

DECRETO SUPREMO N° 024-2008-VIVIENDA

CONCORDANCIAS:

D.S. N° 025-2008-VIVIENDA (Aprueban Reglamento de los Revisores Urbanos)

D.S. N° 026-2008-VIVIENDA (Aprueban Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica)

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA

CONSIDERANDO:

Que, la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, tiene por objeto establecer la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación, con la finalidad de facilitar y promover la inversión inmobiliaria;

Que, la Primera Disposición Final de la Ley N° 29090 - Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, establece que con Decreto Supremo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento serán aprobados los Reglamentos de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación; de los Revisores Urbanos; y de Verificación Administrativa y Técnica;

Que, en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, se establecerán los procedimientos para la obtención de las licencias, así como las respectivas recepciones y conformidades de obra;

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 N° 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 y 1 disposición complementaria final, cuyo texto en Anexo forma parte integrante del presente Decreto Supremo.

Artículo 2.- Vigencia

El presente Decreto Supremo entrará en vigencia a partir del día siguiente de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

Artículo 3.- Adecuación al Reglamento

Las Municipalidades deberán adecuar sus procedimientos administrativos a lo establecido en el Reglamento que se aprueba con el presente Decreto Supremo, en el plazo de cuarenta y cinco (45) días hábiles contados a partir de su entrada en vigencia.

Artículo 4.- 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 veintiséis días del mes de setiembre del año dos mil ocho.

ALAN GARCÍA PÉREZ
Presidente Constitucional de la República

ENRIQUE CORNEJO RAMÍREZ
Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento

REGLAMENTO DE LICENCIAS DE HABILITACION 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

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 y derechos de tramitación que los establecidos en la Ley y el presente Reglamento.

Artículo 3.- 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 cualesquiera que 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 fines de lucro o no.

Artículo 4.- Revalidación de la Licencia

Vencido el plazo de la licencia, el administrado podrá revalidarla por los plazos establecidos en el artículo 11 de la Ley, abonando los derechos correspondientes al saldo de obra por ejecutar.

Artículo 5.- Derechos complementarios

El Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios y/o el Certificado de Zonificación y Vías, durante su vigencia, otorgan seguridad jurídica a sus titulares, quienes podrán beneficiarse de la información contenida en dichos documentos, según la zonificación asignada y las normas urbanísticas vigentes.

Los administrados tendrán acceso gratuito a orientación e información completa, veraz y clara, referidas a la normatividad urbanística 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.

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

Artículo 6.- Obligaciones de las Municipalidades

Para los efectos del presente Reglamento, 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 por que las áreas que constituyan aportes para cualquiera de las modalidades de Habilitación Urbana, estipuladas en el Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE, cuyas Normas Técnicas fueron aprobadas por Decreto Supremo Nº 011-2006-VIVIENDA, 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, el presente Reglamento y la normatividad complementaria, así como toda la información que pudiera ser útil para el procesamiento de las licencias de habilitación urbana y/o 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.

CAPÍTULO II

VERIFICACION DE PROYECTOS DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES

Artículo 7.- Posibilidades de verificación

7.1 Para obtener Licencias en las modalidades C y D, el administrado deberá someter el proyecto a una evaluación previa.

7.2 En el caso de la modalidad C, la evaluación previa podrá ser efectuada por la Comisión Técnica o por los Revisores Urbanos de acuerdo con el Reglamento respectivo, a elección del administrado. En el caso de la modalidad D, la evaluación será efectuada necesariamente por la Comisión Técnica.

Artículo 8.- Comisiones Técnicas

8.1 Las Comisiones Técnicas verifican el cumplimiento de los requisitos o condiciones establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano Provincial, el Plan Urbano Distrital, el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, el RNE, la Ley y sus Reglamentos, así como cualquier otra norma sobre la materia.

8.2 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) Estando inhabilitados de ejercer la profesión de Arquitecto y/o Ingeniero, ya sea por haber sido sancionados por su Colegio Profesional o por no encontrarse hábiles como miembros de dichos órganos colegiados.

8.3 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 facilitar la aprobación de 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.

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.

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 facilitar la aprobación de 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.

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.

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. 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 Los miembros de las Comisiones Técnicas son responsables individualmente por los dictámenes que emiten.

11.5 Los dictámenes sobre Recursos de Apelación presentados contra lo resuelto por la Comisión Provincial serán emitidos por una Comisión Ad Hoc conformada para el efecto.

11.6 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.

Artículo 12.- Delegados

12.1 Los delegados de los Colegios Profesionales 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 el lugar designado.

12.2 Las entidades prestadoras de servicios elaborarán una relación de profesionales que podrán acreditar como delegados y la remitirán a las municipalidades respectivas.

12.3 Las instituciones con funciones específicas elaborarán una relación de profesionales que podrán actuar como Delegados Ad Hoc y la remitirán a las municipalidades respectivas.

12.4 Los delegados se pronunciarán exclusivamente sobre la materia que compete a la institución que representan.

12.5 Para una mejor y más eficaz revisión, el Instituto Nacional de Defensa Civil - INDECI podrá incorporar dentro de sus delegados a representantes del Cuerpo General de Bomberos Voluntarios del Perú - CGBVP.

Artículo 13.- Pago de los Delegados

13.1 El pago a los delegados acreditados en las Comisiones Técnicas será depositado por los administrados en las cuentas que señalen cada uno de los respectivos Colegios Profesionales o instituciones representados y será aplicado como crédito contra los derechos de revisión a ser pagados en la respectiva municipalidad.

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

13.3 El pago por derecho de revisión del proyecto, cuando corresponda, faculta al administrado a exponer ante la Comisión el proyecto respectivo hasta en dos (02) oportunidades.

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 comprensión 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 para que haga efectiva la sanción.

Artículo 15.- Control de obras

15.1 Otorgada la licencia, según lo establecido en cada modalidad de aprobación, el administrado podrá dar inicio a la ejecución de las obras a partir de ese momento.

15.2 Los costos que irrogue el control y verificación de las obras están cubiertos con el pago de derechos de tramitación por la licencia que efectúa el administrado. El 20% de los derechos de las licencias serán destinados por la Municipalidad para tales tareas.

15.3 Para los efectos de llevar a cabo el control 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 fiscalización y control de las obras, llevarán un Registro de Profesionales que han acreditado como Supervisores de Obra, de acuerdo al Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica.

TÍTULO II

PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS PARA LA HABILITACION URBANA

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Artículo 16.- Habilitación Urbana con Construcción Simultánea y Tipo Progresiva

16.1 El procedimiento administrativo de habilitación urbana contempla dos etapas:

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

16.2 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.

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: Se sujetan 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: Se sujetan 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.

Artículo 18.- Remisión de información

18.1 Las Municipalidades Distritales remitirán a la Municipalidad Provincial respectiva, para su conocimiento, copia de las Resoluciones de aprobación de la habilitación urbana y de la recepción de obras, y un juego de copias del respectivo plano de trazado y lotización y de la memoria descriptiva.

18.2 La Resolución de aprobación de la habilitación urbana, así como un juego de copias del respectivo plano de trazado y lotización y de la memoria descriptiva, serán remitidos a las entidades públicas titulares de las áreas de aporte.

18.3 El titular de la habilitación urbana extenderá 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 Habilitación Urbana - FUHU

19.1 El Formulario Único de Habilitación Urbana - FUHU es el documento 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.

Artículo 20.- Documentos Previos para la Habilitación 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 Habilitación Urbana de un predio.

20.2 Certificado de Factibilidad de Servicios. Es el documento emitido por las entidades prestadoras de servicios de agua, alcantarillado y energía eléctrica.

Artículo 21.- Boleta de Habilitación Profesional

La Boleta de Habilitación Profesional a que se hace referencia en la Ley, corresponde al Certificado de Habilitación Profesional o al Certificado de Habilitación de Proyectos definidos en las Leyes N°s. 28858 y 28966, los que deberán ser emitidos por los Colegios Profesionales correspondientes en cada oportunidad que sean exigidos dentro del procedimiento y deberán contener obligatoriamente:

a) Información general sobre el proyecto u obra en el que participa el profesional.

b) Tipo de participación del profesional (como proyectista o como revisor urbano).

c) Modalidad de aprobación de habilitación urbana a la que se acogerá el proyecto u obra.

Artículo 22.- Planeamiento integral

22.1 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.

22.2 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.

Artículo 23.- Estudio de impacto ambiental para proyectos de habilitación urbana

Los Estudios de Impacto Ambiental para los proyectos de Habilitación Urbana se desarrollarán de conformidad con el RNE y se sujetarán a lo que establezca la Ley N° 27446, Ley del Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental y su Reglamento.

Artículo 24.- Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos

El Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos será emitido por el INC.

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, consignando los datos requeridos en él.

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

c) En caso que el solicitante de la licencia de habilitación urbana no sea el propietario del predio, se deberá presentar además la documentación que acredite que cuenta con derecho a habilitar y, de ser el caso, a edificar.

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

e) Boleta de Habilitación de los profesionales que suscriben la documentación técnica.

f) Comprobante de pago por el derecho correspondiente.

Artículo 26.- Recepción del expediente y Licencia de Habilitación Urbana

26.1 Todos los documentos que se presenten con el expediente tienen la condición de declaración jurada; en tal sentido, los funcionarios de Mesa de Partes 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 FUHU y foliará cada uno de los documentos presentados, tanto los originales como las copias; en caso contrario, se devolverá al administrado en el mismo acto.

26.2 Para el caso de la Modalidad B, y de la Modalidad C con Revisores Urbanos, el cargo del FUHU debidamente sellado con la recepción y el número de expediente asignado, el comprobante de pago del derecho respectivo y copia de la documentación técnica presentada, constituyen la Licencia de Habilitación Urbana y serán entregados al administrado junto con las copias de los documentos presentados.

26.3 Para el caso de las Modalidades C con Comisión Técnica y D, luego del dictamen conforme, el FUHU debidamente sellado con la recepción y el número de expediente asignado, el comprobante de pago del derecho respectivo y copia de la documentación técnica presentada, constituyen la Licencia de Habilitación Urbana y serán entregados al administrado junto con las copias de los documentos presentados.

CAPÍTULO III

PROCEDIMIENTOS PREVIOS Y COMPLEMENTARIOS A LA HABILITACIÓN URBANA

Subcapítulo I

Independización o Parcelación de Terrenos Rústicos Para Habilitaciones Urbanas

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) Certificado de zonificación y vías expedido por la Municipalidad Provincial.

b) Declaración Jurada de inexistencia de feudatarios.

c) 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, georeferenciado a la red geodésica nacional, referida al datum oficial, en concordancia con el Plan de Desarrollo Urbano aprobado por la Municipalidad Provincial;

- Plano del predio rústico matriz, indicando perímetro, linderos, área, curvas de nivel y nomenclatura original, georeferenciado a la red geodésica nacional, referida al datum oficial.

- Plano de independización, señalando la parcela independizada y la parcela remanente, indicando perímetro, linderos, área, curvas de nivel y nomenclatura original, georeferenciado a la red geodésica nacional, referida al datum oficial. 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, de la porción independizada y el remanente.

d) Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos en aquellos casos en que el perímetro del terreno matriz se superponga o colinde con un área previamente declarada como Patrimonio Cultural de la Nación.

27.2 Los documentos a que se refiere este artículo deben ser presentados en original y una copia.

27.3 La independización de predios rústicos y la habilitación urbana pueden realizarse en un sólo procedimiento, en este caso, la Comisión Técnica verificará ambos procedimientos simultáneamente.

Artículo 28.- De la verificación del expediente y autorización de la independización o parcelación de terrenos rústicos

28.1 Las Municipalidades en un plazo de diez (10) días útiles, deberán emitir la respectiva Resolución de autorización o denegatoria de la independización o parcelación del terreno materia de trámite, la que se consignará en el FUUU.

28.2 La Resolución de autorización conjuntamente con los documentos técnicos sustentatorios, debidamente sellados y visados, será entregada 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 normatividad vigente, iniciará el procedimiento presentando 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 de la subdivisión señalando áreas, linderos, medidas perimétricas y nomenclatura de cada sub lote propuesto.
- Memoria descriptiva, indicando áreas, linderos y medidas perimétricas del lote materia de subdivisión y de los sub lotes resultantes.

29.2 Los documentos a que se refiere este artículo deben ser presentados en original y una copia y ser firmados por el solicitante y el profesional responsable del proyecto.

Artículo 30.- Verificación del expediente y autorización de subdivisión de lote urbano

30.1 Las Municipalidades en un plazo de diez (10) días útiles, deberán emitir la Resolución que autoriza o deniega la subdivisión de un lote urbano, la que se consignará en el FUUH.

30.2 La Resolución y los documentos técnicos respectivos, debidamente sellados y visados, serán entregados al interesado para su inscripción en el Registro de Predios.

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.

CAPÍTULO IV

LICENCIAS DE HABILITACIÓN URBANA

Subcapítulo I

Obtención de licencia de habilitación urbana para la Modalidad B

Artículo 32.- Requisitos para solicitar Licencia de Habilitación Urbana - Modalidad B

En caso que el administrado requiera solicitar Licencia de Habilitación Urbana en la Modalidad B, 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) Certificado de Factibilidad de Servicios de agua, alcantarillado y de energía eléctrica, el mismo que será acreditado con los documentos que otorguen para dicho fin las empresas privadas o entidades públicas prestadoras de dichos servicios.
- c) Declaración Jurada de inexistencia de feudatarios.

d) Documentación técnica firmada por los profesionales responsables del diseño, de acuerdo a lo siguiente:

- Plano de ubicación y localización del terreno con coordenadas UTM (Universal Transversal Mercator) georeferenciado a la red geodésica nacional, referida al datum oficial;

- 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 cuando 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;

e) Planeamiento Integral, en los casos que se requiera de acuerdo con el RNE.

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

g) Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos, en aquellos casos en que el perímetro del área a habilitar se superponga con un área previamente declarada como parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación.

h) En el FUHU deberá constar el sello de pago de la autoliquidación.

Subcapítulo II

Obtención de licencia de habilitación urbana para las Modalidades C y D con Comisión Técnica

Artículo 33.- Requisitos para solicitar Licencia de Habilitación Urbana - Modalidades C y D

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, los documentos que se indican en los artículos 25 y 32.

Artículo 34.- Proceso de obtención de Dictamen

34.1 Iniciado el trámite, el profesional responsable del área correspondiente, 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 Título II del RNE. Durante este plazo, el Presidente de la Comisión convocará a la Comisión Técnica y de ser el caso a los Delegados Ad Hoc.

34.2 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 Título II del RNE, así como sobre las condiciones técnicas establecidas en las factibilidades de los servicios de agua, alcantarillado y energía eléctrica.

34.3 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.

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

34.5 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.

34.6 Cada plano deberá ser sellado y firmado por los miembros de la Comisión Técnica con la indicación de su número de colegiatura. Los planos serán devueltos, bajo cargo, al administrado.

34.7 El dictamen Conforme tendrá un plazo de vigencia de treinta y seis (36) meses.

34.8 El proyecto con dictamen No Conforme podrá ser subsanado por el interesado dentro de un plazo de quince (15) días útiles, presentando nuevos planos en los que conste la superación de las observaciones de la verificación, acompañando los planos dictaminados. La presentación de nuevos planos renovará el plazo de evaluación.

34.9 Presentada la subsanación de observaciones, la Comisión no podrá formular nuevas observaciones sobre aspectos no observados inicialmente, bajo responsabilidad.

Subcapítulo III

Obtención de licencia de habilitación urbana para la Modalidad C con Revisores Urbanos

Artículo 35.- Requisitos para solicitar Licencia de Habilitación Urbana - Modalidad C con Revisores Urbanos

En caso que el administrado requiera solicitar Licencia de Habilitación Urbana en la Modalidad C, iniciará el procedimiento presentando a la Municipalidad respectiva, además de los documentos que se indican en los artículos 25 y 32, el Informe Técnico conforme de Revisores Urbanos respecto a los planos presentados. Asimismo, en el FUHU deberá constar el sello de pago de la autoliquidación.

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 se deberá presentar, ante la Municipalidad respectiva, además de los documentos que se indican en el artículo 25, en original y copia, los siguientes:

- a) La sección del FUHU correspondiente a la Recepción de Obra.
- b) Documentos emitidos por las entidades prestadoras de los servicios públicos otorgando conformidad de obra a las obras de servicios.
- 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 comprobantes de pago de la redención de los mismos, de ser el caso.
- d) En caso existan modificaciones al proyecto de Habilitación Urbana, adicionalmente se deberán presentar:
 - Plano de replanteo de trazado y lotización, en original y cuatro copias impresas más una copia digital.
 - Plano de ornamentación de parques, cuando se requiera, en original y cuatro copias impresas más una copia digital.
 - Memoria descriptiva que contenga el replanteo, en original y cuatro copias impresas más una copia digital.

36.2 El funcionario municipal que recibió los documentos 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 encargado del control urbano para que, en un plazo no mayor a once (11) días hábiles y bajo responsabilidad, realice los siguientes actos:

- a) Se verifique que el plano de replanteo de trazado y lotización corresponda a la Licencia de Habilitación Urbana otorgada;
- b) Se efectúe la inspección de las obras ejecutadas emitiendo el informe respectivo y;
- c) Se anote la Resolución, suscriba y selle en el FUHU en caso de estar conforme las obras recepcionadas.

36.3 La inscripción registral de la habilitación urbana se realizará conforme con el artículo 20 de la Ley. El Registrador Público no podrá exigir mayores requisitos a los previstos en la Ley y el presente Reglamento.

Artículo 37.- Recepciones Parciales

37.1 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.

37.2 En caso que existan aportes pendientes de efectuar en la etapa a recepcionar, en la Resolución que aprueba la recepción parcial se establecerá como carga dicho déficit de aportes hasta que se concluya con la recepción total de la habilitación urbana.

CAPÍTULO VI

REQUISITOS Y PROCEDIMIENTO PARA LA 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 construido sin contar con habilitación urbana aprobada podrán solicitar la aprobación de la misma, siempre que la edificación cuente con cimientos, muros, techos y un área no menor a veinticinco metros cuadrados (25 m²); asimismo, la edificación deberá estar asentada, como mínimo, en el cincuenta por ciento (50%) del área total del terreno.

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

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, con la localización del terreno.
- c) Plano de lotización, conteniendo el perímetro del terreno; el diseño de la lotización, de las vías, aceras y bermas; y las áreas correspondientes a los aportes normados. Asimismo se deberá indicar los lotes ocupados y la altura de las edificaciones existentes. La lotización deberá estar en concordancia con el Plan de Desarrollo Urbano aprobado por la Municipalidad Provincial correspondiente.
- d) Memoria descriptiva, indicando las manzanas, las áreas de los lotes, la numeración y los aportes.
- e) Copia legalizada notarialmente de las minutas que acrediten la transferencia de las áreas de aportes a las entidades receptoras de los mismos y/o comprobantes de pago de la redención de los mismos, de ser el caso.
- f) 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.

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.

Artículo 40.- Trámite de la solicitud en vía de regularización

40.1 El órgano competente verificará el cumplimiento de los requisitos en un plazo que no excederá de cinco (05) días hábiles, verificando la autenticidad de los documentos presentados. De existir observaciones al expediente, éstas serán comunicadas expresamente y por escrito al recurrente, quien podrá subsanarlas en el plazo de siete (07) días hábiles.

40.2 Se denegará la solicitud si se verifica el incumplimiento de la Zonificación y Diseño de Vías que se detallan en el Certificado respectivo, de los aportes reglamentarios, y de las normas de diseño establecidas en el Título II del RNE.

40.3 Cumplidos los requisitos y efectuada la verificación técnica, la Municipalidad emitirá la liquidación de los derechos respectivos dentro de los dos (02) días hábiles siguientes, bajo responsabilidad. Acreditado el pago, la Municipalidad emitirá la Resolución de aprobación dentro de los tres (03) días hábiles siguientes, la misma que tendrá mérito para su inscripción en el Registro de Predios.

TÍTULO III

PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS PARA LA EDIFICACION

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Artículo 41.- Edificación

Edificación es el resultado de construir una obra cuyo destino es albergar al hombre en el desarrollo de sus actividades. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella.

Artículo 42.- Modalidad de aprobación según tipo de Edificación

Para los proyectos de ejecución 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: Se sujetan 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 la sumatoria del área construida de ambas no supere los 200 m².

c) La remodelación de una edificación, sin modificación estructural ni aumento de área construida.

d) La construcción de cercos de más de 20 hasta 1,000 metros de longitud; se entiende por cerco frontal todo elemento de cierre de uno o más frentes de una propiedad.

e) La demolición total de edificaciones, siempre que no requieran el uso de explosivos.

f) Las obras menores, es decir, las que se ejecutan para modificar una edificación existente y no altera sus elementos estructurales ni su función. Puede consistir en una ampliación o remodelación que tenga un área inferior a 30 m² de área techada de intervención o un valor no mayor a 6 UIT.

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 deberán ejecutarse con sujeción a los Planes de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

No están consideradas en esta modalidad:

i) Las obras de edificación en bienes inmuebles que constituyan Patrimonio Cultural de la Nación declarado por el Instituto Nacional de Cultura - INC, 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 edificaciones que requieran la ejecución de sótanos o semisótanos, o una profundidad de excavación mayor a 1.50 m y colinden con edificaciones existentes.

42.2 Modalidad B: Se sujetan a esta modalidad:

a) Las edificaciones para fines de vivienda unifamiliar o multifamiliar de hasta cinco (05) pisos o condominios de vivienda unifamiliar y/o multifamiliar de hasta cinco (05) pisos, siempre que el proyecto tenga un máximo de 3,000 m² de área construida.

b) La construcción de cercos mayores a 1,000 m de longitud.

c) Las edificaciones que pudiendo estar consideradas en la Modalidad A, requieran la ejecución de sótanos o semisótanos, o una profundidad de excavación mayor a 1.50 m y colinden con edificaciones existentes.

No están consideradas en esta modalidad las obras de edificación en bienes inmuebles que constituyan Patrimonio Cultural de la Nación declarado por el INC, 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: Se sujetan a esta modalidad:

a) Las edificaciones para fines de vivienda multifamiliar y/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) Todas las demás edificaciones que no se encuentren contempladas en las modalidades A, B y D.

42.4 Modalidad D: 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.

CAPÍTULO II

DOCUMENTOS REQUERIDOS

Artículo 43.- Formulario Único de Edificaciones

43.1 Formulario Único de Edificaciones - FUE es el documento 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 del mismo; el formulario tiene mérito de inscripción registral.

43.2 El FUE deberá ser suscrito por el propietario y los profesionales responsables del proyecto.

Artículo 44.- Documentos previos para la Edificación

Son aquellos que regulan el diseño o las condiciones técnicas que afectarán el proceso de diseño y ejecución de los proyectos de edificación, y es necesaria su obtención con anterioridad al trámite de licencia de edificación, siendo los siguientes:

44.1 Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, es el documento emitido por las Municipalidades Distritales en sus jurisdicciones, y por las

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.

44.2 Certificado de Factibilidad de Servicios, es el documento emitido por las entidades prestadoras de servicios.

Artículo 45.- Boleta de Habilitación Profesional

La Boleta de Habilitación Profesional a que se hace referencia en la Ley, corresponde al Certificado de Habilitación Profesional o al Certificado de Habilitación de Proyectos definidos en la Ley N° 28858, Ley que complementa la Ley N° 16053, Ley que autoriza a los Colegios de Arquitectos del Perú y al Colegio de Ingenieros del Perú para supervisar a los profesionales de arquitectura e ingeniería de la República, y la Ley N° 28966, Ley que complementa el marco legal vigente referido al ejercicio profesional del arquitecto. Deberán ser emitidos por los Colegios Profesionales correspondientes en cada oportunidad que sean exigidos dentro del procedimiento y deberán contener obligatoriamente:

- a) Información general sobre el proyecto u obra en el que participa el profesional.
- b) Tipo de participación del profesional (como proyectista, como responsable de obra o como revisor urbano).
- c) Modalidad de aprobación de edificación a la que se acogerá el proyecto u obra.

Artículo 46.- Estudio de impacto ambiental para proyectos de Edificación

Los Estudios de Impacto Ambiental para los proyectos de Edificación se desarrollarán de conformidad con el RNE y se sujetarán a lo que establezca la Ley N° 27446, Ley del Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental y su Reglamento.

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, consignando los datos requeridos en él.
- b) Copia literal de dominio expedida por el Registro de Predios con una anticipación no mayor a treinta (30) días naturales.
- c) En caso que el solicitante de la licencia de edificación no sea el propietario del predio, se deberá presentar además la documentación que acredite que cuenta con derecho a edificar.
- d) Si el solicitante es una persona jurídica se acompañará vigencia de poder expedida por el Registro de Personas Jurídicas con una anticipación no mayor a treinta (30) días naturales.
- e) Boleta de Habilitación de los profesionales que suscriben la documentación técnica.
- f) Comprobante de pago por el derecho correspondiente.

Artículo 48.- Recepción del expediente y Licencia de Edificación

48.1 Todos los documentos que se presenten con el expediente tienen la condición de declaración jurada; en tal sentido, los funcionarios de Mesa de Partes 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 Para el caso de la Modalidad A, de la Modalidad B, y de la Modalidad C con Revisores Urbanos, el cargo del FUE debidamente sellado con la recepción y el número de expediente asignado, el comprobante de pago del derecho respectivo y copia de la documentación técnica presentada, constituyen la Licencia de Edificación y serán entregados al administrado junto con las copias de los documentos presentados.

48.3 Para el caso de las Modalidades C con Comisión Técnica y D, luego del dictamen conforme, el FUE debidamente sellado con la recepción y el número de expediente asignado, el comprobante de pago del derecho respectivo y copia de la documentación técnica presentada, constituyen la Licencia de Edificación y serán entregados al administrado junto con las copias de los documentos presentados.

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 correspondiente dentro de los cinco (05) días hábiles de presentada la solicitud y pagados los derechos, emitiendo la Resolución respectiva.

CAPÍTULO III

LICENCIA DE EDIFICACION

Subcapítulo I

Obtención de Licencia de Edificación para la Modalidad A

Artículo 50.- Requisitos para obtener Licencia de Edificación - Modalidad A

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

a) Plano de Ubicación y Plano de Planta de la obra a ejecutar. En caso de ampliaciones o remodelaciones de inmuebles que cuenten con Licencia o Declaratoria de Fábrica, el Plano de Planta se desarrollará sobre copia del plano de la edificación existente, con indicación de las obras nuevas a ejecutarse.

b) En 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, se podrá optar por la adquisición de los planos del Banco de Proyectos de la Municipalidad respectiva o presentar:

b.1) Planos de arquitectura elaborados y firmados por un arquitecto colegiado.

b.2) Planos de estructuras elaborados y firmados por un ingeniero civil colegiado.

b.3) Carta de responsabilidad de obra según formato.

c) Para la ampliación de una vivienda unifamiliar cuya edificación original cuente con licencia de obra y declaratoria de fábrica, y la sumatoria del área construida final no supere 200 m², se presentarán los documentos indicados en los numerales b.1), b.2) y b.3) precedentes.

d) Para la demolición total de edificaciones, siempre que no constituyan parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación y que no requieran el uso de explosivos, se presentarán los documentos indicados en los numerales b.2) y b.3) precedentes.

e) En el FUE deberá constar el sello de pago de la autoliquidación.

Subcapítulo II

Obtención de Licencia de Edificación para la Modalidad B

Artículo 51.- Requisitos para obtener Licencia de Edificación - Modalidad B

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) Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.

b) Certificados de Factibilidad de Servicios, para obra nueva de Vivienda Multifamiliar o fines diferentes al de vivienda.

c) Documentación técnica suscrita por el titular y los profesionales responsables del proyecto, la misma que estará compuesta por:

- Plano de Ubicación y Localización según formato.

- Planos de Arquitectura, Estructuras, Instalaciones Sanitarias, Eléctricas, Electromecánicas y Gas, de ser el caso, firmados y sellados por los profesionales responsables del proyecto y por el propietario, acompañando las memorias justificativas por especialidad.

- Plano de Sostenimiento de Excavaciones, de ser el caso y de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Norma E.050 del RNE, acompañado de Memoria Descriptiva en la que se precise las características de las excavaciones y las edificaciones colindantes, con indicación expresa del número de pisos y sótanos; la memoria deberá complementarse con fotos.

d) Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista), según las características de la obra a ejecutarse, con una cobertura mínima por daños materiales y personales a terceros, como complemento al Seguro Complementario de Trabajo de Riesgo previsto en la Ley N° 26790, Ley de Modernización de la Seguridad Social en Salud. La póliza tendrá vigencia durante todo el periodo de ejecución de la obra.

e) En el FUE deberá constar el sello de pago de la autoliquidación.

Subcapítulo III

Obtención de Licencia de Edificación para las Modalidades C y D con evaluación previa del proyecto por la Comisión Técnica

Sección I

Anteproyecto en consulta

Artículo 52.- Anteproyecto en consulta

En caso que el administrado requiera solicitar la evaluación de un anteproyecto en consulta, iniciará el procedimiento presentando a la Municipalidad respectiva, además de los documentos que se indican en los literales a), e) y f) del artículo 47, los siguientes:

- a) Plano de Ubicación y Localización
- b) Planos de Arquitectura en escala 1/100
- c) Certificados de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios
- d) Planos de seguridad y evacuación amoblado

Artículo 53.- Dictamen de la Comisión Técnica

53.1 La verificación del expediente por la Municipalidad y la emisión del Dictamen por la Comisión Técnica se realizará dentro del plazo de ocho (08) días hábiles, el mismo que no autoriza el inicio de obras.

53.2 La Comisión efectuará la evaluación correspondiente teniendo en cuenta la opinión de los delegados Ad Hoc.

53.3 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.

53.4 El dictamen de "No Conforme" deberá ser justificado consignando la norma transgredida señalando el artículo pertinente y precisando las observaciones técnicas. Cada delegado que formule las observaciones deberá fundamentar su voto.

53.5 El dictamen y su justificación se asentará en el Acta de Verificación la cual 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.

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

devueltos, bajo cargo, al administrado, quien deberá incluirlos posteriormente en el expediente de Licencia de Edificación.

53.7 El dictamen Conforme tendrá un plazo de vigencia de treinta y seis (36) meses.

53.8 El Anteproyecto con dictamen No Conforme podrá ser subsanado por el interesado dentro de un plazo de quince (15) días útiles, presentando nuevos planos en los que conste la superación de las observaciones de la verificación, acompañando los planos dictaminados. La presentación de nuevos planos renovará el plazo de evaluación.

53.9 Presentada la subsanación de observaciones, la Comisión no podrá formular nuevas observaciones sobre aspectos no observados inicialmente, bajo responsabilidad.

53.10 Los derechos por revisión del anteproyecto serán equivalentes al 25% de los derechos de revisión del proyecto, y se considerará como pago a cuenta de este último.

Sección II

Obtención de la Licencia de Edificación

Artículo 54.- Requisitos para solicitar la Licencia de Edificación - Modalidades C con Evaluación Previa del Proyecto por la Comisión Técnica y D

54.1 En caso que el administrado requiera solicitar Licencia de Edificación en las Modalidades C con Evaluación Previa del Proyecto por la Comisión Técnica y D, iniciará el procedimiento presentando a la Municipalidad respectiva, además de los documentos que se indican en los artículos 47 y 51, el Estudio de Impacto Ambiental y el Anteproyecto con dictamen Conforme, según corresponda.

54.2 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.

54.3 En caso se solicite Licencia de Edificación para Remodelación, Ampliación o Puesta en Valor Histórico, además de los requisitos señalados en el numeral 54.1 precedente, deberá presentarse lo siguiente:

a) Copia literal de dominio en la que conste la declaratoria de fábrica si está inscrita, o el Certificado de Finalización de Obra, o la Licencia de Obra o de Construcción de la edificación existente en el caso de no constar en el asiento de inscripción correspondiente, expedida con una anticipación no mayor a treinta (30) días naturales.

b) El presupuesto de obra calculado en base al cuadro de Valores Unitarios Oficiales de Edificación. Si no hubiera incremento de área techada y para los casos de Puesta en Valor Histórico, se presentará el presupuesto de obra al nivel de subpartidas, con costos unitarios de mercado publicados en medios especializados, indicando la fuente.

c) Planos de planta de arquitectura diferenciados con su memoria justificativa por especialidad, de acuerdo a lo siguiente:

- Levantamiento de la fábrica existente, graficándose con achurado a 45 los elementos a eliminar.

- Fábrica resultante, graficándose con achurado a 45, 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 diferenciándose aquellos que serán objeto de restauración, reconstrucción o conservación, en su caso.

d) Planos de estructura acompañados de memoria justificativa; obligatorio en los casos de remodelación, ampliación o reparación, 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.

e) 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.

f) Autorización de la junta de propietarios, para proyectos en inmuebles con unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y bienes de propiedad común.

54.4 En caso se solicite la licencia de algún tipo de Demolición no contemplada en la Modalidad A, además de los requisitos que se indican en el artículo 47 que conforman el expediente deberán presentar:

a) Licencia de Construcción o de Obra, Conformidad de Obra o Declaratoria de fábrica, en el caso de no constar en el Registro de Predios la edificación a demoler.

b) Plano de localización y ubicación.

c) Planos de planta a escala 1/75, dimensionados adecuadamente, en el que se delinearán las zonas de la fábrica a demoler, así como del perfil y alturas de los inmuebles vecinos cercanos a las zonas de la edificación a demoler, hasta una distancia de 1.50 m de los límites de propiedad.

d) Plano de cerramiento del predio, cuando se trate de demolición total.

e) En el caso de uso de explosivos, autorizaciones de las autoridades competentes (DISCAMEC, Comando Conjunto de las Fuerzas Armadas y Defensa Civil); seguro contra todo riesgo para terceros y copia del cargo de carta a los propietarios y ocupantes de las edificaciones colindantes, comunicándoles las fechas y horas en que se efectuarán las detonaciones.

Artículo 55.- Verificación del proyecto

55.1 La revisión del proyecto se efectuará de acuerdo al procedimiento previsto en el artículo 53, teniendo en consideración lo siguiente:

a) El plazo para la revisión por la Municipalidad será de cinco (05) días hábiles, desde la recepción.

b) El plazo máximo para que la Comisión Técnica emita su dictamen y lo notifique, 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 del presente Reglamento. En caso que alguna especialidad sea observada por la Comisión Técnica, el plazo será suspendido y reanudado una vez presentada la subsanación de las observaciones.

55.2 Con el dictamen Conforme de la Comisión Técnica en la especialidad Arquitectura, el administrado podrá optar por iniciar las obras bajo una Licencia Temporal, previo pago de los derechos respectivos.

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

Artículo 56.- Notificación del dictamen y sus efectos

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

56.2 Cumplido el plazo señalado en el literal b) del numeral 55.1 del artículo 55 sin que se haya notificado la totalidad de los dictámenes, el administrado podrá acogerse al silencio administrativo positivo, para lo cual deberá comunicar el inicio de las obras. La Municipalidad en el plazo de dos (02) días hábiles de recibida la comunicación respectiva, deberá emitir la liquidación de pago correspondiente la cual deberá ser cancelada dentro de los dos (02) días hábiles de notificada; en caso contrario, se dispondrá la paralización de la obra.

56.3 De haber operado el silencio administrativo positivo según lo indicado en el numeral precedente, el cargo del FUE debidamente sellado con la recepción y el número de expediente asignado, constituirá la autorización para dar inicio a las obras, quedando obligada la Municipalidad a expedir la licencia de acuerdo a Ley.

56.4 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 INC e incluidos en la lista a la que se hace referencia en el inciso f) del numeral 2 del artículo 3 de la Ley.

56.5 En caso de que el Administrado haya optado por la Licencia Temporal señalada en el numeral 55.2, ésta se convertirá en Definitiva una vez aprobadas todas las especialidades por la Comisión Técnica. De haber obtenido dictamen de "No Conforme" en alguna de las especialidades, la Municipalidad notificará copia del dictamen y ordenará la paralización de la obra, la misma que se reanudará una vez obtenido el dictamen de "Conforme" para la respectiva especialidad.

Artículo 57.- Liquidación de los derechos municipales

La Municipalidad en el plazo máximo de dos (02) días hábiles contados desde la fecha de la conformidad del proyecto, emitirá la liquidación de pago por los derechos correspondientes. El administrado deberá cancelar el monto de la liquidación; copia del comprobante de pago cancelado será adjuntado al expediente, quedando facultado para iniciar la obra.

Artículo 58.- Resolución de Licencia de Edificación

58.1 Dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes a la presentación del comprobante de pago de los derechos, la Municipalidad emitirá la Resolución de Licencia de Edificación.

58.2 Copia del FUE con el número de Resolución de licencia y los planos de obra autenticados, deberán permanecer obligatoriamente en la obra en lugar visible.

Subcapítulo IV

Obtención de la Licencia de Edificación para la Modalidad C con aprobación previa del proyecto por Revisores Urbanos

Artículo 59.- Requisitos para obtener Licencia de Edificación - Modalidad C con aprobación previa de Revisores Urbanos

59.1 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, el Estudio de Impacto Ambiental según sea el caso, y el Informe Técnico favorable de los Revisores Urbanos.

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

59.3 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.

59.4 En caso se solicite Licencia de Edificación para Remodelación, Ampliación o Puesta en Valor Histórico, deberá presentarse los requisitos señalados en el 54.3 del artículo 54 y en el numeral 59.1 precedente.

Artículo 60.- Liquidación de los derechos municipales

La Municipalidad en el plazo máximo de dos (02) días hábiles contados desde la fecha de la conformidad del proyecto, emitirá la liquidación de pago por los derechos correspondientes. El administrado deberá cancelar el monto de la liquidación; copia del comprobante de pago cancelado será adjuntado al expediente, quedando facultado para iniciar la obra.

Artículo 61.- Resolución de Licencia de Edificación

61.1 Dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes a la presentación del comprobante de pago de los derechos, la Municipalidad emitirá la Resolución de Licencia de Edificación.

61.2 Copia del FUE con el número de Resolución de licencia y los planos de obra autenticados, deberán permanecer obligatoriamente en la obra en lugar visible.

CAPÍTULO IV

CONFORMIDAD DE OBRA E INSCRIPCIÓN REGISTRAL

Artículo 62.- Conformidad de Obra

62.1 El administrado, una vez concluida la obra y en el caso de haberse ejecutado conforme con la Licencia, sin ninguna variación en relación al proyecto aprobado, deberá obtener de la dependencia municipal correspondiente la Conformidad de Obra, para lo cual presentará:

a) La sección del FUE correspondiente a la Conformidad de Obra.

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

62.2 La dependencia municipal extenderá automáticamente la Conformidad de Obra, en un plazo no mayor a cinco (05) días hábiles de solicitada, previo pago del derecho que corresponda.

62.3 Simultáneamente a la solicitud de Conformidad de Obra, el administrado presentará la sección de declaratoria de fábrica del FUE, con los datos y planos correspondientes a la licencia.

Artículo 63.- Conformidad de Obra con variación

63.1 De no haberse ejecutado la obra conforme a los planos aprobados, se presentarán planos de replanteo, los que serán revisados por la Comisión Técnica. En este caso, se deberá presentar:

a) Sección de conformidad de obra del FUE consignando los datos que indica.

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

c) Comprobante de pago de los derechos de revisión de planos de replanteo y de inspección correspondientes, cancelados.

d) Planos de replanteo: un juego de copias de los planos de ubicación y de replanteo de arquitectura (plantas, cortes y elevaciones) con las mismas especificaciones de los planos del proyecto aprobado. Estos planos deberán estar firmados por el responsable de obra y por el propietario, y, al concluir el trámite serán conservados por la municipalidad como parte del expediente.

e) Boleta de habilitación del profesional responsable.

63.2 El expediente será remitido al órgano encargado del control urbano, el que en un plazo no mayor a cinco (05) días hábiles, bajo responsabilidad, realizará los siguientes actos:

a) Efectuar la inspección de las obras ejecutadas.

b) Verificar que la obra se haya realizado conforme a los planos de replanteo.

c) Emitir un Informe sobre la realidad física de la obra con respecto a los planos de replanteo, y el cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios.

63.3 La Comisión Técnica confrontará los planos de replanteo con el proyecto aprobado que obran en el expediente, y con el informe a que se refiere el literal c) del numeral 63.2. De comprobar que coinciden y que se ha cumplido con los parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes, emitirá la Conformidad de Obra. Este trámite se cumplirá en un plazo máximo de cinco (05) días hábiles desde la fecha de presentación de la solicitud, bajo responsabilidad del funcionario municipal competente.

63.4 Si en la inspección se constata un área mayor de construcción que la aprobada, incluida en los planos de replanteo y que cumple con los parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes, la municipalidad efectuará la liquidación de los derechos adicionales de licencia de obra que corresponda, debiendo el interesado pagarlos como requisito previo para recibir la Conformidad de Obra. En este caso, no se aplicarán multas, moras o intereses.

63.5 Al entregar la Conformidad de Obra la municipalidad:

a) Anotará, suscribirá y sellará la sección del FUE respectiva, lo que constituye la Conformidad de Obra y la Declaratoria de Fábrica. Estos documentos dan mérito a la inscripción registral.

b) Entregará al administrado una Hoja de Datos Estadísticos para ser llenada por el propietario o el responsable de obra.

Artículo 64.- Observaciones

64.1 De constatar la municipalidad que los planos de los proyectos aprobados que obran en el expediente, o los de replanteo, de ser el caso, no coinciden con la realidad física de la obra, comunicará al propietario las observaciones correspondientes en un plazo de diez (10) días hábiles.

64.2 El propietario deberá subsanar las observaciones antes del término de vigencia de la Licencia correspondiente. Realizadas las correcciones, solicitará a la municipalidad que efectúe la nueva inspección.

64.3 De vencer la licencia sin que se hubiesen subsanado las observaciones efectuadas, o de existir transgresiones a las normas ambientales, urbanísticas y de edificación vigentes o estructuras que no cumplan con los requisitos mínimos de estabilidad y seguridad, se aplicarán las sanciones correspondientes sin perjuicio de la obligación de corregir la obra e incluso de efectuar las demoliciones que fuesen necesarias.

Artículo 65.- Silencio administrativo positivo

Transcurridos once (11) días hábiles a partir de la presentación del expediente sin que se otorgue la Conformidad de Obra, operará el silencio administrativo positivo procediéndose conforme con lo previsto en el último párrafo del artículo 28 de la Ley.

Artículo 66.- Inscripción Registral

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 el presente Reglamento.

CAPÍTULO V

PROMOCION EDIFICATORIA

Artículo 67.- Derechos para programas de vivienda de interés social

67.1 Para el caso de proyectos que se planteen a base de repeticiones de módulos típicos de vivienda, y se ejecuten dentro de los programas de vivienda de interés social entendidas éstas como unidades de vivienda con un área máxima de 40 m², la Licencia de Edificación se exigirá y tramitará en un solo expediente administrativo, especificándose las unidades prediales a que se refiere, generando un único derecho de trámite.

67.2 El derecho de la Licencia de Edificación por repetición, se sujetará a los parámetros siguientes:

NUMERO DE UNIDADES	DERECHOS
Unidad habitacional típica o única	100%
De la segunda a la décima 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

PROCEDIMIENTOS PARA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES

Artículo 68.- Ámbito de la regularización de edificaciones.

Las edificaciones que hayan sido construidas sin licencia y concluidas entre el 20 de Julio de 1999 y la fecha de publicación de la Ley, podrán ser regularizadas hasta el 31 de diciembre de 2008 siguiendo el procedimiento establecido por el presente Reglamento, siempre que cumplan con las normas urbanísticas, edificatorias y de protección del patrimonio histórico y que no se hayan efectuado sobre los terrenos a que se refiere la Cuarta Disposición Final de la Ley.

Artículo 69.- Requisitos para solicitar la regularización de edificaciones

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

- a) Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.
- b) Documentación técnica compuesta por:
 - Plano de Ubicación y Localización, según formato.
 - Planos de Arquitectura firmados por el profesional constataador.
 - Memoria descriptiva.
- c) Carta de seguridad de Obra, firmada por un ingeniero civil colegiado.

Artículo 70.- Verificación de la edificación

70.1 La Municipalidad comparará la edificación con los planos presentados, verificando que se cumplan con los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables al inmueble en la fecha de ejecución de la obra o en todo caso los parámetros vigentes en lo que favorezca a la edificación a regularizar.

70.2 Si el resultado de la verificación es "No Conforme", se emitirá la respectiva Resolución, la cual será notificada al administrado, procediendo posteriormente de conformidad con el artículo 30 de la Ley.

70.3 Si el resultado de la verificación es "Conforme", la Municipalidad liquidará los derechos y multas a que hubiere lugar, los que deberán ser cancelados por el Administrado para la emisión de la Resolución de Regularización de la Edificación. El valor de la multa será equivalente al 10% del valor de la obra a regularizar.

Artículo 71.- Demolición

Aquellas edificaciones que no se hayan regularizado al vencimiento del plazo establecido en el artículo 68 de este Reglamento, serán demolidas por la Municipalidad correspondiente, de conformidad con lo previsto en el artículo 93 de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

DISPOSICION COMPLEMENTARIA FINAL

UNICA.- De los Formularios y/o Formatos

Los formularios y/o formatos que se mencionan en el presente Reglamento, serán aprobados mediante Resolución del Viceministro de Vivienda y Urbanismo.
(*)

(*) De conformidad con el Artículo 1 de la Resolución Viceministerial N° 003-2008-VMVU-VIVIENDA, publicada el 10 octubre 2008, se aprueba los formularios y formatos a que refiere la presente Disposición, los cuales forman parte integrante de la citada Resolución y serán de aplicación obligatoria a nivel nacional.