

LEY N° 29090 LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES - Título III

TÍTULO III

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

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 6º.- Sujeción a planes urbanos

Ninguna obra de habilitación urbana o de edificación podrá construirse sin sujetarse a las normas urbanísticas establecidas en los planes de desarrollo urbano y/o acondicionamiento territorial y/o planeamiento integral. Las normas urbanísticas constituyen documentos de interés público, cuya finalidad es la promoción del desarrollo ordenado de las ciudades. Las municipalidades dispondrán su difusión a través de su publicación en lugares y medios accesibles a la colectividad; asimismo facilitarán el acceso a reproducciones impresas de las normas urbanísticas, a sólo requerimiento del interesado. Las copias solicitadas serán de cargo del interesado, sin perjuicio de los derechos municipales que correspondan.

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

Las licencias de habilitación y de edificación constituyen actos administrativos mediante los cuales las municipalidades otorgan autorización para la ejecución de obras de habilitación urbana o de edificación.

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

Artículo 8º.- Obligatoriedad

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

Artículo 9º.- Excepciones

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

- a. Los trabajos de acondicionamiento o de refacción, respecto de los cuales bastará con declararlos en el autoavalúo del año siguiente a la ejecución de los mismos; y,
- b. la construcción de cercos frontales hasta 20m de longitud, siempre que el inmueble no se encuentre bajo el régimen en que coexistan secciones de propiedad exclusiva y propiedad común.

Artículo 10º.- Modalidades de aprobación

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

1. Modalidad A: Aprobación automática. Para obtener las licencias reguladas por la presente Ley, mediante el procedimiento de aprobación automática, sólo se requiere la presentación, ante la municipalidad competente, del Formulario Único acompañado de los requisitos establecidos en

la presente Ley. El cargo de ingreso constituye la licencia, previo pago de la liquidación respectiva, y a partir de este momento se podrán iniciar las obras. Podrán acogerse a esta modalidad:

- a. La construcción de una vivienda unifamiliar de hasta 120 m² construidos, siempre que constituya la única edificación en el lote.
- b. La ampliación de una vivienda unifamiliar, cuya edificación original cuente con licencia de construcción o declaratoria de fábrica, y la sumatoria del área construida de ambas no supere los 200 m².
- c. La remodelación de una edificación, sin modificación estructural ni aumento de área construida.
- d. La construcción de cercos de más de 20 m hasta 1 000 m de longitud.
- e. La demolición total de edificaciones, siempre que no constituyan parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación y de las que requieran el uso de explosivos.
- f. Las obras menores, según lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones.
- g. Las obras de carácter militar de las Fuerzas Armadas y las de carácter policial de la Policía Nacional del Perú, así como los establecimientos de reclusión penal, los que deberán ejecutarse con sujeción a los Planes de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

2. Modalidad B: Aprobación automática con firma de profesionales responsables. Para obtener las licencias reguladas por la presente Ley mediante el procedimiento de aprobación automática con firma de profesionales responsables, sólo se requiere la presentación, ante la municipalidad competente, del Formulario Único acompañado de los requisitos establecidos en la presente Ley. El cargo de ingreso constituye la respectiva licencia, previo pago de la liquidación respectiva, y a partir de este momento se podrán iniciar las obras. Podrán acogerse a esta modalidad:

- a. Las habilitaciones urbanas de unidades prediales no mayores de cinco (5) ha, que constituyan islas rústicas y que conformen un lote único, siempre y cuando no esté afecto al Plan Vial Provincial o Metropolitano.
- b. Las habilitaciones urbanas de predios que cuenten con un planeamiento integral aprobado con anterioridad.
- c. Las edificaciones para fines de vivienda unifamiliar o multifamiliar de hasta cinco (5) pisos, o condominios de vivienda unifamiliar y/o multifamiliar de hasta cinco (5) pisos, siempre que el proyecto tenga un máximo de 3 000 m² de área construida.
- d. La construcción de cercos mayores a 1 000 m. de longitud. En la presente modalidad, no están contempladas las habilitaciones urbanas y edificaciones que constituyan parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación declaradas por el INC.

3. Modalidad C: Aprobación con evaluación previa de proyecto por Revisores Urbanos o Comisiones Técnicas. Para obtener las licencias reguladas por la presente Ley, mediante el procedimiento de aprobación con evaluación previa del proyecto por Revisores Urbanos, sólo se requiere la presentación, ante la municipalidad competente, del Formulario Único acompañado de los requisitos establecidos en la presente Ley. El cargo de ingreso constituye la respectiva licencia, previo pago de la liquidación respectiva, y a partir de este momento se podrán iniciar las obras. Para el caso en que el interesado opte por acudir a la Comisión Técnica de la municipalidad competente, el trámite correspondiente será regulado por el reglamento de esta Ley, en el que se aplicará el Silencio Administrativo Positivo. Podrán acogerse a esta modalidad:

- a. Las habilitaciones urbanas que se vayan a ejecutar por etapas, con sujeción a un planeamiento integral de la misma.
- b. Las habilitaciones urbanas con construcción simultánea que soliciten venta garantizada de lotes.
- c. Las habilitaciones urbanas con construcción simultánea de viviendas, donde el número, dimensiones de lotes a habilitar y tipo de viviendas a edificar se definan en el proyecto, siempre que su finalidad sea la venta de viviendas edificadas.
- d. Las edificaciones para fines de vivienda multifamiliar y/o condominios que incluyan vivienda multifamiliar de más de cinco (5) pisos y/o más de 3 000 m² de área construida.
- e. Las edificaciones para fines diferentes de vivienda, a excepción de las previstas en la Modalidad D.
- f. Las edificaciones de uso mixto con vivienda.
- g. Las intervenciones que se desarrollen en bienes culturales inmuebles, previamente declarados.
- h. Las edificaciones para locales comerciales, culturales, centros de diversión y salas de espectáculos que, individualmente o en conjunto, cuenten con un máximo de 30 000 m² de área construida.
- i. Las edificaciones para mercados que cuenten con un máximo de 15 000 m² de área construida.
- j. Locales para espectáculos deportivos de hasta 20 000 ocupantes.
- k. Todas las demás edificaciones que no se encuentren contempladas en las Modalidades A, B y D.

4. Modalidad D: Aprobación con evaluación previa de Comisión Técnica. El trámite bajo esta modalidad de procedimiento de otorgamiento de las licencias, a que se refiere la presente Ley, se inicia con el ingreso de los requisitos establecidos para esta Modalidad en el artículo 16º, para el caso de habilitaciones urbanas; y en el artículo 25º, para el caso de edificaciones, a la municipalidad de la jurisdicción, la que, luego de ser cancelados los derechos de trámite y de revisión, convocará a la Comisión Técnica, en un plazo no mayor a cinco (5) díasútiles. La Comisión dispondrá de veinte (20) díasútiles para edificaciones y cuarenta y cinco (45) días útiles para habilitaciones urbanas, para la evaluación correspondiente. Para obtener la licencia de habilitación urbana o de edificación mediante el procedimiento administrativo de aprobación con evaluación previa por parte de la respectiva Comisión Técnica y con aplicación del Silencio Administrativo Positivo, se requiere la presentación, ante la municipalidad competente, del Formulario Único acompañado de los requisitos establecidos en la presente Ley. Deberán seguir esta modalidad:

- a. Las habilitaciones urbanas de predios que no colinden con áreas urbanas o que cuenten con proyectos de habilitación urbana aprobados y por lo tanto requieran de la formulación de un planeamiento integral.
- b. Las habilitaciones urbanas de predios que colinden con zonas arqueológicas, bienes culturales inmuebles, previamente declarados, o con Áreas Naturales Protegidas.
- c. Las habilitaciones urbanas para fines de gran industria o industria básica, comercio y Usos Especiales (OU).
- d. Las edificaciones para fines de gran industria o industria básica.
- e. Las edificaciones para locales comerciales, culturales, centros de diversión y salas de espectáculos que, individualmente o en conjunto, cuenten con más de 30 000 m². de área construida.
- f. Las edificaciones para mercados que cuenten con más 15 000 m² de área construida.
- g. Locales de espectáculos deportivos de más de 20,000 ocupantes. La inscripción, en Registros Públicos, de las habilitaciones urbanas autorizadas por las Modalidades B, C y D se realizará únicamente con la recepción de obras. Sin embargo, el proyecto de habilitación urbana, aprobado por la municipalidad de forma automática, podrá ser inscrito, de ser el caso, bajo responsabilidad del promotor.

5. Fiscalización posterior en procedimiento de aprobación automática Los casos a los que se refieren los numerales 1 y 2, estarán sujetos a las siguientes reglas:

- a. Fiscalización posterior, prevista en el artículo 32º de la Ley Nº 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.
- b. En el caso del numeral 2, la fiscalización posterior, a cargo de la municipalidad respectiva, se realizará sobre el cien por ciento (100%) de los expedientes presentados.
- c. En el caso del numeral 1 se realizará una inspección técnica durante el proceso de edificación al cien por ciento (100%) de los expedientes presentados.
- d. La fiscalización posterior, que realizará la municipalidad, verificará que el proyecto presentado se haya elaborado con sujeción al Plan de Desarrollo Urbano de la respectiva municipalidad, el cumplimiento de las normas técnicas y de los parámetros urbanísticos y edificatorios, así como la ejecución de las obras en correspondencia al proyecto presentado.
- e. Si como consecuencia de la fiscalización posterior se constata que el proyecto y/o la ejecución de las obras se realizan infringiendo las normas anteriormente citadas, la municipalidad podrá disponer la adopción de medidas provisionales de inmediata ejecución que pueden consistir en:
 - i Suspensión o cese provisional de la acción constructiva.
 - ii Retirar los bienes y equipos de construcción en la vía pública para internarlos en depósitos municipales hasta la enmienda y pago de la multa respectiva.
 - iii Cualquier mandato de hacer, para evitar perjuicio a la seguridad pública o al urbanismo y la imposición de condiciones para la prosecución de la actividad constructiva.

El costo de fiscalización posterior está comprendido en el costo de la licencia, establecido en el artículo 31º.

Artículo 11º.- Vigencia

Las licencias de habilitación y de edificación, reguladas por la presente Ley, tendrán una vigencia de treinta y seis (36) meses, prorrogables por doce (12) meses calendario y por única vez. La prórroga deberá solicitarse dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la licencia otorgada, sin costo adicional alguno. El inicio de la vigencia de las licencias será computado para todas las Modalidades, a partir del ingreso del expediente a la municipalidad

respectiva. Cuando se trate de una habilitación urbana o edificaciones a ejecutarse por etapas, se podrá solicitar una licencia por cada etapa, en base a un proyecto integral cuya aprobación tendrá una vigencia de diez (10) años. La vigencia de las licencias reguladas por la presente Ley, sólo podrá ser interrumpida por las municipalidades, en los siguientes casos:

- a. Incumplimiento de las normas urbanísticas y/o normas técnicas de edificación con las que fue otorgada la licencia;
- b. riesgo inminente contra la seguridad e integridad de las personas y/o edificaciones, previa opinión favorable del Instituto Nacional de Defensa Civil. Los informes técnicos de los Revisores Urbanos y los dictámenes de las Comisiones Técnicas tendrán una vigencia no menor de treinta y seis (36) meses.

Artículo 12º.- Efectos

El otorgamiento de la licencia de habilitación o de edificación determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea habilitando o edificando, en los predios objeto de la misma, en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia. La expedición de las citadas licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales, sobre el inmueble o inmuebles, objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más inmuebles y producen todos sus efectos, aun cuando sean enajenados. El régimen de aprobación automática, regulado en la presente Ley, no exime a las municipalidades del control posterior, el cual será regulado mediante el reglamento al que se hace referencia en el artículo 5º.

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

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

- a. Ejecutar las obras con sujeción a los proyectos aprobados, de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
- b. Mantener, en la obra, la licencia y los planos, debiendo exhibirlos cuando sean requeridos por la municipalidad competente y el respectivo reglamento.
- c. Solicitar la recepción de obras o la finalización de obras al concluir con la ejecución del proyecto de habilitación urbana o de edificación.
- d. Someterse a supervisión municipal, con arreglo a lo dispuesto en la presente Ley.
- e. Dar cumplimiento al Reglamento Nacional de Edificaciones y a las demás normas que rigen para el ámbito constructivo.

Artículo 14º.- Documentos previos

Se entiende por documento previo aquel que regula el diseño o las condiciones técnicas que afectarán el proceso de habilitación urbana o de edificación de un predio y que, por tanto, es necesario tramitar ante una entidad, con anterioridad al trámite de licencias de habilitación urbana y de edificación. El contenido de los documentos previos, señalados en el presente artículo, implica cumplimiento obligatorio por parte de las entidades otorgantes y de los solicitantes, por cuanto genera deberes y derechos. Los Registros Públicos inscribirán, a solicitud del propietario, cualquiera de los documentos establecidos en el presente artículo, para su respectiva publicidad, siendo que el contenido del asiento de inscripción debe resaltar las condiciones establecidas para el aprovechamiento del predio, por lo que éste será oponible frente a terceros. Ninguna modificación al Plan de Desarrollo Urbano podrá contemplar el cambio de la zonificación de los predios urbanos hacia una menor zonificación, ni disminución del nivel de uso que modifique los parámetros normativos establecidos en los reglamentos vigentes.

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

- a. Zonificación, de acuerdo al Plan Integral de Zonificación, aprobado por ordenanza de la municipalidad provincial.
- b. Afectación de vías que forman parte del Plan Vial.
- c. Usos de los suelos permisibles y compatibles.
- d. Coeficientes máximos y mínimos de edificación.

- e. Área de lote normativo.
- f. Cuadro de Aportes Reglamentarios.
- g. Calificación de bien cultural inmueble, de ser el caso.
- h. Fecha de emisión.

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

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

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

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

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

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

Las empresas prestadoras deberán reembolsar al propietario, al Habilitador Urbano o al promotor inmobiliario las inversiones que éstos efectúen para ejecutar las obras o instalaciones de infraestructura pública que correspondan a tales empresas prestadoras, de acuerdo a lo establecido en el Certificado de Factibilidad de Servicios. El Certificado de Factibilidad de Servicios deberá emitirse en un plazo máximo de quince (15) díasútiles.

Artículo 15º.- Remisión de información estadística

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

CAPÍTULO II

HABILITACIÓN URBANA

Artículo 16º.- Requisitos

Los requisitos para solicitar una licencia de habilitaciónurbana, que conforman el expediente, son los siguientes:

- a. Formulario Único, debidamente suscrito por el solicitante y los profesionales responsables.
- b. Copia literal de dominio, expedida por el Registro de Predios, en original y copia.

- c. En el caso que el solicitante de la habilitación urbana no sea el propietario del predio, además deberá presentar la documentación que acredite que cuenta con derecho a habilitar y de ser el caso a edificar.
 - d. En el caso que el solicitante sea una persona jurídica se acompañará vigencia de poder expedida por el Registro de Personas Jurídicas.
 - e. Certificado de zonificación y vías.
 - f. Certificado de factibilidad de servicios de agua, alcantarillado y de energía eléctrica, el mismo que será acreditado con los documentos que otorguen, para dicho fin, las empresas privadas o entidades públicas prestadoras de dichos servicios.
 - g. Declaración jurada de inexistencia de feudatarios.
 - h. Documentación técnica compuesta por plano de ubicación y localización del terreno; plano perimétrico y topográfico; plano de trazado y lotización; plano de ornamentación de parques, cuando se requiera; y memoria descriptiva. Esta deberá ser presentada en original y una copia impresa, firmados por el profesional responsable del diseño, mas una copia digital.
 - i. Boletas de habilitación de los profesionales que suscriben la documentación técnica señalada en el literal h.
 - j. Planeamiento integral, en los casos que se requiera de acuerdo con el Reglamento Nacional de Edificaciones.
 - k. Estudio de Impacto Ambiental, en los casos que se requiera de acuerdo con el Reglamento Nacional de Edificaciones.
 - l. Certificado de inexistencia de restos arqueológicos, en aquellos casos en que el perímetro del área a habilitar se superponga con un área previamente declarada como parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación.
 - m. Informe técnico favorable emitido por los Revisores Urbanos para la Modalidad C o dictamen de la Comisión Técnica para las Modalidades C y D, según corresponda.
 - n. Comprobante de pago de licencia de habilitación urbana.
- Los documentos a que se refiere este artículo deben ser presentados en original y una (1) copia, excepto en los casos en los que se ha precisado un número de copias diferente.

Artículo 17º.- Recepción de expediente y otorgamiento de licencia de habilitación urbana

Todos los requisitos enumerados en el artículo 16º tienen la condición de declaración jurada de las personas que los suscriben; por tanto, el funcionario municipal que recibe el expediente sólo se limitará a verificar, en el acto de presentación, que los documentos que contiene coincidan con los antes señalados. De ser así, les asignará un número, debiendo sellar y firmar cada uno de los documentos presentados, tanto los originales como las copias; en caso contrario, el expediente será devuelto en el mismo acto de presentación. El cargo del Formulario Único debidamente sellado, el número de expediente asignado y el pago de los derechos de licencia, constituyen la licencia de habilitación urbana y será devuelto al interesado junto con las copias de los documentos señalados en el artículo 16º. Opcionalmente, en el mismo acto, el interesado podrá presentar hasta tres (3) juegos de copias de la documentación técnica señalada en el literal h. del artículo 16º, los que serán devueltos, sellados y firmados por quien recibe el expediente, sin costo adicional alguno.

Artículo 18º.- Control urbano

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

Artículo 19º.- Recepción de obras

Una vez concluidas las obras de habilitación urbana se solicitará la recepción de las mismas, para lo cual se deberá presentar, ante la municipalidad que otorgó la licencia de habilitación urbana, en original y copia, los siguientes documentos:

- a. Formulario Único, debidamente sellado con la recepción y el número de expediente asignado, es decir, la licencia de habilitación urbana.
- b. En el caso que el titular del derecho a habilitar sea una persona distinta a quien inició el procedimiento de habilitación urbana deberá presentar los documentos señalados en los literales b. y/o c. del artículo 16º, según corresponda.
- c. En el caso que el solicitante sea una persona jurídica, se acompañará vigencia de poder expedida por el Registro de Personas Jurídicas.

- d. Documentos emitidos por las entidades prestadoras de los servicios públicos otorgando conformidad de obra a las obras de servicios.
- e. Copia legalizada notarialmente de las minutas que acrediten la transferencia de las áreas de aportes a la entidades receptoras de los mismos y/o comprobantes de pago de la redención de los mismos, de ser el caso.
- f. Comprobante de pago por derechos de recepción de obras, en original y copia.
- g. Los planos de replanteo de trazado y lotización; y de ornamentación de parques, cuando se requiera; y memoria descriptiva. Esta deberá ser presentada en original y cuatro (4) copias impresas más una (1) copia digital.
- h. Boletas de habilitación de los profesionales que suscriben los planos señalados en el literal g., en original y copia.

Todos los requisitos antes enumerados tienen la condición de declaración jurada de los que suscriben, por tanto, el funcionario municipal que los recibe sólo se limitará a verificar, en el acto de presentación, que los documentos coincidan con los antes señalados. De ser así, sellará y firmará cada uno de los documentos presentados, tanto los originales como las copias. De faltar alguno de los documentos exigidos, el expediente será devuelto en el mismo acto de presentación. El funcionario municipal que recibió los documentos, remitirá, en el día, el expediente al órgano municipal encargado del control urbano para que, en un plazo no mayor a quince (15) días calendario, bajo responsabilidad:

- a. Verifique que los planos de replanteo de trazado y lotización correspondan a la licencia otorgada;
- b. efectúe la inspección de las obras ejecutadas; y,
- c. anote, suscriba y selle, en el Formulario Único, la conformidad. Este acto constituye la recepción de obras de habilitación urbana y autoriza la inscripción registral.

Un juego de copias de los planos de replanteo de trazado y lotización, así como de la memoria descriptiva correspondiente, será remitido a la municipalidad provincial para su conocimiento. El registrador público se sujetará a lo establecido en la presente disposición, no requiriendo documentación adicional alguna a la establecida en la presente norma, bajo responsabilidad.

Artículo 20º.- Inscripción registral

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

Artículo 21º.- Habilitaciones urbanas con construcción simultánea

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

a. Las habilitaciones urbanas que cumplen los requisitos de densidades, áreas y dimensiones de lotes normativos, establecidos en el Reglamento Nacional de Edificaciones; en ellas se podrá incluir la autorización para suscribir contratos de venta garantizada de lotes. En este caso los adquirentes de lotes podrán solicitar licencia de edificación. Una vez obtenida ésta, procederán a la construcción, de manera simultánea con el avance de las obras de habilitación urbana. No se podrá efectuar modificaciones a los proyectos de habilitación urbana cuya licencia de habilitación urbana incluyó la autorización para suscribir contratos de venta garantizada.

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

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

d. Las habilitaciones urbanas para fines no residenciales donde el propio habilitador o los adquirentes de lotes podrán solicitar licencia de edificación. Obtenida ésta procederán a edificar de manera simultánea con el avance de las obras de habilitación urbana. No se permitirá la venta de lotes para fines de autoconstrucción y/o autogestión.

Artículo 22º.- Modificaciones sustanciales al proyecto de habilitación urbana

Se considera modificación sustancial aquella que implique disminución de las áreas del cuadro de aportes con las cuales fue autorizada la licencia de habilitación urbana. Las habilitaciones urbanas que incurran en esta causal deberán reiniciar el procedimiento de aprobación.

Artículo 23º.- Aprobación de regularización de habilitaciones urbanas ejecutadas

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

- a. Solicitud del propietario.
- b. Título de propiedad del terreno inscrito en el Registro de Predios.
- c. Tratándose de personas jurídicas, propietarias del terreno, se acompañará la vigencia del correspondiente mandato.
- d. Certificado de zonificación y vías; y, de ser el caso, de alineamiento.
- e. Plano de ubicación con la localización del terreno.
- f. Plano de lotización, en concordancia con el Plan de Desarrollo Urbano, aprobado por la municipalidad provincial. Éste contendrá el perímetro del terreno, el diseño de la lotización, vías, aceras, bermas; y las áreas correspondientes a los aportes normados.
- g. Perímetro del terreno, el diseño de la lotización, vías, aceras, bermas, y las áreas correspondientes a los aportes normados.
- h. Memoria descriptiva, indicando las manzanas, áreas de los lotes, numeración y aportes.
- i. Plano que indique los lotes ocupados y la altura de las edificaciones existentes.
- j. Declaración jurada de la reserva de áreas para los aportes reglamentarios.
- k. Declaración jurada suscrita por el solicitante de la habilitación y el profesional responsable de la obra, en la que conste que las obras han sido ejecutadas, total o parcialmente. En el caso de que se cuente con resolución de estudios preliminares aprobados, no corresponde presentar los requisitos señalados en los literales c, d, e y f. No se podrán exigir documentos o estudios adicionales a los establecidos en el presente artículo.

El expediente técnico se presentará ante el órgano competente de la municipalidad. Éste verificará el cumplimiento de los requisitos en un plazo que no excederá de cinco (5) días hábiles. Las observaciones del expediente serán comunicadas al recurrente, en forma escrita, indicando el requisito no cumplido, para que se subsane en el plazo de siete (7) días hábiles. Si en el procedimiento de regularización de habilitaciones urbanas ejecutadas se comprueba la inexistencia de áreas para aportes reglamentarios, se procederá al pago de una redención de dinero en efectivo a favor de las entidades públicas a las que corresponde cada aporte. Una vez cumplidos los requisitos, la municipalidad emitirá la liquidación de los derechos municipales dentro de los dos (2) días hábiles siguientes, bajo responsabilidad. Acreditado el pago de los derechos, la municipalidad emitirá la resolución de aprobación dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para su inscripción en el Registro de Predios. La resolución de aprobación de la habilitación urbana será remitida, para conocimiento, a la municipalidad provincial; asimismo a las entidades públicas titulares de las áreas de aportes de habilitación urbana. Los titulares de las habilitaciones urbanas extenderán las respectivas minutas de transferencia de propiedad, de los aportes reglamentarios, en favor de las entidades correspondientes.

Artículo 24º.- Habilitaciones urbanas de oficio

Las municipalidades distritales y las provinciales o la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, identificarán los predios, registralmente calificados como rústicos, que se encuentren ubicados en zonas urbanas consolidadas, con edificaciones y servicios públicos. Para estos casos, las municipalidades emitirán la resolución que declare habilitados de oficio dichos predios, y disponga la inscripción registral de uso rústico a urbano. La inscripción individual registral será gestionada por su propietario. Estas habilitaciones no se encuentran sujetas a los aportes de habilitación urbana.

CAPÍTULO III

EDIFICACIONES

Artículo 25º.- Requisitos

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

Para la Modalidad A:

- a. Formulario Único, debidamente suscrito por el solicitante y, de ser el caso, por los profesionales responsables.
- b. Copia literal de dominio, expedida por el Registro de Predios.
- c. En el caso que quien solicite la licencia no sea el propietario del predio, deberá acreditar la representación del titular.
- d. En los casos de persona jurídica, se acompañará la vigencia del mandato correspondiente.
- e. Plano de ubicación y plano de planta de la obra a ejecutar. En el caso de ampliaciones o remodelaciones de inmuebles, que cuenten con licencia o declaratoria de fábrica, el plano de planta se desarrollará sobre copia del plano de la edificación existente, con indicación de las obras nuevas a ejecutarse, en original y una copia impresa.

Sólo para los siguientes casos, los requisitos a presentar serán:

Vivienda unifamiliar de hasta 120 m² construidos, siempre que se constituya la única edificación edificadora en el lote:

- Se podrá optar por la adquisición de un proyecto del Banco de Proyectos de la municipalidad respectiva;
- planos de arquitectura firmados por el profesional correspondiente y una carta de responsabilidad de obra firmada por un ingeniero civil, acompañando la boleta de habilitación respectiva.

Ampliación de una vivienda unifamiliar, cuya edificación original cuente con la licencia de obra y declaratoria de fábrica, y que la sumatoria del área construida de ambas no supere los 200 m²:

- Planos de arquitectura firmados por el profesional correspondiente y una carta de responsabilidad de obra firmada por un ingeniero civil, acompañando la boleta de habilitación respectiva.

La demolición total de edificaciones, siempre que no constituyan parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación y las que requieran el uso de explosivos:

- Carta de responsabilidad de obra firmada por un ingeniero civil, acompañando la boleta de habilitación respectiva.

f. Comprobante de pago de la licencia de edificación.

Para la Modalidad B:

- a. Formulario Único, debidamente suscrito por el solicitante y los profesionales responsables.
- b. Copia literal de dominio, expedida por el Registro de Predios.

- c. En el caso que quien solicite la licencia no sea el propietario del predio, deberá acreditar la representación del titular.
- d. En los casos de persona jurídica se acompañará la vigencia del mandato correspondiente.
- e. Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios.
- f. Certificado de factibilidad de servicios, para obra nueva de vivienda multifamiliar o fines diferentes al de vivienda.
- g. Documentación técnica compuesta por planos de arquitectura, estructuras, instalaciones eléctricas y electromecánicas, de ser el caso, instalaciones sanitarias e instalaciones de gas, de ser el caso. Esta deberá ser presentada en original y tres (3) copias impresas más una (1) copia digital.
- h. Boletas de habilitación de los profesionales que suscriben la documentación técnica señalada en el literal g.
- i. Comprobante de pago de licencia de edificación.

Para las Modalidades C y D:

- a. Formulario Único, debidamente suscrito por el solicitante y los profesionales responsables.
 - b. Copia literal de dominio expedida por el Registro de Predios.
 - c. En el caso que quien solicite la licencia no sea el propietario del predio, deberá acreditar la representación del titular.
 - d. En los casos de persona jurídica se acompañará la vigencia del mandato correspondiente.
 - e. Certificado de parámetros urbanísticos y edificatorios.
 - f. Certificado de factibilidad de servicios, para obra nueva de vivienda multifamiliar o fines diferentes al de vivienda.
 - g. Documentación técnica compuesta por planos de arquitectura, estructuras, instalaciones eléctricas y electromecánicas, de ser el caso, instalaciones sanitarias e instalaciones de gas, de ser el caso. Esta deberá ser presentada en original y tres (3) copias impresas más una (1) copia digital.
 - h. Boletas de habilitación de los profesionales que suscriben la documentación técnica señalada en el literal g.
 - i. Estudio de Impacto Ambiental, en los casos que se requiera, de acuerdo con el Reglamento Nacional de Edificaciones.
 - j. Informe técnico favorable de los Revisores Urbanos para la Modalidad C o dictamen de la Comisión Técnica para las Modalidades C y D, según corresponda.
 - k. Comprobante de pago de licencia de edificación.
- Los documentos a que se refiere este artículo deben ser presentados en original y una (1) copia, excepto en los casos en los que se ha precisado un número de copias diferente.

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

Los requisitos enumerados en el artículo 25º tienen la condición de declaración jurada de las personas que los suscriben; por tanto, el funcionario municipal que reciba el expediente sólo se limitará a verificar, en el acto de presentación, el cumplimiento de los requisitos exigidos para su presentación. De ser conforme, se le asignará un número, sellando y firmando cada uno de los documentos presentados, tanto los originales como las copias. En caso contrario, será devuelto en el mismo acto de presentación. El cargo del Formulario Único, debidamente sellado con la recepción y el número de expediente asignado y el pago de los derechos de licencia, constituye la licencia de edificación, la misma que, conjuntamente con las copias de los documentos presentados, incluidos dos (2) juegos de copias de la documentación técnica señalada en el literal e) del artículo 25º, para el caso de la Modalidad A; y cinco (5) juegos de copias de la documentación técnica señalada en el literal g. del artículo 25º, en el caso de las Modalidades B, C y D, serán devueltos en el mismo acto a quien presente el expediente, sin costo adicional. Obtenida la licencia de edificación, el interesado podrá solicitar a la municipalidad, sin requisito adicional y con el sólo pago del derecho correspondiente, el certificado de denumeración.

Artículo 27º.- Control urbano.

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

Artículo 28º.- Conformidad de obras

Una vez concluidas las obras de edificación, quien las realice, efectuará una descripción de las condiciones técnicas y características de la obra ejecutada, la cual se denominará declaratoria de fábrica. Este documento, acompañado con los planos o gráficos correspondientes, motiva la solicitud de conformidad de las mismas, para lo cual se deberá presentar, ante la municipalidad que otorgó la licencia de edificación, los siguientes documentos en original y copia, según sea el caso:

Para la Modalidad A:

- a. Formulario Único, debidamente sellado con la recepción y el número de expediente asignado, es decir, la licencia de edificación.
- b. En el caso que el titular del derecho a edificar sea una persona distinta a quien inició el procedimiento de edificación, deberá presentar los documentos señalados en los literales b. o c. del artículo 16º, según corresponda.
- c. En caso que quien solicite la licencia no sea el propietario del predio, deberá acreditar la representación del titular.
- d. En los casos de persona jurídica se acompañará la vigencia del mandato correspondiente. e. Plano de ubicación, plano en planta de la obra ejecutada y declaratoria de fábrica. En el caso de ampliaciones o remodelaciones de inmuebles que cuenten con licencia o declaratoria de fábrica anterior, el plano de planta desarrollado sobre copia del plano de la edificación anterior, con indicación de las obras nuevas ejecutadas.
- f. Comprobante de pago por derechos de conformidad de obras.

Para las Modalidades B, C y D:

- a. Formulario Único, debidamente sellado con la recepción y el número de expediente asignado, es decir, la licencia de edificación.
- b. En el caso que el titular del derecho a edificar sea una persona distinta a quien inició el procedimiento de edificación, deberá presentar los documentos señalados en los incisos b. o c. del artículo 16º, según corresponda.
- c. En caso que quien solicite la licencia no sea el propietario del predio, deberá acreditar la representación del titular.
- d. Planos de replanteo en obra de los planos de arquitectura y declaratoria de fábrica otorgada por el constructor, en original y cuatro (4) copias impresas más una (1) copia digital.
- e. Boletas de habilitación de los profesionales que suscriben los documentos señalados en el literal d.
- f. Comprobante de pago por derechos de conformidad de obras.

Todos los requisitos antes enumerados tienen la condición de declaración jurada de las personas que los suscriben; por tanto, el funcionario municipal que los reciba sólo se limitará a verificar, en el acto de presentación, que los documentos coincidan con los antes señalados. Para el caso de la Modalidad A, sellará y firmará cada uno de los documentos presentados, tanto los originales como las copias. Este acto constituye la conformidad de obra de edificación y autoriza la inscripción registral de la declaratoria de fábrica.

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

- a. Verifique que los planos de replanteo en obra, del proyecto arquitectónico y la declaratoria de fábrica, correspondan a la licencia otorgada;
 - b. Efectúe la inspección de las obras ejecutadas;
- Y,
- c. Anote, suscriba y selle en el Formulario Único la conformidad. Este acto constituye la conformidad de obra de edificación y la declaratoria de fábrica. Documentos que dan mérito a su inscripción registral.

Transcurridos los quince (15) días calendario, sin que se otorgue la conformidad, se aplicará el Silencio Administrativo Positivo. Para tal efecto, el interesado remitirá a la municipalidad respectiva, una carta notarial acompañando copia del documento en el que conste el sello de recepción de los documentos presentados para la conformidad de obra. El cargo de dicha carta constituye título suficiente para su inscripción registral.

Artículo 29º.- Del registro

29.1 De la inscripción preventiva Los propietarios pueden solicitar al registro correspondiente la anotación preventiva de la predeclaratoria de fábrica, la misma que tendrá vigencia por un (1) año. Cuando se solicita la predeclaratoria de fábrica de una unidad inmobiliaria, con secciones de propiedad exclusiva y bienes comunes, debe inscribirse necesariamente, en el mismo acto, el respectivo reglamento interno.

29.2 De la inscripción El Formulario, una vez sellado, tiene calidad de instrumento público y constituye título suficiente para inscribir la respectiva declaratoria de fábrica. En el caso de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común, el Formulario debe contener la especificación de los bienes y servicios comunes y de propiedad exclusiva, independización, reglamento interno y junta de propietarios, que se inscribe en el registro respectivo. No será necesaria la obtención de la conformidad de obra.

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

Artículo 30º.- De la regularización de edificaciones construidas con anterioridad a la vigencia de la presente Ley

Las edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de obra después del 20 de julio de 1999, podrán ser regularizadas hasta el 31 de diciembre de 2008, avaladas por una declaración de parte y/o el autoavalúo, conforme al procedimiento que se establezca mediante decreto supremo. Todas aquellas edificaciones que no cumplen con las normas urbanísticas y de protección del patrimonio histórico, o que no se hayan regularizado al vencimiento del plazo establecido en el primer párrafo, serán materia de demolición, de conformidad con lo previsto en el artículo 93º de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

CAPÍTULO IV

DERECHOS DE TRAMITACIÓN

Artículo 31º.- De la licencia

Los derechos correspondientes a la licencia de habilitación urbana no serán mayores a 0.02% de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT) por m² de área vendible del proyecto para las primeras diez (10) Has. del proyecto, y hasta 0.015% de la UIT por m² de área vendible para las siguientes. En ningún caso el valor total de la licencia de habilitación urbana excederá de treinta (30) UIT. Los derechos correspondientes a la licencia de edificación no serán mayores a 1.5% del valor de la obra para los primeros 3 000 m² de área construida; no serán mayores a 1.4% del valor de la obra para el excedente a 3 000 m² hasta los 10 000 m² de área construida; no serán mayores a 1.3% del valor de la obra para el excedente a 10 000 m² hasta los 20 000 m² de área construida; no serán mayores a 1.2% del valor de la obra para el excedente a 20 000 m² hasta los 30 000 m² de área construida; no serán mayores a 1% del valor de la obra para el excedente a 30 000 m² de área construida. En ningún caso el valor total de la licencia de edificación excederá de cien (100) UIT. El valor de obra será calculado en base al Cuadro de Valores Unitarios Oficiales. Los derechos correspondientes a las clases de licencias, incursos en la Modalidad A, ascenderán hasta 0.3% de la UIT, por todo concepto. Los derechos correspondientes a la emisión de cada uno de los documentos previos, establecidos en el artículo 14º, no excederán al 1% de la UIT.

Artículo 32º.- De la recepción y conformidad de obras

Los derechos correspondientes a la recepción de las obras de habilitación urbana no excederán el valor de una (1) UIT. Los derechos correspondientes a la conformidad de obras de edificación no excederán el valor de una (1) UIT. Los derechos correspondientes a la conformidad de obras de edificación incursos en la Modalidad A, ascenderán a 0.3% de la UIT, por todo concepto. El incremento del monto de impuestos prediales y/ o arbitrios, producto de la habilitación urbana nueva y/o edificación, será exigible a partir de la recepción de obras y/o la conformidad de obras, según sea el caso. No estarán

permitidos aumentos de impuestos prediales o de arbitrios durante la ejecución de las obras en virtud de los avances de las mismas.

Artículo 33°.- De la numeración

Los derechos correspondientes a la numeración para cada unidad inmobiliaria resultante del proyecto, no excederán al 0.6% de la UIT.

Artículo 34°.- Incentivos

Las municipalidades, para incentivar la formalización de la propiedad predial en sus jurisdicciones o con fines de incentivar el desarrollo inmobiliario, podrán reducir, exonerar o fraccionar el pago de los derechos establecidos en el presente Título, en aplicación de lo establecido en el artículo 9º numeral 9) de la Ley N° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.