en el respectivo Reglamento.

c) De ser conforme la Verificación Administrativa, el funcionario municipal, designado para tal fin, debe sellar y firmar todos los documentos y planos, así como emitir la resolución que corresponda, la cual debe consignarse en el Anexo H.

d) De haber observaciones en el proceso de Verificación Administrativa, se procederá conforme a lo establecido en el respectivo Reglamento.

e) Transcurrido el plazo previsto en el literal b) sin pronunciamiento por parte de la Municipalidad, se aplica el silencio administrativo positivo, procediendo a otorgar la licencia definitiva.

Los administrados podrán 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.

60.7 En el caso de requerirse la modificación de la Licencia de Edificación en las Modalidades C y D con Evaluación Previa de Proyectos por la Comisión Técnica, previo a su ejecución y siempre que el proyecto resultante se encuentre dentro de los supuestos contemplados en el numeral 42.3 y 42.4, del artículo 42 del presente Reglamento:

a) El administrado podrá solicitar la modificación de la Licencia adjuntando a su solicitud el Anexo H, los documentos que se indican en los artículos 47, 51 y 52 que sean materia de las modificaciones propuestas, así como los planos modificados, por

duplicado; así como la copia del comprobante de pago de los derechos de revisión de la Comisión Técnica y de la tasa municipal correspondiente.

b) Será de aplicación en lo que corresponda, lo establecido en el artículo 53, 54, 55 y 56 del presente Reglamento, debiendo consignarse la Resolución en el Anexo H.

60.8 En el caso de requerirse la modificación de la Licencia de Edificación en la Modalidad C con Evaluación Previa de Proyectos por Revisores Urbanos, previo a su ejecución y siempre que el proyecto resultante se encuentre dentro de los supuestos contemplados en el numeral 42.3 del artículo 42 del presente Reglamento:

a) El administrado solicitará la modificación de la Licencia, adjuntando el Anexo H, los documentos que se indican en los artículos 47, 51 y 57 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 duplicado; así como la copia del comprobante de pago de la tasa municipal respectiva.

b) Será de aplicación en lo que corresponda, el procedimiento establecido en el artículo 58 y 59 del presente Reglamento.

c) La Municipalidad dentro de los plazos señalados en el numeral 58.1 realizará la Verificación Administrativa de acuerdo con lo previsto en el respectivo Reglamento.

d) De ser conforme la Verificación Administrativa el funcionario municipal, designado para tal fin, debe sellar y firmar todos los planos, así como emitir la resolución correspondiente, la cual debe consignarse en el Anexo H.

e) En caso de observaciones en la Verificación Administrativa se procederá con lo previsto en el respectivo Reglamento.

f) Transcurrido el plazo previsto en el literal b) sin pronunciamiento por parte de la Municipalidad, se aplica el silencio administrativo positivo, procediendo a otorgar la licencia definitiva.

Los administrados podrán 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.

Subcapítulo VI

Anteproyecto en Consulta

Artículo 61.- Requisitos y Procedimiento para la aprobación de Anteproyecto en Consulta

61.1 En caso que el administrado requiera solicitar la aprobación de un Anteproyecto en Consulta, en cualquiera de las modalidades establecidas en el artículo 10 de la Ley, iniciará el procedimiento presentando a la Municipalidad respectiva, los siguientes documentos por duplicado:

a) Solicitud según formato;

b) Plano de Ubicación y Localización;

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

d) Planos de seguridad y evacuación amoblados, en las modalidades de aprobación C y D, cuando se requiera la intervención de los delegados Ad Hoc del INDECI o el CGBVP

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

f) Copia del comprobante de pago por derecho de revisión, sólo para las modalidades de aprobación C y D.

g) Copia del comprobante de pago por la tasa municipal respectiva.

61.2 La aprobación del anteproyecto, para las obras contempladas en las Modalidades A y B, estarán sujetas a la aprobación por parte de la Municipalidad; y en la Modalidad C y D estarán sujetas a la evaluación y dictamen por parte de la Comisión Técnica.

61.3 La verificación del expediente, por parte de la Municipalidad, se efectuará dentro de un plazo máximo de tres (03) días hábiles de iniciado el procedimiento y la emisión del Dictamen por la Comisión Técnica se realizará dentro del plazo de cinco (05) días hábiles de iniciado el procedimiento. El dictamen "Conforme" del Anteproyecto no autoriza el inicio de obras.

61.4 La verificación del Anteproyecto por parte de la Municipalidad, estará a cargo de los profesionales municipales designados para tal fin, quienes en un plazo máximo de tres (03) días hábiles emitirán un informe donde se consigne el cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios; de las normas técnicas del RNE y demás normas de la materia.

De ser conforme la revisión, los planos del Anteproyecto deberán ser firmados y sellados, en señal de aprobación, por el funcionario designado como Presidente de la Comisión Técnica o de no contar con ésta, el funcionario responsable designado para tal fin. Un juego de los planos aprobados será entregado al administrado.

En caso de observaciones en la revisión del Anteproyecto, los planos del Anteproyecto observado serán devueltos al administrado, bajo cargo, quien deberá subsanarlas dentro de un plazo no mayor a quince (15) días hábiles, prorrogables por quince (15) días adicionales, presentando nuevos planos en los que conste la superación de las observaciones. La presentación de los planos subsanando las observaciones reanuda el plazo y de no ser subsanadas dentro del plazo otorgado, se declarará la improcedencia del trámite.

La aprobación del Anteproyecto no autoriza el inicio de obras.

61.5 La revisión del Anteproyecto por parte de la Comisión Técnica y la emisión del dictamen se efectuará, en lo que corresponda, de acuerdo a lo previsto en los artículos 11 y 12 del presente 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 preverificación del expediente. Durante este

plazo el Presidente de la Comisión convocará 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, será de cinco (05) días hábiles.

De ser conforme el dictamen, un juego de los planos dictaminados será entregado al administrado. El dictamen "Conforme" del Anteproyecto no autoriza el inicio de obras.

En caso de ser no conforme el dictamen los planos del Anteproyecto dictaminado serán devueltos al administrado, bajo cargo, quien podrá subsanar las observaciones dentro de un plazo no mayor a quince (15) días hábiles, prorrogables por quince (15) días adicionales, presentando nuevos planos en los que conste la superación de las observaciones. La presentación de los planos subsanando las observaciones reanuda el plazo y de no ser subsanadas dentro del plazo otorgado, se declarará la improcedencia del trámite.

61.6 *La aprobación del Anteproyecto dentro del plazo de su vigencia, 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. (*)*

(*) Numeral modificado por el Artículo 12 del Decreto Supremo N° 012-2013-VIVIENDA, publicado el 03 octubre 2013, cuyo texto es el siguiente:

"**61.6** En todas las modalidades de aprobación, el Anteproyecto tiene una vigencia de 36 meses y tiene efecto vinculante para la revisión del proyecto de edificación, siempre que no exista ningún cambio en el diseño aun cuando hayan variado los parámetros urbanísticos y edificatorios con los que fue aprobado."

61.7 La Municipalidad, a requerimiento del administrado, podrá aprobar un Anteproyecto bajo los alcances de una modalidad superior a la que corresponda al proyecto, debiendo exigirse los requisitos que correspondan a su modalidad y de requerirse, el derecho de revisión respectivo.

CAPÍTULO IV

PRE-DECLARATORIA DE EDIFICACIÓN, CONFORMIDAD DE OBRA, DECLARATORIA DE EDIFICACIÓN, E INSCRIPCIÓN REGISTRAL

Artículo 62.- Requisitos y Procedimiento para otorgar la Pre-declaratoria de Edificación

62.1 Se podrá solicitar ante la Municipalidad respectiva, la Pre-declaratoria 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 pre-declaratoria de edificación, la misma que tendrá vigencia por un (01) año.

Cuando se trate de edificaciones donde coexisten unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común y bienes y/o servicios comunes, debe inscribirse necesariamente en un mismo acto la predeclaratoria de edificación, la pre-

independización y el pre-reglamento interno respectivo acorde a lo establecido en el Reglamento de Inscripciones respectivo.

62.2 En caso que el administrado requiera solicitar Pre-declaratoria de Edificación en cualquiera de las modalidades de aprobación contempladas en la Ley, deberá presentar:

a) La sección del FUE correspondiente al Anexo C - Pre-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, debe presentar los documentos señalados en los literales b) y c) del artículo 47 del presente Reglamento.

c) Copia del comprobante de pago por la tasa municipal respectiva.

Todos los documentos presentados tienen la condición de declaración jurada.

62.3 Los requisitos serán presentados a las unidades de recepción documental, quienes procederán conforme a lo establecido en el artículo 48 del presente Reglamento, de estar conforme los requisitos se sellarán y firmarán cada uno de los documentos presentados, tanto los originales como las copias que conforman el cargo del administrado, el cual será devuelto en el mismo acto de presentación.

62.4 La dependencia municipal en un plazo no mayor a cinco (05) días hábiles verificará que las obras no se hayan culminado, la correspondencia de la información presentada y emitirá el informe respectivo; debiendo extender la Pre-Declaratoria de Edificación correspondiente, para lo cual debe sellar y firmar los planos presentados así como el Anexo C-Pre-declaratoria de Edificación del FUE.

62.5 Este acto autoriza la inscripción registral de la Pre-Declaratoria de Edificación, para lo cual se entregará al interesado dos (02) juegos suscritos de los formularios y de la documentación correspondiente.

62.6 Transcurrido el plazo previsto en el numeral 62.4 sin pronunciamiento por parte de la Municipalidad, se aplica el silencio administrativo positivo, procediendo a otorgar la Pre-declaratoria de Edificación correspondiente.

Los administrados podrán 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 63.- Requisitos y Procedimientos para otorgar la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación sin Variaciones

63.1 Concluidas las obras de edificación sin ninguna variación de acuerdo a los planos correspondientes a la licencia y para cualquiera de las modalidades de aprobación establecidas en el artículo 10 de la Ley, el administrado deberá solicitar a la Municipalidad correspondiente la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación sin variaciones, debiendo presentar:

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, debe presentar los documentos señalados en los literales b) y c) del artículo 47 del presente Reglamento.

c) Copia de los Planos de Ubicación y de Arquitectura aprobados, correspondientes a la Licencia de Edificación por triplicado.

d) Una declaración jurada firmada por el profesional responsable de la obra, manifestando que ésta se ha realizado conforme a los planos aprobados de la licencia de edificación.

e) Copia del comprobante de pago por la tasa municipal respectiva.

Todos los documentos presentados tienen la condición de declaración jurada.

63.2 Los requisitos serán presentados a las unidades de recepción documental, quienes procederán conforme a lo establecido en el artículo 48 del presente Reglamento, de estar conforme los requisitos se sellarán y firmarán cada uno de los documentos presentados, tanto los originales como las copias que conforman el cargo del administrado, el cual será devuelto en el mismo acto de presentación.

La dependencia municipal en un plazo no mayor a cinco (05) días hábiles verificará que las obras se hayan ejecutado de acuerdo a la licencia otorgada, la correspondencia de la información presentada y emitirá el informe respectivo.

De ser conforme, en el plazo previsto, consignará la Resolución en el FUE - Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación; así como extenderá la Declaratoria de Edificación correspondiente, para lo cual debe sellar y firmar los planos presentados así como la parte del FUE - Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación.

En caso de observaciones en la verificación que no impliquen modificación del proyecto, se procederá según lo previsto en el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica.

Este acto constituye la Conformidad de Obra y autoriza la inscripción registral de la Declaratoria de Edificación, para lo cual se entregará al interesado dos (02) juegos suscritos de los formularios y de la documentación correspondiente.

63.3 Si en la inspección se constata variaciones que impliquen cambio de uso, mayor densidad, aumento del área techada o modificación de estructuras del proyecto aprobado, con respecto a los planos de la licencia de edificación, la dependencia municipal encargada deberá declarar la improcedencia de lo solicitado y de ser el caso, dispondrá las acciones pertinentes.

63.4 *Transcurrido el plazo previsto en el numeral 63.2 sin pronunciamiento por parte de la Municipalidad, se aplica el silencio administrativo positivo, procediendo a otorgar la Pre-declaratoria de Edificación correspondiente. (*)*

(*) Primer párrafo modificado por el Artículo 13 del Decreto Supremo N° 012-2013-VIVIENDA, publicado el 03 octubre 2013, cuyo texto es el siguiente:

"**63.4** Transcurrido el plazo previsto en el numeral 63.2 sin pronunciamiento por parte de la Municipalidad, se aplica el silencio administrativo positivo, procediendo a otorgar la Declaratoria de Edificación correspondiente."

Los administrados podrán 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.

63.5 Solo para edificaciones de vivienda multifamiliar, la dependencia municipal, a solicitud del administrado, podrá 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. No deben los pasadizos y escaleras comunes 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,

Artículo 64.- Requisitos y procedimiento para otorgar la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación con variaciones

64.1 Solo en los casos que las modificaciones efectuadas se consideren no sustanciales según lo previsto en el numeral 60.2 del artículo 60 y siempre que éstas cumpla con las normas aplicables o en el caso que le sea favorable, las normas vigentes, el administrado podrá solicitar la conformidad de obra con variaciones.

64.2 Modalidades A y B

64.2.1 Para las obras contempladas en las Modalidades A y B, deben presentarse los siguientes requisitos:

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

b) Los requisitos señalados en los literales b) y c) del artículo 47, en caso que el titular del derecho a edificar sea una persona distinta a quien obtuvo la Licencia de Edificación.

c) Copia del comprobante de pago por la tasa municipal respectiva.

d) 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 solicitante y el profesional responsable o el profesional en arquitectura o ingeniería designado por el solicitante como profesional constataador de la obra.

e) Carta que acredite la autorización del proyectista original para realizar las modificaciones, en caso éste no sea el responsable de la obra.

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

64.2.2 La dependencia municipal correspondiente, en un plazo no mayor a cinco (05) para la Modalidad A y a diez (10) días hábiles para la modalidad B realizará los siguientes actos:

a) Efectuar la inspección de las obras ejecutadas verificando que los planos de replanteo correspondan a las mismas; el cumplimiento de la normativa aplicable o en el caso que le sea favorable, las normas vigentes y emitir el Informe correspondiente.

b) En caso que los planos de replanteo no correspondan a la obra y/o de existir otras observaciones subsanables, éstas deberán ser comunicadas al administrado dentro del plazo establecido, pudiendo subsanarlas en un plazo máximo de cinco (05) días hábiles prorrogables por diez (10) días adicionales. Con el ingreso de la subsanación de observaciones se renueva el plazo.

c) En caso que las variaciones transgredan las normas, se comunicará al administrado la improcedencia de lo solicitado y, de ser el caso, dispondrá las acciones pertinentes.

d) De corresponder los planos de replanteo con la obra ejecutada y de cumplir la normativa, el funcionario municipal designado para tal fin, dentro del plazo establecido en el numeral 64.2.2, debe sellar y firmar los planos de replanteo presentados, así como la parte del FUE correspondiente a la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, consignándose en el mismo la respectiva Resolución. Dos juegos del FUE- Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación y de la documentación técnica se entregará al administrado, los cuales constituyen título suficiente para su inscripción registral. No se aplicarán multas, moras o intereses por las modificaciones ejecutadas.

64.3 Modalidades C y D

64.3.1 Para las obras contempladas en las Modalidades C y D, deben presentarse los siguientes requisitos:

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

b) Los requisitos señalados en los literales b) y c) del artículo 47, en caso que el titular del derecho a edificar sea una persona distinta a quien obtuvo la Licencia de Edificación.

c) 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 solicitante y el profesional responsable o el profesional en arquitectura o ingeniería designado por el solicitante.

d) Carta que acredite la autorización del proyectista original para realizar las modificaciones, en caso éste no sea el responsable ni el constataador de la obras.

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

f) Copia del comprobante de pago por derecho de revisión, correspondiente a la especialidad de Arquitectura.

g) Copia del comprobante de pago por la tasa municipal respectiva.

64.3.2 En un plazo no mayor a quince (15) días hábiles, se realizarán los siguientes actos:

a) En los primeros los cinco (05) días hábiles de iniciado el trámite, la Municipalidad realizará la preverificación del 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 emitirá el informe respectivo. Durante este plazo el Presidente de la Comisión convocará a la Comisión Técnica y de ser el caso a los Delegados Ad Hoc.

b) En un plazo máximo de ocho (08) días hábiles la Comisión Técnica emitirá su dictamen considerando, en lo que corresponda, lo establecido en los artículos 8 y 11, debiendo confrontará(*)NOTA SPIJ los planos de replanteo con el proyecto aprobado y con el informe mencionado en el literal a). En este caso la Comisión Técnica verificará el cumplimiento de la normativa aplicable 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 hábiles de haberse dictaminado debe sellar y firmar los planos de replanteo presentados, así como la parte del FUE correspondiente a la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, consignándose en el mismo la respectiva Resolución. Dos juegos del FUE-Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación y de la documentación técnica se entregarán al administrado, los cuales constituyen título suficiente para su inscripción registral.

d) En caso que la Comisión Técnica dictamine No Conforme, el funcionario municipal comunicará al administrado la improcedencia de lo solicitado y, de ser el caso disponiendo las acciones pertinentes.

64.4 En cualquiera de las modalidades de aprobación contemplados en la Ley, transcurrido el plazo establecido sin que se otorgue la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, se aplica el silencio administrativo positivo.

Los administrados podrán 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 65.- Subsanación de observaciones

65.1 En los casos que las observaciones formuladas por la Municipalidad, para las obras contempladas en las modalidades A y B; y por la Comisión Técnica, para las obras contempladas en las modalidades C y D; demanden de una intervención física en la obra, el plazo para subsanarlas no excederá de los treinta (30) días hábiles, prorrogables por quince (15) días más.

65.2 El propietario deberá subsanar las observaciones antes del término del plazo otorgado. Realizadas las correcciones, solicitará a la municipalidad que efectúe la nueva inspección.

65.3 Vencido el plazo otorgado sin subsanarse las observaciones efectuadas, o de existir transgresiones a la normativa vigente o estructuras que no cumplan con los requisitos mínimos de estabilidad y seguridad, se declarará la improcedencia del trámite, sin perjuicio de la obligación de corregir la obra e incluso de efectuar las demoliciones que fuesen necesarias.

Artículo 66.- Inscripción Registral

66.1 El FUE - Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, los documentos y planos debidamente sellados y suscritos por el funcionario municipal designado, constituyen título suficiente para inscribir la respectiva Declaratoria de Edificación.

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

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

66.4 Cuando la pre-declaratoria 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 las pre independizaciones se anotarán preventivamente, en el registro correspondiente.

66.5 La inscripción registral de la demolición y/o edificación se realizará conforme con el artículo 29 de la Ley. El Registrador Público no podrá exigir mayores requisitos a los previstos en la Ley y en el presente Reglamento.

CAPÍTULO V

PROMOCIÓN EDIFICATORIA

Artículo 67.- Licencia de Edificación para programas de vivienda de interés social

67.1 Para el caso de proyectos de edificación que se planteen a base de repeticiones de módulos típicos de vivienda y/o unidades habitacionales típicas, entendidas éstas como unidades de vivienda con un área máxima de 40 m²; y que se ejecuten dentro de los programas de vivienda de interés social. La Licencia de Edificación se exigirá y tramitará en un solo expediente administrativo, especificándose las unidades habitacionales que alberga y generará una única tasa municipal.

67.2 El valor de la tasa municipal por Licencia de Edificación que contemple repeticiones de unidades habitacionales y/o módulos típicos de vivienda, se sujetará 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 repeticiones	5% cada unidad

CAPÍTULO VI

PROCEDIMIENTO PARA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES

Artículo 68.- Ámbito de la regularización de edificaciones

Las edificaciones que hayan sido construidas sin licencia o que no tengan conformidad de obra y que hayan sido ejecutadas entre el 20 de Julio de 1999 y hasta el 27 de setiembre de 2008, podrán iniciar el procedimiento de regularización hasta el 31 de diciembre de 2013, de acuerdo al procedimiento establecido en el presente capítulo, siempre que cumplan con la normatividad vigente a la fecha de su construcción o en el caso que le sea favorable, la normativa vigente.

La regularización de las edificaciones que cuenten con Licencia y no tengan conformidad de obra, para efectos de inscripción en el Registro Predial, no están afectas al pago de multa por construir sin licencia.

Artículo 69.- Requisitos para solicitar Licencia de Regularización de Edificaciones

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

- a)** FUE Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, por triplicado
- b)** Documentación que acredite que cuenta con derecho a edificar y represente al titular, en los casos que el solicitante de la licencia de edificación no sea el propietario del predio.
- c)** Si el solicitante es una persona jurídica se acompañará la respectiva constitución de la empresa y copia literal del poder expedidos por el Registro de Personas Jurídicas, vigente al momento de presentación de los documentos.
- 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, firmada por un ingeniero civil colegiado.

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

h) Para regularización de remodelaciones, ampliaciones o demoliciones, presentarán copia del documento que acredite la declaratoria de fábrica o de edificación, del predio a regularizar, 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 acreditará que sobre el bien no recaigan cargas y/o gravámenes; en su defecto, se acreditará la autorización del titular de la carga o gravamen

j) Copia del comprobante de pago por la tasa municipal correspondiente.

k) Copia del comprobante de pago de la multa por construir sin licencia. El valor de la multa será 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 70.- Procedimiento para Licencia de Regularización de Edificaciones

70.1 Las Municipalidades cuentan con un plazo de quince (15) días hábiles contados desde la presentación del expediente, para la Verificación Administrativa y la constatación de la edificación; la elaboración del informe respectivo y la emisión de la Resolución de Licencia de Regularización de la Edificación.

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

70.3 De ser conforme la verificación, el funcionario municipal designado para tal fin dentro del plazo establecido en el numeral 70.1 debe sellar y firmar los planos presentados, así como la parte del FUE-Licencia, consignándose en el mismo la respectiva Resolución. Dos juegos del FUE-Licencia y de la documentación técnica se entregarán al administrado, los cuales constituyen título suficiente para su inscripción registral.

70.4 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

70.5 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 comunicará al administrado la improcedencia de lo solicitado y, de ser el caso, disponiendo las acciones pertinentes.

70.6 Subsanas las observaciones, la Municipalidad, en un plazo no mayor de dos (02) días hábiles, realizará la verificación que corresponda y de encontrarlo conforme procederá según corresponda, con lo dispuesto en el numeral 70.3.

70.7 De vencer el plazo otorgado sin que se hubiesen subsanado las observaciones; se procederá conforme a lo establecido en el numeral 70.5, según corresponda.

70.8 Transcurrido el plazo señalado en el numeral 70.1 sin pronunciamiento por parte de la Municipalidad, se aplica el silencio administrativo positivo.

Artículo 71 Demolición

Aquellas edificaciones que no se hayan regularizado al vencimiento del plazo establecido en el artículo 68 de este Reglamento, serán 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.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL

ÚNICA:- Del Estudio de Impacto Ambiental

El Estudio de Impacto Ambiental aprobado, al cual se refiere el presente Reglamento, está referido a la Certificación Ambiental que otorga cada Sector de acuerdo a sus competencias; al efecto, los administrados solicitarán la Certificación Ambiental al nivel de gobierno que corresponda, de conformidad a lo establecido en el Listado de Inclusión de los Proyectos de Inversión sujetos al SEIA previsto en el Anexo II del Reglamento de la Ley N° 27446, Ley del Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA TRANSITORIA

ÚNICA.- 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 procederá 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.

Actualizado al 22 de julio del 2015