



PERÚ

Ministerio
de Vivienda, Construcción
y Saneamiento

LEY N° 29090

Ley de Regulación de Habilitaciones
Urbanas y de Edificaciones

REGLAMENTO DE LICENCIAS DE HABILITACIÓN
URBANA Y LICENCIAS DE EDIFICACIÓN

Ley 29090

REGLAMENTO DE LICENCIAS DE HABILITACIÓN
URBANA Y LICENCIAS DE EDIFICACIÓN

INTRODUCCION

**OBJETIVOS, PRINCIPALES CAMBIOS
y MODALIDADES**

Ley 29090



OBJETIVOS:

1. Asegurar que las Municipalidades, efectúen acciones de fiscalización y control urbano, acorde a lo establecido en la LOM.
2. Dotar de celeridad al procedimiento de inscripción de los Revisores Urbanos y otorgar responsabilidad a los colegios profesionales CAP y CIP para su acreditación.
3. Incluir al CGBVP como delegado Ad-hoc,
4. Derogar limites para determinar derechos.
5. Dotar al procedimiento de mayor seguridad, que garantice la ejecución de las obras y brindar garantías que salvaguarden los intereses de los posibles afectados ante cualquier accidente producido en la obra (EMS, Proyecto de Calzadura y Póliza CAR).
6. Perfeccionamiento de la norma.

Ley 29090



PRINCIPALES CAMBIOS:

1. Resalta la competencia municipal de fiscalización y control para garantizar la seguridad privada y pública, (Art. 6-f)
2. Todos los procedimientos están sujetos al Silencio Administrativo Positivo, a excepción de los inmuebles que formen parte del patrimonio cultural de la nación, (Art. 2.2-d Ley / 56.4)
3. Modifica el procedimiento de selección de los Revisores Urbanos, ya no por “concurso de méritos” sino mediante “certificación” de los colegios profesionales, (Art. 6.2 Ley)
4. Se pueden establecer otros requisitos en el Reglamento, solo en las modalidades de aprobación con evaluación previa de proyectos, (Art. 10, num. 3 Ley)
5. Incorporación del CGBVP como delegado Ad-hoc, (Art. 4, num. 7-d Ley)
6. Precisa participación de INDECI (edificaciones de vivienda de 5 a 10 pisos) y del CGBVP (edificaciones de vivienda mayor a 10 pisos, otros fines contemplados en las modalidades “C” y “D” y de concurrencia masiva), (Art. 4, num. 7-b y 7d Ley)



PRINCIPALES CAMBIOS:

7. Se modifican las Modalidades de aprobación:
 - ✓ Modalidad “A” aprobación automática con firma de profesionales, (Art. 10, num. 1 Ley)
 - ✓ Modalidad “B”, se establece la “Licencia Temporal”, la cual después de la Verificación Administrativa (15 y 20 días útiles) se convierte en “Licencia Definitiva”, (Art. 10, num. 2 Ley)
 - ✓ Modalidad “C” y “D” con evaluación de la Comisión Técnica, se establece la “Licencia Temporal” con dictamen Conforme en la especialidad de Arquitectura. (Art. 51-d)
8. Se precisa que el 40% de la licencia será destinado para Verificación Técnica (Monto INTANGIBLE), (Art. 10, num. 6-c Ley)
9. Se exige el plano de Sostenimiento de las Excavaciones, Estudio de Suelos y Póliza Car (todo riesgo contratista), modalidades “B”, “C” y “D” (Art. 25 Ley)
10. Se define obras provisionales (Caseta de Ventas y Módulo Piloto), deben retirarse antes de conformidad de obra, (4º Disp. Comp. Final)
11. Se precisan requisitos para obras de demolición, (Art. 54.4-e)



PRINCIPALES CAMBIOS:

12. Incorpora la aprobación de Anteproyectos en la Modalidad “B” pero a cargo de la Municipalidad, (Art. 53.9)
13. Se puede otorgar Conformidad de Obra a nivel de “Casco Habitable” solo para Multifamiliares, (Art. 62.3)
14. Cambio de denominación de Declaratoria de Fábrica por Declaratoria de Edificación, (1º Disp. Complementaria Ley N° 29476)
15. Posibilita convenios para verificar información por web (SUNARP, CAP, CIP y EPS), (3º Disp. Comp. Final)
16. Se considera el trámite de Finalización y Recepción de Obras como un deber del titular de la licencia, (Art. 13-c Ley)
17. A solicitud del administrado, la licencia puede ser solicitada bajo una modalidad de aprobación superior pero con requisitos de modalidad que corresponde. (Art. 42.5)



MODALIDADES DE APROBACION:

MODALIDAD "A"

Aprobación automática
con firma de
profesionales

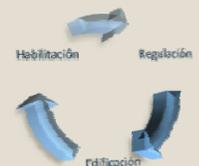
- Vivienda Unifamiliar (máximo 120 m2).
- Ampliación Vivienda Unifamiliar con área total de 200 m2. (existente mas ampliación)
- Remodelación Vivienda Unifamiliar (sin aumento área, cambio uso o modificación de estructuras)
- Ampliaciones (Obras Menores RNE)
- Cercos (más de 20 ml.)
- Demolición total (menos de 5 pisos)

MODALIDAD "B"

Con firma de
profesionales

- Vivienda hasta 5 pisos o hasta 3,000 m2,
- Cercos (régimen propiedad exclusiva)
- Obras de ampliación o remodelación que afecte estructuras, áreas y usos
- Hab. Urbana de Lote único no mayor a 5 Ha., no afecto al Plan Vial Provincial.
- Hab. Urbana de Predios con Planeamiento Integral aprobado
- Demoliciones parciales

USOS



MODALIDADES DE APROBACION:

MODALIDAD "C"

Aprobación con evaluación
previa de Revisores Urbanos
o Comisión Técnica

- Vivienda mayor de 5 pisos o de 3,000 m2.
- Fines diferente a vivienda excepto las de la Modalidad D, uso mixto
- Intervenciones sobre bienes culturales
- Locales comerciales, culturales y espectáculos hasta 30,000 m2.
- Mercados hasta 15,000 m2.
- Locales espectáculos deportivos hasta 20,000 ocupantes
- Demás no incluidas en "A", "B" y "D"
- Hab. Urbana por etapas, con Construcción Simultanea y Venta Garantizada de lotes

MODALIDAD "D"

Aprobación con evaluación
previa de Comisión Técnica

- Edificaciones con fines industriales
- Locales comerciales, culturales y espectáculos mayores a 30,000 m2.
- Mercados mayores a 15,000 m2.
- Locales espectáculos deportivos mayores a 20,000 ocupantes
- Locales con fines educativos, salud, hospedaje, combustibles y terminales
- Habilitación Urbana de predios que no colinden con áreas urbanas o que colinden con Zonas Arqueológicas, para fines comerciales, industriales o Usos Especiales.

USOS



MODALIDADES DE APROBACIÓN:

MODALIDAD "A": Aprobación Automática con firma de Profesionales

- Licencia Automática
- Obras de menor impacto (hasta 120 m²), muchas veces realizadas bajo el sistema de autoconstrucción.
- Presentación del proyecto obtenido del banco de proyectos municipal, o proyecto completo firmado por los profesionales y boletas de los profesionales.
- Verificación Administrativa y Técnica al 100% de los expedientes y obras.

MODALIDAD "B": Con firma de Profesionales Responsables

- Licencia Temporal (15 días para obras provisionales) y Licencia Definitiva
- Obras de mediano impacto, las cuales requieren responsabilidad profesional para el diseño.
- Presentación del proyecto completo avalado por las firmas de los profesionales.
- Verificación Administrativa y Técnica al 100% de los expedientes y obras.



MODALIDADES DE APROBACION:

MODALIDAD "C": Aprobación con Evaluación Previa de Proyecto por Revisores Urbanos o Comisiones Técnicas

- Obras de impacto considerable.
- Pueden acogerse a Licencia Temporal con dictamen de arquitectura aprobado (con Comisión Técnica).
- Por su complejidad requiere la revisión y calificación del proyecto.
- Verificación Administrativa por muestreo (según el artículo 32° de la Ley N° 27444).
- Verificación Técnica del 100% de expedientes, por parte de la Municipalidad.

MODALIDAD "D": Aprobación con Evaluación Previa de Comisión Técnica

- Obras de mayor impacto o ubicadas en zonas monumentales.
- Pueden acogerse a Licencia Temporal con proyecto de arquitectura aprobado.
- Por su complejidad requiere la revisión y calificación del proyecto.
- Verificación Administrativa por muestreo (según el artículo 32° de la Ley N° 27444).
- Verificación Técnica al 100% de expedientes, a cargo de la Municipalidad.

REGLAMENTOS DE LA LEY N° 29090:

D.S. N° 024-2008-VIVIENDA
D.S. N° 003-2010-VIVIENDA
LICENCIAS DE
HABILITACIÓN URBANA
Y EDIFICACIÓN



LEY 29090



D.S. N° 025-2008-VIVIENDA
D.S. N° 004-2010-VIVIENDA
REVISORES URBANOS

D.S. N° 026-2008-VIVIENDA
D.S. N° 005-2010-VIVIENDA
VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA
Y TÉCNICA



Ley 29090

REGLAMENTO DE LICENCIAS DE
HABILITACIÓN URBANA Y
LICENCIAS DE EDIFICACIÓN

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Ley 29090



AMBITO DE APLICACIÓN, SOLICITANTES Y REVADILACION:

Ámbito de Aplicación

Los procedimientos administrativos son únicos y de aplicación obligatoria a nivel nacional. Ninguna norma, directiva, formulario o requerimiento administrativo podrá exigir mayores requisitos que los establecidos en la Ley y el presente Reglamento.

Todos los procedimientos están sujetos al Silencio Administrativo Positivo.

Solicitantes de Licencias

Propietarios, usufructuarios, superficiarios, concesionarios, titulares de una servidumbre o de una afectación en uso, o cualesquiera, sea persona natural o jurídica, pública o privada. Para el caso de edificación debe acreditarse que cuente como mínimo con Proyecto de Habilitación Urbana aprobado.

Revalidación de la Licencia

Vencido el plazo de la licencia, el administrado podrá revalidarla por los plazos establecidos en el artículo 11 de la Ley, abonando los derechos correspondientes al saldo de obra por ejecutar. La Municipalidad debe resolver en el plazo máximo de 10 días hábiles, bajo responsabilidad.



OBLIGACIONES DE LAS MUNICIPALIDADES:

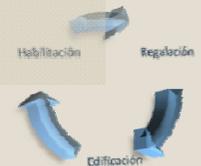
Bajo responsabilidad, las Municipalidades deben:

- a) No exigir requisitos, información, trámites o pagos no previstos en la Ley, salvo en zonas de reglamentación especial.
- b) Velar que los aportes de las habilitaciones urbanas sean utilizadas conforme a su uso.
- c) Poner a disposición del público, toda la información que pudiera ser útil para el procedimiento de licencias.
- d) Notificar los dictámenes de las Comisiones Técnicas.
- e) Remitir al MVCS la información estadísticas de las licencias otorgadas.
- f) Realizarán en el ámbito de su jurisdicción, el seguimiento, supervisión y fiscalización de la ejecución de los proyectos en concordancia con la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades.



COMISIONES TÉCNICAS :

- Las Comisiones Técnicas verifican el cumplimiento de los requisitos o condiciones establecidos en el Plan de Desarrollo Urb. Provincial, el Plan Urbano Distrital, el CPUE, el Certificado de Zonificación y Vías, el RNE, la Ley y demás normas sobre la materia. La Comisión no puede formular observaciones al proyecto no considerados en las revisiones previas, bajo responsabilidad.
- Resolver cualquier vacío que pudiese existir,
- Los pronunciamientos de los Delegados Ad Hoc constituyen la opinión de la Entidad que representan,
- Son infracciones:
 - ✓ Emitir dictamen sobre expedientes incompletos,
 - ✓ Emitir dictamen contraviniendo los requisitos y normatividad vigente,
 - ✓ Dar lugar a que opere el silencio administrativo positivo.
- Las infracciones son sancionadas con inhabilitación de 2 años para ser delegado a nivel nacional sin perjuicio de otras sanciones. La municipalidad comunicara a los colegios y Entidades respectivas.



VERIFICACIÓN TÉCNICA:

- A través de la Verificación Técnica la Municipalidad supervisa que la ejecución de las obras esté acorde con la normas y el proyecto.
- Es obligatoria al 100% de las licencias otorgadas.
- Las Municipalidades pueden contratar supervisores, profesionales que son evaluados y certificados por los Colegios Profesionales.
- Los Colegios Profesionales llevarán un Registro de Profesionales acreditados como Supervisores de Obra.
- El costo por Verificación Técnica no será menor al 40% del valor de la licencia, este monto es INTANGIBLE y solo puede ser destinado para dicho fin.
- De constatarse alguna infracción a las normas, la Municipalidad puede adoptar medidas provisionales de inmediata ejecución.



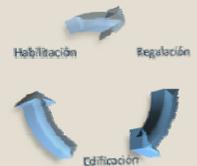
Ley 29090

REGLAMENTO DE LICENCIAS DE
HABILITACIÓN URBANA Y
LICENCIAS DE EDIFICACIÓN

TÍTULO II

**PROCEDIMIENTOS
ADMINISTRATIVOS PARA LA
HABILITACIÓN URBANA**

Ley 29090



Ley 29090

REGLAMENTO DE LICENCIAS DE HABILITACIÓN
URBANA Y LICENCIAS DE EDIFICACIÓN

HABILITACIÓN URBANA

Ley 29090



HABILITACION URBANA:

TIPOS

- Habilitación Urbana Convencional
- Habilitación Urbana con Venta Garantizada de Lotes
- Habilitación Urbana Progresiva
- Habilitación Urbana con Construcción Simultanea

ETAPAS

- Aprobación de Proyecto
- Recepción de obras

PROCEDIMIENTOS COMPLEMENTARIOS

- Independización o Parcelación de Terrenos Rústicos
- Subdivisión de Lote Urbano



HABILITACION URBANA:

REQUISITOS COMUNES:

- FUHU por triplicado suscrito por el solicitante y profesionales
- Copia literal de Dominio (antigüedad no más de 30 días)
- Documento que acredite derecho a habilitar (de no ser el propietario)
- Vigencia de Poder inscrito en Registros de Personas Jurídicas
- Boleta de Habilitación de Proyectos
- Comprobante de pago por derechos correspondiente



HABILITACION URBANA:

OTROS DOCUMENTOS:

- Certificado de Zonificación y Vías
- Factibilidad de Servicios
- Declaración Jurada de Inexistencia de Feudatarios
- Certificado de Inexistencia de Restos Arqueológicos
- Planteamiento Integral (por etapas, no colinde con zonas habilitadas o parcelación de terrenos rústicos)
- Estudio de Impacto Ambiental y Vial según RNE y SEIA (solo para Modalidad C y D)
- Estudio de Mecánica de Suelos
- Informe Técnico “Conforme” de los Revisores Urbanos (Modalidad C)
- Documentación Técnica (triplicado)
- Documento que acredite el pago por derechos



HABILITACION URBANA:

Ley 29090

GENERALIDADES:

- Se puede solicitar la licencia, bajo el procedimiento de una modalidad superior. Los requisitos deberán ser los mismos que los exigidos si se revisara para la modalidad original. (Art. 17.4)
- Los Estudios de Mecánica de Suelos con Fines de Pavimentación serán desarrollados por profesionales especialistas de acuerdo al RNE. (Art. 23.3)
- En Hab. Urbana por etapas, se puede solicitar una licencia por cada etapa en base a un proyecto integral, cada etapa debe cumplir con los aportes correspondientes. Con vigencia de 10 años. (Art. 32)
- Las Municipalidades Distritales remitirán para conocimiento, a las Municipalidades Provinciales: FUHU, Resoluciones de aprobación y de recepción de obras, plano de trazado y lotización y memoria descriptiva. (Art. 18.1 y 34.11)

Ley 29090

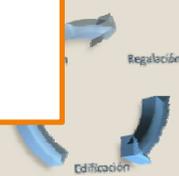


HABILITACIÓN URBANA:

PROCEDIMIENTO: Modalidad "B" y "C" (Revisores Urbanos)



El FUHU con el sello de recibido (previo pago de la liquidación) es la licencia de habilitación. Desde ese momento se puede iniciar las obras



HABILITACION URBANA :

PROCEDIMIENTO: Modalidad "C" (Comisión Técnica) y "D"



Vencido los 55 días sin respuesta por la Municipalidad, se podrá aplicar el silencio administrativo positivo, según lo establecido en la Ley No. 29060

HABILITACION URBANA :

COMISIÓN TÉCNICA:

- Las Comisiones Técnicas verifican el cumplimiento de los requisitos o condiciones establecidos en el Plan de Desarrollo Urb. Provincial, el Plan Urbano Distrital, el CPUE, el Certificado de Zonificación y Vías, el RNE, la Ley y demás normas sobre la materia. (Art. 8.1)
- La Comisión bajo responsabilidad no puede formular observaciones al proyecto que no fueron considerados en las revisiones previas. (Art. 34.2)
- Los Delegados Ad hoc emiten solo opinión a ser considerado en el dictamen.
- El dictamen se emitirá por mayoría simple de los asistentes y por especialidad con la participación del Presidente
- El dictamen tiene una vigencia de 36 meses

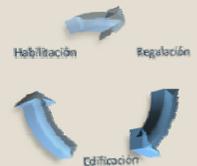


Ley 29090

REGLAMENTO DE LICENCIAS DE HABILITACIÓN
URBANA Y LICENCIAS DE EDIFICACIÓN

RECEPCIÓN DE OBRAS

Ley 29090



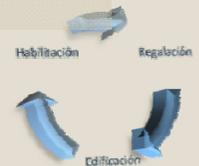
RECEPCION DE OBRAS:

REQUISITOS:

- Requisitos comunes (Art. 25)
- Copia Literal de Dominio, Documento que acredite derecho a habilitar y Vigencia de Poder inscrito en Reg. de personas Jurídicas (de ser persona distinta a la que tramitó la Habilitación)
- Conformidad de las obras de servicios emitida por las EPS
- Copia Legalizada notarialmente de las minutas que acrediten la transferencia de aportes y/o comprobante de pago (redención)

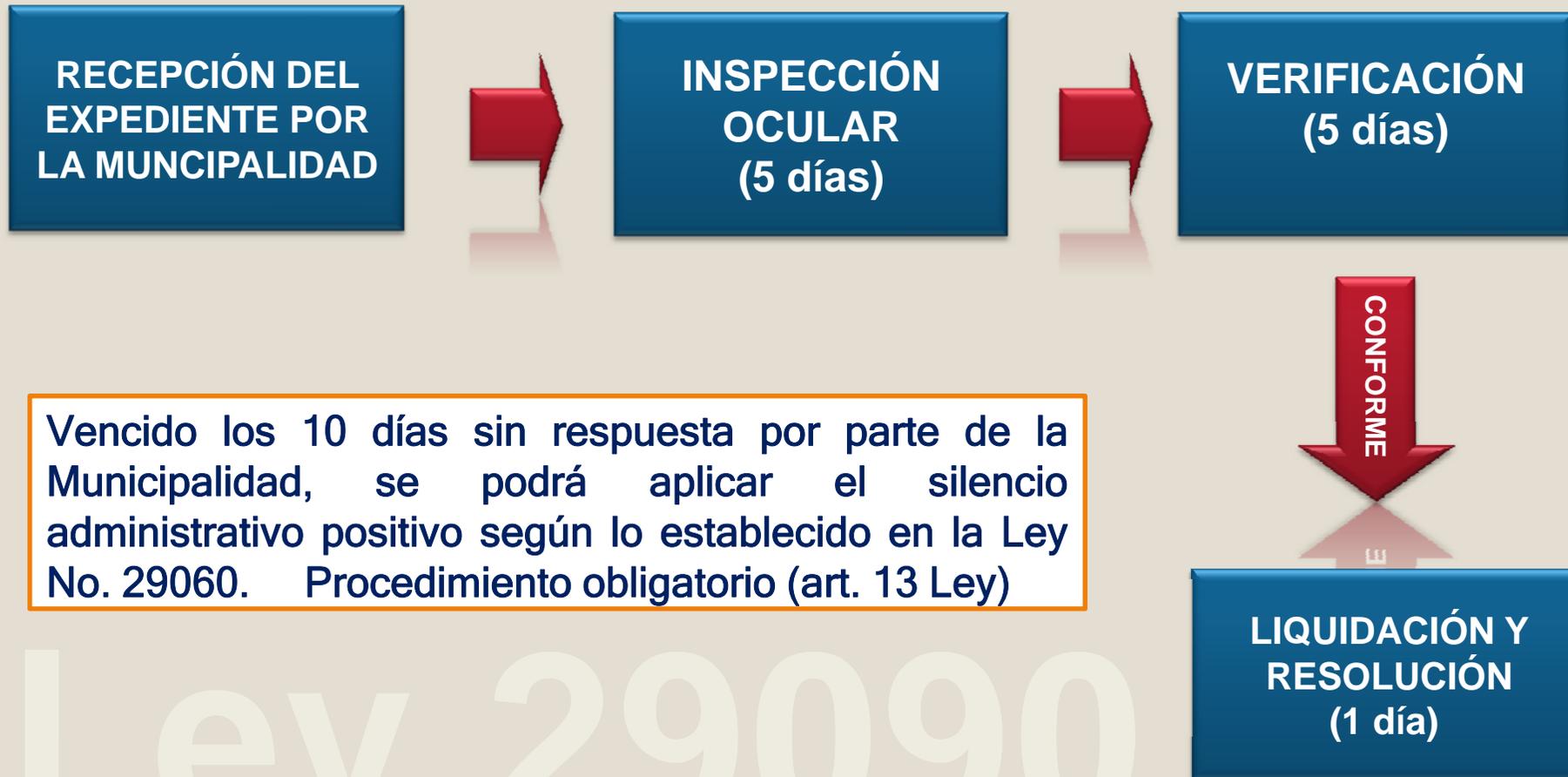
Con modificaciones del proyecto:

- Plano de replanteo de trazado y lotización
- Plano de ornamentación de parques
- Memoria descriptiva del replanteo
- Carta del Projectista original autorizando modificaciones
- Boleta de Habilitación del Profesional que suscribe los planos



RECEPCION DE OBRAS:

PROCEDIMIENTO



Ley 29090



RECEPCION DE OBRAS:

Generalidades

- El funcionario municipal que recibió los documentos, con o sin variaciones respecto del proyecto aprobado, remitirá en el día el expediente al órgano de Control Urbano. (Art. 36.2)
- El FUHU con la Resolución debidamente suscrita constituye la recepción de obras de habilitación urbana y autoriza la inscripción registral. Se entrega al interesado dos (02) originales debidamente suscritos. (Art. 36.2 c)
- La inscripción registral se realizará posterior al otorgamiento de la recepción de obras, a excepción de las habilitaciones urbanas con construcción simultánea y venta garantizada de lotes, en las que se realiza la anotación preventiva de la pre-declaratoria y la pre-independización de las viviendas, una vez obtenida la licencia de edificación.
- El proyecto de habilitación urbana aprobado puede ser inscrito, bajo responsabilidad del promotor, no autorizándose la disposición de los lotes, lo que deberá incluirse en la partida registral. (Art. 36.3)
- Recepción parcial: siempre que se hayan ejecutado todas las obras autorizadas en la etapa a recepcionar.

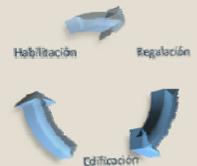


Ley 29090

REGLAMENTO DE LICENCIAS DE HABILITACIÓN
URBANA Y LICENCIAS DE EDIFICACIÓN

HABILITACIÓN URBANA EJECUTADA

Ley 29090



HABILITACIÓN URBANA EJECUTADA:

REQUISITOS:

- Requisitos comunes indicados en el artículo 25
- Certificado de Zonificación y Vías
- Planos (ubicación y lotización) o Resolución y planos de Estudios preliminares y Planos de Replanteo
- Memoria Descriptiva
- Copia legalizada notarial de las minutas de transferencia de aportes
- Declaración jurada del solicitante y responsable de obra de la ejecución de las obras
- Plano que indique los lotes ocupados y las alturas de las edificaciones existentes. (Art. 39 g)



HABILITACIÓN URBANA EJECUTADA:

PROCEDIMIENTO REGULARIZACIÓN



Solo para obras ejecutadas hasta el 25.09.07 acreditadas con documento de fecha cierta, en terrenos ocupados al 50% (min.) y con edificaciones de 25 m². de área (cimientos, muros, techos) .

HABILITACIÓN URBANA EJECUTADA:

- En la verificación administrativa y técnica se evaluará, verificará y realizará lo siguiente:
 - ✓ El cumplimiento de requisitos reglamentarios;
 - ✓ La autenticidad de los documentos presentados;
 - ✓ El cumplimiento de lo establecido en el Certificado de Zonificación y Vías;
 - ✓ La entrega y/o redención de los aportes reglamentarios;
 - ✓ El cumplimiento de las normas de diseño establecidas en el RNE; y,
 - ✓ La respectiva inspección. (Art. 40.1)
- De existir observaciones al expediente, éstas serán comunicadas expresamente y por escrito al recurrente, quien podrá subsanarlas en el plazo máximo de siete (07) días hábiles. De no ser subsanadas, se emitirá la Resolución denegatoria del trámite solicitado (Art. 40.2)
- El FUHU y su anexo "G" con el número de la Resolución de autorización, conjuntamente con los documentos técnicos respectivos, debidamente sellados y visados, serán entregados por duplicado al interesado para su inscripción en el Registro de Predios. (Art. 40.4)



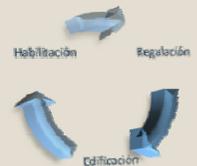
Ley 29090

REGLAMENTO DE LICENCIAS DE HABILITACIÓN
URBANA Y LICENCIAS DE EDIFICACIÓN

PROCEDIMIENTOS COMPLEMENTARIOS

INDEPENDIZACIÓN DE TERRENOS RÚSTICOS
SUBDIVISIÓN DE LOTE URBANO

Ley 29090



PROCEDIMIENTOS COMPLEMENTARIOS

Requisitos :

Independización o Parcelación de Terrenos Rústicos:

- Requisitos comunes indicados en el art. 25
- Certificado de Zonificación y Vías
- Declaración Jurada de inexistencia de feudatarios
- Planos por triplicado (ubicación, Planeamiento Integral , del terreno matriz, de las parcelas independizadas)
- Memoria Descriptiva
- Certificados de Inexistencia de Restos Arqueológicos CIRA.

Subdivisión de Lote Urbano:

- Requisitos comunes
- Planos (ubicación, del lote a subdividir y de lotes subdivididos)
- Memoria Descriptiva



PROCEDIMIENTOS COMPLEMENTARIOS:

PROCEDIMIENTO: Independización Terrenos Rústicos y Subdivisión de Terreno Urbano



La Municipalidad tiene un plazo de 10 días (hábiles) para resolver el trámite.

PROCEDIMIENTOS COMPLEMENTARIOS:

INDEPENDIZACIÓN O PARCELACIÓN DE TERRENOS RÚSTICOS:

- Se puede solicitar la Independización y Habilitación Urbana a la vez y en un solo procedimiento .
- Las Municipalidades cuentan con un plazo de diez (10) días hábiles después de haber ingresado el expediente, para la verificación administrativa y técnica, elaboración del Informe respectivo y la emisión de la Resolución de autorización o denegatoria de la independización o parcelación del terreno materia de trámite. De ser conforme, el número de ésta deberá ser consignado en el FUHU. **(Art. 28.1)**
- Al final del procedimiento se entrega el FUHU, Anexo E y documentos técnicos por duplicado. (Art. 28.2)

SUBDIVISIÓN DE LOTE URBANO:

- Se agrega el requerimiento de presentar el Plano del lote a subdividir, señalando el área, linderos, medidas perimétricas y nomenclatura, según los antecedentes registrales. (Art. 29.1)
- Se puede subdividir un lote que cuente con obras de habilitación urbana inconclusas, sólo si se ejecutan y reciben en el mismo procedimiento.



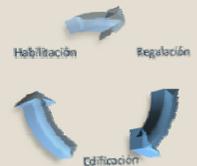
Ley 29090

REGLAMENTO DE LICENCIAS DE
HABILITACIÓN URBANA Y
LICENCIAS DE EDIFICACIÓN

TÍTULO III

**PROCEDIMIENTOS
ADMINISTRATIVOS PARA LA
EDIFICACIÓN**

Ley 29090



LICENCIA DE EDIFICACIÓN:

DEFINICIÓN:

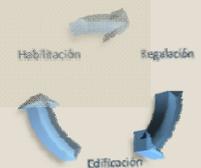
Son actos administrativos a través de los cuales se otorga autorización para ejecución de obras

TIPOS DE OBRAS:

- Edificación Nueva (total o por etapas)
- Ampliación (incremento de área techada)
- Remodelación (modificación sin incremento de área techada)
- Refacción (trabajos de mejoramiento no modifica)
- Acondicionamiento (adecuación de ambientes, acabados)
- Puesta en Valor Histórico Monumental
- Cercado (Cercos perimétricos incluye vanos permitidos)
- Demolición (eliminación total o parcial)

EXCEPCIONES (siempre que no se ejecuten en inmuebles del Patrimonio Cultural de la Nación):

- Trabajos de acondicionamiento y refacción
- Cercos frontales hasta 20 m.



LICENCIA DE EDIFICACIÓN:

MODALIDAD “A”: Aprobación Automática con firma de Profesionales:

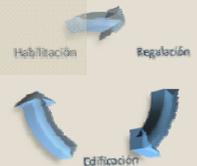
(...)

- c) La remodelación de una vivienda unifamiliar, sin modificación estructural, ni cambio de uso, ni aumento de área construida. (Art. 42.1 c)
- d) La construcción de cercos de más de 20 metros de longitud, siempre que el inmueble no se encuentre bajo el Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, de acuerdo a la legislación de la materia. (Art. 42.1 d)
- e) La demolición total de edificaciones menores de 5 pisos de altura, siempre que no requieran el uso de explosivos. (Art. 42.1 e)
- f) Las ampliaciones consideradas obras menores según lo establecido en el RNE. (42.1 f)

No están consideradas en esta modalidad:

(...)

- ii) Las obras que requieran la ejecución de sótanos o semisótanos, o una profundidad de excavación mayor a 1.50 m y colinden con edificaciones existentes. En dicho caso debe tramitarse la licencia de edificación bajo la Modalidad B. (42.1 ii)



LICENCIA DE EDIFICACIÓN:

MODALIDAD “B”: Con firma de Profesionales Responsables

(...)

- La construcción de cercos en inmuebles que se encuentren bajo el Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, de acuerdo a la legislación de la materia. (Art. 42.2 b)
- Las obras de ampliación o remodelación de una edificación existente con modificación estructural, aumento de área construida o cambio de uso, así como las demoliciones parciales. Las ampliaciones procederán sólo cuando la edificación existente mantenga el uso residencial. (Art. 42.2 c)

MODALIDAD “C”: Aprobación con evaluación previa de proyecto por Revisores Urbanos o Comisiones Técnicas

- a) Las edificaciones para fines de vivienda multifamiliar, quinta o condominios que incluyan vivienda multifamiliar de más de 5 pisos y/o más de 3,000 m² de área construida . (Art. 42.3 a)

MODALIDAD “D”: Aprobación con evaluación previa de Comisión Técnica

(...)

- Las edificaciones para fines educativos, salud, hospedaje, establecimientos de expendio de combustibles y terminales de transporte . (Art. 42.4 e)



LICENCIA DE EDIFICACIÓN:

DOCUMENTOS REQUERIDOS:

- FUE, formulario de libre reproducción y suscrito por propietario y profesionales
- Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios
- Certificado de Factibilidad de Servicios
- Estudio de Impacto Ambiental (RNE y SEIA) (Art. 46.1)
- Estudio de Impacto Vial según RNE y demás normas (Art. 46.2)
- Estudio de Mecánica de Suelos (RNE) (Art. 46.3)

REQUISITOS COMUNES:

- FUE por triplicado
- Copia literal de Dominio (antigüedad no mayor a 30 días)
- Documento que acredite derecho a edificar
- Boleta de Habilitación de Proyectos
- Presupuesto de Obra (Art. 47 g)
- Comprobante de pago por derechos correspondiente
- Dec. Fabrica, Licencia y/o Conformidad de Obra edificación existente (remodelaciones, ampliaciones o demoliciones) (Art. 47 h)
- Planos de levantamiento de edificación existente (demolición de edificaciones sin Dec. Fabrica, Licencia ni Conformidad de Obra) (Art. 47 h)



Ley 29090

REGLAMENTO DE LICENCIAS DE HABILITACIÓN
URBANA Y LICENCIAS DE EDIFICACIÓN

ANTEPROYECTO EN CONSULTA

Ley 29090



ANTEPROYECTO EN CONSULTA:

REQUISITOS:

- FUE debidamente suscrito (Art. 52)
- Planos (Ubicación y Arquitectura)
- Planos de Seguridad y evacuación (de requerirse INDECI y CGBVP)
- Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios
- Boleta de Habilitación de los profesionales (Art. 52)
- Comprobante de Pago por derechos

Tiene una vigencia de 36 meses y se considera solo para modalidades "C" y "D" con dictamen de la Comisión Técnica y para modalidad "B" sujeta a verificación por la Municipalidad.

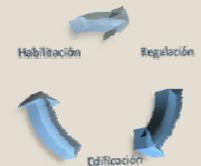


ANTEPROYECTO EN CONSULTA:

PROCEDIMIENTO: Anteproyecto



Ley 29090



ANTEPROYECTO EN CONSULTA:

Ley 29090

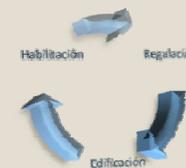
53.1 La Verificación del expediente por parte de la Municipalidad se efectuará dentro de un plazo de tres (03) días hábiles y la emisión del Dictamen por la Comisión Técnica se realizará dentro del plano de cinco (05) días hábiles. El dictamen “Conforme” del Anteproyecto no autoriza el inicio de obras. (Art. 53.1)

(...)

53.8 Los Planos del Anteproyecto con dictamen No Conforme serán devueltos, bajo cargo, al administrado, los cuales podrán ser subsanado dentro de un plazo de quince (15) días útiles. (53.8)

53.9 La opción de solicitud de aprobación del anteproyecto, también podrá considerarse para las obras contempladas en la Modalidad “B”, la cual será sujeta a verificación, por el área correspondiente de la Municipalidad. (53.9)

Ley 29090

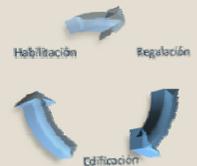


Ley 29090

REGLAMENTO DE LICENCIAS DE HABILITACIÓN
URBANA Y LICENCIAS DE EDIFICACIÓN

LICENCIA DE EDIFICACIÓN

Ley 29090



LICENCIA DE EDIFICACIÓN

Modalidad “A” :

Requisitos:

- Requisitos Comunes indicados en el art. 47
- Documentación Técnica por duplicado: Planos de Ubicación , Arquitectura, Estructuras, Inst. Sanitarias e Inst. Eléctricas y Boletas de Habilitación de los profesionales (para Vivienda Unifamiliar hasta 120 m2. única construcción en el lote)(Art. 50)
- Ó Planos del Banco de Proyectos (sólo vivienda unifamiliar hasta 120 m2.)
- Plano de Ubicación, Arquitectura y Boleta de Habilitación del Profesional (obras menores, ampliaciones, modificaciones y demoliciones) (Art. 50)
- Plano de Ubicación, Plano Perimétrico y descripción del proyecto (edificaciones de carácter militar) (Art. 50)
- Comprobante de pago de derechos

Licencia de Aprobación Automática



LICENCIA DE EDIFICACIÓN

Modalidad “B” :

Requisitos:

- Requisitos Comunes indicados en el art. 47
- Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios
- Certificado de Factibilidad de Servicios (Vivienda Multifamiliar)
- Documentos Técnicos **por duplicado** (Plano Arquitectura, Estructuras, Inst. Sanitarias, Eléctricas. De ser el caso: otras y Planos de sostenimiento de excavaciones)
- Estudio de Mecánica de Suelos (Art. 51)
- Póliza CAR o Póliza de Responsabilidad Civil (para multifamiliares y condominios no mayores a 5 pisos o máximo 3,000 m².) con cobertura por daños materiales y personales a terceros. Se exige un día previo al inicio de obras. (Art. 51)

La “LICENCIA TEMPORAL” sólo autoriza inicio de obras preliminares (previo al proceso de excavación) por un plazo máximo de 15 días. La Municipalidad realiza la verificación administrativa y de encontrarla conforme otorga la LICENCIA DEFINITIVA.

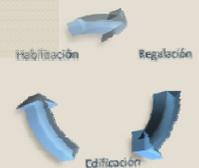


LICENCIA DE EDIFICACIÓN

Modalidad “C” (con Revisores Urbanos):

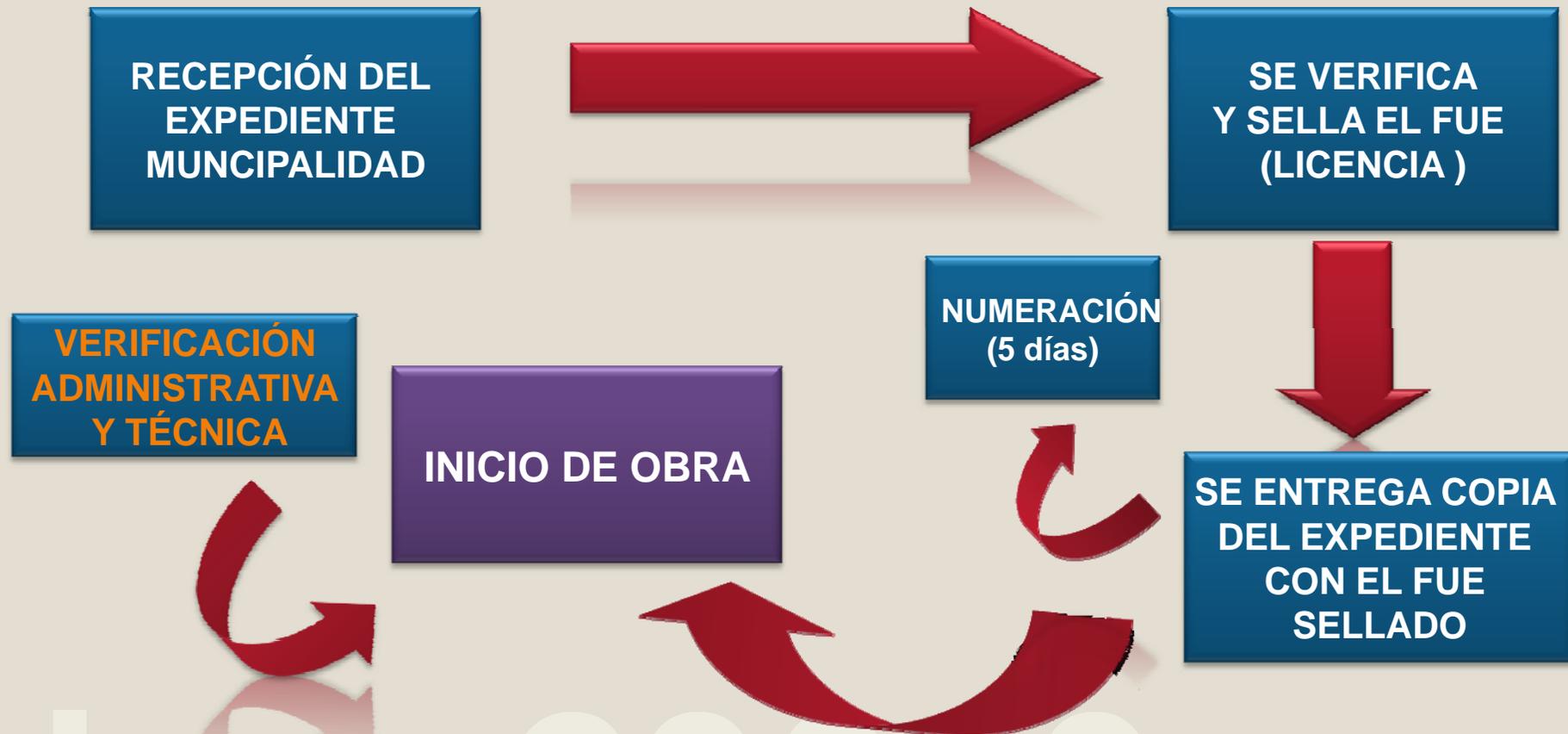
Requisitos:

- Requisitos Comunes indicados en el art. 47
- Requisitos exigidos para Modalidad “B” en el artículo 51
- Estudio de Impacto Ambiental y Vial de requerirse (Art. 59)
- Informe Técnico favorable de los Revisores Urbanos
- Documentos Técnicos (deben contener el sello “Conforme” y firma de los Revisores Urbanos)
- Para Remodelación, Ampliación o Puesta en Valor Histórico deberá presentar además:
 - ✓ Documento que acredite la fábrica conformidad de obra, licencia o construcción de la edificación existente
 - ✓ Planos de Arquitectura (plantas), Estructuras e Instalaciones cuando correspondan.
 - ✓ Autorización de la Junta de Propietarios (Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común)



LICENCIA DE EDIFICACIÓN:

PROCEDIMIENTO: Modalidad "A", "B" y "C" (con Revisores Urbanos)



El FUUH con el sello de recibido (previo pago de la liquidación) es la licencia de edificación. Desde ese momento se puede iniciar las obras

LICENCIA DE EDIFICACIÓN

Modalidad “C” (con Comisión Técnica) y “D”:

Requisitos:

- Requisitos Comunes indicados en el art. 47
- Requisitos exigidos para la Modalidad “B” del artículo 51
- Estudio de Impacto Ambiental y Vial cuando se requiera (Art. 54)
- Planos del Anteproyecto aprobado, cuando corresponda
- Póliza CAR ó Póliza de Responsabilidad Civil (Art. 54)
- Para Remodelación, Ampliación o Puesta en Valor Histórico deberá presentar además:
 - ✓ Documento que acredite la fábrica, conformidad de obra, licencia o construcción de la edificación existente (Art. 54.3)
 - ✓ Planos de Arquitectura (plantas), Estructuras e Instalaciones cuando correspondan.
 - ✓ Autorización de la Junta de Propietarios (Régimen de Propiedad Exclusiva y Propiedad Común)
- Para Demoliciones no contempladas en Modalidad “A” o “B” deberá presentar:
 - ✓ Requisitos Comunes del Art. 47
 - ✓ Documento de fábrica, conformidad de obra, licencia o construcción de la edificación existente
 - ✓ Plano de Ubicación, Arquitectura (Plantas), plano cerramiento del predio (demolición total)
 - ✓ Autorización de uso de explosivos (Discamec, Indeci, Comado Conjunto FF.AA.), Póliza CAR o Póliza de Responsabilidad Civil (Art. 54.4)
 - ✓ Cargos de comunicaciones a los vecinos sobre cronograma de detonaciones.
- Para demoliciones cuya fabrica no cuente con documentos que la acrediten: ubicación y levantamiento, sin perjuicio de las sanciones. (Art. 54.4)



LICENCIA DE EDIFICACIÓN:

PROCEDIMIENTO: Modalidades "C" y "D" con Comisión Técnica



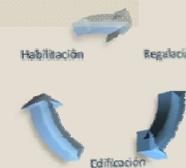
Vencido los 25 días sin respuesta por parte de la Municipalidad, se podrá aplicar el silencio administrativo positivo comunicando el inicio de obra.

Si el administrado no paga la liquidación se PARALIZAN las obras de Licencia temporal.

LICENCIA DE EDIFICACIÓN

Modalidad “C” y “D” con Comisión Técnica :

- Los planos con dictamen Conforme, sellados y firmados por los delegados se guardarán en custodia en la Municipalidad como parte del expediente. (Art. 55.3)
- De haber operado el Silencio Administrativo Positivo, el cargo del FUE sellado constituye la autorización para dar inicio a las obras, estando la Municipalidad obligada a expedir la Licencia. (Art. 56.3)
- No se aplica el Silencio Administrativo Positivo para inmuebles que constituyan parte integrante del Patrimonio Cultural. (Art. 56.4)
- En los casos de Licencia Temporal (con dictamen aprobado de Arquitectura), esta se convierte en Licencia Definitiva después que son aprobadas todas las especialidades. De obtener dictamen “No Conforme” en alguna de ellas la Municipalidad notificara el dictamen y ordenará la paralización de las obras, la que se reanudará cuando se apruebe la especialidad observada. (Art. 56.5)

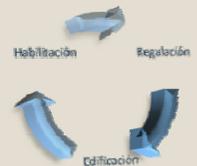


Ley 29090

REGLAMENTO DE LICENCIAS DE HABILITACIÓN
URBANA Y LICENCIAS DE EDIFICACIÓN

CONFORMIDAD DE OBRA

Ley 29090



CONFORMIDAD DE OBRA Y DECLARATORIA DE EDIFICACIÓN

Requisitos:

Conformidad de Obra:

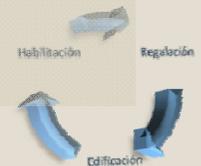
- Sección del FUE correspondiente por triplicado (Art. 62.1)
- Declaración Jurada del Profesional Responsable de Obra (ejecución de obra conforme a planos de la licencia)

Conformidad de Obra con Variaciones:

- Sección del FUE correspondiente por triplicado (Art. 63.1)
- FUE por triplicado, copia literal de dominio, documento que acredite derecho a edificar (en caso que el solicitante no sea el mismo que obtuvo la licencia)
- Comprobante de pago por derecho de revisión (replanteo)
- Planos de replanteo y carta de autorización del proyectista original sobre los cambios. (Art. 63.1)
- Boleta de Habilitación del Profesional Responsable
- Presupuesto de Obra de las áreas no contempladas en el proyecto aprobado (Art. 63.1)

Declaratoria de Edificación:

- Sección del FUE correspondiente al trámite
- Planos correspondientes a la Licencia (triplicado)



CONFORMIDAD DE OBRA (sin variaciones):

PROCEDIMIENTO



Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación se tramitan en forma simultánea



CONFORMIDAD DE OBRA (con variaciones):

PROCEDIMIENTO



Vencido los 11 días sin respuesta por parte de la Municipalidad, se podrá aplicar el silencio administrativo positivo, según lo establecido en la Ley No. 29060. Procedimiento obligatorio. (art. 13 Ley)

CONFORMIDAD DE OBRA Y DECLARATORIA DE EDIFICACIÓN

GENERALIDADES:

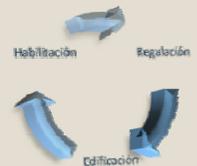
- La Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación se tramitan en forma simultánea.
- Conformidad de Obra a nivel de “Casco Habitable”: Solo para Viviendas Multifamiliar y a solicitud de parte, debe contar con: tarrajeo, falso pisos y contrapisos terminados, instalaciones funcionando, aparatos sanitarios, puertas y ventanas exteriores, puerta de baño, obras exteriores y fachadas concluidas y servicios comunes en servicio y uso. (Art. 62.3)
- Conformidad de Obra “con variaciones” solo si las ampliaciones y/o modificaciones cumplen con parámetros urbanísticos y edificatorios existentes. (Art. 62.5)
- De constatarse que los planos (proyecto aprobado o replanteo) no coinciden con la obra, se notificará al propietario y este en un plazo de 10 días subsanará las observaciones, antes del término de la vigencia de su licencia. (Art. 64.1)
- De vencer la licencia sin que se subsane las observaciones o de existir trasgresiones a las normas, se aplicarán las sanciones correspondientes, sin perjuicio de la obligación de corregir la obra. (Art. 64.3)

Ley 29090

REGLAMENTO DE LICENCIAS DE HABILITACIÓN
URBANA Y LICENCIAS DE EDIFICACIÓN

REGULARIZACIÓN DE EDIFICACIONES

Ley 29090

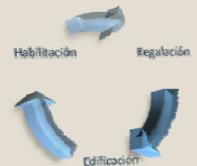


REGULARIZACION DE EDIFICACIONES:

REQUISITOS:

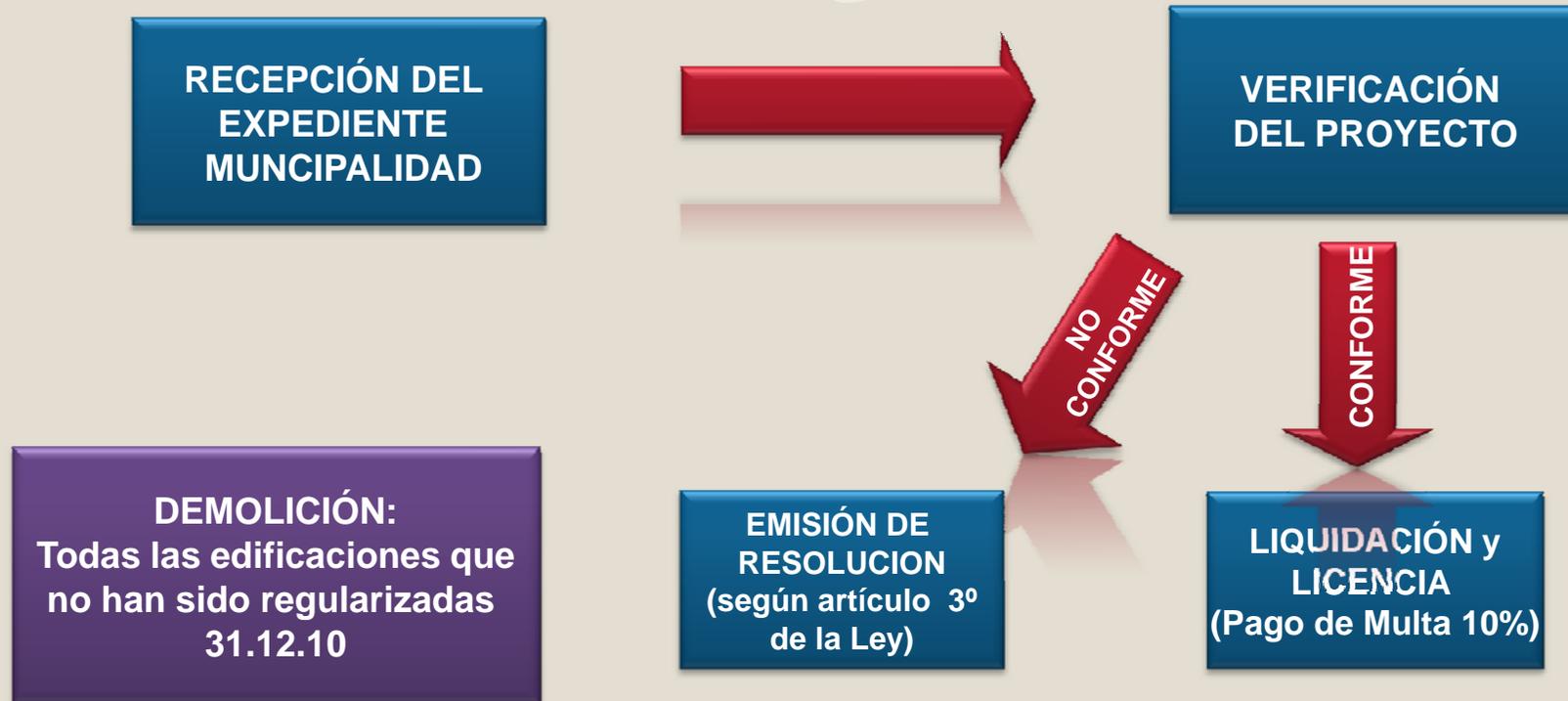
- Requisitos comunes del art. 47
- Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios
- Documentación Técnica (firmada por profesional constataador):
 - ✓ Planos de Ubicación y Localización
 - ✓ Planos de Arquitectura
 - ✓ Memoria Descriptiva)
- Carta de Seguridad de Obra firmada por Ingeniero Civil

Solo para edificaciones construidas sin licencia y ejecutadas entre el 20.07.99 y el 26.09.07 y hasta el 31 diciembre 2010



REGULARIZACION DE EDIFICACIONES:

PROCEDIMIENTO



La Municipalidad verificará que se cumplan las normas vigentes aplicables al inmueble en la fecha de ejecución de la obra o los parámetros vigentes que lo favorezca.



REGULARIZACION DE EDIFICACIONES:

Ley 29090

GENERALIDADES:

- La Municipalidad verificará que se cumplan con los parámetros urbanísticos y edificatorios aplicables en la fecha de ejecución de la obra o con los parámetros vigentes en lo que favorezca a la edificación a regularizar. (Art. 70.1)
- Si el resultado de la verificación es NO CONFORME, se emitirá la resolución y se procederá a la demolición de las obras. (Art. 70.2)
- Si el resultado de la verificación es CONFORME, se liquidarán los derechos y multas (10%) que correspondan, debiendo ser canceladas previo a la emisión de la licencia respectiva. (Art. 70.3)

Ley 29090



29090



GRACIAS

ARQ. HAYDEE J. YONG LEE
hyong@vivienda.gob.pe

90

