Que, teniendo en cuenta lo antes expuesto, corresponde adecuar la conformación del COPAL – PERÚ, así como los demás extremos de la Resolución Suprema Nº 006-2015-MINEDU que resultan pertinentes;

De conformidad con el inciso 8) del artículo 118 de la Constitución Política del Perú; la Ley Nº 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo; el Decreto Legislativo Nº 1335, que modifica la entidad a cargo del desarrollo de la infraestructura, equipamiento y las operaciones para los "XVIII Juegos Panamericanos y Sextos Juegos Parapanamericanos – Lima 2019";

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Modificación de los artículos 2, 3, 4 y 6 de la Resolución Suprema Nº 006-2015-MINEDU

Modificar los artículos 2, 3, 4 y 6 de la Resolución Suprema Nº 006-2015-MINEDU, los mismos que quedarán redactados de la siguiente manera:

"**Artículo 2.- Formalización y objeto del Comité Organizador**

Formalícese la creación del grupo de trabajo denominado "Comité Organizador de los XVIII Juegos Panamericanos y Sextos Juegos Parapanamericanos del 2019 (COPAL - PERÚ)", adscrito al Ministerio de Transportes y Comunicaciones, encargado de llevar a cabo la organización y las actividades necesarias para la realización del citado evento deportivo.

Artículo 3.- Conformación del COPAL – PERÚ

El COPAL - PERÚ está conformado por los siguientes miembros:

- Dos representantes del Ministerio de Transportes y Comunicaciones, uno de los cuales presidirá.
- Dos representantes de la Municipalidad Metropolitana de Lima.
- Un representante del Gobierno Regional del Callao.
- El Presidente del Comité Olímpico Peruano.
- Un representante del Comité Olímpico Peruano.
- Un representante del Instituto Peruano del Deporte.
- Un representante del Ministerio de Economía y Finanzas.
- Un representante del Ministerio de Educación.
- Un representante del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.
- Un representante del Comité Olímpico Internacional – COI.
- Un representante de la Asociación Nacional Paralímpica del Perú - ANPP.

Los referidos representantes serán designados mediante comunicación escrita del titular de la entidad u organización, en un plazo no mayor de cinco (5) días calendario de publicada la presente resolución suprema.

A propuesta de cualquiera de los integrantes del COPAL - PERÚ, y por acuerdo de este adoptado por mayoría simple, se podrá incorporar otros miembros al grupo de trabajo, con voz.

Los miembros del COPAL - PERÚ y la Secretaría Técnica del grupo de trabajo ejercen su cargo ad honorem sin demandar mayores gastos al Tesoro Público."

"**Artículo 4.- Secretaría Técnica del COPAL - PERÚ**

La Secretaría Técnica del COPAL - PERÚ recaerá en el personal del Proyecto Especial para la preparación y desarrollo de los XVIII Juegos Panamericanos del 2019, que el Director Ejecutivo designe mediante comunicación escrita para tales efectos."

"Artículo 6.- Instalación y Vigencia

(...) Al término de dicho periodo, el COPAL – PERÚ deberá presentar ante el Ministerio de Transportes y Comunicaciones, un Informe Final que incluya los resultados de las acciones realizadas."

Artículo 2.- Refrendo

La presente resolución suprema será refrendada por el Ministro de Transportes y Comunicaciones, el Ministro de Economía y Finanzas, la Ministra de Educación y el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

PEDRO PABLO KUCZYNSKI GODARD
Presidente de la República

FERNANDO ZAVALA LOMBARDI
Presidente del Consejo de Ministros
Encargado del Despacho del
Ministerio de Economía y Finanzas

MARTÍN ALBERTO VIZCARRA CORNEJO
Ministro de Transportes y Comunicaciones

MARILÚ DORIS MARTENS CORTÉS
Ministra de Educación

EDMER TRUJILLO MORI
Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento

1491051-18

VIVIENDA, CONSTRUCCION Y SANEAMIENTO

Decreto Supremo que aprueba el Texto Único Ordenado de la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones

DECRETO SUPREMO
Nº 006-2017-VIVIENDA

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

CONSIDERANDO:

Que, la Ley Nº 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, tiene por objeto establecer la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la independización de predios rústicos, subdivisión de lotes, obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación; fiscalización en la ejecución de los respectivos proyectos; y la recepción de obras de habilitación urbana y la conformidad de obra y declaratoria de edificación; garantizando la calidad de vida y la seguridad jurídica privada y pública; así como, establece el rol y responsabilidades de los diversos actores vinculados en los procedimientos administrativos, en adelante la Ley;

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

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

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

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

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 118 de la Constitución Política del Perú; el numeral

3 del artículo 11 de la Ley Nº 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo; la Ley Nº 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; y el Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, aprobado por Decreto Supremo Nº 010-2014-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo Nº 006-2015-VIVIENDA;

DECRETA:

Artículo 1.- Objeto
Aprobar el Texto Único Ordenado de la Ley Nº 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, cuyo texto consta de cinco (5) Títulos, cuarenta y uno (41) artículos, una (1) Disposición Transitoria y nueve (9) Disposiciones Finales, que son parte integrante del presente Decreto Supremo.

Artículo 2.- Refrendo
El presente Decreto Supremo es refrendado por el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

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

PEDRO PABLO KUCZYNSKI GODARD
Presidente de la República

EDMER TRUJILLO MORI
Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento

TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY Nº 29090, LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto de la Ley
La presente Ley tiene el objeto de establecer la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la independización de predios rústicos, subdivisión de lotes, obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación; fiscalización en la ejecución de los respectivos proyectos; y la recepción de obras de habilitación urbana y la conformidad de obra y declaratoria de edificación; garantizando la calidad de vida y la seguridad jurídica privada y pública.
Establece el rol y responsabilidades de los diversos actores vinculados en los procedimientos administrativos de la presente Ley.

Artículo 2.- Ámbito de aplicación y principios

2.1 Los procedimientos administrativos, regulados en la presente Ley, son únicos y de aplicación obligatoria a nivel nacional; además, determinan las responsabilidades de los sujetos implicados en los procedimientos de habilitación urbana y de edificación. Ninguna persona o entidad, además de las descritas en la presente Ley, podrá participar, directa o indirectamente, en la aprobación y ejecución de habilitaciones urbanas y edificaciones.
2.2 Los requisitos establecidos en la presente Ley y su reglamento, se aplican a nivel nacional. El retraso administrativo en la tramitación del expediente no autoriza que se le exija al solicitante la actualización de la documentación que fuera presentada en la fecha de ingreso del expediente ante la municipalidad respectiva.
Cualquier requerimiento o requisito adicional a lo previsto en los procedimientos de la presente Ley y su Reglamento, constituye una barrera burocrática ilegal.

2.3 Numeral derogado por el artículo 14 de la Ley Nº 29476, publicada el 18 diciembre de 2009.

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

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

a.1) La Ley Nº 29090.
a.2) Los reglamentos de la Ley Nº 29090.
a.3) Las normas de carácter nacional.
a.4) Las normas de carácter local provincial.
a.5) Las normas de carácter local distrital.

Debiendo mantenerse obligatoriamente este orden de prelación. Esta disposición es de orden público.
b. Principio de Transparencia.- El régimen normativo debe ser explícito y público para los sujetos involucrados en los procedimientos contenidos en la presente Ley.
c. Principio de Participación.- Intervención conjunta del Gobierno Nacional, local y de las organizaciones representativas de los profesionales y de las actividades vinculadas a la presente Ley.
d. Principio de Subordinación.- En los procedimientos de habilitación urbana y de edificación deberá primar el interés general sobre el interés particular, a fin de lograr un desarrollo urbano armónico.

Los procedimientos establecidos en la presente Ley, con excepción del procedimiento de habilitación urbana de oficio, están sujetos al silencio administrativo positivo.
Vencido el plazo que tiene la Municipalidad para identificar y notificar observaciones y/o documentación faltante que impida la calificación del expediente según lo establecido en la Ley Nº 27444, la Municipalidad no puede invocar el incumplimiento de algún requisito y/o una observación formal, para la no aplicación del silencio administrativo positivo.

Artículo 3.- Definiciones
Para los fines de la presente Ley, entiéndase por:

1. Habilitación urbana
El proceso de convertir un terreno rústico o eriazo en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública. Adicionalmente, el terreno puede contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones. Este proceso requiere de aportes gratuitos y obligatorios para fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto; así como para servicios públicos complementarios, para educación, salud y otros fines, en lotes regulares edificables que constituyen bienes de dominio público del Estado, susceptibles de inscripción en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.
El Reglamento Nacional de Edificaciones establece la extensión mínima de la habilitación en la que aplica el aporte para salud, así como el porcentaje respectivo.
Están exonerados de realizar aportes reglamentarios los proyectos de inversión pública, de asociación público-privada o de concesión que se realicen para la prestación de servicios públicos esenciales o para la ejecución de infraestructura pública.
Para efectos de la presente Ley, se consideran los siguientes procedimientos de Habilitación Urbana:

a. Habilitación Urbana Nueva: Aquella que se realiza sobre un terreno rústico. Puede ser ejecutada por etapas; con venta garantizada de lotes, con construcción simultánea de vivienda y/o del tipo progresivo.
b. Habilitación Urbana Ejecutada: Aquella que se ha ejecutado sin contar con la respectiva licencia antes de la entrada en vigencia de la presente Ley. Su aprobación se realiza en vías de regularización de habilitaciones urbanas ejecutadas y de ser el caso, la recepción de las obras.
c. Reurbanización: Proceso a través del cual se recompone la trama urbana existente, mediante la reubicación o redimensionamiento de las vías; puede

incluir la acumulación y posterior subdivisión de lotes, la demolición de edificaciones y cambios en la infraestructura de servicios; están sujetos a los trámites de una habilitación urbana con construcción simultánea y no están sujetos a los aportes adicionales a los existentes.

2. Edificación

Resultado de construir una obra sobre un predio, que cuente como mínimo con proyecto de habilitación urbana aprobado; y, cuyo destino es albergar al hombre en el desarrollo de sus actividades. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella.

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

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

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

c. Remodelación: Obra que modifica total o parcialmente la tipología y/o el estilo arquitectónico original de una edificación existente.

d. Refacción: Obra de mejoramiento y/o renovación de instalaciones, equipamiento y/o elementos constructivos. No altera el uso, el área techada, ni los elementos estructurales de la edificación existente.

e. Acondicionamiento: Trabajos de adecuación de ambientes a las necesidades del usuario, mediante elementos removibles, como tabiquería, falsos cielos rasos, ejecución de acabados e instalaciones.

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

El Ministerio de Cultura debe remitir a la municipalidad distrital, provincial y a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, el inventario de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación y su área de influencia de ser el caso, para los fines a que se contrae en el artículo 29 de la Ley Nº 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación.

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

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

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

3. Zona urbana consolidada

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

4. Servicios públicos domiciliarios

Dotación de servicios de agua, desagüe y energía eléctrica conectados a un predio independiente; así como, servicios de comunicación y gas, de considerarlo el habilitador.

5. Predio matriz

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

6. Instalaciones fijas y permanentes

Aquellas construidas con albañilería y concreto o adobe, que tengan servicios públicos domiciliarios instalados.

7. Independización o Parcelación de Terreno Rústico

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

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

8. Subdivisión de Predio Urbano

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

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

9. Planeamiento Integral

Instrumento técnico-normativo mediante el cual se asigna zonificación y vías primarias con fines de integración al área urbana, a aquellos predios rústicos no comprendidos en los Planes de Desarrollo Urbano o localizados en centros poblados que carezcan de Planes de Desarrollo Urbano y/o Zonificación. En este caso el Planeamiento Integral es aprobado por Ordenanza Municipal de la Municipalidad Provincial.

Los planeamientos integrales serán aprobados por las comisiones técnicas de las Municipalidades Distritales cuando corresponda solo a diseño de vías locales.

Asimismo, se requiere el Planeamiento Integral con fines de habilitación urbana en los casos que los predios estén comprendidos en los Planes de Desarrollo Urbano y/o Zonificación, y que:

a. El área por habilitar se desarrolle por etapas.

b. El área por habilitar no colinde con zonas habilitadas.

c. Se realice la independización o la parcelación de un predio rústico.

El Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación establecerá los requisitos, procedimientos, plazos de tramitación y vigencia del Planeamiento Integral.

10. Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación

Procedimiento por el cual se determina que la obra o las obras pendientes de ejecución, se han concluido conforme a los planos aprobados. Para viviendas multifamiliares, la conformidad de obra se puede otorgar a nivel de casco habitable.

11. Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipadas

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

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

TÍTULO II

ACTORES

Artículo 4.- Actores y responsabilidades

Los actores son las personas naturales o jurídicas, y las entidades públicas que intervienen en los procesos de habilitación urbana y de edificación. Éstos son:

1. El Promotor Inmobiliario o Habilitador Urbano

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

2. Los propietarios

Son las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, que ejercen el derecho de propiedad sobre el

terreno rústico o urbano que será objeto de los proyectos de habilitación urbana y de edificación.

3. Profesionales responsables del proyecto

Según su especialidad son: El arquitecto, para el proyecto de arquitectura y/o de habilitación urbana; el ingeniero civil, para el proyecto de estructuras en edificaciones, y de pavimentación en habilitaciones urbanas; el ingeniero sanitario, para el proyecto de instalaciones sanitarias; el ingeniero electricista o electromecánico, para el proyecto de instalaciones eléctricas y electromecánicas. En el caso que se necesiten proyectos especializados como seguridad integral, redes de información y otros, se requerirá la participación del profesional especialista.

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

4. Responsable de la habilitación urbana y/o edificación

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

5. Comisión Técnica

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

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

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

a. Un (1) representante de la municipalidad a cuya jurisdicción corresponde la solicitud, quien la preside.
b. Un (1) representante del Colegio de Arquitectos del Perú - CAP.
c. Un (1) representante del Colegio de Ingenieros del Perú - CIP.
d. Un (1) representante de la Cámara Peruana de la Construcción - CAPECO en aquellas localidades donde dicha institución tenga representación.
e. Los representantes de las entidades prestadoras de los servicios públicos.

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

Un (1) representante de la municipalidad, quien la preside.

Dos (2) representantes del Colegio de Arquitectos del Perú.

Tres (3) representantes del Colegio de Ingenieros del Perú, con las especialidades de civil, sanitario y eléctrico o electromecánico.

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

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

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

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

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

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

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

6. Los Revisores Urbanos

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

El profesional que ejerza como Revisor Urbano debe agruparse o asociarse, siendo responsabilidad del Arquitecto o Ingeniero Civil la coordinación con los demás especialistas intervinientes para la emisión del Informe Técnico, suscrito por cada revisor urbano de acuerdo a su especialidad, su ejercicio es colegiado, a nivel nacional y se rige por lo establecido en la Ley Nº 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

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

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

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

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

7. Delegados Ad hoc

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

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

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

La opinión favorable del Delegado Ad Hoc del MC en los proyectos citados en el párrafo que antecede, es necesaria para su aprobación, de acuerdo al artículo 22

de la Ley Nº 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación.

b. El Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres - CENEPRED, para los proyectos de edificación establecidos en las modalidades C y D, de uso diferente al residencial y de concurrencia masiva de público; y para aquellas habilitaciones urbanas que se ubican en zonas de riesgo, únicamente si han sido identificadas previamente como tales a través del plan urbano municipal. El CENEPRED cuenta con la colaboración del Cuerpo General de Bomberos Voluntarios del Perú - CGBVP, en la forma que establezca el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.

En los proyectos de uso residencial mayores a cinco (5) pisos, la verificación del cumplimiento de las normas de seguridad puede ser efectuada por el delegado de la especialidad de arquitectura de la Comisión Técnica si éste se encuentra debidamente designado por el CENEPRED para dicha verificación. De no ser así, se convocará al delegado ad hoc de la citada entidad.

No requerirán pronunciamiento de seguridad, del delegado ad hoc del CENEPRED, de la Comisión Técnica ni del Revisor Urbano, las edificaciones para uso residencial de más de cinco (5) pisos en las cuales la circulación común llegue solo hasta el quinto piso y el(los) piso(s) superior(es) forme(n) una unidad inmobiliaria.

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

8. Delegados de Servicios Públicos

Las entidades y/o empresas prestadoras de servicios remitirán a las municipalidades así como a los colegios profesionales, la relación de Delegados de Servicios Públicos acreditados para su participación en las Comisiones Técnicas y ante Revisores Urbanos, respectivamente, para proyectos de habilitación urbana.

9. Las municipalidades

Las municipalidades distritales, en el ámbito de su jurisdicción, las municipalidades provinciales y la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, tienen competencia para la aprobación de proyectos de habilitación urbana y de edificación, de conformidad con lo dispuesto en la Ley Nº 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

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

10. Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

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

En este sentido, podrá interponer acciones ante la Comisión de Eliminación de Barreras Burocráticas del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual - INDECOPI, contra las municipalidades que incumplan los plazos, efectúen una inadecuada determinación de los derechos de tramitación de los procedimientos administrativos o exijan requisitos adicionales a los establecidos en la presente Ley.

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

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

Las sanciones que puede aplicar a los Revisores Urbanos son:

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

11. El Registrador Público

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

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

Son instituciones autónomas con personería jurídica de derecho público interno representativas de las profesiones de arquitectura e ingeniería en el país y que, en virtud de lo dispuesto en el numeral 8 del artículo I del Título Preliminar de la Ley Nº 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, ejercen funciones administrativas en los procesos de habilitación urbana y de edificación, en los términos señalados en la presente Ley y sus normas reglamentarias.

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

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

Artículo 5.- Carácter de las responsabilidades

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

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

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

TÍTULO III

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

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 6.- Sujeción a planes urbanos

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

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

Artículo 7.- Definición de licencias de habilitación y de edificación

Las licencias de habilitación y de edificación constituyen actos administrativos mediante los cuales las

municipalidades otorgan autorización para la ejecución de obras de habilitación urbana o de edificación.

Las licencias citadas podrán ser objeto de prórroga y modificación, así mismo de desistimiento de manera expresa y a solicitud del interesado.

Artículo 8.- Obligatoriedad

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

Artículo 9.- Excepciones

Se encuentran exceptuadas de obtener licencia de edificación, las siguientes obras, siempre que no se ejecuten en inmuebles que constituyan parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación:

a. Los trabajos de acondicionamiento o de refacción, respecto de los cuales bastará con declararlos en el autovalúo del año siguiente a la ejecución de los mismos.

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

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

Artículo 10.- Modalidades de aprobación

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

1. Modalidad A: Aprobación automática con firma de profesionales

Para obtener las licencias reguladas por la presente Ley mediante esta modalidad, se requiere la presentación ante la municipalidad competente de los requisitos establecidos en la presente Ley y los demás que establezca el Reglamento. El cargo de ingreso constituye la licencia, previo pago del derecho correspondiente, y a partir de este momento se pueden iniciar las obras.

Pueden acogerse a esta modalidad:

a. La construcción de una vivienda unifamiliar de hasta 120 m2 construidos, siempre que constituya la única edificación en el lote.

b. La ampliación de una vivienda unifamiliar, cuya edificación original cuente con licencia de construcción, declaratoria de fábrica o de edificación sin carga, y la sumatoria del área techada de ambas no supere los 200 m2.

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

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

e. La demolición total de edificaciones menores de tres (3) pisos de altura, que no cuenten con semisótanos y sótanos, siempre que no haga uso de explosivos.

f. Las obras menores de ampliación y remodelación según lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

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

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

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

En la presente modalidad, no están comprendidas:

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

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

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

Para obtener las licencias reguladas por la presente Ley mediante esta modalidad se debe presentar ante la municipalidad competente el Formulario Único acompañado de los requisitos establecidos en la presente Ley.

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

La municipalidad cuenta con un plazo de hasta quince (15) días hábiles para la verificación administrativa del expediente en los supuestos de edificaciones; y, de veinte (20) días hábiles para el supuesto de habilitaciones urbanas; así como de los otros requisitos que establece el Reglamento respectivo para garantizar la idoneidad y correcta ejecución del proyecto. Después de la verificación sin observaciones, se otorga la licencia definitiva que autoriza la continuación de la ejecución de las obras de habilitación urbana o de edificación.

Para el caso que el interesado opte por la aprobación de proyecto con evaluación previa por los Revisores Urbanos, el cargo de ingreso constituye la respectiva licencia, previo pago del derecho correspondiente. A partir de este momento puede iniciar las obras.

Pueden acogerse a esta modalidad:

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

b. Las habilitaciones urbanas de predios que cuenten con un planeamiento integral aprobado con anterioridad.

c. Las edificaciones para fines de vivienda unifamiliar, multifamiliar o condominios de vivienda unifamiliar y/o multifamiliar no mayores a cinco (5) pisos y que no superen los 3 000 m² de área construida.

d. Las obras de ampliación o remodelación de una edificación existente, con modificación estructural, aumento de área techada o cambio de uso. Asimismo, las demoliciones parciales.

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

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

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

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

Para obtener las licencias reguladas por la presente Ley, mediante esta modalidad, se requiere la presentación, ante la municipalidad competente, de los requisitos

establecidos en la presente Ley. El Reglamento puede establecer otros requisitos.

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

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

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

Para el caso que el interesado opte por la evaluación previa por los Revisores Urbanos, el cargo de ingreso constituye la respectiva licencia, previo pago del derecho correspondiente. A partir de este momento puede iniciar las obras.

Pueden acogerse a esta modalidad:

a. Las habilitaciones urbanas que se vayan a ejecutar por etapas, con sujeción a un planeamiento integral de la misma.

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

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

d. Las edificaciones para fines de vivienda multifamiliar, quinta o condominios que incluyan vivienda multifamiliar de más de cinco (5) pisos o 3,000 m2 de área techada.

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

f. Las edificaciones de uso mixto con vivienda.

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

h. Las edificaciones para locales comerciales, culturales, centros de diversión y salas de espectáculos que, individualmente o en conjunto, cuenten con un máximo de 30,000 m2 de área techada.

i. Las edificaciones para mercados que cuenten con un máximo de 15,000 m2 de área techada.

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

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

l. Todas las demás edificaciones que no se encuentren contempladas en las Modalidades A, B y D.

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

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

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

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

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

Para el caso que el interesado opte por la aprobación del proyecto con evaluación previa por los Revisores Urbanos, el cargo de ingreso constituye la respectiva licencia, previo pago del derecho correspondiente. A partir de este momento puede iniciar las obras.

Deben seguir esta modalidad:

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

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

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

d. Las edificaciones para fines de industria.

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

f. Las edificaciones para mercados que cuenten con más de 15 000 m^2 de área techada.

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

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

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

5. Verificación Administrativa:

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

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

b. Para los numerales 2, 3 y 4 del presente artículo, la Verificación Administrativa se realiza de acuerdo a lo previsto en el artículo 32 de la Ley Nº 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

6. Verificación Técnica:

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

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

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

La Verificación Técnica es obligatoria en el cien por ciento (100%) de las licencias otorgadas.

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

a. Suspender o cesar en forma provisional la acción constructiva.
b. Retirar bienes y equipos de construcción de la vía pública e internarlos en depósitos municipales hasta la enmienda y pago de la multa respectiva.
c. Cualquier mandato de hacer para evitar perjuicio a la seguridad pública o al urbanismo y la imposición de condiciones para la prosecución de la actividad constructiva.

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

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

Artículo 11.- Vigencia

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

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

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

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

a. Incumplimiento de las normas urbanísticas y/o normas técnicas de edificación con las que fue otorgada la licencia; o,
b. Riesgo inminente contra la seguridad e integridad de las personas y/o edificaciones, previa opinión favorable de la Oficina de Defensa Civil o la que haga sus veces de la Municipalidad correspondiente.

El informe técnico de los Revisores Urbanos y los dictámenes de las Comisiones Técnicas tienen una vigencia de treinta y seis (36) meses.

Artículo 12.- Efectos

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

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

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

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

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

a. Ejecutar las obras con sujeción a los proyectos aprobados, de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones colindantes y de los elementos constitutivos del espacio público. Sin perjuicio de lo indicado, el administrado debe comunicar el inicio de las obras a los propietarios de inmuebles colindantes para los trabajos a realizarse en el subsuelo y/o aires de estos, con el fin de evitar perjuicios materiales y/o personales, debiendo resarcirlos, de ser el caso en concordancia con las disposiciones y normas aplicables.
b. Mantener, en la obra, la licencia y los planos, debiendo exhibirlos cuando sean requeridos por la municipalidad competente y el respectivo reglamento.
c. Solicitar la recepción de obras o la conformidad de obra en cualquiera de sus dos procedimientos, al concluir con la ejecución del proyecto de habilitación urbana o de edificación.
d. Someterse a supervisión municipal, con arreglo a lo dispuesto en la presente Ley.
e. Restituir los elementos del espacio público que sean afectados por causa del proceso de construcción, de ser el caso.
f. Dar cumplimiento al Reglamento Nacional de Edificaciones y a las demás normas que rigen para el ámbito constructivo.

Artículo 14.- Información o documentos previos

Se entiende por información o documentos previos aquellos que regulan el diseño o las condiciones técnicas que afectarán el proceso de habilitación urbana o de edificación de un predio y que, por lo tanto, es necesario recabar o tramitar ante una entidad, con anterioridad al trámite de licencias de habilitación urbana y de edificación.

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

Ninguna modificación al Plan de Desarrollo Urbano podrá establecer una zonificación con menor capacidad edificatoria o de uso del suelo inferior a los indicados en los documentos previos, definidos en el presente artículo, y que fueron emitidos en base a una zonificación aprobada de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

1. Certificado de Zonificación y Vías

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

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

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

2. Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios
El Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios es el documento emitido por las municipalidades distritales y provinciales o por la Municipalidad Metropolitana de Lima en el ámbito del Cercado, de sus respectivas jurisdicciones, donde se especifican los parámetros de diseño que regulan el proceso de edificación sobre un predio urbano, y deberá contener los siguientes aspectos:

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

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

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

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

Las empresas prestadoras deberán reembolsar al propietario, al Habilitador Urbano o al promotor inmobiliario las inversiones que estos efectúen para ejecutar las obras o instalaciones de infraestructura pública que correspondan a tales empresas prestadoras, de acuerdo a lo establecido en el Certificado de Factibilidad de Servicios.
El Certificado de Factibilidad de Servicios deberá emitirse en un plazo máximo de quince (15) días útiles y tendrá una vigencia de treinta y seis (36) meses.
Una vez obtenida la licencia de habilitación urbana o de edificación, según corresponda, no será exigible, en ningún caso, la renovación de ninguno de estos Documentos Previos, siempre que se haya comunicado a la EPS el inicio de las obras.

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

CAPÍTULO II

HABILITACIÓN URBANA

Artículo 16.- Requisitos
Los requisitos para solicitar una licencia de habilitación urbana, que conforman el expediente, son los siguientes:

a. Formulario Único, debidamente suscrito por el administrado y los profesionales responsables, en el que se indica el número de recibo y la fecha de pago del trámite de la licencia ante la municipalidad; así como, la copia del recibo del pago efectuado ante los colegios profesionales, según la modalidad que corresponda.
Ambos montos se encuentran comprendidos en la determinación del derecho de tramitación, de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 27444.
b. Declaración Jurada, consignando el número de la Partida Registral y el asiento donde se encuentra inscrito el inmueble.
c. En el caso que el administrado no sea el propietario del predio, debe presentar la documentación que acredite que cuenta con derecho a habilitar y de ser el caso a edificar.
d. En caso el administrado sea una persona jurídica, declaración jurada del representante legal señalando que cuenta con representación vigente, consignando datos de la Partida Registral y el asiento en el que conste inscrita la misma.
e. Certificado de zonificación y vías.
f. Certificado de factibilidad de servicios de agua, alcantarillado y de energía eléctrica, el mismo que será acreditado con los documentos que otorguen, para dicho fin, las empresas privadas o entidades públicas prestadoras de dichos servicios.
g. Declaración jurada de inexistencia de feudatarios.
h. Documentación técnica compuesta por plano de ubicación y localización del terreno; plano perimétrico y topográfico; plano de trazado y lotización; plano de ornamentación de parques, cuando se requiera; y memoria descriptiva. Esta documentación debe ser presentada también en archivo digital.
i. Declaración jurada de habilitación de los profesionales que suscriben la documentación técnica señalada en el literal h.
j. Planeamiento integral, en los casos que se requiera de acuerdo con el Reglamento Nacional de Edificaciones.
k. Certificación Ambiental, en los casos que se requiera de acuerdo con el listado de inclusión de los proyectos de inversión sujetos al Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental - SEIA, listado que es aprobado conforme a la normatividad vigente sobre el citado Sistema.
l. Certificado de inexistencia de restos arqueológicos, en aquellos casos en que el perímetro del área a habilitar se superponga con un área previamente declarada como parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación.
m. Informe Técnico favorable emitido por los Revisores Urbanos, para las Modalidades B, C o D; de ser el caso.
n. Estudio de mecánica de suelos.

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

Artículo 17.- Recepción de expediente y otorgamiento de licencia de habilitación urbana
Todos los requisitos enumerados en el artículo 16 tienen la condición de declaración jurada de las personas que los suscriben; por tanto, el funcionario municipal que recibe el expediente sólo se limitará a verificar, en el

acto de presentación, que los documentos que contiene coincidan con los antes señalados. De ser así, les asignará un número, debiendo sellar y firmar cada uno de los documentos presentados.

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

Opcionalmente, en el mismo acto, el administrado puede presentar hasta tres (03) juegos de copias de la documentación técnica señalada en el literal h. del artículo 16, los que son devueltos, sellados y firmados por quien recibe el expediente, sin costo adicional alguno.

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

Para las modalidades C y D, el funcionario municipal que recibe el expediente, lo deriva a la dependencia correspondiente de la municipalidad, para realizar la verificación administrativa.

Artículo 18.- Control urbano

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

Artículo 19.- Recepción de obras

Una vez concluidas las obras de habilitación urbana se solicita la recepción de las mismas, presentando ante la municipalidad que otorgó la licencia, los siguientes documentos:

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

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

c. En caso el administrado sea una persona jurídica, declaración jurada del representante legal señalando que cuenta con representación vigente, consignando datos de la Partida Registral y el asiento en el que conste inscrita la misma.

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

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

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

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

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

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

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

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

a. Verificar que los planos de replanteo de trazado y lotización correspondan a la licencia otorgada.

b. Efectuar la inspección de las obras ejecutadas.

c. Anotar, suscribir y sellar en el Formulario Único la conformidad. Este acto constituye la recepción de obras de habilitación urbana y autoriza la inscripción registral.

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

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

Artículo 20.- Inscripción registral

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

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

Artículo 21.- Habilitaciones urbanas con construcción simultánea

En todo procedimiento de habilitación urbana se podrá solicitar la autorización de ejecución de obras de habilitación urbana con construcción simultánea. Existen cuatro tipos:

a. Las habilitaciones urbanas que cumplen los requisitos de densidades, áreas y dimensiones de lotes normativos, establecidos en el Reglamento Nacional de Edificaciones; en ellas se podrá incluir la autorización para suscribir contratos de venta garantizada de lotes. En este caso los adquirientes de lotes podrán solicitar licencia de edificación. Una vez obtenida esta, procederán a la construcción, de manera simultánea con el avance de las obras de habilitación urbana.

No se podrá efectuar modificaciones sustanciales a los proyectos de habilitación urbana cuya licencia de habilitación urbana incluyó la autorización para suscribir contratos de venta garantizada. Las modificaciones no podrán afectar ningún lote sobre el que se mantenga contrato de venta vigente; para este efecto, constituye requisito para la solicitud de modificación la presentación de los contratos suscritos a la fecha y la renuncia con firma legalizada a la suscripción de nuevos contratos.

b. Las habilitaciones urbanas con construcción simultánea de viviendas, en las que el número, dimensiones de lotes por habilitar y tipo de viviendas a edificar se defina en el proyecto, cuya finalidad sea la venta de viviendas edificadas, de acuerdo a los planos de arquitectura que se autorizaron en conjunto con la habilitación urbana. La licencia de edificación podrá ser solicitada por el propio Habilitador Urbano o por quien tenga el derecho correspondiente, y obtenida ésta, procederá a edificar de manera simultánea con el avance de las obras de habilitación urbana.

c. Las habilitaciones urbanas con construcción simultánea de viviendas, destinadas a vivienda temporal o vacacional, en las que los contratos de venta de áreas de propiedad exclusiva deben incluir el tipo de vivienda a ser ejecutada, de conformidad con los planos de arquitectura que se autorizaron en conjunto con la habilitación urbana. La licencia de edificación podrá ser solicitada por los adquirientes de las áreas de propiedad exclusiva o por el propio Habilitador Urbano. Obtenida ésta procederán a edificar de manera simultánea con el avance de las obras de habilitación urbana.

d. Las habilitaciones urbanas para fines no residenciales donde el propio habilitador o los adquirientes de lotes podrán solicitar licencia de edificación. Obtenida ésta procederán a edificar de manera simultánea con el avance de las obras de habilitación urbana.

No se permitirá la venta de lotes para fines de autoconstrucción y/o autogestión.

Artículo 22.- Modificaciones al proyecto de habilitación urbana

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

Se considera modificación no sustancial las habilitaciones urbanas que, en su ejecución, han requerido el replanteo de lotes, sea en dimensionamiento, superficie o número, pero que mantienen el esquema aprobado en la licencia de habilitación urbana; estas podrán concluir normalmente su trámite de Recepción de Obras, respetando las áreas del cuadro de aporte.

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

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

Artículo 23.- Aprobación de regularización de habilitaciones urbanas ejecutadas

La resolución de aprobación de las habilitaciones urbanas ejecutadas, expedida por la municipalidad distrital, deberá contener la resolución que apruebe el proyecto de habilitación urbana en vía de regularización y, de ser el caso, la recepción de obras. El expediente técnico para la aprobación de habilitación urbana ejecutada está constituido por:

a. Formulario Único y Anexo G - Regularización de Habilitación Urbana Ejecutada.

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

c. En caso el administrado sea una persona jurídica, declaración jurada del representante legal señalando que cuenta con representación vigente, consignando datos de la Partida Registral y el asiento en el que conste inscrita la misma.

d. Certificado de zonificación y vías; y, de ser el caso, de alineamiento.

e. Plano de ubicación con la localización del terreno.

f. Plano de lotización, en concordancia con el Plan de Desarrollo Urbano, aprobado por la municipalidad provincial. Este contendrá el perímetro del terreno, el diseño de la lotización, vías, aceras, bermas; y las áreas correspondientes a los aportes normados.

g. Plano perimétrico y topográfico del terreno, incluyendo la referencia topográfica a la vía urbanizada más cercana existente o con aprobación de proyectos.

h. Memoria descriptiva, indicando las manzanas, áreas de los lotes, numeración y aportes.

i. Plano que indique los lotes ocupados y la altura de las edificaciones existentes.

j. Declaración jurada de la reserva de áreas para los aportes reglamentarios.

k. Declaración jurada suscrita por el solicitante de la habilitación y el profesional responsable de la obra, en la que conste el nivel de ejecución y una descripción de las obras de habilitación urbana ejecutadas.

En el caso de que se cuente con resolución de estudios preliminares aprobados, no corresponde presentar los requisitos señalados en los literales e. y f. No se pueden exigir documentos o estudios adicionales a los establecidos en el presente artículo.

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

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

El expediente técnico se presentará ante el órgano competente de la municipalidad. Éste verificará el cumplimiento de los requisitos en un plazo que no excederá de cinco (5) días hábiles. Las observaciones del expediente serán comunicadas al recurrente, en forma escrita, indicando el requisito no cumplido, para que se subsane en el plazo de siete (7) días hábiles.

Si en el procedimiento de regularización de habilitaciones urbanas ejecutadas se comprueba la inexistencia de áreas para aportes reglamentarios, se procederá al pago de una redención de dinero en efectivo a favor de las entidades públicas a las que corresponde cada aporte.

De estar conforme la documentación presentada, la municipalidad emite la resolución de aprobación dentro de los tres (03) días hábiles siguientes, para su inscripción en el Registro de Predios.

La municipalidad distrital remite copia de la resolución de aprobación y de la documentación técnica respectiva, a la municipalidad provincial para su conocimiento. Asimismo, a las entidades públicas titulares de las áreas de aportes de habilitación urbana.

Los titulares de las habilitaciones urbanas extenderán las respectivas minutas de transferencia de propiedad, de los aportes reglamentarios, en favor de las entidades correspondientes.

Artículo 24.- Habilitaciones urbanas de oficio

Las municipalidades distritales y las provinciales o la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, declaran la habilitación urbana de oficio de los predios registralmente calificados como rústicos ubicados en zonas urbanas consolidadas, que cuentan con edificaciones y servicios públicos domiciliarios, otorgándoles la correspondiente calificación de urbano de conformidad con su realidad local, y dispone la inscripción registral del cambio de uso de suelo rústico a urbano. Estas habilitaciones no se encuentran sujetas a los aportes de la habilitación urbana.

La Habilitación Urbana de Oficio también puede ser impulsada por los propietarios de predios que figuren en el registro municipal como urbanos y se mantengan en los registros públicos como rústicos, aun cuando cuentan con obras y servicios similares a las áreas urbanas inmediatas. Los requisitos y condiciones para obtener de las municipalidades la habilitación urbana de oficio se establecerán en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.

Artículo 24-A.- Procedimiento de habilitación urbana de oficio

El procedimiento se inicia con la identificación de los predios matrices que reúnen las condiciones para ser beneficiados con la habilitación urbana de oficio.

La municipalidad notifica a los titulares registrales de los predios matrices y a los ocupantes del predio, sobre el inicio del procedimiento de habilitación urbana de oficio y la elaboración del expediente técnico cuyos requisitos lo establece el reglamento de la presente Ley.

La municipalidad elabora el expediente técnico que sustenta la declaración de la habilitación urbana de oficio. La declaración se efectúa mediante resolución municipal que dispone la inscripción registral del cambio de uso rústico a urbano. La inscripción individual registral es gestionada por el propietario o por la organización con personería jurídica que agrupe a la totalidad de propietarios.

Para la declaración de habilitación urbana de oficio, el predio matriz debe:

a) Encontrarse inscrito en la oficina registral como predio rústico.

b) Ubicarse en una zona urbana consolidada con edificaciones destinadas a vivienda y demás

complementarias a dicho uso. El nivel de consolidación será del 90% del total del área útil del predio matriz.

c) Contar con servicios públicos de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público.

d) Encontrarse definido el manzaneo y lotización y ejecutadas las vías acorde con los planes urbanos y alineamiento vial, aprobados por la municipalidad respectiva.

e) En caso de encontrarse afectado por condiciones especiales, debe encontrarse ejecutada la canalización de acequias de regadío y respetar las servidumbres de los cables de red eléctrica de media y alta tensión, de la vía férrea y la faja marginal de los ríos, de ser el caso.

Artículo 24-B.- Improcedencia de la habilitación urbana de oficio

No procede declarar la habilitación urbana de oficio, cuando el predio matriz:

a) Tiene en trámite un procedimiento de habilitación urbana o de regularización de una ejecutada ante la municipalidad o de recepción de obras de habilitación urbana a la fecha de publicación de la presente Ley.

b) Cuenta con servicios públicos domiciliarios, pero no tiene edificaciones fijas y permanentes.

c) Se encuentra ubicado sobre áreas naturales protegidas, zonas reservadas o fajas de servidumbre, entre otras, según ley de la materia.

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

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

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

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

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

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

En los casos previstos en los literales c), d), e) y f), cuando el predio matriz se encuentra afectado parcialmente, puede aprobarse la habilitación urbana de oficio excluyendo la zona afectada.

Artículo 24-C.- Órgano responsable

La municipalidad determina el órgano responsable del procedimiento de habilitación urbana de oficio, con facultades para realizar las inspecciones de verificación catastral, los levantamientos de información topográficos, la elaboración de los planos correspondientes y las respectivas memorias descriptivas, los cuales están sujetos a las normas urbanísticas establecidas en los planes de desarrollo, acondicionamiento territorial y planeamiento integral.

CAPÍTULO III

EDIFICACIONES

Artículo 25.- Requisitos

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

Para la Modalidad A:

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

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

c. En caso el administrado sea una persona jurídica, declaración jurada del representante legal señalando que cuenta con representación vigente, consignando datos de la Partida Registral y el asiento en el que conste inscrita la misma.

d. Documentación técnica compuesta por plano de ubicación, planos de arquitectura, estructuras, instalaciones sanitarias e instalaciones eléctricas, debidamente sellados y firmados por los profesionales de cada especialidad; o puede optar por la adquisición de un proyecto del banco de proyectos de la municipalidad respectiva. Esta documentación debe ser presentada, también, en un archivo digital.

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

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

En los casos de las obras de las edificaciones de carácter militar de las Fuerzas Armadas y las de carácter policial de la Policía Nacional del Perú, así como los establecimientos de reclusión penal, los que deberán ejecutarse con sujeción a los Planes de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, solo presentarán lo señalado en el literal a. que antecede, así como el plano de ubicación y memoria descriptiva.

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

Para la Modalidad B:

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

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

c. En caso sea una persona jurídica, declaración jurada del representante legal señalando que cuenta con representación vigente, consignando datos de la Partida Registral y el asiento en el que conste inscrita la misma.

d. Declaración Jurada de habilitación profesional.

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

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

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

g. Informe técnico de los Revisores Urbanos, de ser el caso.

h. Para proyectos multifamiliares, se adjunta, asimismo, póliza CAR (Todo Riesgo Contratista), según las características de la obra que se vaya a ejecutar con cobertura por daños materiales y personales a terceros y como complemento al Seguro Complementario de Trabajo de Riesgo según la Ley Nº 26790, Ley de Modernización de la Seguridad Social en Salud. Este documento se entrega obligatoriamente a la Municipalidad como máximo el día hábil anterior al inicio de la obra y debe tener una vigencia igual o mayor a la duración del proceso edificatorio.

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

Para las Modalidades C y D:

a. Formulario Único, debidamente suscrito por el administrado y por los profesionales responsables, señalando el número de recibo y la fecha de pago del trámite de Licencia de Edificación ante la municipalidad; así como, la copia del recibo del pago efectuado ante los colegios profesionales, según corresponda.

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

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

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

d. En caso el administrado sea una persona jurídica, declaración jurada del representante legal señalando que cuenta con representación vigente, consignando datos de la Partida Registral y el asiento en el que conste inscrita la misma.

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

f. Documentación técnica compuesta por planos de arquitectura, estructuras, instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias y otras, de ser el caso. Se debe presentar como parte de los planos de proyecto de estructuras, según sea el caso, el plano de sostenimiento de excavaciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Norma E 050 del Reglamento Nacional de Edificaciones y además en el caso de edificaciones situadas en laderas; acompañado de la memoria descriptiva en la cual se precise las características de la misma, además de las edificaciones colindantes indicando el número de pisos y sótanos, complementando con fotos; asimismo, el estudio de mecánica de suelos. Asimismo, se debe presentar como parte del proyecto de arquitectura el plano de seguridad y evacuación cuando se requiera la intervención de los delegados ad hoc del CENEPRED.

g. Declaración Jurada de habilitación profesional.

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

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

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

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

j. Informe Técnico favorable de los Revisores Urbanos, según corresponda.

k. Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista), según las características de la obra que se vaya a ejecutar, con cobertura por daños materiales y personales a terceros y como complemento al Seguro Complementario de Trabajo de Riesgo previsto en la Ley Nº 26790, Ley de Modernización de la Seguridad Social en Salud. Este documento se entrega obligatoriamente a la Municipalidad como máximo el día hábil anterior al inicio de la obra y debe tener una vigencia igual o mayor a la duración del proceso edificatorio.

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

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

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

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

Artículo 25-A.- Anteproyecto en Consulta

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

a. Formulario Único, debidamente suscrito por el administrado y por el profesional responsable, señalando el número de recibo y la fecha de pago del trámite de Anteproyecto en Consulta ante la municipalidad; así como, la copia del recibo del pago efectuado ante los colegios profesionales, según corresponda.

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

b. Plano de Ubicación y Localización.

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

d. Memoria descriptiva.

e. Plano de seguridad, de ser el caso y de acuerdo a la modalidad de aprobación que corresponda.

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

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

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

El interesado podrá optar por presentar para revisión y evaluación por la Comisión Técnica en las modalidades B, C y D, un Estudio Básico para Proyecto de Edificación. El procedimiento de aprobación y los requisitos se establecen en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.

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

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

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

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

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

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

Artículo 27.- Control urbano

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

Artículo 27-A.- Modificaciones al Proyecto

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

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

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

Artículo 28.- Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación

Una vez concluidas las obras de edificación, quien las realice efectúa una descripción de las condiciones técnicas y características de la obra ejecutada, la cual se denomina declaratoria de edificación. Este documento, acompañado con los planos o gráficos correspondientes, motiva la solicitud de conformidad de las mismas, para lo cual se debe presentar, ante la municipalidad que otorgó la licencia de edificación, los siguientes documentos, para todas las modalidades:

a. Formulario Único, debidamente suscrito por el administrado, señalando el número de resolución de la licencia de edificación respectiva, así como el número de recibo y la fecha de pago del trámite de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, ante la municipalidad; así como, la copia del recibo del pago efectuado ante los colegios profesionales, según corresponda.

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

b. En el caso que el administrado sea una persona distinta a quien inició el procedimiento de edificación, debe acreditar la representación del titular.

c. En caso el administrado sea una persona jurídica, declaración jurada del representante legal señalando que cuenta con representación vigente, consignando datos de la Partida Registral y el asiento en el que conste inscrita la misma.

d. En caso de modificaciones no sustanciales, plano de ubicación y planos de replanteo debidamente suscritos por el administrado y el profesional responsable o el profesional en arquitectura o ingeniería designado como profesional constatador de obra; asimismo, adjuntando el respectivo archivo digital. La regularización de estas modificaciones no aplica de tratarse de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación.

e. Declaración jurada de habilitación de los profesionales que suscriben los documentos señalados en el literal d.

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

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

Todos los requisitos antes enumerados tienen la condición de declaración jurada de las personas que los suscriben; por tanto, el funcionario municipal que los recibe solo se limita a verificar, en el acto de presentación, que los documentos coincidan con los antes señalados.

Para el caso de la Modalidad A, sella y firma cada uno de los documentos presentados. Este acto constituye la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación y autoriza su inscripción registral.

Para el caso de las Modalidades B, C y D, el funcionario municipal que recibió los documentos remite el expediente al órgano municipal encargado del control urbano para que, en un plazo no mayor a quince (15) días calendario, bajo responsabilidad, efectúe las siguientes acciones:

a. Verificar que los planos de replanteo en obra del proyecto arquitectónico y la declaratoria de edificación, correspondan a la licencia otorgada.

b. Efectuar la inspección de las obras ejecutadas.

c. Anotar, suscribir y sellar en el Formulario Único la conformidad. Este acto constituye la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación y autoriza su inscripción registral.

Transcurridos los quince (15) días calendario, sin que se otorgue la conformidad, se aplica el silencio administrativo positivo.

Para todas las modalidades de aprobación, debe existir documento que registre la ejecución de la obra, el cual se presenta al momento de solicitar la recepción o conformidad de obras, de acuerdo a los alcances que se establecen en el reglamento respectivo.

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

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

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

Si se opta por la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipadas, el promotor inmobiliario debe publicitar en todo momento que su proyecto se realiza mediante dicho procedimiento, en concordancia con lo previsto en el artículo 2 de la Ley Nº 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, debiendo hacer constar dicha condición en los contratos de venta que suscriba a partir de la expedición de la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipada, comprometiéndose a culminar la obra y a obtener la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación definitiva.

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

Artículo 28-B.- Edificación Terminada

Una vez terminadas las obras pendientes de ejecución, el administrado puede hacer entrega de las unidades inmobiliarias, y a fin de dar cabal cumplimiento a sus obligaciones debe solicitar la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación de acuerdo a lo establecido en el artículo 28 de la presente Ley, conforme al Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.

Artículo 29.- Del registro

29.1 De la inscripción preventiva - predeclaratoria de fábrica

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

Cuando se solicita la predeclaratoria de fábrica de una unidad inmobiliaria, con secciones de propiedad exclusiva y bienes comunes, debe inscribirse necesariamente, en el mismo acto, la respectiva preindependización y prerreglamento interno.

29.2 De la inscripción - declaratoria de fábrica

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

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

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

29.3 De la escritura pública

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

Artículo 30.- De la regularización de habilitaciones urbanas y de edificaciones ejecutadas con anterioridad a la vigencia de la presente Ley

Las habilitaciones urbanas y las edificaciones que hayan sido ejecutadas sin licencia o que no tengan conformidad de obra después del 20 de julio de 1999 hasta la publicación de la Ley Nº 29090, Ley de regulación de las habilitaciones urbanas y de edificaciones, pueden ser regularizadas hasta el 26 de setiembre de 2017, de acuerdo a lo estipulado en la primera disposición complementaria transitoria del Decreto Legislativo Nº 1225 y conforme al procedimiento establecido en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.

Todas aquellas edificaciones que no cumplen con las normas urbanísticas y de protección del patrimonio histórico, o que no se hayan regularizado al vencimiento del plazo establecido en el primer párrafo, serán materia de demolición, de conformidad con lo previsto en el artículo 93 de la Ley Nº 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

Las municipalidades podrán establecer programas de regularización de habilitaciones urbanas y/o edificaciones mediante incentivos a los contribuyentes, determinando las condiciones, requisitos, respetando la normativa nacional existente, a fin de regularizar las edificaciones existentes y la respectiva actualización de su registro Predial.

CAPÍTULO IV

DERECHOS DE TRAMITACIÓN

Artículo 31.- De las tasas

Las tasas que se fijen por los servicios administrativos en los procedimientos establecidos en la presente Ley no deben exceder el costo de la prestación de los mismos y su rendimiento es destinado exclusivamente al financiamiento del mismo, bajo responsabilidad, de acuerdo a lo previsto en la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

El incremento del monto de impuestos prediales y/o arbitrios, producto de la habilitación urbana nueva y/ o edificación será exigible a partir de la recepción de obras y/o la conformidad de obra y declaratoria de edificación, según sea el caso.

No están permitidos aumentos de impuestos prediales o arbitrios durante la ejecución de las obras en virtud de los avances de las mismas, salvo que, vencido el plazo de vigencia de la licencia, la obra de edificación o de habilitación urbana no se hubiere concluido.

Artículo 32.- Artículo derogado por el artículo 14 de la Ley Nº 29476, publicada el 18 diciembre de 2009.

Artículo 33.- Artículo derogado por el artículo 14 de la Ley Nº 29476, publicada el 18 diciembre de 2009.

Artículo 34.- Incentivos

Las municipalidades, para incentivar la formalización de la propiedad predial en sus jurisdicciones o con fines de incentivar el desarrollo inmobiliario, pueden reducir, exonerar o fraccionar el pago de los derechos establecidos en el presente Título, siempre que constituyan ingresos propios de cada municipalidad, en aplicación de lo establecido en el artículo 9 numeral 9) de la Ley Nº 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

TÍTULO IV

NORMALIZACIÓN EDIFICATORIA

Artículo 35.- Concepto

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

Artículo 36.- Normas técnicas de la edificación

El Reglamento Nacional de Edificaciones y el Código de Estandarización de Partes y Componentes de la Edificación constituyen las normas técnicas nacionales de cumplimiento obligatorio por todas las entidades públicas, así como por las personas naturales y jurídicas de derecho privado que proyecten o ejecuten habilitaciones urbanas y edificaciones en el territorio nacional. Los gobiernos regionales y locales deberán adecuar su normativa al Reglamento Nacional de Edificaciones.

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento emite opinión vinculante sobre las consultas y aclaraciones en la aplicación de la normativa técnica de su sector.

a. El Reglamento Nacional de Edificaciones

El Reglamento Nacional de Edificaciones es el único marco normativo que establece los criterios y requisitos mínimos de calidad para el diseño, producción y conservación de las edificaciones y habilitaciones urbanas.

El Reglamento Nacional de Edificaciones se actualizará periódicamente de manera integral o parcial, conforme a los avances tecnológicos y la demanda de la sociedad.

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

El Código de Estandarización de Partes y Componentes de la Edificación, es el conjunto de normas técnicas que deben cumplir las partes, componentes y materiales para las edificaciones, a fin de garantizar su calidad y seguridad. Será aprobado mediante decreto supremo, con opinión técnica del Instituto Nacional de Calidad (INACAL). Las entidades del Estado, competentes en materia de edificaciones, propiciarán el desarrollo de normas técnicas que estandaricen los materiales y componentes constructivos e incentiven la utilización de sistemas constructivos normalizados que logren mayores índices

de productividad. Asimismo, fomentarán la acreditación de entidades privadas que evalúen y otorguen la certificación de productos. El órgano competente del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento es el encargado de la elaboración del Código de Estandarización de Partes y Componentes de la Edificación, en base a las Normas Técnicas Peruanas de requisitos y métodos de ensayo de materiales de edificación y las contenidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

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

Las entidades del Estado, competentes en materia de edificaciones, incentivarán la investigación y capacitación tecnológica con fines de innovación, que reditúen en mayores niveles de productividad y calidad edificatoria. Asimismo, estimularán el estudio y mejoramiento de tecnologías constructivas tradicionales en lo que respecta a condiciones sismorresistentes, de estabilización, durabilidad y seguridad social y económica. Para dicho propósito, propiciarán convenios con entidades públicas, privadas o entidades cooperantes, con la participación del Servicio Nacional de Capacitación para la Industria de la Construcción - SENCICO.

TÍTULO V

PROMOCIÓN EDIFICATORIA

Artículo 38.- De la promoción edificatoria

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

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

Artículo 39.- Del régimen normativo

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

- Por concordancia se entiende que las normas que se expidan para una determinada localidad, deben estar en armonía con las determinaciones del plan de acondicionamiento territorial, de acuerdo con los niveles de prevalencia.
- Por neutralidad se entiende que cada propietario tendrá el derecho de tener el mismo tratamiento normativo que cualquier otro, si las características urbanísticas de una misma área de la ciudad o municipio son iguales.
- Por simplicidad se entiende que las normas se elaborarán de tal forma que se facilite su comprensión, aplicación y control.
- Por transparencia se entiende que el régimen normativo debe ser explícito y completamente público para todas las partes involucradas en la actuación urbanística y edificatoria y para los usuarios.
- Por obligatoriedad de difusión se entiende que los organismos del Estado se encuentran obligados a la difusión de la normativa edificatoria relativa a su nivel de competencia, para lo que establecerán los mecanismos y recursos correspondientes.

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

Artículo 40.- De la seguridad jurídica y eliminación de restricciones administrativas a las inversiones inmobiliarias

Los procedimientos y trámites administrativos, que sigan las personas naturales o jurídicas, en edificaciones ante las autoridades competentes, deben otorgar certeza en cuanto al curso de las solicitudes, y tendrán como característica la simplicidad y la transparencia de todos los trámites y sus correspondientes requisitos.

Los ministerios, instituciones y organismos públicos, y otras entidades de la Administración Pública, de cualquier naturaleza, ya sean dependientes del Gobierno Central, gobiernos regionales o locales, están obligados a aprobar normas legales destinadas a unificar, reducir y simplificar los procedimientos y trámites administrativos que se siguen ante la respectiva entidad. Cualquier requerimiento adicional a lo previsto en la presente Ley, constituye una barrera de acceso al mercado.

Artículo 41.- Promoción de proyectos de vivienda social

La determinación de los derechos que deben abonar los administrados por concepto de revisión de proyectos, en el caso de proyectos que abarcando lotes contiguos o manzanas completas de habilitaciones urbanas con lotes independizados, se efectúa sobre la base de repeticiones de módulos típicos de vivienda, dentro de los Programas del Sector que involucren viviendas de interés social.

Toda solicitud de obra para edificación nueva en proyectos, se exigirá y tramitará en un (1) sólo expediente administrativo, especificándose las unidades prediales a que se refiere, generando un único derecho de revisión, teniendo en cuenta los parámetros siguientes:

NÚMERO DE UNIDADES	DERECHOS
Unidad Habitacional típica o única	100%
Hasta 10 repeticiones	50%
Hasta 50 repeticiones	25%
Hasta 100 repeticiones	20%
Hasta 1 000 repeticiones	10%
Más de 1 000 repeticiones	5%

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

1. Cuando un proyecto se desarrolla mediante uno o más módulos típicos de vivienda que se utilizan más de una vez. Esto se refiere inclusive a las copias especulares (plantas rebatidas).
2. Cuando un proyecto de edificación de varios pisos se desarrolla con plantas típicas.
3. Cuando los edificios constituyen modelos que se utilizan más de una vez, el edificio en conjunto pasa a ser el modelo o módulo típico.

El citado expediente administrativo, una vez aprobado por la municipalidad correspondiente, constituirá título único suficiente para solicitar la inscripción de la habilitación urbana, la declaratoria de fábrica, la independización y numeración ante el registro correspondiente, de todas las unidades inmobiliarias resultantes del proyecto.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

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

DISPOSICIONES FINALES

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

a. El Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación;
b. el Reglamento de los Revisores Urbanos; y,
c. el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica.

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

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

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

Cuarta.- Facúltase a la COFOPRI para que, mediante un proceso simplificado especial, aprobado por decreto supremo, pueda efectuar las declaratorias de fábrica de predios cuyo terreno haya sido materia de un proceso de formalización, así como de los terrenos que sean objeto del saneamiento físico legal al que se refiere la Ley Nº 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos, hasta los límites que se establezca.

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

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

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

Octava.- A la entrada en vigencia de la presente Ley, quedan derogadas las Leyes Núms. 26878 y 27135, el Título II de la Ley Nº 27157 y todas las disposiciones legales que se opongan a la presente Ley.

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

1491051-10

Aprueban la "Guía para la Identificación y Estandarización de Especificaciones Técnicas de los Medidores de Agua Potable a instalarse en las Conexiones Domiciliarias"

RESOLUCIÓN MINISTERIAL
Nº 065-2017-VIVIENDA

Lima, 24 de febrero de 2017

VISTOS; los Memorándum N° 923-2016-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS y N° 061-2017-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS que adjuntan los Informes N° 399-2016-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DS y N° 026-2017-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DS, respectivamente, y el Informe N° 287-2017-VIVIENDA/OGAJ de la Oficina General de Asesoría Jurídica; y,

CONSIDERANDO:

Que, mediante el Decreto Legislativo N° 1280, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de la Gestión y Prestación de los Servicios de Saneamiento (LMGPSS), se declara de necesidad pública y de preferente interés nacional la gestión y la prestación de los servicios de saneamiento con el propósito de promover el acceso universal de la población a los servicios de saneamiento sostenibles y de calidad, proteger su salud y el ambiente, la cual comprende a todos los sistemas y procesos que integran los servicios de saneamiento, a la prestación de los mismos y la ejecución de obras para su realización;

Que, por su parte los artículos 5 y 6 del LMGPSS en concordancia con los artículos 5 y 6 de la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento establece que este Ministerio es el Ente Rector en materia de saneamiento, y como tal le corresponde planificar, diseñar, normar y ejecutar las políticas nacionales y sectoriales dentro de su ámbito de competencia, que son de obligatorio cumplimiento por los tres niveles de gobierno, en el marco del proceso de descentralización y en todo el territorio nacional;

Que, el literal a) del artículo 11 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 26338, Ley General de Servicios de Saneamiento, aprobado por Decreto Supremo N° 023-2005-VIVIENDA, aplicable en tanto no se oponga a las disposiciones de la LMGPSS, establece que corresponde al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, formular, normar, dirigir, coordinar, ejecutar, supervisar la política nacional y acciones del sector en materia de saneamiento y evaluar permanentemente sus resultados, adoptando las correcciones y demás medidas que correspondan;

Que, con Informes N° 399-2016-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DS y N° 026-2017-VIVIENDA/VMCS-DGPRCS-DS, la Dirección de Saneamiento de la Dirección General de Política y Regulación en Construcción y Saneamiento, propone la aprobación de la "Guía para la Identificación y Estandarización de Especificaciones Técnicas de los Medidores de Agua Potable a instalarse en las Conexiones Domiciliarias", la cual tiene por objetivos difundir las especificaciones técnicas que deben cumplir los medidores de agua antes de su recepción por parte de los prestadores de servicios de saneamiento así como establecer los requisitos para su adquisición, en el marco de las normas metrológicas peruanas vigentes;

Que, de conformidad con la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y su Reglamento de Organización y Funciones, aprobado por Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA, modificado por Decreto Supremo N° 006-2015-VIVIENDA; el Decreto Legislativo N° 1280, Decreto Legislativo que aprueba la Ley Marco de la Gestión y Prestación de los Servicios de Saneamiento y el Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N° 26338, Ley General de Servicios de Saneamiento, aprobado por Decreto Supremo N° 023-2005-VIVIENDA;

SE RESUELVE:

Artículo 1.- Aprobar la "Guía para la Identificación y Estandarización de Especificaciones Técnicas de los Medidores de Agua Potable a instalarse en las Conexiones Domiciliarias", la misma que forma parte integrante de la presente Resolución Ministerial, y cuya observancia es de obligatorio cumplimiento por parte de los prestadores de servicios de saneamiento a nivel nacional.

Artículo 2.- Encargar a la Dirección de Saneamiento de la Dirección General de Políticas y Regulación en Construcción y Saneamiento realizar las acciones que resulten necesarias para la difusión de la "Guía para la Identificación y Estandarización de Especificaciones Técnicas de los Medidores de Agua Potable a instalarse en las Conexiones Domiciliarias", aprobada en el artículo 1 de la presente Resolución Ministerial.

Artículo 3.- Disponer la publicación de la presente Resolución Ministerial y la "Guía para la Identificación y Estandarización de Especificaciones Técnicas de los Medidores de Agua Potable a instalarse en las Conexiones Domiciliarias" en el Portal Institucional del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (www.vivienda.gob.pe), el mismo día de la publicación de la presente Resolución Ministerial en el Diario Oficial El Peruano.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

EDMER TRUJILLO MORI
Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento

1491047-1