

el Diario Oficial "El Peruano". El costo de la publicación de la presente Resolución Directoral será asumido por la empresa solicitante.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

HUMBERTO VALENZUELA GÓMEZ  
Director General  
Dirección General de Transporte Terrestre

1400853-1

## VIVIENDA, CONSTRUCCION Y SANEAMIENTO

**Decreto Supremo que modifica el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA y modificado por los Decretos Supremos N°s. 012-2013-VIVIENDA y 014-2015-VIVIENDA**

**DECRETO SUPREMO  
N° 009-2016-VIVIENDA**

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

CONSIDERANDO:

Que, mediante la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, en adelante la Ley, se establece la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación; seguimiento, supervisión y fiscalización en la ejecución de los respectivos proyectos, en un marco que garantice la seguridad privada y pública; así como, establece el rol y responsabilidades de los diversos actores vinculados en los procedimientos administrativos;

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

Que, el Decreto Legislativo N° 1225, Decreto Legislativo que modifica la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, señala entre otros, que el Revisor Urbano es el profesional facultado 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 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 aplicables al proyecto;

Que, asimismo la Segunda Disposición Complementaria Final del citado Decreto Legislativo dispone que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento debe adecuar a dicha norma el Reglamento mediante Decreto Supremo;

Que, de acuerdo a lo indicado en los considerandos precedentes, es necesario modificar el Reglamento en concordancia con el marco legal vigente sobre la materia; así como, modificar algunos artículos que viabilicen su aplicación;

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 118 de la Constitución Política del Perú; la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones; el Decreto Legislativo N°

1225, que modifica la Ley N° 29090; la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, y su Reglamento de Organización y Funciones, aprobado por el Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA y modificado por el Decreto Supremo N° 006-2015-VIVIENDA; el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por el Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA y modificado por los Decretos Supremos N°s. 012-2013-VIVIENDA y N° 014-2015-VIVIENDA;

DECRETA:

**Artículo 1.- Modificación del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA, modificado por Decretos Supremos N°s. 012-2013-VIVIENDA y 014-2015-VIVIENDA**

Modifícase el numeral 3.2 del artículo 3; el artículo 4; el literal e) del artículo 6; el artículo 8; el literal a) del numeral 10.1 del artículo 10; los numerales 11.4, 11.6, 11.9 y 11.10 del artículo 11; los numerales 12.3 y 12.4 del artículo 12; el numeral 13.2 del artículo 13; el numeral 15.1 del artículo 15; el numeral 17.1 del artículo 17; el artículo 25; el epígrafe y el literal a) del numeral 27.1 del artículo 27; el epígrafe y el numeral 28.1 del artículo 28; el numeral 29.1 del artículo 29; los numerales 30.1 y 30.2 del artículo 30; el epígrafe y los numerales 31.1, 31.2 y 31.3 del artículo 31; el epígrafe y los numerales 32.1, 32.2, 32.3, 32.6, 32.8 y 32.9 del artículo 32; el epígrafe y los numerales 33.1 y 33.11 del artículo 33; el epígrafe y los numerales 34.1, 34.4 y 34.5 del artículo 34; el artículo 35; el literal c) del subnumeral 36.2.1 del numeral 36.2, el subnumeral 36.2.2 del numeral 36.2 y el numeral 36.4 del artículo 36; el artículo 38; los numerales 39.1 y 39.5 del artículo 39; el primer párrafo del numeral 42.2, el primer párrafo y el literal a) del numeral 42.3 y el primer párrafo del numeral 42.4 del artículo 42; los artículos 47 y 49; los numerales 50.1, 50.7, 50.8 y 50.11 del artículo 50; el epígrafe, el numeral 51.1, el literal d) del numeral 51.2, los literales d) y e) del numeral 51.3 y los numerales 51.4, 51.6, 51.7, 51.8, 51.9, 51.10 y 51.11 del artículo 51; el epígrafe, el numeral 52.1, el literal b) del numeral 52.3, los literales e) y f) del numeral 52.4 del artículo 52; el epígrafe y el numeral 53.2 y el numeral 53.3 del artículo 53; los numerales 54.2 y 54.4 del artículo 54; el numeral 55.3 del artículo 55; el artículo 56; el epígrafe y los numerales 57.1 y 57.5 del artículo 57; el epígrafe y los numerales 58.1, 58.2 y 58.3 del artículo 58; el numeral 59.1 del artículo 59; el artículo 60; los numerales 61.1 y 61.2 del artículo 61; los numerales 62.1, 62.2 y 62.3 del artículo 62; los numerales 63.1, 63.4, 63.5 y 63.6 del artículo 63; el primer párrafo, los numerales 64.1, 64.2, 64.3 y 64.4 y el literal a) del subnumeral 64.5.1 del numeral 64.5 del artículo 64; los artículos 68 y 69; el numeral 70.3 del artículo 70 y la Segunda Disposición Complementaria Final del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por Decreto Supremo N° 008-2013-VIVIENDA, modificado por los Decretos Supremos N°s. 012-2013-VIVIENDA y 014-2015-VIVIENDA, los que en adelante quedan redactados de la siguiente manera:

**"Artículo 3.- De las Licencias**

(...)

3.2 Características

La Licencia se otorga de acuerdo a la documentación técnica aprobada. Se encuentra afecta al pago de una tasa por concepto de Licencia que comprende la Verificación Administrativa y la Verificación Técnica.

La licencia tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses, contados a partir de la fecha de su emisión, prorrogable por doce (12) meses calendario y por única vez. La prórroga se solicita dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores a su vencimiento, indicando

el número de resolución de la licencia y/o del expediente y es otorgada dentro de los tres (03) días hábiles de presentada.

Para los casos de edificación se tiene que acreditar que el predio cuente, por lo menos, con el correspondiente Proyecto de Habilitación Urbana aprobado. La inscripción registral individualizada de un predio urbano es requisito indispensable para el otorgamiento de la Conformidad de Obra.

El administrado para iniciar la ejecución de la obra autorizada con la Licencia, a excepción de las obras preliminares, tiene que presentar previamente ante la Municipalidad el Anexo H y la Póliza CAR, en las modalidades que corresponda, la cual incluye además una cobertura de Responsabilidad Civil por daños contra terceros.

El citado Anexo H contiene:

a) La fecha de inicio de obra y el nombre del Responsable de Obra.

b) El Cronograma de Visitas de Inspección, en el que se determina el número mínimo de visitas de inspección que la obra requiera, es suscrito por el Responsable de Obra y por el Supervisor de Obra designado por la Municipalidad. La suscripción del citado documento se realiza conforme a lo establecido en el artículo 59, según corresponda.

c) La fecha, monto y número del comprobante que acredita el pago efectuado, correspondiente a la Verificación Técnica".

#### "Artículo 4.- Revalidación de la Licencia

Vencido el plazo de vigencia de la licencia de habilitación urbana o de la licencia de edificación, el administrado puede revalidarla por el mismo plazo por el cual fue otorgada.

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

La solicitud de revalidación de la licencia es presentada ante la Municipalidad respectiva, a través del FUUH o del FUE según corresponda y es otorgada dentro de los diez (10) días hábiles de presentada la solicitud".

#### "Artículo 6.- Obligaciones de las Municipalidades

Para los efectos del presente Reglamento, bajo responsabilidad, las Municipalidades:

(...)

e) Remitirán en medios digitales al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, la información estadística señalada en el artículo 15 de la Ley".

#### "Artículo 8.- Comisiones Técnicas

Las Comisiones Técnicas constituyen órganos colegiados y su funcionamiento se rige por la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General. Emiten dictámenes de carácter vinculante para el otorgamiento o denegatoria de una licencia de habilitación urbana y/o de edificación, en los casos que corresponda de acuerdo a ley.

8.1 Las Comisiones Técnicas verifican el cumplimiento de los requisitos o condiciones establecidos en las disposiciones urbanísticas y/o edificatorias que regulan el predio materia de trámite, de conformidad con las normas de acondicionamiento territorial y/o desarrollo urbano, el RNE y otras normas que sean de competencia para el proyecto y/o anteproyecto en consulta.

En el caso de subsanación de observaciones, las Comisiones Técnicas verifican si el administrado subsanó las observaciones formuladas, no puede formular observaciones al anteproyecto en consulta y/o al proyecto presentado, sobre aspectos no objeto de la(s) revisión(es) previa(s), bajo responsabilidad.

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

a) Un (01) representante de la Municipalidad, quien la preside.

b) Un (01) representante del Colegio de Arquitectos del Perú - CAP.

c) Un (01) representante del Colegio de Ingenieros del Perú - CIP.

d) Un (01) representante de la Cámara Peruana de la Construcción - CAPECO, en aquellas localidades donde dicha institución tenga representación.

e) Un (01) representante por cada entidad prestadora de servicios públicos.

8.3 Para los procedimientos de otorgamiento de licencias de edificación, la Comisión Técnica Distrital, la Comisión Técnica Provincial y la Comisión Técnica Provincial Ad Hoc están conformadas por:

a) Un (01) representante de la Municipalidad, quien la preside.

b) Dos (02) representantes del Colegio de Arquitectos del Perú - CAP.

c) Tres (03) representantes del Colegio de Ingenieros del Perú - CIP, de las especialidades de civil, sanitario y eléctrico o electromecánico.

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

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

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

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

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

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

d) Mantener bajo su custodia las copias de las Actas de Calificación, debidamente legalizadas, compiladas y foliadas.

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

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

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

h) Las contempladas en los artículos 9 y 10.

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

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

a) Sobre proyectos en los que tengan participación personal;

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

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

8.7 Las Municipalidades para el cumplimiento de los plazos de los procedimientos establecidos en la Ley y el presente Reglamento, y teniendo en cuenta la carga de expedientes, conforman más de una Comisión Técnica,

para lo cual solicitan a los Colegios Profesionales, instituciones con funciones específicas y entidades prestadoras de servicios, el número de delegados correspondientes.

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

8.9 En caso de inasistencias injustificadas hasta en dos oportunidades de algún delegado durante su periodo de designación, la Municipalidad presenta una solicitud de sustitución del mismo al Colegio Profesional respectivo, a la entidad prestadora de servicios o a las instituciones con funciones específicas, según sea el caso, por el resto del periodo de su designación.

Para el caso del Delegado Ad hoc del CENEPRED, de configurarse lo establecido en el párrafo precedente, el proyecto es dictaminado por los demás integrantes de la Comisión Técnica, asumiendo su opinión favorable.

8.10 En caso que los Colegios Profesionales no atiendan la solicitud a que se refiere el numeral precedente dentro de los cinco (05) días hábiles de su presentación, la Municipalidad, Distrital o Provincial respectivamente, convoca a un profesional debidamente acreditado por el Colegio Profesional correspondiente para cualquier otra Municipalidad de la misma provincia o de la misma región, según sea el caso.

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

8.12 El presidente de la Comisión Técnica y la Municipalidad implementan las medidas administrativas necesarias para que los integrantes de la Comisión Técnica y los delegados Ad hoc tomen conocimiento de los anteproyectos en consulta y proyectos a ser evaluados con anticipación a las sesiones, lo que incluye la remisión por correo electrónico o la visualización a través del portal electrónico de la Municipalidad, de los planos presentados por el administrado, los formularios, normas y cualquier otra documentación que sea necesaria para la evaluación, resguardando en este último caso que no se afecte el derecho del administrado.

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

Las Municipalidades Distritales y/o Provinciales, pueden acordar entre ellas y con las entidades que integran las Comisiones Técnicas, la conformación de una Comisión Técnica Común para la revisión de los proyectos presentados en sus jurisdicciones.

En estos casos, el trámite se inicia y el expediente se presenta en la Municipalidad en cuya jurisdicción se ubica el proyecto. La verificación del proyecto y la emisión del dictamen están a cargo de la Comisión Técnica Común, correspondiendo a la Municipalidad en la que se inició el trámite, emitir la resolución respectiva. Los derechos de pago por la tasa municipal, que incluye la Verificación Administrativa y la Verificación Técnica, se cancelan en la Municipalidad en la que se inició el procedimiento.

En caso no se puedan constituir las Comisiones señaladas en el párrafo precedente, la Municipalidad Distrital puede celebrar un convenio de cooperación interinstitucional con una Municipalidad Provincial de la misma Región".

#### **“Artículo 10.- Funciones de las Comisiones Técnicas para Edificaciones**

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

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

#### **“Artículo 11.- Dictámenes de las Comisiones Técnicas**

(...)

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

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

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

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

En este supuesto, la entrega de la Resolución de Licencia está supeditada a la verificación por el Presidente de la Comisión Técnica, de los planos que subsanen la representación gráfica en la observación formulada, quien de encontrarlos conformes procede a la emisión del informe respectivo.

(...)

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

(...)

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

11.10 El Proyecto, de habilitación urbana o de edificación, así como el anteproyecto en consulta con dictamen No Conforme es devuelto, bajo cargo al administrado, quien tiene un plazo de quince (15) días hábiles, para subsanar las observaciones, presentando nuevos planos acompañando los planos observados.

En los procedimientos de obtención de licencias de Habilitaciones Urbanas, subsanadas las observaciones, el cómputo del plazo para dictaminar se reanuda desde el momento en que éstas fueron formuladas.

En los procedimientos de obtención de licencias de edificación, de existir observaciones en la especialidad de arquitectura, el plazo para dictaminar vuelve a computarse desde el primer día de la etapa de preverificación; y de formularse observaciones a las especialidades de estructuras e instalaciones, el plazo vuelve a computarse desde el primer día de la especialidad en la que fueron formuladas.

En caso de no presentar las subsanaciones de las observaciones en el plazo otorgado al administrado, la Municipalidad declara la improcedencia del trámite".

#### **“Artículo 12.- Delegados**

(...)

12.3 Las entidades prestadoras de servicios presentan ante las Municipalidades respectivas una relación de profesionales acreditados como delegados

ante las Comisiones a que se refiere el numeral 12.2, de acuerdo al número de profesionales requeridos por la Municipalidad. Asimismo, designan a los representantes que, con los Revisores Urbanos, realizan la verificación de los proyectos presentados.

12.4 Las instituciones con funciones específicas presentan ante las Municipalidades respectivas una relación de profesionales acreditados como Delegados Ad Hoc ante las Comisiones a que se refiere el numeral 12.2, de acuerdo al número de profesionales requeridos por la Municipalidad. Asimismo, designan a los representantes que, con los Revisores Urbanos, realizan la verificación de los anteproyectos en consulta y proyectos presentados”.

#### “Artículo 13.- Tasas

(...)

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

a) Pago de los derechos correspondientes a la Verificación Administrativa, al inicio del trámite. El monto cancelado es consignado en el rubro “Observaciones” del Fuhu o FUE, según corresponda.

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

#### “Artículo 15.- Verificación Técnica

15.1 En todas las modalidades de aprobación, obtenida la licencia, el administrado puede dar inicio a la ejecución de las obras según lo dispuesto en el numeral 3.2 del artículo 3, correspondiendo a la Municipalidad efectuar la Verificación Técnica conforme a lo establecido en el correspondiente Reglamento.

Si el administrado no precisa la fecha de inicio de las obras ni designa al responsable de obra, por lo que no se puede suscribir el Cronograma de Visitas de Inspección; comunica dicha situación por escrito a la Municipalidad, la cual emite la licencia respectiva y notifica al administrado que no puede dar inicio a las obras hasta que no cumpla con lo establecido en el numeral 3.2 del artículo 3.

La comunicación de inicio de obras, en estos casos, se realiza con una anticipación mínima de quince (15) días hábiles anteriores a la fecha que el administrado prevea dar inicio de obras, cumpliendo con lo establecido en el numeral citado en el párrafo precedente, en caso contrario, es sujeto de sanción”.

#### “Artículo 17.- Modalidades de aprobación de habilitación urbana

Para los proyectos de habilitación urbana existen cuatro (04) modalidades conforme a lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley.

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

De terrenos en los que se desarrollen proyectos de inversión pública, de asociación público - privada o de concesión privada que se realicen para la prestación de servicios públicos esenciales o para la ejecución de infraestructura pública”.

#### “Artículo 25.- Requisitos comunes

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

a) Fuhu, por triplicado y debidamente suscritos.

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

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

d) Si es representante de una persona jurídica, vigencia de poder expedida por el Registro de Personas Jurídicas con una antigüedad no mayor a treinta (30) días calendario.

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

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

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

a) Anexo E: Independización de Terreno Rústico / Habilitación Urbana”.

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

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

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

#### “Artículo 29.- Requisitos para la Subdivisión de Lote Urbano

29.1 En caso el administrado requiera realizar la subdivisión de un lote urbano de acuerdo con la normativa vigente, inicia el procedimiento presentando por triplicado a la Municipalidad respectiva, además de los documentos que se indican en el artículo 25, la siguiente documentación técnica:

- Plano de ubicación y localización del lote materia de subdivisión.

- Plano del lote a subdividir, señalando el área, linderos, medidas perimétricas y nomenclatura, según los antecedentes registrales.

- Plano de la subdivisión señalando áreas, linderos, medidas perimétricas y nomenclatura de cada sub lote propuesto resultante, en concordancia con lo establecido en la Norma GH.020 del R.N.E.

- Memoria descriptiva, indicando áreas, linderos y medidas perimétricas del lote materia de subdivisión y de los sublotes propuestos resultantes”.

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

30.1 Presentada la solicitud para obtener la autorización de subdivisión de lote urbano, la Municipalidad tiene un plazo de diez (10) días hábiles para realizar la verificación del expediente, la elaboración del Informe respectivo y la emisión de la Resolución de autorización o denegatoria de lo solicitado. De ser conforme, el número de la Resolución es consignado en el Fuhu.

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



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

31.1 Para obtener una Licencia de Habilitación Urbana en la Modalidad A, según lo indicado en el numeral 17.1 del artículo 17, el administrado inicia el procedimiento presentando a la Municipalidad respectiva, por duplicado, además de los documentos que se indican en el artículo 25, los siguientes:

- a) Certificado de Zonificación y Vías.
- b) Certificados de Factibilidad de Servicios de agua, alcantarillado y de energía eléctrica, según lo dispuesto en el numeral 20.2 del artículo 20.
- c) Declaración Jurada de inexistencia de feudatarios.
- d) Documentación técnica, por triplicado, firmada por el administrado y los profesionales responsables del diseño, de acuerdo a lo siguiente:

- Plano de ubicación y localización del terreno con coordenadas UTM.
- Plano perimétrico y topográfico.
- Plano de trazado y lotización con indicación de lotes, vías y secciones de vías, ejes de trazo y habilitaciones colindantes, en caso sea necesario para comprender la integración con el entorno; plano de pavimentos, con indicación de curvas de nivel cada metro.
- Plano de ornamentación de parques, referentes al diseño, ornamentación y equipamiento de las áreas de recreación pública, de ser el caso.
- Memoria descriptiva.

Los planos son elaborados en forma georeferenciada al Sistema Geodésico Oficial, según lo establecido en la Ley N° 28294, Ley que Crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios y su Reglamento.

(...)

- h) Estudio de mecánica de suelos con fines de pavimentación.

31.2 Los documentos se presentan a la unidad de recepción documental, procediendo el funcionario a cargo de acuerdo a lo establecido en el artículo 26. De estar conformes los documentos, se sellan y firman cada uno de ellos. El número de resolución se consigna en forma inmediata en todos los originales de los formularios únicos presentados. El cargo del administrado, está conformado por dos (02) juegos del FUHU y dos (02) juegos de la documentación técnica, el cual se entrega en el mismo acto de presentación.

31.3 El administrado para iniciar la ejecución de la obra autorizada con la Licencia de Habilitación Urbana, a excepción de las obras preliminares, tiene que presentar ante la Municipalidad el Anexo H, suscrito según lo establecido en el numeral 3.2 del artículo 3”.

**“Artículo 32.- Requisitos y procedimientos para obtener la Licencia de Habilitación Urbana - Modalidad B: Aprobación de Proyecto con evaluación por la Municipalidad**

32.1 Para obtener una Licencia de Habilitación Urbana en la Modalidad B, según lo indicado en el numeral 17.2 del artículo 17, el administrado inicia el procedimiento presentando a la Municipalidad respectiva, por duplicado, además de los documentos que se indican en el artículo 25, los siguientes:

- a) Certificado de Zonificación y Vías.
- b) Certificados de Factibilidad de Servicios de agua, alcantarillado y de energía eléctrica, según lo dispuesto en el numeral 20.2 del artículo 20.
- c) Declaración Jurada de inexistencia de feudatarios.

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

- Plano de ubicación y localización del terreno con coordenadas UTM;
- Plano perimétrico y topográfico;
- Plano de trazado y lotización con indicación de lotes, aportes, vías y secciones de vías, ejes de trazo y habilitaciones colindantes, en caso sea necesario para comprender la integración con el entorno; plano de pavimentos, con indicación de curvas de nivel cada metro;
- Plano de ornamentación de parques, referentes al diseño, ornamentación y equipamiento de las áreas de recreación pública, de ser el caso; y,
- Memoria descriptiva;

Los planos son elaborados en forma georeferenciada al Sistema Geodésico Oficial, según lo establecido en la Ley N° 28294, Ley que Crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios y su Reglamento.

e) Copia del Planeamiento Integral aprobado, cuando corresponda.

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

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

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

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

32.3 Para el caso que el administrado opte por la aprobación del proyecto con evaluación por la Municipalidad, el cargo de ingreso constituye la Licencia Temporal para Habilitación Urbana, la cual está conformada por el FUHU y la documentación técnica, debidamente sellados con la recepción y el número del expediente asignado.

La Licencia Temporal para Habilitación Urbana, en esta modalidad, solo autoriza a las obras preliminares que correspondan a los trabajos preparatorios, incluyendo las obras provisionales (caseta de ventas y/o módulo piloto), que se requieran para implementar la obra previo al proceso de movimiento de tierras y excavación.

(...)

32.6 Dentro del plazo previsto en el numeral 32.4, el funcionario municipal, emite el informe de Verificación Administrativa sin observaciones, sella y firma todos los documentos, planos y emite la Resolución de Licencia definitiva. En el FUHU se consigna el número de la citada Resolución, autorizando la continuación de la ejecución de las obras de habilitación urbana.

(...)

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

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

32.9 El administrado para iniciar la ejecución de la obra autorizada con la Licencia definitiva tiene que presentar ante la Municipalidad el Anexo H y la Póliza CAR, ambos documentos suscritos según lo establecido en el numeral 3.2 del artículo 3°.

**“Artículo 33.- Requisitos y procedimientos para obtener Licencia de Habilitación Urbana - Modalidades C o D: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica**

33.1 Para obtener una Licencia de Habilitación Urbana en las Modalidades C o D, el administrado inicia el procedimiento presentando a la Municipalidad respectiva, por duplicado, los documentos que se indican en el artículo 25 y en el numeral 32.1 del artículo 32; así como el Estudio de Impacto Vial, en los casos que establezca el R.N.E., y copia de los comprobantes de pago por revisión de proyecto.

(...)

33.11 El administrado para iniciar la ejecución de la obra autorizada con la Licencia, a excepción de las obras preliminares, tiene que haber presentado ante la Municipalidad el Anexo H y la Póliza CAR, ambos documentos suscritos según lo establecido en el numeral 3.2 del artículo 3°.

**“Artículo 34.- Requisitos y procedimiento para obtener la Licencia de Habilitación Urbana - Modalidades B, C o D: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por los Revisores Urbanos**

34.1 Para obtener una Licencia de Habilitación Urbana en las Modalidades B, C o D con evaluación previa por los Revisores Urbanos, el administrado inicia el procedimiento presentando a la Municipalidad respectiva lo siguiente:

- a) Documentos que se indican en el artículo 25 y en el numeral 32.1 del artículo 32;
- b) Informe Técnico de los Revisores Urbanos emitido según lo previsto en el Reglamento de Revisores Urbanos;
- c) Estudio de Impacto Vial aprobado, cuando corresponda según modalidad.

(...)

34.4 El administrado para iniciar la ejecución de la obra autorizada con la Licencia de Habilitación Urbana, a excepción de las obras preliminares, tiene que presentar ante la Municipalidad el Anexo H y la Póliza CAR, ambos documentos suscritos según lo establecido en el numeral 3.2 del artículo 3°.

34.5 La Municipalidad realiza la Verificación Administrativa y la Verificación Técnica, según lo previsto en el respectivo Reglamento.

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

35.1 Procede la modificación de un proyecto de habilitación urbana aprobado, antes de la ejecución de la modificación propuesta, siempre y cuando se mantengan o incrementen los porcentajes de los aportes reglamentarios aprobados en la licencia, y no se altere la afectación de vías, de ser el caso.

En los predios en los que se realicen proyectos de inversión pública, de asociación público - privada o de concesión para la prestación de servicios públicos esenciales o para la ejecución de infraestructura pública, procede cualquier modificación del proyecto de habilitación urbana aprobado, y en el estado en que éste se encuentre, hasta antes de solicitar la recepción de obra.

35.2 El administrado solicita la aprobación de la modificación de acuerdo a la modalidad en la que

fue aprobada la licencia. En caso las modificaciones propuestas generen un cambio de modalidad de aprobación, éstas son aprobadas según lo regulado para la nueva modalidad, cumpliendo con los requisitos exigidos en la misma. Para estos efectos presenta, además del FUHU, lo siguiente:

- a) Para la Modalidad B, se adjunta a la solicitud los planos por triplicado y demás documentos que sustenten su petitorio.

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

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

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

- b) Para las Modalidades B, C y D con evaluación previa por los Revisores Urbanos, se adjunta a la solicitud los planos por triplicado, los demás documentos que sustenten su petitorio y el informe técnico de los Revisores Urbanos emitido según lo previsto en el Reglamento correspondiente.

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

- c) Para las Modalidades C y D con evaluación previa del proyecto de la Comisión Técnica, se adjunta a la solicitud los planos por triplicado; los demás documentos que sustenten su petitorio; y la copia del comprobante de pago por revisión de proyecto, siendo de aplicación lo establecido en el numeral 12.7 del artículo 12 y en el numeral 33.2 del artículo 33.

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

35.3 De cumplirse con lo señalado en el numeral 35.1 y con las normas urbanísticas, la Municipalidad en un plazo máximo de tres (03) días hábiles contados a partir de los plazos establecidos en el literal a) y el segundo párrafo del literal c) del numeral precedente, emite la Resolución aprobando la modificación solicitada y consignando el número de ésta en el FUHU. Este formulario por duplicado y un juego de la documentación técnica de sustento, debidamente sellados, visados y firmados, se entregan al administrado”.

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

(...)

**36.2.1 Recepción de Obras sin variaciones:**

Dentro de un plazo no mayor a quince (15) días calendario el funcionario municipal competente debe:

(...)

- c) En caso de estar conforme las obras recepcionadas, emitir la Resolución, consignando el número de la misma en el FUHU, el cual suscribe y sella. Este acto constituye la recepción de obras de habilitación urbana y autoriza la inscripción registral, para lo cual entrega al administrado dos (02) originales de la documentación correspondiente debidamente suscritos.

Si en la inspección se constatan variaciones que impliquen disminución de las áreas del cuadro de aportes que fueran autorizadas en la licencia de habilitación urbana o altere la afectación de vías establecida en el Plan Urbano, la dependencia municipal encargada declara la improcedencia de lo solicitado y, de ser el caso, dispone las acciones pertinentes”.

**36.2.2 Recepción de Obras con variaciones:**

Para los casos en que existan modificaciones al proyecto de Habilitación Urbana que no disminuyan las áreas del cuadro de aportes con las cuales fue autorizada la licencia de habilitación urbana; salvo que por razones de rectificación de áreas y linderos se reduzcan las áreas materia de los aportes pero se respeten los porcentajes aplicables; la Municipalidad dentro de un plazo no mayor a quince (15) días calendario debe:

- Efectuar la inspección de las obras ejecutadas emitiendo el informe respectivo;
- Constatar que las obras ejecutadas correspondan a los planos de replanteo presentados.
- Realizar la correspondiente verificación.

En caso de ser conforme la verificación, el funcionario municipal designado para tal fin, consigna el número de la Resolución, suscribe y sella el FUHU y los planos de replanteo correspondientes. Este acto constituye la recepción de obras de habilitación urbana y autoriza la inscripción registral, para lo cual entrega al interesado dos (02) originales de la documentación correspondiente debidamente suscritos.

De haber observaciones en la verificación, se notifican las mismas al administrado, para que las subsane dentro de un plazo de quince (15) días hábiles.

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

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

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

38.1 Mediante Resolución de la Municipalidad Distrital o Provincial, según corresponda, pueden aprobarse en vía de regularización las habilitaciones urbanas ejecutadas con anterioridad a la vigencia de la Ley y, de ser el caso, la recepción de las obras.

38.2 El administrado que ejecutó obras de habilitación urbana sin contar con la autorización municipal correspondiente, puede iniciar el procedimiento de regularización, siempre que cuente con:

- a) Obras de distribución de agua potable y recolección de desagüe, y de distribución de energía e iluminación pública, según corresponda.
- b) Edificaciones permanentes con un área techada mínima de 25 m<sup>2</sup>., de las edificaciones construidas con cimientos, muros y techos”.

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

39.1 En caso que el administrado requiera solicitar la regularización de una habilitación urbana ejecutada, inicia el procedimiento presentando a la Municipalidad respectiva, los documentos que se indican en el artículo 25; el Anexo G por triplicado y debidamente suscrito; así como:

(...)

39.5 La sección del FUHU y el Anexo G con el número de la Resolución de aprobación, conjuntamente con los documentos técnicos respectivos, debidamente sellados y visados, se entregan por duplicado al administrado para su inscripción en el Registro de Predios”.

**“Artículo 42.- Modalidades de aprobación según tipo de Edificación**

Para los proyectos de edificaciones, existen cuatro (04) modalidades de aprobación conforme a lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley.

(...)

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

Pueden acogerse a esta modalidad:

(...)

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

Pueden acogerse a esta modalidad:

a) Las edificaciones para fines de vivienda multifamiliar, quinta, condominios o conjuntos residenciales, que incluyan vivienda multifamiliar de más de 5 pisos y/o más de 3,000 m<sup>2</sup> de área construida.

(...)

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

Pueden acogerse a esta modalidad:

(...).”.

**“Artículo 47.- Requisitos comunes**

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

- a) FUE, por triplicado y debidamente suscritos.
- b) En caso no sea el propietario del predio, la escritura pública que acredite el derecho a edificar.
- c) Si es representante de una persona jurídica, vigencia de poder expedida por el Registro de Personas Jurídicas con una antigüedad no mayor a treinta (30) días calendario.
- d) Declaración jurada de los profesionales que intervienen en el proyecto, señalando encontrarse hábiles para el ejercicio de la profesión.
- e) Para los casos de remodelaciones, ampliaciones o demoliciones, la copia del documento que acredita la declaratoria de fábrica o de edificación con sus respectivos planos en caso no haya sido expedido por la Municipalidad; en su defecto, copia del Certificado de Conformidad o Finalización de Obra, o la Licencia de Obra o de Edificación de la construcción existente.
- f) Para los casos de demoliciones, parciales o totales, cuya edificación no pueda acreditarse con la autorización respectiva, el plano de ubicación y localización así como el plano de planta de la edificación a demoler, diferenciando en el caso de demolición parcial, las áreas a demoler de las remanentes, sin perjuicio de las sanciones que la Municipalidad respectiva considere.
- g) En caso de demoliciones totales o parciales de edificaciones cuya declaratoria de fábrica o de edificación se encuentra inscrita en el Registro de Predios, documento que acredita que sobre el bien no recaigan cargas y/o gravámenes; en su defecto, acreditar la autorización del titular de la carga o gravamen”.

**“Artículo 49.- Numeración Municipal**

Obtenida la Licencia de Edificación, de acuerdo a lo establecido para cada modalidad, el administrado puede solicitar la numeración que corresponda a los ingresos a la edificación y a las unidades inmobiliarias resultantes del proyecto aprobado, quedando la Municipalidad respectiva

obligada a emitir la Resolución correspondiente dentro de los cinco (05) días hábiles de presentada la solicitud, indicando el número del comprobante que acredite el pago efectuado por la tasa municipal correspondiente.

La tasa exigida no excede el costo de la prestación del servicio administrativo, y comprende la totalidad de las unidades inmobiliarias resultantes del proyecto y/o proceso edificatorio autorizado.

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

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

50.1 Para obtener una Licencia de Edificación en la Modalidad A, el administrado inicia el procedimiento presentando a la Municipalidad respectiva, por duplicado, además de los documentos que se indican en el artículo 47, la documentación técnica compuesta por el plano de ubicación, los planos de arquitectura (planta, cortes y elevaciones), de estructuras, de instalaciones sanitarias y de instalaciones eléctricas.

(...)

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

50.8 Para el caso de las edificaciones de carácter militar de las Fuerzas Armadas y las de carácter policial de la Policía Nacional del Perú, así como los establecimientos de reclusión penal, se presentan el FUE y, como documentación técnica, el plano de ubicación y la memoria descriptiva.

(...)

50.11 El administrado para iniciar la ejecución de la obra autorizada con la Licencia, tiene que haber presentado ante la Municipalidad el Anexo H, suscrito según lo establecido en el numeral 3.2 del artículo 3”.

#### **“Artículo 51.- Requisitos y procedimiento para obtener Licencia de Edificación - Modalidad B: Aprobación de Proyecto con evaluación por la Municipalidad**

51.1 Para obtener una Licencia de Edificación en la Modalidad B, el administrado inicia el procedimiento presentando a la Municipalidad respectiva, además de los documentos que se indican en el artículo 47, los siguientes:

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

b) Documentación técnica, por duplicado, la misma que está compuesta por:

- Plano de Ubicación y Localización según formato.

- Planos de Arquitectura (planta, cortes y elevaciones), Estructuras, Instalaciones Sanitarias, Eléctricas y otras, de ser el caso, firmados y sellados por los profesionales responsables del proyecto y por el propietario, adjuntando de las correspondientes memorias justificativas por cada especialidad.

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

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

c) Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista), de acuerdo a lo establecido en el numeral 3.2 del artículo 3, según las características de la obra que se vaya a ejecutar con cobertura por daños materiales y personales a terceros y como complemento al Seguro Complementario de Trabajo de Riesgo previsto en la Ley N° 26790, Ley de Modernización de la Seguridad Social en Salud. Este documento se entrega obligatoriamente a la Municipalidad como máximo el día hábil anterior al inicio de la obra, teniendo una vigencia igual o mayor a la duración del proceso edificatorio.

En caso el administrado no inicie la obra luego de obtenida la licencia, comunica a la Municipalidad, el inicio del proceso edificatorio con una antelación de quince (15) días calendario.

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

(...)

d) Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista), de acuerdo a lo establecido en el numeral 3.2 del artículo 3, según las características de la obra que se vaya a ejecutar con cobertura por daños materiales y personales a terceros y como complemento al Seguro Complementario de Trabajo de Riesgo previsto en la Ley N° 26790, Ley de Modernización de la Seguridad Social en Salud. Este documento se entrega obligatoriamente a la Municipalidad como máximo el día hábil anterior al inicio de la obra, teniendo una vigencia igual o mayor a la duración del proceso edificatorio.

(...)

51.3 En caso se solicite la licencia de Demolición Parcial, se presentan además de los requisitos que se indican en el artículo 47, los siguientes:

(...)

d) Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista), de acuerdo a lo establecido en el numeral 3.2 del artículo 3, según las características de la obra que se vaya a ejecutar con cobertura por daños materiales y personales a terceros y como complemento al Seguro Complementario de Trabajo de Riesgo previsto en la Ley N° 26790, Ley de Modernización de la Seguridad Social en Salud. Este documento se entrega obligatoriamente a la Municipalidad como máximo el día hábil anterior al inicio de la obra, teniendo una vigencia igual o mayor a la duración del proceso edificatorio.

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

(...)

51.4 En caso se solicite la licencia para la construcción de cercos, ampliación o remodelación, en predios sujetos al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, además de los requisitos que se indican en el artículo 47 que conforman el expediente se presenta lo siguiente:

a) Plano de Ubicación y Localización,

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

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



d) Copia del Reglamento Interno, el plano de interdependencia correspondiente a la unidad inmobiliaria y la autorización de la Junta de Propietarios.

El administrado comunica a la Municipalidad, el inicio del proceso edificatorio con una antelación de quince (15) días calendarios, en caso de no haberlo declarado en el FUE.

(...)

51.6 La Licencia Temporal para Edificación está constituida por el cargo del FUE y la documentación técnica, debidamente sellados de la recepción y número de expediente asignado. Esta Licencia autoriza el inicio de las obras preliminares, incluyendo las obras provisionales, que se requieran para implementar la obra, previo al proceso de excavación.

51.7 La Municipalidad en un plazo máximo de quince (15) días hábiles de iniciado el trámite realiza la Verificación Administrativa.

51.8 Finalizada la Verificación Administrativa y de no haber observaciones, la Municipalidad otorga la licencia definitiva dentro del plazo señalado en el numeral precedente, debiendo el funcionario municipal, designado para tal fin, sellar y firmar todos los documentos y planos, así como emitir la resolución correspondiente, la cual debe consignarse en el FUE.

51.9 En caso de observaciones en el Informe de Verificación Administrativa, las mismas son notificadas al administrado, a quien se le otorga quince (15) días hábiles para subsanarlas. Una vez subsanadas, el plazo señalado en el numeral 51.7, vuelve a computarse.

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

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

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

51.11 El administrado para iniciar la ejecución de la obra autorizada con la Licencia, a excepción de las obras preliminares, tiene que haber presentado ante la Municipalidad el Anexo H y la Póliza CAR, ambos documentos suscritos según lo establecido en el numeral 3.2 del artículo 3°.

**“Artículo 52.- Requisitos para obtener la Licencia de Edificación - Modalidades C y D: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica**

52.1 Para obtener una Licencia de Edificación en las Modalidades C y D, con evaluación previa del proyecto por la Comisión Técnica, el administrado inicia el procedimiento presentando a la Municipalidad respectiva, además de los requisitos que se indican en los artículos 47 y 51, el Estudio de Impacto Ambiental - EIA y de Impacto Vial - EIV aprobados por las entidades competentes en los casos que se requiera; y, copia del comprobante de pago por revisión del proyecto.

No es exigible el EIA para la solicitud de licencia de edificación ni para su ejecución en los casos de edificaciones de vivienda, comercio y oficinas que se desarrollen en áreas urbanas, entendiéndose por éstas a las áreas ubicadas dentro de una jurisdicción municipal destinada a usos urbanos, que cuentan con servicios de agua, alcantarillado, electrificación, vías de comunicación y vías de transporte.

La presentación del EIV sólo es exigible para los proyectos de edificación, de acuerdo a lo establecido en el RNE y que se desarrollen conforme a dicho reglamento,

salvo que los documentos y planos del proyecto presentado contemplen los criterios, condiciones, características, alcances y requisitos exigidos en el RNE.

Como parte del proyecto de Arquitectura, se presenta el plano de seguridad y evacuación, cuando se requiera la intervención del delegado Ad hoc del CENEPRED, según lo previsto en literal b) del numeral 7 del artículo 4 de la Ley.

La Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista), de acuerdo a lo establecido en el numeral 3.2 del artículo 3, según las características de la obra que se vaya a ejecutar con cobertura por daños materiales y personales a terceros y como complemento al Seguro Complementario de Trabajo de Riesgo previsto en la Ley N° 26790, Ley de Modernización de la Seguridad Social en Salud, son requeridas para todas las Edificaciones contempladas en las Modalidades C y D con evaluación previa del proyecto por la Comisión Técnica. Este documento se entrega obligatoriamente a la Municipalidad como máximo el día hábil anterior al inicio de la obra, teniendo una vigencia igual o mayor a la duración del proceso edificatorio.

En caso de no haberlo declarado en el FUE, el administrado comunica a la Municipalidad, el inicio del proceso edificatorio con una antelación de quince (15) días hábiles, en concordancia con el numeral 59.5 del artículo 59.

Se puede adjuntar copia de los planos del anteproyecto en consulta aprobado, de encontrarse vigente su aprobación, el cual tiene efecto vinculante para el presente procedimiento cuando se trate del mismo proyecto sin modificaciones, aun cuando hayan variado los parámetros urbanísticos y edificatorios con los que fue aprobado.

(...)

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

(...)

b) Planos de estructura acompañados de su respectiva memoria justificativa. En los casos de obras de remodelación, ampliación o puesta en valor, se diferencian los elementos estructurales existentes, los elementos que se van a eliminar y los elementos nuevos, detallando adecuadamente los empalmes.

(...)

52.4 Cuando se solicite la licencia de algún tipo de Demolición no contemplada en las Modalidades A o B, además de los requisitos que se indican en el artículo 47, presenta lo siguiente:

(...)

e) La Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista), de acuerdo a lo establecido en el numeral 3.2 del artículo 3, según las características de la obra que se vaya a ejecutar con cobertura por daños materiales y personales a terceros y como complemento al Seguro Complementario de Trabajo de Riesgo previsto en la Ley N° 26790, Ley de Modernización de la Seguridad Social en Salud, son requeridas para todas las Edificaciones contempladas en las Modalidades C y D con evaluación previa del proyecto por la Comisión Técnica. Este documento se entrega obligatoriamente a la Municipalidad como máximo el día hábil anterior al inicio de la obra, teniendo una vigencia igual o mayor a la duración del proceso edificatorio.

En caso de no haberlo declarado en el FUE, el administrado comunica a la Municipalidad, el inicio del proceso edificatorio con una antelación de quince (15) días calendario.

Adicionalmente en caso de uso de explosivos se presenta:

f) Autorizaciones de las autoridades competentes (SUCAMEC, Comando Conjunto de las Fuerzas Armadas, CENEPRED), según corresponda.

(...)

**“Artículo 53.- Procedimiento para la obtención de Dictamen y emisión de la Licencia de Edificación - Modalidades C y D: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica**

(...)

53.2 El plazo máximo para que la Comisión Técnica emita los dictámenes teniendo en cuenta la opinión de los delegados Ad hoc, es de veinte (20) días hábiles, contando cada especialidad con cinco (05) días hábiles para emitir el dictamen correspondiente. La verificación se inicia con la especialidad de Arquitectura; continuando con las especialidades de Estructuras y, por último, Instalaciones Sanitarias y Eléctricas. Excepto en el caso previsto en el literal c) del numeral 10.1 del artículo 10; considerando lo establecido en los artículos 8 y 11.

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

Presentadas las respectivas subsanaciones, en la especialidad de arquitectura, el plazo vuelve a computarse desde el primer día de la etapa de preverificación; y en las especialidades de estructuras e instalaciones, éste vuelve a computarse desde el primer día de la revisión de la especialidad en la que fueron formuladas las observaciones.

El dictamen de la Comisión Técnica se emite de acuerdo a lo establecido en el artículo 11.

53.3 Con el dictamen Conforme de la Comisión Técnica en las especialidades de Arquitectura y de Estructuras, el administrado puede iniciar la obra, solicitando la emisión de la licencia, la cual es de naturaleza temporal, debiendo cumplir con lo establecido en el numeral 3.2 del artículo 3, en lo que corresponda.

Para el supuesto establecido en el párrafo precedente, obtenido el dictamen Conforme en las especialidades de Instalaciones Sanitarias o Eléctricas, la licencia adquiere la condición de licencia definitiva. En el mismo supuesto, si se emite dictamen No Conforme, en las especialidades citadas, la Municipalidad notifica el dictamen y ordena la paralización de las obras, las mismas que se reanudan al presentar la subsanación de las observaciones correspondientes”.

**“Artículo 54.- Notificación del dictamen y sus efectos**

(...)

54.2 Cumplido el plazo señalado en el numeral 53.2 del artículo 53 sin que se haya notificado la totalidad de los dictámenes, el administrado puede acogerse al silencio administrativo positivo, en este caso el cargo debidamente sellado con la recepción, constituye la licencia respectiva, siendo de aplicación lo establecido en el artículo 55.

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

(...)

54.4 El administrado, luego de ser notificado por la Municipalidad del último dictamen Conforme del proyecto, en un plazo no mayor a tres (03) días hábiles realiza lo siguiente:

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

b) Designa al responsable de obra para que se apersona al área de la Municipalidad responsable de realizar la Verificación Técnica para elaborar y suscribir con el Supervisor designado por la Municipalidad, el Cronograma de Visitas de Inspección, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica.

c) Entrega a la Municipalidad, el Anexo H y la Póliza CAR, ambos documentos suscritos según lo establecido en el numeral 3.2 del artículo 3.

En caso el administrado no inicie la ejecución de las obras autorizadas con la licencia, comunica a la Municipalidad su decisión mediante documento escrito, dentro del plazo de tres (03) días hábiles previsto en el primer párrafo del presente numeral. El inicio de las obras se comunica con una anticipación de quince (15) días calendario”.

**“Artículo 55.- Resolución de Licencia de Edificación**

(...)

55.3 Si el administrado no precisa la fecha de inicio de las obras y como consecuencia de lo indicado no puede suscribir el Cronograma de Visitas de Inspección, la Municipalidad emite la licencia respectiva y notifica al administrado que no puede dar inicio a las obras hasta que no cumpla con lo establecido en el numeral 3.2 del artículo 3, caso contrario está sujeto a multa.

(...)

**“Artículo 56.- Pago de los derechos por Verificación Técnica**

56.1 Suscrito el Cronograma de Visitas de Inspección, la Municipalidad dentro del plazo de dos (02) días hábiles comunica al Administrado el monto que tiene que cancelar por concepto de Verificación Técnica.

56.2 El administrado, previo al inicio de la ejecución de las obras autorizadas en la Licencia, presenta en la Municipalidad respectiva el Anexo H que contiene, entre otros, el número de recibo y fecha de pago, correspondiente a la Verificación Técnica”.

**“Artículo 57.- Requisitos para obtener Licencia de Edificación - Modalidades B, C o D: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por los Revisores Urbanos**

57.1 Para obtener una Licencia de Edificación en las Modalidades B, C o D, Aprobación de Proyecto con evaluación previa por los Revisores Urbanos, el administrado inicia el procedimiento presentando a la Municipalidad respectiva, además de los documentos que se indican en los artículos 47, 51 y 52, los Estudios de Impacto Ambiental - EIA y de Impacto Vial - EIV aprobados por la entidad competente según sea el caso, y el Informe Técnico de los Revisores Urbanos, emitido de acuerdo con lo previsto en el respectivo Reglamento.

No es exigible el EIA para la solicitud de licencia de edificación ni para su ejecución en los casos de edificaciones de vivienda, comercio y oficinas que se desarrollen en áreas urbanas, entendiéndose por éstas aquellas áreas ubicadas dentro de una jurisdicción municipal destinada a usos urbanos, que cuentan con servicios de agua, alcantarillado, electrificación, vías de comunicación y vías de transporte.

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

La Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista), de acuerdo a lo establecido en el numeral 3.2 del artículo 3, según

las características de la obra con cobertura por daños materiales y personales a terceros, según lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley, son requeridas para todas las Edificaciones consideradas en las Modalidades B, C o D y se entrega obligatoriamente a la Municipalidad como máximo el día hábil anterior al inicio de la obra, teniendo una vigencia igual o mayor a la duración del proceso edificatorio.

(...)

57.5 En caso se solicite la licencia de algún tipo de Demolición no contemplada en las Modalidades A o B, además de los requisitos que se indican en el artículo 47 que conforman el expediente, se presentan los requisitos señalados en el numeral 52.4 del artículo 52.

El Informe Técnico de los Revisores Urbanos a que se hace referencia en el numeral 57.1 es emitido por los Revisores Urbanos debidamente acreditados por el Colegio de Arquitectos del Perú y por el Colegio de Ingenieros del Perú, según corresponda”.

**“Artículo 58.- Procedimiento para obtener Licencia de Edificación – Modalidades B, C y D: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por los Revisores Urbanos**

58.1 Los documentos son presentados a la unidad de recepción documental, debiendo el funcionario a cargo proceder de acuerdo a lo establecido en el artículo 48; de estar conformes, se sellan y firman cada uno de los documentos presentados. El cargo del administrado está conformado por dos (02) juegos del FUE y dos (02) juegos de la documentación técnica, el cual se entrega en el mismo acto de presentación, y constituye la Licencia de Edificación. El número de resolución se consigna en forma inmediata en todos los originales de los formularios únicos presentados.

58.2 El administrado para iniciar la ejecución de la obra autorizada con la Licencia, tiene que presentar ante la Municipalidad, el Anexo H y la Póliza CAR, ambos documentos suscritos, según lo establecido en el numeral 3.2 del artículo 3.

58.3 La Municipalidad realiza la Verificación Administrativa y la Verificación Técnica según lo previsto en el respectivo Reglamento.

La Verificación Técnica se efectúa de acuerdo con el Cronograma de Visitas de Inspección suscrito y conforme al procedimiento establecido en el citado Reglamento”.

**“Artículo 59.- Suscripción del Cronograma de Visitas de Inspección**

59.1 El Responsable de Obra, debidamente acreditado por el propietario o el administrado, según corresponda, solicita a la Municipalidad mediante documento simple, la suscripción del Cronograma de Visitas de Inspección en el que se determine el número mínimo de visitas de inspección que la obra requiere.

A requerimiento del administrado en la modalidad A, así como en las Modalidades B, C y D con evaluación previa por los Revisores Urbanos, la suscripción del Cronograma de Visitas de Inspección, se puede realizar previo a la presentación de la solicitud de Licencia”.

**“Artículo 60.- Requisitos y Procedimiento para la Modificación del Proyecto**

60.1 Modificación del proyecto antes de emitida la Licencia de Edificación:

El administrado puede solicitar la modificación parcial de un proyecto aprobado, en cualquiera de sus especialidades y previo al otorgamiento de la Licencia de Edificación respectiva, en las Modalidades de aprobación B, C o D con evaluación previa de la Comisión Técnica; siempre que la modificación propuesta no represente una variación del uso y de la modalidad de aprobación en la cual se está tramitando el expediente; para lo cual abona la tasa municipal correspondiente, efectuar el pago por

derecho de revisión según la(s) especialidad(es) que corresponda(n) y adjuntar la documentación necesaria para su evaluación. El procedimiento de aprobación y los plazos aplicables son los mismos de la modalidad de aprobación del expediente en curso.

60.2 Modificación del proyecto después de emitida la Licencia de Edificación:

El administrado puede solicitar la modificación parcial de un proyecto que cuenta con licencia de edificación, en todas las Modalidades de aprobación. De acuerdo al tipo de modificación se procede según las siguientes definiciones y condiciones:

60.2.1 Modificaciones no sustanciales

Se considera modificaciones no sustanciales a aquellas modificaciones de un proyecto que cumplan con los parámetros urbanísticos y edificatorios, normas técnicas vigentes o, las que se aplicaron al momento de la aprobación del proyecto; que respeten las condiciones mínimas de diseño previstas en el RNE; que no afecten las condiciones de seguridad, funcionalidad o habitabilidad contempladas en el artículo 5 de la Norma Técnica G.010, Consideraciones Básicas del RNE; que antes de su ejecución hayan sido puestos a consideración y aprobación del proyectista responsable del proyecto de la(s) especialidad(es) respectiva(s), y que se encuentren debidamente acreditadas en el cuaderno de obra.

a) Aprobación antes de su ejecución

A requerimiento del administrado, se pueden aprobar modificaciones no sustanciales en el proceso constructivo de una obra autorizada, tramitándose la modificación de la licencia respectiva, según lo previsto en los numerales 60.2.4 al 60.2.7 y en el numeral 60.3, en lo que corresponda.

b) Aprobación después de su ejecución

Después de su ejecución y a solicitud del administrado, se puede aprobar y regularizar modificaciones no sustanciales en el trámite de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación con variaciones, previsto en el artículo 64, siendo verificadas por la Municipalidad o la Comisión Técnica, según corresponda. En estos casos no se aplican multas por las modificaciones ejecutadas. Este procedimiento no es aplicable para bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación.

En caso que las modificaciones efectuadas no califiquen como modificaciones no sustanciales, la Municipalidad declara la improcedencia de lo solicitado, iniciando las acciones administrativas que correspondan.

El Presidente de la Comisión Técnica bajo responsabilidad debe comunicar a los colegios profesionales respectivos esta situación, a fin que adopten las acciones que correspondan en relación al desempeño del(os) profesional(es) responsable(s) del proyecto a cargo de la ejecución de la citada modificación.

60.2.2 Modificaciones Sustanciales

Se consideran modificaciones sustanciales aquellas modificaciones parciales de un proyecto aprobado en las que por su naturaleza no se pueda determinar en forma directa, el cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edificatorios, de las normas técnicas vigentes o las que se aplicaron al momento de la aprobación del proyecto, de las condiciones mínimas de diseño previstas en el RNE; o que afecten las condiciones de seguridad, funcionalidad o habitabilidad contempladas en el artículo 5 de la Norma Técnica G.010, Consideraciones Básicas, del RNE. Este procedimiento no es aplicable para bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación.

Las modificaciones sustanciales requieren para su aprobación y ejecución de una evaluación previa por parte de la Municipalidad, de la Comisión Técnica o de los Revisores Urbanos, según corresponda; se tramitan a solicitud del administrado, según lo previsto en los numerales 60.2.4 al 60.2.7 y en el numeral 60.3, según sea el caso.

En los casos que las modificaciones sustanciales se hayan ejecutado sin cumplir con lo previsto en el párrafo anterior, se aplican las sanciones y multas que correspondan.

60.2.3 En caso las modificaciones propuestas generen un cambio en la modalidad de aprobación, el expediente debe contener los documentos requeridos, así como ser evaluado y aprobado de acuerdo a lo regulado para la nueva modalidad. Lo señalado no es de aplicación para los proyectos aprobados en la modalidad A, Aprobación Automática con firma de profesionales.

60.2.4 De requerirse modificaciones en una o más especialidades al proyecto aprobado con Licencia de Edificación y dentro del plazo de vigencia de la misma, el administrado puede solicitar a la Municipalidad la aprobación de la modificación planteada, la que se tramita conforme a la modalidad que corresponda y de acuerdo a lo indicado en los numerales 60.2.5 al 60.2.7, en lo que fuere pertinente.

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

a) El administrado puede solicitar la modificación adjuntando el FUE y la documentación técnica por duplicado, conforme a lo establecido en los numerales 50.1, 50.3 al 50.9, según corresponda.

b) La Licencia de Edificación está constituida tanto por los documentos que conforman la licencia inicial como por el cargo de presentación del expediente de modificación, conformado por todos los documentos presentados debidamente sellados con la recepción y el número de expediente y el de la resolución asignado en el FUE.

c) La Municipalidad realiza la Verificación Administrativa y la Verificación Técnica, de acuerdo al respectivo Reglamento. De no haber observaciones, el funcionario municipal designado para tal fin, emite el informe respectivo.

La Verificación Técnica se efectúa de acuerdo con el Cronograma de Visitas de Inspección suscrito y conforme al procedimiento establecido en el citado Reglamento.

d) En caso se formulen observaciones en el Informe de Verificación Administrativa o en el Informe de Verificación Técnica, la Municipalidad dispone la inmediata paralización de la obra.

De no ser subsanadas las observaciones en el plazo indicado en el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica, se declara la nulidad de oficio, conforme a lo previsto en la Ley N° 27444, emitiendo el funcionario municipal el informe respectivo y la Municipalidad disponer las acciones pertinentes.

60.2.6 En el caso de requerirse la modificación de un proyecto en la modalidad B, previo a su ejecución y siempre que el proyecto resultante se encuentre dentro de los supuestos contemplados en el numeral 42.2 del artículo 42, el administrado puede solicitar la modificación de la licencia, adjuntando el FUE y la documentación técnica por duplicado que se indican en los literales b) de los numerales 51.1 o 51.2; o en los literales a), b) y c) de los numerales 51.3 o 51.4, según el tipo de obra, así como las facultades de servicio, según sea el caso.

La Municipalidad evalúa la solicitud de modificación, de acuerdo al procedimiento establecido en los numerales 51.7 al 51.10 del artículo 51.

60.2.7 En el caso de requerirse la modificación de un proyecto en las Modalidades C o D aprobado por la Comisión Técnica, previo a su ejecución y siempre que el proyecto resultante se encuentre dentro de los supuestos contemplados en los numerales 42.3 y 42.4 del artículo 42:

a) El administrado puede solicitar la modificación del Proyecto adjuntando a su solicitud el FUE, los documentos que se indican en los artículos 47, 51 y 52 que sean materia de las modificaciones propuestas y los planos modificados, por duplicado; así como, la

copia del comprobante de pago por revisión de proyecto de la Comisión Técnica y de la tasa por concepto de modificación del Proyecto.

El pago por revisión de proyecto, según corresponda, se calcula en función al proyecto materia de modificación.

b) Es de aplicación en lo que corresponda, lo establecido en los artículos 53, 54, 55 y 56, consignando el número de la Resolución en el FUE.

60.3 En el caso de requerirse la modificación del Proyecto en las Modalidades B, C o D con Evaluación Previa por los Revisores Urbanos, previo a su ejecución y siempre que el proyecto resultante se encuentre dentro de los supuestos contemplados en los numerales 42.2, 42.3 y 42.4, respectivamente, del artículo 42:

a) El administrado solicita la modificación del Proyecto, adjuntando el FUE, los documentos que se indican en los artículos 47 y 57 que correspondan a las modificaciones propuestas, el Informe Técnico y los planos aprobados por el revisor o los revisores urbanos que correspondan, emitidos de acuerdo con lo previsto en el respectivo Reglamento, por duplicado.

b) Es de aplicación en lo que corresponda, el procedimiento establecido en el artículo 58".

#### **"Artículo 61.- Requisitos y Procedimiento para la aprobación del anteproyecto en consulta**

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

a) FUE.

b) Plano de Ubicación y Localización.

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

d) Planos de seguridad y evacuación amoblados, en las Modalidades de aprobación C y D, cuando se requiera la intervención del delegado Ad hoc del CENEPRED.

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

f) Copia del comprobante de pago por derecho de revisión".

61.2 La aprobación del Anteproyecto en Consulta, para las obras en las modalidades de aprobación B, C y D, está sujeta a la evaluación y dictamen por parte de la Comisión Técnica o del Revisor Urbano, según corresponda.

#### **"Artículo 62.- Requisitos y Procedimiento para otorgar la Predeclaratoria de Edificación**

62.1 Se puede solicitar ante la Municipalidad respectiva, la Predeclaratoria de Edificación en cualquiera de las modalidades de aprobación contempladas en la Ley; o extenderla mediante escritura pública si así conviniese a su derecho.

En estos casos el propietario puede solicitar al Registro de Predios la anotación preventiva de la predeclaratoria de edificación, la misma que tiene vigencia por un (01) año.

Cuando se trate de edificaciones en las que coexistan unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común y bienes y/o servicios comunes, se inscriben necesariamente en un mismo acto la predeclaratoria de edificación, la preindependización y el pre reglamento interno respectivo, acorde a lo establecido en el Reglamento de Inscripciones correspondiente.

En estos casos, la denominación de las unidades inmobiliarias incluidas en la preindependización, corresponde a las numeraciones asignadas en la Resolución de Numeración.

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



a) La sección del FUE correspondiente al Anexo C - Predeclaratoria de Edificación debidamente suscrito y por triplicado, consignando en el rubro 5, "Anotaciones Adicionales para Uso Múltiple" los datos del pago efectuado por derecho de trámite: número de recibo, fecha de pago y monto.

b) En el caso que el titular del derecho a edificar sea una persona distinta a quien inició el procedimiento de edificación, presenta los documentos señalados en los literales b) y c) del artículo 47.

c) Copia de los Planos de Ubicación y Localización y de la especialidad de Arquitectura de la Licencia respectiva, por triplicado.

Todos los documentos presentados tienen la condición de declaración jurada.

62.3 Los documentos son presentados a la unidad de recepción documental, debiendo el funcionario a cargo proceder conforme a lo establecido en el artículo 48".

#### **"Artículo 63.- Requisitos y Procedimiento para otorgar la Conformidad de Obra y la Declaratoria de Edificación sin variaciones**

63.1 Concluidas las obras de edificación sin ninguna variación respecto de los planos correspondientes a la licencia otorgada y para cualquiera de las modalidades de aprobación establecidas en el artículo 10 de la Ley, el administrado solicita a la Municipalidad correspondiente la Conformidad de Obra y la Declaratoria de Edificación sin variaciones, presentando lo siguiente:

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

b) En el caso que el titular del derecho a edificar sea una persona distinta a quien inició el procedimiento de edificación, los documentos señalados en los literales b) y c) del artículo 47.

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

d) Declaración jurada firmada por el profesional responsable de obra o el profesional en arquitectura o ingeniería designado por el administrado como profesional constataador de obra, manifestando que ésta se ha realizado conforme a los planos aprobados de la licencia de edificación.

e) Documento que registre la fecha de ejecución de la obra. En caso el administrado no cuente con este documento, puede presentar una declaración jurada en la que indique dicha fecha.

(...)

63.4 La Municipalidad realiza la verificación en el plazo máximo de cinco (05) días hábiles de emitida la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación sin variaciones, constatando que las obras se hayan ejecutado de acuerdo al proyecto aprobado en la licencia respectiva y, de no haber observaciones, el funcionario municipal designado para tal fin, emite el informe respectivo.

63.5 De formular observaciones en la verificación referidas a los documentos y planos presentados que no impliquen modificación del proyecto, el funcionario municipal designado para tal fin emite el informe respectivo y comunica dichas observaciones al administrado en un plazo máximo de dos (02) días hábiles, pudiendo ser subsanadas en un plazo máximo de cinco (05) días hábiles, prorrogables por cinco (05) días hábiles adicionales.

Con el ingreso de la subsanación de las observaciones se renueva el plazo de la verificación que se indica en el numeral precedente; y de comprobar la subsanación de las observaciones se procede conforme a lo establecido en dicho numeral.

63.6 Si en la verificación, la obra no se corresponde con los planos aprobados y de no tratarse de modificaciones sustanciales, de acuerdo a lo establecido en el numeral

60.2.1 del artículo 60, el funcionario municipal designado para tal fin emite el informe respectivo y, conforme a lo previsto en la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, declara la nulidad de oficio de la conformidad de obra otorgada; pudiendo el administrado solicitar la respectiva "Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación con variaciones".

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

La Conformidad de Obra y la Declaratoria de Edificación con variaciones procede solo en los casos que las modificaciones efectuadas se consideren no sustanciales, según lo previsto en el literal a) del numeral 60.2.1 del artículo 60 y, siempre que éstas cumplan con las normas vigentes a la fecha de la obtención de la licencia, o a la fecha de la presentación de la solicitud de la Conformidad de Obra y la Declaratoria de Edificación con variaciones, según le sea más favorable. Este procedimiento no es aplicable para bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación.

##### 64.1 Requisitos para las Modalidades A y B

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

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

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

c) Los planos de replanteo por triplicado: planos de ubicación y de arquitectura (plantas, cortes y elevaciones) con las mismas especificaciones de los planos del proyecto aprobado y que correspondan a la obra ejecutada, debidamente suscritos por el administrado y el profesional responsable o el profesional en arquitectura o ingeniería designado por el administrado como profesional constataador de obra.

d) La copia de la sección del Cuaderno de Obra y de los planos respectivos que acreditan que la(s) modificación(es) fue(ron) puesta(s) a consideración y aprobación del proyectista responsable del proyecto de la(s) especialidad(es) respectiva(s) antes de su ejecución.

e) La carta que acredita la autorización del proyectista original para realizar las modificaciones, en caso éste no sea el responsable de obra, ni el constataador de obra.

f) La declaración jurada de habilidad del profesional responsable o constataador de obra.

g) El documento que registra la fecha de ejecución de la obra. En caso no se cuente con este documento, el administrado puede presentar una declaración jurada en la que indique dicha fecha.

##### 64.2 Procedimiento para la Modalidad A

64.2.1 Los documentos se presentan a la unidad de recepción documental, procediendo el funcionario a cargo de acuerdo a lo establecido en el artículo 48. De estar conformes los documentos, se sellan y firman cada uno de ellos. El número de resolución se consigna en forma inmediata en todos los originales de los formularios únicos presentados. El cargo del administrado, conformado por dos (02) juegos del FUE - Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación y dos (02) juegos de la documentación técnica y que se entrega en el mismo acto de presentación, constituye la Conformidad de Obra y autoriza a la inscripción registral de la Declaratoria de Edificación.

64.2.2 La dependencia municipal correspondiente, en un plazo máximo de cinco (05) días hábiles de emitida la Conformidad de Obra realiza la Verificación Administrativa, para lo cual:

a) Efectúa la inspección de las obras ejecutadas, verificando que los planos de replanteo correspondan a las mismas.

b) Verifica que las modificaciones cumplan con la normativa aplicable o en el caso que le sea favorable, las normas vigentes.

c) Emite el informe correspondiente.

64.2.3 De formularse observaciones en el Informe, se configura la causal de nulidad de oficio, conforme a lo previsto en la Ley N° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, disponiendo la Municipalidad las acciones que corresponden.

#### 64.3 Procedimiento para la Modalidad B

64.3.1 Los requisitos son presentados a la unidad de recepción documental, procediendo el funcionario a cargo de acuerdo a lo establecido en el artículo 48. De estar conformes los documentos, sella y firma cada uno de ellos.

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

a) Efectúa la inspección de las obras ejecutadas, verificando que los planos de replanteo correspondan a las mismas.

b) Verifica que las modificaciones cumplan con las normas vigentes a la fecha de la obtención de la licencia, o a la fecha de la presentación de la solicitud de Conformidad de Obra y la Declaratoria de Edificación con variaciones, según le sea más favorable.

c) Emite el informe correspondiente.

64.3.3 En caso que las obras se hayan ejecutado de acuerdo a los planos de replanteo presentados y, de no haber observaciones, el funcionario municipal designado para tal fin, en el plazo establecido en el numeral precedente emite la resolución y extiende la Declaratoria de Edificación correspondiente, para lo cual sella y firma todos los documentos y planos. Este acto constituye la Conformidad de Obra y autoriza a la inscripción registral de la Declaratoria de Edificación, para lo cual se entrega al administrado dos (02) juegos suscritos de los formularios y de la documentación correspondiente.

64.3.4 De haber observaciones de forma en el Informe de Verificación Administrativa, referidas a los documentos y planos de replanteo presentados, el funcionario municipal designado para tal fin comunica dichas observaciones al administrado en el plazo que se indica en el numeral 64.3.2, quien puede subsanarlas en un plazo máximo de cinco (05) días hábiles, prorrogables por cinco (05) días hábiles.

64.3.5 En caso que los planos de replanteo presentados no correspondan con la obra y siempre que las modificaciones efectuadas se consideren como no sustanciales, según lo previsto en el literal a) del numeral 60.2.1 del artículo 60, y que las observaciones sean subsanables, el funcionario municipal designado para tal fin comunica dichas observaciones al administrado en el plazo que se indica en el numeral 64.3.2, quien puede subsanarlas en un plazo máximo de diez (10) días hábiles, prorrogables por cinco (05) días hábiles.

64.3.6 En el ingreso de la subsanación de las observaciones formuladas, se renueva el plazo indicado en el numeral 64.3.2 en lo que corresponda; y subsanadas las observaciones, se procede de acuerdo a lo establecido en el numeral 64.3.3.

64.3.7 De verificar que los planos de replanteo presentados no correspondan con la obra, y tratándose de modificaciones sustanciales y no subsanables por trasgredir las normas urbanísticas y/o edificatorias, se comunica al administrado la improcedencia de lo solicitado y, de ser el caso, se disponen las acciones pertinentes.

#### 64.4 Requisitos para las Modalidades C y D

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

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

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

c) Los planos de replanteo por triplicado: Planos de ubicación y de arquitectura (plantas, cortes y elevaciones) y planos de seguridad, cuando las variaciones realizadas involucren la modificación del proyecto de seguridad aprobado, debidamente suscritos por el administrado y el profesional responsable o el profesional en arquitectura o ingeniería designado por el administrado como profesional constataador de obra.

d) La carta que acredita la autorización del proyectista original para realizar las modificaciones, en caso éste no sea el responsable ni el constataador de obra.

e) La declaración jurada de habilidad del profesional responsable o del constataador de obra.

f) Las copias de los comprobantes de pago por derecho de revisión, correspondientes a la especialidad de Arquitectura y, de ser el caso, al CENEPRED.

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

En caso el administrado no cuente con documento que registre la fecha de ejecución de la obra, éste puede suscribir y presentar una declaración jurada en la que indique dicha fecha.

#### 64.5 Procedimiento para las Modalidades C y D

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

a) En los primeros cinco (05) días calendario de iniciado el trámite, la Municipalidad realiza la preverificación del expediente, la verificación de la habilidad del profesional que suscribe los planos de replanteo, la inspección de las obras ejecutadas, verificando que se hayan realizado conforme a los planos de replanteo y emite el informe respectivo. Durante este plazo el Presidente de la Comisión convoca a los representantes del Colegio de Arquitectos y, de ser el caso, al Delegado Ad hoc del CENEPRED".

#### "Artículo 68.- Ámbito de la regularización de edificaciones

Las edificaciones que hayan sido ejecutadas sin licencia o que no tengan conformidad de obra después de julio de 1999 hasta el 27 de setiembre de 2008, pueden ser regularizadas conforme al procedimiento establecido en el presente capítulo, siempre que cumplan con la normatividad vigente a la fecha de su construcción o en el caso que le sea favorable, la normativa vigente.

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

#### "Artículo 69.- Requisitos para obtener Licencia de Regularización de Edificaciones

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

a) FUE, por triplicado y debidamente suscritos.

b) Cuando no sea el propietario del predio, la escritura pública que acredita el derecho a edificar.

c) Si es representante de una persona jurídica, vigencia de poder expedida por el Registro de Personas Jurídicas con una antigüedad no mayor a treinta (30) días calendario.

d) Documentación técnica, firmada por el profesional constataador, compuesta por:

- Plano de Ubicación y Localización, según formato.

- Planos de Arquitectura (planta, cortes y elevaciones).
- Memoria descriptiva.

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

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

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

h) Para regularización de remodelaciones, ampliaciones o demoliciones, copia del documento que acredite la declaratoria de fábrica o de edificación, con sus respectivos planos en caso no haya sido expedido por la Municipalidad; en su defecto, copia del Certificado de Conformidad o Finalización de Obra, o la Licencia de Obra o de Edificación de la construcción existente que no es materia de regularización.

i) En caso de demoliciones totales o parciales de edificaciones cuya fábrica se encuentre inscrita en el Registro de Predios, se acredita que sobre el bien no recaigan cargas y/o gravámenes; en su defecto, presentar la autorización del titular de la carga o gravamen.

j) Copia del comprobante de pago de la multa por construir sin licencia. El valor de la multa es equivalente al 10% del valor de la obra a regularizar tomando como base el costo a la fecha de construcción actualizado por el índice de precios al consumidor<sup>2</sup>.

#### “Artículo 70.- Procedimiento para Licencia de Regularización de Edificaciones

(...)

70.3 De estar conforme la verificación, el funcionario municipal designado para tal fin, dentro del plazo establecido en el numeral 70.1 del presente artículo, sella y firma los planos presentados, así como la parte del FUE, consignando el número de la respectiva Resolución. Dos juegos del FUE y de la documentación técnica se entregan al administrado, los cuales constituyen título suficiente para la inscripción registral”.

#### “DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS FINALES

(...)

#### SEGUNDA.- De las barreras burocráticas ilegales

La Comisión de Eliminación de Barreras Burocráticas del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual - INDECOPI es competente para conocer sobre los actos y disposiciones de las entidades de la Administración Pública, incluso del ámbito municipal o regional, que impongan barreras burocráticas que impidan u obstaculicen ilegal o irracionalmente el acceso o permanencia de los agentes económicos en el mercado.

La citada Comisión puede imponer sanciones y multas al funcionario o servidor público o a cualquier persona que ejerza funciones administrativas por delegación, bajo cualquier régimen laboral o contractual, que aplique u ordene la aplicación de la barrera burocrática declarada ilegal y/o carente de razonabilidad, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 26 BIS del Decreto Ley N° 25868, Ley de Organización y Funciones del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual - INDECOPI”.

#### 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 veintidós días del mes de julio del año dos mil dieciséis.

OLLANTA HUMALA TASSO  
Presidente de la República

FRANCISCO ADOLFO DUMLER CUYA  
Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento

1408433-13

## Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de la Ley N° 29080, Ley de Creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

### DECRETO SUPREMO N° 010-2016-VIVIENDA

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

CONSIDERANDO:

Que, mediante la Ley N° 29080, se crea el Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS, en adelante la Ley, en el cual se inscriben los Agentes Inmobiliarios que han cumplido con los requisitos correspondientes, de acuerdo a lo señalado en la citada Ley y en su Reglamento; estableciendo como efectos jurídicos de la inscripción, el reconocimiento estatal de la idoneidad del Agente Inmobiliario para desarrollar actividades inmobiliarias de intermediación, así como dotar de seguridad jurídica a las operaciones en las que interviene;

Que, el Reglamento de la Ley N° 29080, aprobado por el Decreto Supremo N° 004-2008-VIVIENDA, modificado por los Decretos Supremos N°s. 008-2011-VIVIENDA y 008-2012-VIVIENDA, en adelante el Reglamento, tiene por objeto reglamentar los aspectos regulados en dicha Ley, su aplicación es a nivel nacional y está dirigido a toda persona natural o jurídica que realice actividades de intermediación;

Que, de la evaluación realizada al citado Reglamento por el MVCS, a través de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo y, de acuerdo a los aportes recibidos de los Agentes Inmobiliarios, de los gremios que los agrupan y de los intermediarios, se advierte que es necesario aprobar un nuevo Reglamento de la Ley N° 29080, a fin que favorezca a la regulación de las operaciones inmobiliarias de intermediación que desarrolla el Agente Inmobiliario, cuya demanda se ha incrementado en los últimos años como consecuencia del crecimiento del sector inmobiliario;

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 118 de la Constitución Política del Perú; la Ley N° 29080, Ley de creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; la Ley N° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, y su Reglamento de Organización y Funciones, aprobado por el Decreto Supremo N° 010-2014-VIVIENDA, modificado por Decreto Supremo N° 006-2015-VIVIENDA;

DECRETA:

#### Artículo 1.- Aprobación del Reglamento de la Ley N° 29080, Ley de Creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Apruébase el Reglamento de la Ley N° 29080, Ley de Creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que consta de siete (07) capítulos, cuarenta y dos (42) artículos, una (01) disposición complementaria final, una (01) disposición complementaria transitoria y dos (02) anexos, que forman parte integrante del presente Decreto Supremo.

#### Artículo 2.- Aprobación del Formulario de Inscripción o Renovación

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento mediante Resolución Ministerial aprobará el Formulario de Inscripción o Renovación en el Registro del Agente Inmobiliario - FIR.

#### Artículo 3.- Refrendo

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