

b) Documentos emitidos por las entidades prestadoras de los servicios públicos otorgando conformidad de obra a las obras de servicios.

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

d) En caso existan modificaciones al proyecto de Habilitación Urbana, adicionalmente se deberán presentar:

- Plano de replanteo de trazado y lotización, en original y cuatro copias impresas más una copia digital.

- Plano de ornamentación de parques, cuando se requiera, en original y cuatro copias impresas más una copia digital.

- Memoria descriptiva que contenga el replanteo, en original y cuatro copias impresas más una copia digital.

36.2 El funcionario municipal que recibió los documentos para la Recepción de Obras, al amparo de lo dispuesto en el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica, remitirá en el día el expediente al órgano municipal encargado del control urbano para que, en un plazo no mayor a once (11) días hábiles y bajo responsabilidad, realice los siguientes actos:

a) Se verifique que el plano de replanteo de trazado y lotización corresponda a la Licencia de Habilitación Urbana otorgada;

b) Se efectúe la inspección de las obras ejecutadas emitiendo el informe respectivo y;

c) Se anote la Resolución, suscriba y selle en el FUHU en caso de estar conforme las obras recepcionadas.

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

#### **Artículo 37.- Recepciones Parciales**

37.1 El administrado podrá solicitar la recepción parcial de obras de habilitación urbana, siempre que se hayan ejecutado todas las obras proyectadas y autorizadas con la licencia para la etapa respectiva. Se podrá inscribir en el Registro de Predios la etapa recepcionada, permaneciendo el área pendiente de ejecución de obras en la Partida Registral Matriz.

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

### **CAPÍTULO VI REQUISITOS Y PROCEDIMIENTO PARA LA REGULARIZACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS EJECUTADAS**

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

38.1 Mediante Resolución de la Municipalidad Distrital o Provincial, según corresponda, podrán aprobarse en vía de regularización las habilitaciones urbanas ejecutadas con anterioridad a la vigencia de la Ley y, de ser el caso, la recepción de las obras. Sólo podrán ser regularizadas, las habilitaciones ejecutadas hasta el 25 de setiembre del 2007, debiendo acreditarse con documento de fecha cierta.

38.2 Los administrados que hubieran construido sin contar con habilitación urbana aprobada podrán solicitar la aprobación de la misma, siempre que la edificación cuente con cimientos, muros, techos y un área no menor a veinticinco metros cuadrados (25 m<sup>2</sup>); asimismo, la edificación deberá estar asentada, como mínimo, en el cincuenta por ciento (50%) del área total del terreno.

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

En caso que el administrado requiera solicitar la regularización de una habilitación urbana ejecutada,

iniciará el procedimiento presentando a la Municipalidad respectiva, además de los documentos que se indican en el artículo 25, los siguientes:

a) Certicado de zonificación y vías.

b) Plano de ubicación, con la localización del terreno.

c) Plano de lotización, conteniendo el perímetro del terreno; el diseño de la lotización, de las vías, aceras y bermas; y las áreas correspondientes a los aportes normados. Asimismo se deberá indicar los lotes ocupados y la altura de las edificaciones existentes. La lotización deberá estar en concordancia con el Plan de Desarrollo Urbano aprobado por la Municipalidad Provincial correspondiente.

d) Memoria descriptiva, indicando las manzanas, las áreas de los lotes, la numeración y los aportes.

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

f) Declaración jurada suscrita por el solicitante de la habilitación y el profesional responsable de la obra, en la que conste que las obras han sido ejecutadas, total o parcialmente.

En caso que se cuente con estudios preliminares aprobados, no corresponde presentar los documentos de los literales a), b) y c), debiendo presentar en su reemplazo:

i) Resolución y planos de los estudios preliminares aprobados.

ii) Planos de Replanteo de la Habilitación Urbana.

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

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

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

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

### **TÍTULO III PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS PARA LA EDIFICACION**

#### **CAPÍTULO I GENERALIDADES**

#### **Artículo 41.- Edificación**

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

#### **Artículo 42.- Modalidad de aprobación según tipo de Edificación**

Para los proyectos de ejecución de edificaciones, son de aplicación las modalidades de aprobación A, B, C y D conforme a lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley.

42.1 Modalidad A: Se sujetan a esta modalidad:

a) La construcción de una vivienda unifamiliar de hasta 120 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

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

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

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

f) Las obras menores, es decir, las que se ejecutan para modificar una edificación existente y no altera sus elementos estructurales ni su función. Puede consistir en una ampliación o remodelación que tenga un área inferior a 30 m<sup>2</sup> de área techada de intervención o un valor no mayor a 6 UIT.

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

No están consideradas en esta modalidad:

i) Las obras de edificación en bienes inmuebles que constituyan Patrimonio Cultural de la Nación declarado por el Instituto Nacional de Cultura – INC, e incluidas en la lista a la que se hace referencia en el inciso f) del artículo 3 numeral 2 de la Ley.

ii) Las edificaciones que requieran la ejecución de sótanos o semisótanos, o una profundidad de excavación mayor a 1.50 m y colinden con edificaciones existentes.

42.2 Modalidad B: Se sujetan a esta modalidad:

a) Las edificaciones para nes de vivienda unifamiliar o multifamiliar de hasta cinco (05) pisos o condominios de vivienda unifamiliar y/o multifamiliar de hasta cinco (05) pisos, siempre que el proyecto tenga un máximo de 3,000 m<sup>2</sup> de área construida.

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

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

No están consideradas en esta modalidad las obras de edificación en bienes inmuebles que constituyan Patrimonio Cultural de la Nación declarado por el INC, e incluidas en la lista a la que se hace referencia en el inciso f) del artículo 3 numeral 2 de la Ley.

42.3 Modalidad C: Se sujetan a esta modalidad:

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

b) Las edificaciones para nes diferentes de vivienda a excepción de las previstas en la Modalidad D.

c) Las edificaciones de uso mixto con vivienda.

d) Las intervenciones que se desarrollen en bienes culturales inmuebles previamente declarados.

e) Las edificaciones para locales comerciales, culturales, centros de diversión y salas de espectáculos, que individualmente o en conjunto cuenten con un máximo de 30,000 m<sup>2</sup> de área construida.

f) Las edificaciones para mercados que cuenten con un máximo de 15,000 m<sup>2</sup> de área construida.

g) Locales para espectáculos deportivos de hasta 20,000 ocupantes.

h) Todas las demás edificaciones que no se encuentren contempladas en las modalidades A, B y D.

42.4 Modalidad D: Se sujetan a esta modalidad:

a) Las edificaciones para nes de industria.

b) Las edificaciones para locales comerciales, culturales, centros de diversión y salas de espectáculos, que individualmente o en conjunto cuenten con más de 30,000 m<sup>2</sup> de área construida.

c) Las edificaciones para mercados que cuenten con más de 15,000 m<sup>2</sup> de área construida.

d) Locales de espectáculos deportivos de más de 20,000 ocupantes.

## **CAPÍTULO II DOCUMENTOS REQUERIDOS**

### **Artículo 43.- Formulario Único de Edificaciones**

43.1 Formulario Único de Edificaciones – FUE es el documento de libre reproducción mediante el cual se formalizan los procedimientos y actos administrativos relacionados con la autorización de ejecución de proyectos de edificación y posterior conformidad del mismo; el formulario tiene mérito de inscripción registral.

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

### **Artículo 44.- Documentos previos para la Edificación**

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

44.1 Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edicatorios, es el documento emitido por las Municipalidades Distritales en sus jurisdicciones, y por las Provinciales en el ámbito del Cercado, en el que se especifican los parámetros de diseño que regulan el proceso de edificación sobre un predio urbano.

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

### **Artículo 45.- Boleta de Habilitación Profesional**

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

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

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

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

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

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

### **Artículo 47.- Requisitos comunes**

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

a) FUE, consignando los datos requeridos en él.

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

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

d) Si el solicitante es una persona jurídica se acompañará vigencia de poder expedida por el Registro

de Personas Jurídicas con una anticipación no mayor a treinta (30) días naturales.

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

f) Comprobante de pago por el derecho correspondiente.

#### **Artículo 48.- Recepción del expediente y Licencia de Edificación**

48.1 Todos los documentos que se presenten con el expediente tienen la condición de declaración jurada; en tal sentido, los funcionarios de Mesa de Partes se limitarán a verificar en el acto de presentación que el expediente contenga los documentos requeridos en la Ley y el presente Reglamento. De ser así le asignará un número, sellará y rmará el FUE y foliará cada uno de los documentos presentados, tanto los originales como las copias; en caso contrario, se devolverá al presentante en el mismo acto.

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

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

#### **Artículo 49.- Numeración municipal**

Obtenida la Licencia de Edificación, de acuerdo con las reglas de cada modalidad, el administrado podrá solicitar la numeración que corresponda a los ingresos a la edificación y a las unidades inmobiliarias proyectadas, quedando la Municipalidad respectiva obligada a emitir el Certificado correspondiente dentro de los cinco (05) días hábiles de presentada la solicitud y pagados los derechos, emitiendo la Resolución respectiva.

### **CAPÍTULO III LICENCIA DE EDIFICACION**

#### **Subcapítulo I Obtención de Licencia de Edificación para la Modalidad A**

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

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

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

b) En el caso de edificación de vivienda unifamiliar de hasta 120 m<sup>2</sup> construidos y siempre que sea la única edificación que se construya en el lote, se podrá optar por la adquisición de los planos del Banco de Proyectos de la Municipalidad respectiva o presentar:

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

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

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

c) Para la ampliación de una vivienda unifamiliar cuya edificación original cuente con licencia de obra y declaratoria de fábrica, y la sumatoria del área construida

nal no supere 200 m<sup>2</sup>, se presentarán los documentos indicados en los numerales b.1), b.2) y b.3) precedentes.

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

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

#### **Subcapítulo II Obtención de Licencia de Edificación para la Modalidad B**

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

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

a) Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edicatorios.

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

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

- Plano de Ubicación y Localización según formato.
- Planos de Arquitectura, Estructuras, Instalaciones Sanitarias, Eléctricas, Electromecánicas y Gas, de ser el caso, rmados y sellados por los profesionales responsables del proyecto y por el propietario, acompañando las memorias justificativas por especialidad.
- Plano de Sostentamiento de Excavaciones, de ser el caso y de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Norma E. 050 del RNE, acompañado de Memoria Descriptiva en la que se precise las características de las excavaciones y las edificaciones colindantes, con indicación expresa del número de pisos y sótanos; la memoria deberá complementarse con fotos.

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

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

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

##### **Sección I Anteproyecto en consulta**

#### **Artículo 52.- Anteproyecto en consulta**

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

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

#### **Artículo 53.- Dictamen de la Comisión Técnica**

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



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

53.3 El Dictamen de la Comisión Técnica se emitirá por mayoría simple de los delegados asistentes, en alguno de los siguientes términos:

- a) Conforme: El proyecto cumple con las normas urbanísticas y de edificación vigentes.
- b) No Conforme: El proyecto incumple alguna norma urbanística o de edificación vigente, y cuya subsanación implica necesariamente modificaciones sustanciales.

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

53.5 El dictamen y su justificación se asentará en el Acta de Verificación la cual deberá ser suscrita por todos los delegados presentes y por el Presidente. Los delegados tendrán derecho a hacer constar sus observaciones o salvaduras. El Presidente de la Comisión deberá mantener en su poder un Libro de Actas de Verificación debidamente legalizado.

53.6 Cada plano deberá ser sellado y firmado por los miembros de la Comisión Técnica con la indicación de su número de colegiatura. Los planos serán devueltos, bajo cargo, al administrado, quien deberá incluirlos posteriormente en el expediente de Licencia de Edificación.

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

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

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

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

## **Sección II** **Obtención de la Licencia de Edificación**

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

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

54.2 En caso de proyectos de gran magnitud, los planos podrán ser presentados en secciones con escala conveniente que permita su fácil lectura, conjuntamente con el plano del proyecto integral.

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

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

b) El presupuesto de obra calculado en base al cuadro de Valores Unitarios Ociales de Edificación. Si no hubiera incremento de área techada y para los casos de Puesta

en Valor Histórico, se presentará el presupuesto de obra al nivel de subpartidas, con costos unitarios de mercado publicados en medios especializados, indicando la fuente.

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

- Levantamiento de la fábrica existente, gracándose con achurado a 45° los elementos a eliminar.
- Fábrica resultante, gracándose con achurado a 45°, perpendicular al anterior; los elementos a edicar.
- Para las obras de Puesta en Valor Histórico, se deberá gracar en los planos los elementos arquitectónicos con valor histórico monumental propios de la edificación, identificándolos claramente y diferenciándose aquellos que serán objeto de restauración, reconstrucción o conservación, en su caso.

d) Planos de estructura acompañados de memoria justificativa; obligatorio en los casos de remodelación, ampliación o reparación, y cuando sea necesario en los demás tipos de obra. En cualquier caso, se diferenciarán claramente los elementos estructurales existentes, los que se eliminarán y los nuevos, y se detallarán adecuadamente los empalmes.

e) Planos de instalaciones cuando sea necesario acompañados de memoria justificativa, en cuyo caso:

- Se diferenciarán claramente los puntos y salidas existentes, los que se eliminarán y los nuevos, detallando adecuadamente los empalmes.
- Se evaluará la factibilidad de servicios teniendo en cuenta la ampliación de cargas de electricidad y de dotación de agua.

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

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

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

b) Plano de localización y ubicación.

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

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

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

### **Artículo 55.- Verificación del proyecto**

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

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

b) El plazo máximo para que la Comisión Técnica emita su dictamen y lo notifique, será de veinte (20) días hábiles para todas las especialidades, excepto en el caso previsto en el literal c) del numeral 10.1 del artículo 10 del presente Reglamento. En caso que alguna especialidad sea observada por la Comisión Técnica, el plazo será suspendido y reanudado una vez presentada la subsanación de las observaciones.

55.2 Con el dictamen Conforme de la Comisión Técnica en la especialidad Arquitectura, el administrado podrá

optar por iniciar las obras bajo una Licencia Temporal, previo pago de los derechos respectivos.

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

#### **Artículo 56.- Notificación del dictamen y sus efectos**

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

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

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

56.4 El silencio administrativo positivo no es aplicable en los procedimientos de obtención de licencia de edificación, para bienes inmuebles que constituyan parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación declarados por el INC e incluidos en la lista a la que se hace referencia en el inciso f) del numeral 2 del artículo 3 de la Ley.

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

#### **Artículo 57.- Liquidación de los derechos municipales**

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

#### **Artículo 58.- Resolución de Licencia de Edificación**

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

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

#### **Subcapítulo IV**

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

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

59.1 Cuando el administrado requiera solicitar Licencia de Edificación en la Modalidad C con aprobación previa de Revisores Urbanos, iniciará el procedimiento presentando a la Municipalidad respectiva, además de los documentos que se indican en los artículos 47 y 51, el Estudio de Impacto Ambiental según sea el caso, y el Informe Técnico favorable de los Revisores Urbanos.

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

59.3 En caso de proyectos de gran magnitud, los planos podrán ser presentados en secciones con escala conveniente que permita su fácil lectura, conjuntamente con el plano del proyecto integral.

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

#### **Artículo 60.- Liquidación de los derechos municipales**

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

#### **Artículo 61.- Resolución de Licencia de Edificación**

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

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

### **CAPÍTULO IV CONFORMIDAD DE OBRA E INSCRIPCIÓN REGISTRAL**

#### **Artículo 62.- Conformidad de Obra**

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

- La sección del FUE correspondiente a la Conformidad de Obra.
- Una declaración jurada firmada por el profesional responsable de obra, manifestando que la obra se ha realizado conforme a los planos aprobados con la licencia de edificación.

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

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

#### **Artículo 63.- Conformidad de Obra con variación**

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

- Sección de conformidad de obra del FUE consignando los datos que indica.
- Los requisitos señalados en los literales a), b), c) y d) del artículo 47 en caso que el titular del derecho a edificar sea una persona distinta a quien obtuvo la licencia de edificación.
- Comprobante de pago de los derechos de revisión de planos de replanteo y de inspección correspondientes, cancelados.
- Planos de replanteo: un juego de copias de los planos de ubicación y de replanteo de arquitectura (plantas, cortes y elevaciones) con las mismas especificaciones de los planos del proyecto aprobado. Estos planos deberán estar firmados por el responsable de obra y por el propietario, y, al concluir el trámite serán conservados por la municipalidad como parte del expediente.
- Boleta de habilitación del profesional responsable.



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

- a) Efectuar la inspección de las obras ejecutadas.
- b) Verificar que la obra se haya realizado conforme a los planos de replanteo.
- c) Emitir un Informe sobre la realidad física de la obra con respecto a los planos de replanteo, y el cumplimiento de los parámetros urbanísticos y edicatorios.

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

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

63.5 Al entregar la Conformidad de Obra la municipalidad:

- a) Anotará, suscribirá y sellará la sección del FUE respectiva, lo que constituye la Conformidad de Obra y la Declaratoria de Fábrica. Estos documentos dan mérito a la inscripción registral.
- b) Entregará al administrado una Hoja de Datos Estadísticos para ser llenada por el propietario o el responsable de obra.

#### **Artículo 64.- Observaciones**

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

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

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

#### **Artículo 65.- Silencio administrativo positivo**

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

#### **Artículo 66.- Inscripción Registral**

La inscripción registral de la demolición y/o edificación se realizará conforme con el artículo 29 de la Ley. El Registrador Público no podrá exigir mayores requisitos a los previstos en la Ley y el presente Reglamento.

### **CAPÍTULO V PROMOCION EDIFICATORIA**

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

67.1 Para el caso de proyectos que se planteen a

base de repeticiones de módulos típicos de vivienda, y se ejecuten dentro de los programas de vivienda de interés social entendidas éstas como unidades de vivienda con un área máxima de 40 m<sup>2</sup>, la Licencia de Edificación se exigirá y tramitará en un solo expediente administrativo, especificándose las unidades prediales a que se refiere, generando un único derecho de trámite.

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

NUMERO DE UNIDADES	DERECHOS
Unidad habitacional típica o única	100%
De la segunda a la décima repetición	50% cada unidad
De la 11ª a la 50ª repetición	25% cada unidad
De la 51ª a la 100ª repetición	20% cada unidad
De la 101ª a la 1 000ª repetición	10% cada unidad
Más de 1 000 repeticiones	5% cada unidad

### **CAPÍTULO VI PROCEDIMIENTOS PARA REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES**

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

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

#### **Artículo 69.- Requisitos para solicitar la regularización de edificaciones**

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

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

#### **Artículo 70.- Verificación de la edificación**

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

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

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

#### **Artículo 71.- Demolición**

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

**DISPOSICION COMPLEMENTARIA FINAL**

**UNICA.- De los Formularios y/o Formatos**  
Los formularios y/o formatos que se mencionan en el presente Reglamento, serán aprobados mediante Resolución del Viceministro de Vivienda y Urbanismo.

257894-6

**Aprueban Reglamento de los Revisores Urbanos****DECRETO SUPREMO  
N° 025-2008-VIVIENDA**

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA

CONSIDERANDO:

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

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

Que, en el Reglamento de Revisores Urbanos se establecerán los alcances de la vericación previa como requisito para la obtención de licencias de habilitación urbana y/o edificación referidas a la Modalidad C de la Ley N° 29090, así como también los campos de especialidad, categorías, requisitos, procedimientos de nominación y responsabilidades;

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 118 de la Constitución Política del Perú y en el numeral 3 del artículo 11 de la Ley N° 29158 - Ley Orgánica del Poder Ejecutivo:

DECRETA:

**Artículo 1.- Aprobación del Reglamento de los Revisores Urbanos**

Aprobar el Reglamento de los Revisores Urbanos, que consta de 2 títulos, 20 artículos y 3 disposiciones complementarias, cuyo texto forma parte integrante del presente Decreto Supremo.

**Artículo 2.- Vigencia**

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

**Artículo 3.- Adecuación al Reglamento**

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

**Artículo 4.- Refrendo**

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

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los veintiséis días del mes de setiembre del año dos mil ocho.

ALAN GARCÍA PÉREZ  
Presidente Constitucional de la República

ENRIQUE CORNEJO RAMÍREZ  
Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento

**REGLAMENTO DE REVISORES URBANOS****TÍTULO I  
DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 1.- Objeto**

El presente Reglamento tiene por objeto la regulación del procedimiento de vericación previa como requisito para la obtención de la Licencia de Habilitación Urbana y/o Licencia de Edificación, en la modalidad de aprobación C a cargo de los Revisores Urbanos, establecida en la Ley N° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, en adelante la Ley; igualmente, de los campos de especialidad, categorías, requisitos, procedimientos de selección, responsabilidades y otros aspectos relacionados a la materia.

Cuando en este Reglamento se mencionen artículos sin indicar la norma de procedencia, se entenderán referidos al presente Reglamento.

**Artículo 2.- Ámbito de aplicación**

El presente Reglamento es de cumplimiento obligatorio en todo el territorio nacional para las acciones de vericación de los proyectos de habilitación urbana y/o edificación en la Modalidad de aprobación C a cargo de los Revisores Urbanos, Gobiernos Locales, Direcciones Regionales de Vivienda, Construcción y Saneamiento, y los Colegios Profesionales de Arquitectos e Ingenieros.

**Artículo 3.- Finalidad de la vericación de proyectos**

3.1 Con la vericación de proyectos de habilitación urbana y/o edificación, como requisito previo para obtener la licencia respectiva, se logrará que los proyectos a aprobarse cumplan con las disposiciones urbanísticas y/o edicatorias que regulan el predio materia de trámite, de conformidad con las Normas, Planes de Ordenamiento, Acondicionamiento Territorial y/o Desarrollo Urbano, Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE y otras normas aplicables.

3.2 La vericación tiene como nalidad garantizar, de manera preventiva, la seguridad de las personas y familias, el crecimiento urbano ordenado, la conservación del patrimonio cultural y la protección del medio ambiente físico y construido.

**Artículo 4.- Opciones para la vericación de proyectos**

El administrado que haya elegido la opción de la vericación previa de los proyectos de habilitación urbana y/o edificación a través de un Revisor Urbano, de acuerdo a lo previsto en el inciso 3 del artículo 10 de la Ley, deberá recurrir solamente a aquellos profesionales que se encuentren inscritos en el Registro de Revisores Urbanos.

**Artículo 5.- Interpretación de las normas urbanísticas y de edificación**

5.1 En el proceso de vericación de los proyectos de habilitación urbana y/o edificación, sólo se comprobará la concordancia de los proyectos con las normas urbanísticas y edicatorias vigentes, según lo previsto en el numeral 3.1 del artículo 3.

5.2 En caso de vacíos en las normas urbanísticas y/o edicatorias, la facultad de interpretación corresponderá a la autoridad municipal del lugar en el que se ubique el proyecto. En estos casos, el Revisor Urbano, previa reunión obligatoria con el profesional proyectista, solicitará la interpretación técnica y legal; si dentro del plazo no mayor a diez (10) días hábiles no obtuviera respuesta a lo solicitado, el Revisor Urbano optará por aquello que favorezca la aprobación del proyecto sometido a vericación.