

## **VIVIENDA**

### **Modifican el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA**

#### **DECRETO SUPREMO N° 012-2013-VIVIENDA**

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

CONSIDERANDO:

Que, mediante Ley N° 30056, Ley que modifica diversas leyes para facilitar la inversión, impulsar el desarrollo productivo y el crecimiento empresarial se incorporaron, entre otras, medidas para facilitar la calificación de proyectos de habilitación urbana y de edificación;

Que, el artículo 7 de la norma acotada incorpora un tercer párrafo al numeral 1 del artículo 3 y el literal h) al numeral 1 del artículo 10 de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones;

Que, tales incorporaciones establecen que están exonerados de realizar aportes reglamentarios los proyectos de inversión pública, de asociación público - privada o de concesión privada que se realicen para la prestación de servicios públicos esenciales o para la ejecución de infraestructura pública; asimismo, los mencionados proyectos se acogerán a la Modalidad A: Aprobación automática con firma de profesionales, requiriéndose la presentación ante la municipalidad competente de los requisitos establecidos en la Ley y los demás que establezca el Reglamento y, que el cargo de ingreso constituye la licencia, previo pago de la liquidación respectiva y, a partir de este momento se pueden iniciar las obras;

Que, mediante Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA se aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, por lo que es necesario regular las modificaciones dispuestas por la Ley N° 30056 al mencionado Reglamento;

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 118 de la Constitución Política del Perú; el numeral 3 del artículo 11 de la Ley N° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y el artículo 7 de la Ley N° 30056, Ley que modifica diversas leyes para facilitar la inversión, impulsar el desarrollo productivo y el crecimiento empresarial.

DECRETA:

#### **Artículo 1.- Modificación del artículo 13 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA**

Modifíquese el artículo 13 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA, el cual quedará redactado con el siguiente texto:

“Artículo 13.- Tasas  
(...)”

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 2.- Modificación del artículo 15 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA**

Modifíquese el artículo 15 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA, el cual quedará redactado con el siguiente texto:

“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.”

**Artículo 3.- Incorporación de un párrafo en el numeral 16.9 del artículo 16 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA**

Incorporación de un párrafo en el numeral 16.9 del artículo 16 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA, el cual quedará redactado con el siguiente texto:

“Artículo 16.- Habilitación Urbana  
(...)

16.9 Los aportes reglamentarios a que se encuentran obligados de efectuar los titulares de predios rústicos que requieran iniciar procesos de habitación 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.

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.

(...)"

**Artículo 4.- Modificación del artículo 17 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA**

Modifíquese el artículo 17 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA, el cual quedará redactado con el siguiente texto:

“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 5.- Incorporación del numeral 30.4 en el artículo 30 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado mediante Decreto Supremo Nº 008-2013-VIVIENDA**

Incorpórese el numeral 30.4 en el artículo 30 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado mediante Decreto Supremo Nº 008-2013-VIVIENDA, el cual quedará redactado con el siguiente texto:

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

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.”

**Artículo 6.- Modificación del artículo 31 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado mediante Decreto Supremo Nº 008-2013-VIVIENDA e incorporación del citado artículo en el Capítulo IV Subcapítulo I**

Modifíquese el artículo 31 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado mediante Decreto Supremo Nº 008-2013-VIVIENDA e incorpórese el citado artículo 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 7.- Modificación del artículo 40-B del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado mediante Decreto Supremo Nº 008-2013-VIVIENDA**

Modifíquese el artículo 40-B del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado mediante Decreto Supremo Nº 008-2013-VIVIENDA, el cual quedará redactado con el siguiente texto:

“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.  
(...)”

**Artículo 8.- Incorporación del literal h) al numeral 42.1 del artículo 42 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado mediante Decreto Supremo Nº 008-2013-VIVIENDA**

Incorpórese el literal h) al numeral 42.1 del artículo 42 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado mediante Decreto Supremo Nº 008-2013-VIVIENDA, el cual quedará redactado con el siguiente texto:

“42.1 Modalidad A, Aprobación automática con firma de profesionales: Podrán acogerse a esta modalidad:  
(...)”

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.

(...)”

**Artículo 9.- Modificación del artículo 50 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado mediante Decreto Supremo Nº 008-2013-VIVIENDA**

Modifíquese el artículo 50 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado mediante Decreto Supremo Nº 008-2013-VIVIENDA, el cual quedará redactado con el siguiente texto:

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

(...)

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 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 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 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 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.”

**Artículo 10.- Modificación del literal e) del numeral 51.2 del artículo 51 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA**

Modifíquese el literal e) del numeral 51.2 del artículo 51 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA, el cual quedará redactado con el siguiente texto:

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

(...)

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:

(...)

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.”

**Artículo 11.- Incorporación del literal d) al numeral 51.11 del artículo 51 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado mediante Decreto Supremo Nº 008-2013-VIVIENDA**

Incorpórese el literal d) al numeral 51.11 del artículo 51 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado mediante Decreto Supremo Nº 008-2013-VIVIENDA, el cual quedará redactado con el siguiente texto:

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

(...)

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.”

**Artículo 12.- Modificación del numeral 61.6 del artículo 61 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado mediante Decreto Supremo Nº 008-2013-VIVIENDA**

Modifíquese el numeral 61.6 del artículo 61 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado mediante Decreto Supremo Nº 008-2013-VIVIENDA, el cual quedará redactado con el siguiente texto: (\*)  
RECTIFICADO POR FE DE ERRATAS

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

(...)

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.

(...)"

**Artículo 13.- Modificación del primer párrafo del numeral 63.4 del artículo 63 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA**

Modifíquese el primer párrafo del numeral 63.4 del artículo 63 del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado mediante Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA, el cual quedará redactado con el siguiente texto:

"Artículo 63.- Requisitos y Procedimientos para otorgar la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación sin Variaciones

(...)

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.

(...)"

**Artículo 14.- Refrendo**

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

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

OLLANTA HUMALA TASSO  
Presidente Constitucional de la República

RENÉ CORNEJO DÍAZ  
Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento

*Actualizado al 31 de julio del 2015*