CÓDIGO BÁSICO INMOBILIARIO

Código Básico Inmobiliario LEX

Índice General

HABILITACIONES URBANAS Y EDIFICACIONES

Decreto Supremo N.° 006-2017-Vivienda. Decreto supremo que aprueba el Texto Único Ordenado De La Ley N.° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones

Decreto Supremo N.° 029-2019-Vivienda. Decreto supremo que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación

Decreto Supremo N.° 006-2020-Vivienda. Decreto supremo que aprueba el Reglamento de los Revisores Urbanos

Decreto Supremo N.° 002-2017-Vivienda. Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica

Resolución Ministerial N.° 118-2017-Vivienda. Definen categorías de inspector municipal de obra y aprueban montos máximos que deben cobrar las municipalidades, Colegio de Arquitectos del Perú o el Colegio de Ingenieros del Perú, por cada visita de inspección correspondiente a la verificación técnica

Resolución Ministerial N.° 305-2017-Vivienda. Aprueban formatos y formularios relativos a los procedimientos de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación

AGENTE INMOBILIARIO

Ley N.º 29080. Ley de creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Decreto Supremo N.º 010-2016-Vivienda. Reglamento de la Ley N.° 29080, Ley de Creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio De Vivienda, Construcción y Saneamiento

Resolución Ministerial N.º 268-2016-Vivienda**.** Formulario de inscripción o renovación en el Registro del Agente Inmobiliario – FIR.

URBANISMO Y DESARROLLO URBANO

Decreto Supremo N.° 022-2016-Vivienda. Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible

Resolución Directoral N.° 011-2015-Vivienda-VMVU-DGPRVU. Manual para la Elaboración de Planes de Acondicionamiento Territorial (M-PAT)

Resolución Ministerial N.° 325-2009-Vivienda. Manual para la Elaboración de Planes de Desarrollo Urbano

RENOVACIÓN URBANA

Ley N.° 29415. Ley de Saneamiento físico legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana

Decreto Supremo N.° 011-2010-Vivienda. Reglamento de la ley de saneamiento físico legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana

Decreto Ley N.° 696. Ley de Promoción a la Inversión Privada en Acciones de Renovación Urbana

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Decreto Supremo N.° 010-2018-Vivienda. Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación.

VALORES ARANCELARIOS

Resolución Directoral Nº 004-2015-Vivienda-VMVU-DGPRVU. Norma para determinar los Valores Arancelarios de Terrenos Urbanos a nivel Nacional

Resolución Ministerial N.° 266-2020-Vivienda. Aprueban los planos prediales que contienen los valores arancelarios de terrenos urbanos, expresados en soles por metro cuadrado, de las áreas urbanas de Lima Metropolitana, vigentes para el ejercicio fiscal 2021 y dictan diversas disposiciones

Resolución Ministerial N.° 267-2020-Vivienda. Aprueban los planos prediales que contienen los valores arancelarios de terrenos urbanos, expresados en soles por metro cuadrado, de los distritos comprendidos en Lima provincias y en el departamento de Amazonas, vigentes para el ejercicio fiscal 2021 y dictan otras disposiciones

Resolución Ministerial N.° 268-2020-Vivienda. Aprueban los listados que contienen los valores arancelarios de terrenos rústicos ubicados en los departamentos de Amazonas, Ancash, Apurímac, Arequipa, Ayacucho, Cajamarca, Cusco, Huancavelica, Huánuco, Ica, Junín, La Libertad,

Lambayeque, Lima, Loreto, Madre de Dios, Moquegua, Pasco, Piura, Puno, San Martín, Tacna, Tumbes, Ucayali y en la Provincia Constitucional del Callao, vigentes para el ejercicio fiscal 2021

Resolución Ministerial N.° 269-2020-Vivienda. Aprueban listados que contienen los valores arancelarios de terrenos urbanos para los centros poblados menores ubicados en los departamentos de amazonas, Ancash, Apurímac, Arequipa, Ayacucho, Cajamarca, Cusco, Huancavelica, Huánuco, Ica, Junín, La Libertad, Lambayeque, Lima, Loreto, Madre de Dios, Moquegua, Pasco, Piura, Puno, San Martín, Tacna, Tumbes y Ucayali, vigentes para el ejercicio fiscal 2021

Resolución Ministerial N.° 270-2020-Vivienda. Aprueban los valores unitarios oficiales de edificación para las localidades de Lima Metropolitana y la Provincia Constitucional del Callao, la costa, la sierra y la selva, vigentes para el ejercicio fiscal 2021

TRIBUTACIÓN INMOBILIARIA

D. Leg. 776. TUO de la Ley de Tributación Municipal

Índice Temático

HABILITACIONES URBANAS Y EDIFICACIONES

DECRETO SUPREMO N.° 006-2017-VIVIENDA

TUO DE LA LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES

Título I Disposiciones generales

Título II Actores

Título III Procedimientos administrativos de otorgamiento de licencias de habilitación urbana y de edificación

Capítulo I Disposiciones comunes

Capítulo II Habilitación urbana

Capítulo III Edificaciones

Capítulo IV Derechos de tramitación

Título IV Normalización edificatoria

Título V Promoción edificatoria

Disposición transitoria

Disposiciones finales

DECRETO SUPREMO N.° 029-2019-VIVIENDA

REGLAMENTO DE LICENCIAS DE HABILITACIÓN URBANA Y LICENCIAS DE EDIFICACIÓN

Título I Disposiciones generales

Capítulo I Generalidades

Capítulo II Comisiones técnicas

Título II Habilitación urbana

Capítulo I Generalidades

Capítulo II Documentos requeridos

Capítulo III Licencias de habilitación urbana

Capítulo IV Modificación de proyectos aprobados de habilitación urbana

Capítulo V Procedimientos complementarios a la habilitación urbana

Capítulo VI Recepción de obras

Capítulo VII Regularización de habilitaciones urbanas

Capítulo VIII Habilitación urbana de oficio

Título III Actualización registral de predios con habilitaciones semirústicas

Título IV Edificaciones

Capítulo I Generalidades

Capítulo II Documentos requeridos

Capítulo III Licencias de edificación

Capítulo IV Modificación de proyectos aprobados de edificación

Capítulo V Procedimientos complementarios a la edificación

Título V Del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Capítulo I Generalidades

Disposiciones complementarias finales

Disposición complementaria transitoria

DECRETO SUPREMO N.° 006-2020-VIVIENDA

REGLAMENTO DE LOS REVISORES URBANOS

Capítulo I Disposiciones generales

Capítulo II Registro nacional de los revisores urbanos

Capítulo III Inscripción y recategorización de la inscripción en el registro nacional de los revisores urbanos

Capítulo IV Procedimiento de verificación

Capítulo V Infracciones y sanciones

Disposiciones complementarias finales

Disposición complementaria transitoria

DECRETO SUPREMO N.° 002-2017-VIVIENDA

REGLAMENTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA Y TÉCNICA

Capítulo I Generalidades

Capítulo II Actores, atribuciones y responsabilidades

Capítulo III Verificación administrativa

Capítulo IV Verificación técnica

Capítulo V Infracciones

RESOLUCIÓN MINISTERIAL N.° 118-2017-VIVIENDA

DEFINEN CATEGORÍAS DE INSPECTOR MUNICIPAL DE OBRA Y APRUEBAN MONTOS MÁXIMOS QUE DEBEN COBRAR LAS MUNICIPALIDADES, COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL PERÚ O EL COLEGIO DE INGENIEROS DEL PERÚ, POR CADA VISITA DE INSPECCIÓN CORRESPONDIENTE A LA VERIFICACIÓN TÉCNICA

RESOLUCIÓN MINISTERIAL N.° 305-2017-VIVIENDA

FORMATOS Y FORMULARIOS RELATIVOS A LOS PROCEDIMIENTOS DE LICENCIAS DE HABILITACIÓN URBANA Y LICENCIAS DE EDIFICACIÓN

AGENTE INMOBILIARIO

Ley N.º 29080

LEY DE CREACIÓN DEL REGISTRO DEL AGENTE INMOBILIARIO DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO

Título I Disposiciones generales

Capítulo I Generalidades

Capítulo II Acreditación del agente inmobiliario

Capítulo III De la inscripción en el ministerio de vivienda, construcción y saneamiento

Capítulo IV Facultad sancionadora del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Disposiciones complementarias

Disposición final

DECRETO SUPREMO N.º 010-2016-VIVIENDA

REGLAMENTO DE LA LEY DE CREACIÓN DEL REGISTRO DEL AGENTE INMOBILIARIO DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO

Capítulo I Disposiciones generales

Capítulo II Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Capítulo III Registro del Agente Inmobiliario
Capítulo IV Inscripción en el Registro y Renovación
Capítulo V Agente inmobiliario con registro
Capítulo VI Procedimiento sancionador
Capítulo VII Curso de especialización para agente inmobiliario
Disposición complementaria final
Disposición complementaria transitoria

RESOLUCIÓN MINISTERIAL N.º 268-2016-VIVIENDA

APRUEBAN FORMULARIO DE INSCRIPCIÓN O RENOVACIÓN EN EL REGISTRO DEL AGENTE INMOBILIARIO – FIR.

URBANISMO Y DESARROLLO URBANO

DECRETO SUPREMO N.° 022-2016-VIVIENDA

REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

TÍTULO I Capítulo único Disposiciones generales
TÍTULO II Organización físico espacial de los centros poblados
Capítulo único Sistema Nacional de Centros Poblados
TÍTULO III Acondicionamiento territorial y planificación urbana
Capítulo I Acondicionamiento territorial e instrumentos de planificación urbana
Capítulo II Plan de acondicionamiento territorial
Capítulo III Planes de desarrollo urbano
Subcapítulo I Plan de desarrollo metropolitano
Subcapítulo II Plan de desarrollo urbano
Subcapítulo III Esquema de ordenamiento urbano
Subcapítulo IV Plan específico
Subcapítulo V Planeamiento integral
Capítulo IV Movilidad urbana sostenible en la planificación urbana
Capítulo V La gestión de riesgos de desastres en la planificación urbana
Capítulo VI Programa de inversiones urbanas
Capítulo VII Observatorio Urbano Nacional
Capítulo VIII Cooperación Interinstitucional para el Acondicionamiento Territorial y el Desarrollo Urbano
Capítulo IX Implementación de los planes
Título IV Componente físico - espacial del desarrollo urbano sostenible
Capítulo I Conformación horizontal del componente físico espacial
Capítulo II Conformación vertical del componente físico espacial
TÍTULO V Los instrumentos técnico - legales para las actuaciones e intervenciones urbanísticas
Capítulo I Actuaciones e intervenciones urbanísticas
Capítulo II Instrumentos técnico - legales urbanísticos
TÍTULO VI Gestión urbana
Capítulo I Gestión del desarrollo urbano sostenible

Capítulo II Procedimientos e instrumentos de gestión urbana sostenible
Subcapítulo I La zonificación
Subcapítulo II Del cambio de zonificación
Subcapítulo III Renovación Urbana
Subcapítulo IV Catastro urbano
Subcapítulo V Reajuste de suelos
Capítulo III Unidad de Gestión Urbanística
Título VII Instrumentos de financiamiento urbano
Capítulo I Derechos adicionales de edificación transferibles
Capítulo II Bonificación y zonificación inclusiva
Capítulo III Fuentes de financiamiento urbano
Disposición complementaria final
Disposiciones complementarias transitorias
RESOLUCIÓN DIRECTORAL N.° 011-2015-VIVIENDA-VMVU-DGPRVU
MANUAL PARA LA ELABORACIÓN DE PLANES DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL (M-PAT)
RESOLUCIÓN MINISTERIAL N.° 325-2009-VIVIENDA
APRUEBAN EL MANUAL PARA LA ELABORACIÓN DE PLANES DE DESARROLLO URBANO

RENOVACIÓN URBANA

LEY N.° 29415
LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA
TÍTULO I Disposiciones generales
CAPÍTULO I Objeto y fines
CAPÍTULO II De las entidades intervinientes
CAPÍTULO III Aspectos generales
CAPÍTULO IV Declaración administrativa de abandono
CAPÍTULO V Prescripción adquisitiva administrativa
TÍTULO II Proceso de saneamiento físico de la propiedad tugurizada
CAPÍTULO I Saneamiento físico y tugurización
CAPÍTULO II Programa de renovación urbana de predios tugurizados
CAPÍTULO III Modos de intervención legal para ejecutar programas de renovación urbana de predios tugurizados
CAPÍTULO IV Financiamiento del proyecto inmobiliario
CAPÍTULO V Soporte técnico institucional y participación de los gobiernos nacional y municipal
Disposiciones complementarias
Disposiciones finales
DECRETO SUPREMO N.° 011-2010-VIVIENDA
REGLAMENTO DE LA LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA
CAPÍTULO I Disposiciones generales

CAPÍTULO II De las áreas de tratamiento
CAPÍTULO III Procedimiento para la identificación y declaración de las áreas de tratamiento
CAPÍTULO IV De la organización jurídica de los moradores/poseedores
CAPÍTULO V Procedimientos de saneamiento legal
Sub Capítulo 1 Disposiciones generales
SUB CAPÍTULO 2 De la declaración administrativa de abandono
SUB CAPÍTULO 3 Efectos de la declaración administrativa de abandono
SUB CAPÍTULO 4 Procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa
CAPÍTULO VI Saneamiento físico
CAPÍTULO VII Del peritaje técnico
CAPÍTULO VIII Del arbitraje potestativo
SUB CAPÍTULO 1 Generalidades
Sub Capítulo 2 Trámite del Proceso
SUB CAPÍTULO 3 Transacción y laudo arbitral
CAPÍTULO IX Del financiamiento de los proyectos
CAPÍTULO X Del alojamiento temporal de beneficiarios
Disposiciones complementarias finales

DECRETO LEY N.° 696

LEY DE PROMOCIÓN A LA INVERSIÓN PRIVADA EN ACCIONES DE RENOVACIÓN URBANA

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

DECRETO SUPREMO Nº 010-2018-VIVIENDA

REGLAMENTO ESPECIAL DE HABILITACIÓN URBANA Y EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I Disposiciones generales
CAPÍTULO II Habilitación urbana
CAPÍTULO III Habilitaciones urbanas en laderas
CAPÍTULO IV Edificación
Disposición complementaria final
Disposición complementaria transitoria

VALORES ARANCELARIOS

RESOLUCION DIRECTORAL Nº 004-2015-VIVIENDA-VMVU-DGPRVU

NORMA PARA DETERMINAR LOS VALORES ARANCELARIOS DE TERRENOS URBANOS A NIVEL NACIONAL

Título I Generalidades
Título II Glosario de términos
Título III Metodología para calcular los valores arancelarios de terrenos urbanos para uso de vivienda, comercio y usos especiales
Título IV Metodología para calcular los valores arancelarios de terrenos urbanos destinados a uso industrial
Título V Metodología para calcular los valores arancelarios de terrenos urbanos de centros poblados menores
Título VI Metodología para calcular los valores arancelarios de terrenos urbanos ubicados en zonas campestres o de playa

RESOLUCIÓN MINISTERIAL N.° 266-2020-VIVIENDA

APRUEBAN LOS PLANOS PREDIALES QUE CONTIENEN LOS VALORES ARANCELARIOS DE TERRENOS URBANOS, EXPRESADOS EN SOLES POR METRO CUADRADO, DE LAS ÁREAS URBANAS DE LIMA METROPOLITANA, VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021 Y DICTAN DIVERSAS DISPOSICIONES

RESOLUCIÓN MINISTERIAL N.° 267-2020-VIVIENDA

APRUEBAN LOS PLANOS PREDIALES QUE CONTIENEN LOS VALORES ARANCELARIOS DE TERRENOS URBANOS, EXPRESADOS EN SOLES POR METRO CUADRADO, DE LOS DISTRITOS COMPRENDIDOS EN LIMA PROVINCIAS Y EN EL DEPARTAMENTO DE AMAZONAS, VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021 Y DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

RESOLUCIÓN MINISTERIAL N.° 268-2020-VIVIENDA

APRUEBAN LOS LISTADOS QUE CONTIENEN LOS VALORES ARANCELARIOS DE TERRENOS RÚSTICOS UBICADOS EN LOS DEPARTAMENTOS DE AMAZONAS, ANCASH, APURÍMAC, AREQUIPA, AYACUCHO, CAJAMARCA, CUSCO, HUANCAVELICA, HUÁNUCO, ICA, JUNÍN, LA LIBERTAD, LAMBAYEQUE, LIMA, LORETO, MADRE DE DIOS, MOQUEGUA, PASCO, PIURA, PUNO, SAN MARTÍN, TACNA, TUMBES, UCAYALI Y EN LA PROVINCIA CONSTITUCIONAL DEL CALLAO, VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021

RESOLUCIÓN MINISTERIAL N.° 269-2020-VIVIENDA

APRUEBAN LISTADOS QUE CONTIENEN LOS VALORES ARANCELARIOS DE TERRENOS URBANOS PARA LOS CENTROS POBLADOS MENORES UBICADOS EN LOS DEPARTAMENTOS DE AMAZONAS, ANCASH, APURÍMAC, AREQUIPA, AYACUCHO, CAJAMARCA, CUSCO, HUANCAVELICA, HUÁNUCO, ICA, JUNÍN, LA LIBERTAD, LAMBAYEQUE, LIMA, LORETO, MADRE DE DIOS, MOQUEGUA, PASCO, PIURA, PUNO, SAN MARTÍN, TACNA, TUMBES Y UCAYALI, VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021

RESOLUCIÓN MINISTERIAL N.° 270-2020-VIVIENDA

APRUEBAN LOS VALORES UNITARIOS OFICIALES DE EDIFICACIÓN PARA LAS LOCALIDADES DE LIMA METROPOLITANA Y LA PROVINCIA CONSTITUCIONAL DEL CALLAO, LA COSTA, LA SIERRA Y LA SELVA, VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021

TRIBUTACIÓN INMOBILIARIA

DECRETO LEGISLATIVO 776.

TUO DE LA LEY DE TRIBUTACIÓN MUNICIPAL

IMPUESTO PREDIAL

Contribuyentes

Base imponible

Escala progresiva

Declaración jurada

Formas de pago

Inafectaciones

IMPUESTO DE ALCABALA

Hecho generador del impuesto

Sujeto pasivo tributario

Base imponible

Tasa aplicable

Pago

Inafectaciones

Renta del distrito

HABILITACIONES URBANAS Y EDIFICACIONES

DECRETO SUPREMO QUE APRUEBA EL TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY N.° 29090, LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES

DECRETO SUPREMO N.° 006-2017-VIVIENDA

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

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 independización de predios rústicos, subdivisión de lotes, obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación; fiscalización en la ejecución de los respectivos proyectos; y la recepción de obras de habilitación urbana y la conformidad de obra y declaratoria de edificación; garantizando la calidad de vida y la seguridad jurídica privada y pública; así como, establece el rol y responsabilidades de los diversos actores vinculados en los procedimientos administrativos, en adelante la Ley;

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

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

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

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

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 118 de la Constitución Política del Perú; el numeral 3 del artículo 11 de la Ley N.° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo; la Ley N.° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; y el Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, aprobado por Decreto Supremo N.° 010-2014-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N.° 006-2015-VIVIENDA;

DECRETA:

ART. 1°.—**Objeto**

Aprobar el Texto Único Ordenado de la Ley N.° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, cuyo texto consta de cinco (5) Títulos, cuarenta y uno (41) artículos, una (1) Disposición Transitoria y nueve (9) Disposiciones Finales, que son parte integrante del presente Decreto Supremo.

Artículo 2.—**Refrendo**

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

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

PEDRO PABLO KUCZYNSKI GODARD

Presidente de la República

EDMER TRUJILLO MORI

Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Documento publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el 28 de febrero del 2017.

TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY N.° 29090, LEY DE REGULACIÓN DE HABILITACIONES URBANAS Y DE EDIFICACIONES

TÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1°.- **Objeto de la Ley**

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

Establece el rol y responsabilidades de los diversos actores vinculados en los procedimientos administrativos de la presente Ley.

Artículo 2°.- **Modificado. D. Leg. 1426, Art. 2°. Ámbito de aplicación y principios**

2.1 Los procedimientos administrativos regulados en la presente Ley y en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, son únicos y de aplicación obligatoria a nivel nacional. Ninguna persona natural o jurídica, pública o privada, además de las descritas en la presente Ley, puede participar, directa o indirectamente, en la aprobación y ejecución de habilitaciones urbanas y edificaciones.

2.2 Los requisitos establecidos en la presente Ley y en su Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación son únicos y se aplican a nivel nacional. El retraso administrativo en la tramitación del expediente no autoriza que se le exija al solicitante la actualización de la documentación que fuera presentada en la fecha de ingreso del expediente ante la municipalidad respectiva.

Cualquier requerimiento o requisito adicional a lo previsto en los procedimientos de la presente Ley y el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, constituye una barrera burocrática ilegal.

2.3 **Derogado, Ley 29476, por el artículo 14.**

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

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

a.1) La Ley N.° 29090.

a.2) Los reglamentos de la Ley N.° 29090.

a.3) Las normas de carácter nacional.

a.4) Las normas de carácter local provincial.

a.5) Las normas de carácter local distrital.

Debiendo mantenerse obligatoriamente este orden de prelación. Esta disposición es de orden público.

b. Principio de Transparencia.- El régimen normativo debe ser explícito y público para los sujetos involucrados en los procedimientos contenidos en la presente Ley.

c. Principio de Participación.- Intervención conjunta del Gobierno Nacional, local y de las organizaciones representativas de los profesionales y de las actividades vinculadas a la presente Ley.

d. Principio de Subordinación.- En los procedimientos de habilitación urbana y de edificación deberá primar el interés general sobre el interés particular, a fin de lograr un desarrollo urbano armónico.

Los procedimientos establecidos en la presente Ley, con excepción del procedimiento de habilitación urbana de oficio, están sujetos al silencio administrativo positivo.

Vencido el plazo que tiene la Municipalidad para identificar y notificar observaciones y/o documentación faltante que impida la calificación del expediente según lo establecido en la Ley N.° 27444, la Municipalidad no puede invocar el incumplimiento de algún requisito y/o una observación formal, para la no aplicación del silencio administrativo positivo.

Artículo 3°.- **Definiciones**

Para los fines de la presente Ley, entiéndase por:

1.Habilitación urbana

El proceso de convertir un terreno rústico o eriazo en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública. Adicionalmente, el terreno puede contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones. Este proceso requiere de aportes gratuitos y obligatorios para fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto; así como para servicios públicos complementarios, para educación, salud y otros fines, en lotes regulares edificables que constituyen bienes de dominio público del Estado, susceptibles de inscripción en el Registro de Predios de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos.

El Reglamento Nacional de Edificaciones establece la extensión mínima de la habilitación en la que aplica el aporte para salud, así como el porcentaje respectivo.

Están exonerados de realizar aportes reglamentarios los proyectos de inversión pública, de asociación público-privada o de concesión que se realicen para la prestación de servicios públicos esenciales o para la ejecución de infraestructura pública.

Para efectos de la presente Ley, se consideran los siguientes procedimientos de Habilitación Urbana:

a. Habilitación Urbana Nueva: Aquella que se realiza sobre un terreno rústico. Puede ser ejecutada por etapas; con venta garantizada de lotes, con construcción simultánea de vivienda y/o del tipo progresivo.

b. Habilitación Urbana Ejecutada: Aquella que se ha ejecutado sin contar con la respectiva licencia antes de la entrada en vigencia de la presente Ley. Su aprobación se realiza en vías de regularización de habilitaciones urbanas ejecutadas y de ser el caso, la recepción de las obras.

c. Reurbanización: Proceso a través del cual se recompone la trama urbana existente, mediante la reubicación o redimensionamiento de las vías; puede incluir la acumulación y posterior subdivisión de lotes, la demolición de edificaciones y cambios en la infraestructura de servicios; están sujetos a los trámites de una habilitación urbana con construcción simultánea y no están sujetos a los aportes adicionales a los existentes.

2. Edificación

Modificado, D. Leg. 1426, art. 2°. Resultado de construir una obra de carácter permanente sobre un predio, que cuente como mínimo con proyecto de habilitación urbana aprobado; y, cuyo destino es albergar a la persona en el desarrollo de sus actividades. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella.

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

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

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

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

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

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

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

El Ministerio de Cultura debe remitir a la municipalidad distrital, provincial y a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, el inventario de bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación y su área de influencia de ser el caso, para los fines a que se contrae en el artículo 29 de la Ley N.° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación.

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

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

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

3. Zona urbana consolidada

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

4. Modificado. D. Leg. 1426, Art. 2°. Servicios públicos domiciliarios

Dotación de servicios de agua, desagüe, energía eléctrica que se conectan a un predio independiente; así como comunicaciones y gas, según la normativa de la materia.

5. Predio matriz

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

6. Modificado. D. Leg. 1426, Art. 2°. Instalaciones fijas y permanentes

Aquellas construidas con sistemas constructivos convencionales y no convencionales que tengan servicios públicos domiciliarios instalados.

7. Independización o Parcelación de Terreno Rústico

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

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

8. Subdivisión de Predio Urbano

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

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

9. Modificado. D. Leg. 1426, Art. 2°. Planeamiento Integral

Para efectos de la presente Ley, el planeamiento integral forma parte del proyecto de habilitación urbana, que es calificado por la Comisión Técnica, cuando el área por habilitar esté comprendida en el Plan de Desarrollo Urbano y/o zonificación y no colinde con zonas habilitadas o cuando se realice la independización o la parcelación de un predio rústico, según la modalidad correspondiente.

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

10. Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación

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

11. Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipadas

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

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

12. Incorporado. . D. Leg. 1426, Art. 2°. Recepción de obras

Procedimiento por el cual se determina que las obras de habilitación urbana se han concluido conforme a los planos y a la licencia aprobada, pudiendo tramitarse con o sin variaciones, así como de forma parcial, cuando se trate de proyecto integral.

13. Incorporado. . D. Leg. 1426, Art. 2°. Proyecto Integral

Proyecto de habilitación urbana o de edificación que se desarrolla por etapas, de forma independiente en su ejecución y funcionamiento, en las modalidades C y D con evaluación previa por la Comisión Técnica, cuya acta de verificación y dictamen tiene un plazo de vigencia de diez (10) años; para la ejecución de cada etapa se solicita la licencia respectiva.

TÍTULO II

Actores

Artículo 4.- **Actores y responsabilidades**

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

1. El Promotor Inmobiliario o Habilitador Urbano

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

2. Los propietarios

Son las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, que ejercen el derecho de propiedad sobre el terreno rústico o urbano que será objeto de los proyectos de habilitación urbana y de edificación.

3. Modificado. D. Leg. 1426, Art. 2°. Profesionales responsables del proyecto

Según su especialidad son: El arquitecto, para el proyecto de arquitectura y/o de habilitación urbana y de seguridad, de ser el caso; el ingeniero civil, para el proyecto de estructuras en edificaciones, y de pavimentación en habilitaciones urbanas y de seguridad en su especialidad; el ingeniero sanitario, para el proyecto de instalaciones sanitarias y de seguridad en su especialidad; el ingeniero electricista o electromecánico, para el proyecto de instalaciones eléctricas y electromecánicas y de seguridad en su especialidad. En el caso que se cuenten con proyectos especializados como seguridad integral, redes de información y otros, estos proyectos son responsabilidad de los profesionales proyectistas y no deben ser sujetos a evaluación técnica por parte de la municipalidad, Comisión Técnica o Revisores Urbanos.

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

4. Responsable de la habilitación urbana y/o edificación

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

5. Comisión Técnica

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

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

Modificado. D. Leg. 1426, Art. 2°. Para el caso del procedimiento de otorgamiento de licencia para habilitaciones urbanas, la Comisión Técnica está conformada por:

a) Un (1) representante de la municipalidad a cuya jurisdicción corresponde la solicitud, quien la preside.

b) Un (1) representante del Colegio de Arquitectos del Perú - CAP.

c) Un (1) representante del Colegio de Ingenieros del Perú - CIP.

d) Los representantes de las entidades prestadoras de los servicios públicos.

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

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

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

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

Incorporado. D. Leg. 1426, Art. 2°. La revisión de los proyectos de edificaciones, en aspectos de seguridad, está a cargo de los delegados miembros de la Comisión Técnica, según su especialidad.

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

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

- Conforme.

- Conforme con Observaciones.

- No Conforme.

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

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

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

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

6. Los Revisores Urbanos

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

El profesional que ejerza como Revisor Urbano debe agruparse o asociarse, siendo responsabilidad del Arquitecto o Ingeniero Civil la coordinación con los demás especialistas intervinientes para la emisión del Informe Técnico, suscrito por cada revisor urbano de acuerdo a su especialidad, su ejercicio es colegiado, a nivel nacional y se rige por lo establecido en la Ley N.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

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

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

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

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

7. Delegados Ad hoc

Modificado. D. Leg. 1426, Art. 2°. Son delegados Ad hoc los designados por instituciones, con funciones específicas para la calificación de proyectos de habilitación urbana y de edificación ante la Comisión Técnica, ante los Revisores Urbanos o ante la entidad municipal competente.

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

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

La opinión favorable del Delegado Ad Hoc del MC en los proyectos citados en el párrafo que antecede, es necesaria para su aprobación, de acuerdo al artículo 22 de la Ley N.° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación.

b) **Derogado. D. Leg. 1426, Única Disposición Complementaria Derogatoria.**

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

8. Delegados de Servicios Públicos

Modificado. D. Leg. 1426, Art. 2°. Son los delegados de las entidades y/o empresas prestadoras de servicios públicos de agua, alcantarillado y energía eléctrica, acreditados para su participación ante las Comisiones Técnicas y/o los Revisores Urbanos, en la calificación de proyectos de habilitación urbana; deben ser arquitectos o ingenieros, colegiados y habilitados.

9. Las municipalidades

Las municipalidades distritales, en el ámbito de su jurisdicción, las municipalidades provinciales y la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, tienen competencia para la aprobación de proyectos de habilitación urbana y de edificación, de conformidad con lo dispuesto en la Ley N.° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

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

10. Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

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

Modificado. D. Leg. 1426, Art. 2°. En este sentido, puede interponer acciones ante la Comisión de Eliminación de Barreras Burocráticas del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual - INDECOPI, contra las municipalidades que incumplan lo dispuesto en el Decreto Legislativo N.° 1256, Decreto Legislativo que aprueba la Ley de Prevención y Eliminación de Barreras Burocráticas.

Incorporado. D. Leg. 1426, Art. 2°. El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento emite opinión vinculante sobre la normativa de su sector relacionada a las materias de habilitaciones urbanas y edificaciones.

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

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

Las sanciones que puede aplicar a los Revisores Urbanos son:

a) amonestación escrita;

b) inhabilitación temporal; e,

c) inhabilitación definitiva de sus funciones como Revisor Urbano.

11. El Registrador Público

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

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

Son instituciones autónomas con personería jurídica de derecho público interno representativas de las profesiones de arquitectura e ingeniería en el país y que, en virtud de lo dispuesto en el numeral 8 del artículo I del Título Preliminar de la Ley N.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, ejercen funciones administrativas en los procesos de habilitación urbana y de edificación, en los términos señalados en la presente Ley y sus normas reglamentarias.

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

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

Artículo 5°.- **Carácter de las responsabilidades**

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

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

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

TÍTULO III

Procedimientos administrativos de otorgamiento de licencias de habilitación urbana y de edificación

CAPÍTULO I

Disposiciones comunes

Artículo 6°.- **Sujeción a planes urbanos**

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

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

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

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

Modificado. D. Leg. 1426, Art. 2°. Las licencias citadas pueden ser objeto de prórroga y revalidación, así mismo de desistimiento de manera expresa y a solicitud del interesado.

Artículo 8°.- **Obligatoriedad**

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

Artículo 9°.- **Excepciones**

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

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

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

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

Artículo 10.- **Modalidades de aprobación**

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

1. Modalidad A: Aprobación automática con firma de profesionales

Modificado. D. Leg. 1426, Art. 2°. Para obtener las licencias reguladas por la presente Ley mediante esta modalidad, se requiere la presentación ante la municipalidad competente de los requisitos establecidos en la presente Ley y los demás que establezca el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación. El cargo de ingreso constituye la licencia, previo pago del derecho de trámite correspondiente.

Pueden acogerse a esta modalidad:

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

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

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

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

e. **Modificado. D. Leg. 1426, Art. 2°.** La demolición total de edificaciones de hasta tres (3) pisos de altura, que no cuenten con semisótanos y sótanos, siempre que no haga uso de explosivos.

f. **Modificado. D. Leg. 1426, Art. 2°.** Las ampliaciones y remodelaciones consideradas 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 deben ejecutarse con sujeción a los Planes de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

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

i. **Modificado. D. Leg. 1426, Art. 2°.** Las habilitaciones urbanas y las edificaciones correspondientes a Programas promovidos por el Sector VIVIENDA, para la reubicación de beneficiarios de atención extraordinaria del Bono Familiar Habitacional, establecidos en el numeral 3.2.1 del artículo 3, de la Ley N.° 27829, Ley que crea el Bono Familiar Habitacional (BFH).

En la presente modalidad, no están comprendidas:

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

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

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

Modificado. D. Leg. 1426, Art. 2°. Para obtener las licencias reguladas por la presente Ley mediante esta modalidad se debe presentar ante la municipalidad competente el Formulario Único acompañado de los requisitos establecidos en la presente Ley y el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.

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

Modificado. D. Leg. 1426, Art. 2°. La municipalidad cuenta con un plazo de quince (15) días hábiles para la revisión y calificación del expediente, para el caso de proyectos de edificación; y, de veinte (20) días hábiles para proyectos de habilitación urbana, con la finalidad de garantizar la idoneidad y correcta ejecución del proyecto; vencido los plazos sin pronunciamiento se aplica el silencio administrativo positivo. Después de la calificación del expediente sin observaciones, se otorga la licencia definitiva que autoriza la continuación de la ejecución de las obras de habilitación urbana o de edificación.

Modificado. D. Leg. 1426, Art. 2°. Para el caso que el interesado opte por la aprobación de proyecto con evaluación previa por los Revisores Urbanos, el cargo de ingreso constituye la respectiva licencia, previo pago del derecho de trámite correspondiente.

Incorporado. D. Leg. 1426, Art. 2°. La calificación técnica que la municipalidad efectúa al proyecto debe ser conforme, conforme con observaciones o no conforme, en concordancia con lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 4 de la presente Ley.

Modificado. D. Leg. 1426, Art. 2°. Pueden acogerse a esta modalidad:

a. Las habilitaciones urbanas de uso residencial 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. La modificación de proyecto de habilitaciones urbanas o edificaciones que correspondan a etapas de un proyecto integral aprobado con anterioridad o con plazo vencido.

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

d. Las obras de ampliación o remodelación de una edificación existente, para fines de vivienda, con modificación estructural, aumento de área techada o cambio de uso. Asimismo, las demoliciones parciales sujetas a esta modalidad.

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

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

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

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

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

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

Modificado. D. Leg. 1426, Art. 2°. Para el caso que el interesado opte por la evaluación previa por los Revisores Urbanos, el cargo de ingreso constituye la respectiva licencia, previo pago del derecho de trámite correspondiente.

Pueden acogerse a esta modalidad:

a. **Modificado. D. Leg. 1426, Art. 2°.** Las habilitaciones urbanas que se vayan a ejecutar por etapas, con sujeción a un proyecto integral de la misma.

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

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

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

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

f. Las edificaciones de uso mixto con vivienda.

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

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

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

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

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

l. **Modificado. D. Leg. 1426, Art. 2°.** Todas las demás habilitaciones urbanas y edificaciones que no se encuentren contempladas en las Modalidades A, B y D.

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

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

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

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

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

Modificado. D. Leg. 1426, Art. 2°. Para el caso que el interesado opte por la aprobación del proyecto con evaluación previa por los Revisores Urbanos, el cargo de ingreso constituye la respectiva licencia, previo pago del derecho de trámite correspondiente.

Deben seguir esta modalidad:

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

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

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

d. Las edificaciones para fines de industria.

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

f. Las edificaciones para mercados que cuenten con más de 15 000 m2 de área techada.

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

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

Modificado. D. Leg. 1426, Art. 2°. Las habilitaciones urbanas y edificaciones sujetas a las modalidades B, C y D, pueden ejecutarse por etapas, siempre que tengan un proyecto integral aprobado.

5. Verificación Administrativa:

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

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

b. Para los numerales 2, 3 y 4 del presente artículo, la Verificación Administrativa se realiza de acuerdo a lo previsto en el artículo 32 de la Ley N.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

6. Verificación Técnica:

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

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

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

Modificado. D. Leg. 1426, Art. 2°. La Verificación Técnica es obligatoria en el cien por ciento (100%) de las licencias otorgadas, a excepción de las licencias comprendidas en el literal g) del numeral 1 del artículo 10.

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

a. Suspender o cesar en forma provisional la acción constructiva.

b. Retirar bienes y equipos de construcción de la vía pública e internarlos en depósitos municipales hasta la enmienda y pago de la multa respectiva.

c. Cualquier mandato de hacer para evitar perjuicio a la seguridad pública o al urbanismo y la imposición de condiciones para la prosecución de la actividad constructiva.

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

La Municipalidad, a requerimiento del administrado, puede verificar un Anteproyecto en Consulta, Proyecto de Habilitación Urbana o de Edificación, en una modalidad superior a la que corresponda la obra, cumpliendo los requisitos previstos para la modalidad original. De solicitar

la verificación administrativa bajo las modalidades C o D con evaluación previa por la Comisión Técnica, se acredita el pago correspondiente por derechos de revisión del Anteproyecto en consulta o proyecto.

Artículo 11.- **Vigencia**

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

Incorporado. D. Leg. 1426, Art. 2°. La revalidación procede solo para aquellas licencias emitidas bajo el marco de la presente Ley, por treinta y seis (36) meses y por única vez.

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

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

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

a. Incumplimiento de las normas urbanísticas y/o normas técnicas de edificación con las que fue otorgada la licencia; o,

b. Riesgo inminente contra la seguridad e integridad de las personas y/o edificaciones, previa opinión favorable de la Oficina de Defensa Civil o la que haga sus veces de la Municipalidad correspondiente.

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

Artículo 12.- **Efectos**

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

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

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

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

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

a. Ejecutar las obras con sujeción a los proyectos aprobados, de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones colindantes y de los elementos constitutivos del espacio público. Sin perjuicio de lo indicado, el administrado debe comunicar el inicio de las obras a los propietarios de inmuebles colindantes para los trabajos a realizarse en el subsuelo y/o aires de estos, con el fin de evitar perjuicios materiales y/o personales, debiendo resarcirlos, de ser el caso en concordancia con las disposiciones y normas aplicables.

b. Mantener, en la obra, la licencia y los planos, debiendo exhibirlos cuando sean requeridos por la municipalidad competente y el respectivo reglamento.

c. Solicitar la recepción de obras o la conformidad de obra en cualquiera de sus dos procedimientos, al concluir con la ejecución del proyecto de habilitación urbana o de edificación.

d. Someterse a supervisión municipal, con arreglo a lo dispuesto en la presente Ley.

e. Restituir los elementos del espacio público que sean afectados por causa del proceso de construcción, de ser el caso.

f. Dar cumplimiento al Reglamento Nacional de Edificaciones y a las demás normas que rigen para el ámbito constructivo.

Artículo 14.- **Información o documentos previos**

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

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

asiento de inscripción debe resaltar las condiciones establecidas para el aprovechamiento del predio, por lo que este será oponible frente a terceros.

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

1. Certificado de Zonificación y Vías

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

a. Zonificación, de acuerdo al Plan Integral de Zonificación, aprobado por ordenanza de la municipalidad provincial.

b. Afectación de vías que forman parte del Plan Vial Provincial y/o Distrital.

c. Usos de los suelos permisibles y compatibles.

d. Coeficientes máximos y mínimos de edificación.

e. Área de lote normativo.

f. Cuadro de Aportes Reglamentarios.

e. Calificación de bien cultural inmueble, de ser el caso.

f. Fecha de emisión.

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

2.Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios

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

a. Zonificación.

b. Alineamiento de fachada.

c. Usos de los suelos permisibles y compatibles.

d. Coeficientes máximos y mínimos de edificación.

e. Porcentaje mínimo de área libre.

f. Altura máxima y mínima de edificación expresada en metros.

g. Retiros.

h. Área de lote normativo.

i. Densidad neta expresada en habitantes por hectárea.

j. Exigencias de estacionamientos para cada uno de los usos permitidos.

k. Calificación de bien cultural inmueble, de ser el caso.

l. Fecha de emisión.

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

3. Certificado de Factibilidad de Servicios

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

a. Las condiciones técnicas bajo las cuales se otorgará el servicio, precisando las obras e instalaciones de infraestructura pública que deberán efectuar las empresas prestadoras.

b. El plazo en que podrá accederse al servicio.

c. Fecha de emisión.

d. Fecha de vigencia.

Las empresas prestadoras deberán reembolsar al propietario, al Habilitador Urbano o al promotor inmobiliario las inversiones que estos efectúen para ejecutar las obras o instalaciones de infraestructura pública que correspondan a tales empresas prestadoras, de acuerdo a lo establecido en el Certificado de Factibilidad de Servicios.

El Certificado de Factibilidad de Servicios deberá emitirse en un plazo máximo de quince (15) días útiles y tendrá una vigencia de treinta y seis (36) meses.

Una vez obtenida la licencia de habilitación urbana o de edificación, según corresponda, no será exigible, en ningún caso, la renovación de ninguno de estos Documentos Previos, siempre que se haya comunicado a la EPS el inicio de las obras.

Artículo 15.- **Remisión de información estadística**

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

CAPÍTULO II

Habilitación urbana

Artículo 16.- **Requisitos**

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

a. Formulario Único, debidamente suscrito por el administrado y los profesionales responsables, en el que se indica el número de recibo y la fecha de pago del trámite de la licencia ante la municipalidad; así como, la copia del recibo del pago efectuado ante los colegios profesionales, según la modalidad que corresponda.

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

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

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

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

e. **Derogado. D. Leg. 1426, Única Disposición Complementaria Derogatoria.**

f. Certificado de factibilidad de servicios de agua, alcantarillado y de energía eléctrica, el mismo que será acreditado con los documentos que otorguen, para dicho fin, las empresas privadas o entidades públicas prestadoras de dichos servicios.

g. Declaración jurada de inexistencia de feudatarios.

h. Documentación técnica compuesta por plano de ubicación y localización del terreno; plano perimétrico y topográfico; plano de trazado y lotización; plano de ornamentación de parques, cuando se requiera; y memoria descriptiva. Esta documentación debe ser presentada también en archivo digital.

i. Declaración jurada de habilitación de los profesionales que suscriben la documentación técnica señalada en el literal h.

j. Planeamiento integral, en los casos que se requiera de acuerdo con el Reglamento Nacional de Edificaciones.

k. Certificación Ambiental, en los casos que se requiera de acuerdo con el listado de inclusión de los proyectos de inversión sujetos al Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental - SEIA, listado que es aprobado conforme a la normatividad vigente sobre el citado Sistema.

l. Certificado de inexistencia de restos arqueológicos, en aquellos casos en que el perímetro del área a habilitar se superponga con un área previamente declarada como parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación.

m. **Derogado. D. Leg. 1426, Única Disposición Complementaria Derogatoria.**

n. Estudio de mecánica de suelos.

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

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

Incorporado. D. Leg. 1426, Art. 2°. Para el caso de proyectos de habilitación urbana aprobados por los Revisores Urbanos, el administrado debe presentar ante la municipalidad respectiva el Informe Técnico favorable, acompañado de los requisitos previstos para las Modalidades B, C o D, según el caso, los cuales sirvieron para la revisión y aprobación del proyecto. El cargo de ingreso constituye la licencia, previo pago del derecho de trámite correspondiente.

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

Todos los requisitos enumerados en el artículo 16 tienen la condición de declaración jurada de las personas que los suscriben; por tanto, el funcionario municipal que recibe el expediente sólo se limitará a verificar, en el acto de presentación, que los documentos que contiene coincidan con los antes señalados. De ser así, les asignará un número, debiendo sellar y firmar cada uno de los documentos presentados.

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

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

Modificado. D. Leg. 1426, Art. 2°. Para las modalidades C y D, el funcionario municipal que recibe el expediente, lo deriva a la dependencia correspondiente de la municipalidad para realizar su verificación.**"**

NOTA: el tercer párrafo del presente artículo fue derogado por la única Disposición Complementaria Derogatoria del D. Leg. 1426.

Artículo 18.- **Control urbano**

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

Artículo 19.- **Recepción de obras**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b. Efectuar la inspección de las obras ejecutadas.

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

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

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

Artículo 20.- **Inscripción registral**

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

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

Artículo 21.- **Modificado. D. Leg. 1426, Art. 2°. Habilitaciones urbanas con construcción simultánea**

En los procedimientos de habilitación urbana se pueden solicitar la autorización de ejecución de obras de habilitación urbana con construcción simultánea.

Artículo 22.- **Modificaciones al proyecto de habilitación urbana**

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

Modificado. D. Leg. 1426, Art. 2°. Se considera modificación no sustancial las habilitaciones urbanas que, en su ejecución, han requerido el replanteo de lotes, sea en dimensionamiento, superficie o número, pero que mantienen el esquema aprobado en la licencia de habilitación urbana; estas pueden ser sometidas a evaluación previamente a su ejecución o concluir normalmente su trámite de Recepción de Obras, respetando las áreas del cuadro de aporte.**"**

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

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

Artículo 23.- **Derogado. D. Leg. 1426, Única Disposición Complementaria Derogatoria.**

Artículo 24.-**Modificado. D. Leg. 1426, Art. 2°. Habilitaciones urbanas de oficio**

Las municipalidades distritales y las provinciales o la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, declaran la habilitación urbana de oficio de aquellos predios matrices registralmente calificados como rústicos ubicados en zonas urbanas consolidadas que cuenten con edificaciones permanentes destinadas para vivienda, con equipamiento urbano, de ser el caso, así como con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público, otorgándoles la correspondiente calificación de urbano de conformidad con su realidad local, y disponen la inscripción registral del cambio de uso de suelo rústico a urbano. Estas habilitaciones no se encuentran sujetas a los aportes de la habilitación urbana; sin embargo, de existir áreas destinadas a recreación pública, educación, salud y otros fines, éstas serán consideradas en la habilitación urbana de oficio e independizadas según corresponda.

El procedimiento de habilitación urbana de oficio se inicia con la disposición fundamentada de la municipalidad, la cual es notificada a los titulares registrales del predio matriz y a los posesionarios, en la cual se identifica al predio matriz por reunir las siguientes condiciones:

a) Encontrarse inscrito en el Registro de Predios como predio rústico.

b) Ubicarse en una zona urbana consolidada que cuenta con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público. El nivel de consolidación será del 90% del total del área útil del predio matriz.

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

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

La habilitación urbana de oficio se aprueba mediante Resolución Municipal, disponiéndose la inscripción registral del cambio de uso rústico a urbano del predio matriz.

La inscripción individual registral de los lotes resultantes de la habilitación urbana de oficio es gestionada por el titular registral, por los posesionarios, o por la organización con personería jurídica que agrupe a la totalidad de titulares o posesionarios. En caso de predios matrices en copropiedad o coposesión, basta con el consentimiento expreso del 50% más uno del total de los mismos.

Las municipalidades pueden rectificar y/o determinar áreas, linderos y/o medidas perimétricas inscritas que discrepen con las resultantes del levantamiento topográfico que se realicen en el procedimiento de habilitación urbana de oficio.

Las causales de procedencia e improcedencia, el órgano responsable, el contenido del expediente técnico, el procedimiento y demás condiciones para obtener de las municipalidades la habilitación urbana de oficio se establecerán en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.

Artículo 24-A.- **Derogado. D. Leg. 1426. Única Disposición Complementaria Derogatoria.**

Artículo 24-B.- **Derogado. D. Leg. 1426. Única Disposición Complementaria Derogatoria.**

Artículo 24-C.- **Derogado. D. Leg. 1426. Única Disposición Complementaria Derogatoria.**

CAPÍTULO III

Edificaciones

Artículo 25.- **Requisitos**

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

Para la Modalidad A:

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

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

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

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

Modificado. D. Leg. 1426, Art. 2°. Para el caso de ampliaciones, remodelaciones, así como obras menores, solo deben presentar: plano de ubicación y arquitectura y la declaración jurada de habilitación profesional del arquitecto responsable del proyecto; o puede optar por la adquisición de un proyecto del banco de proyectos de la municipalidad. Esta documentación debe ser presentada, también, en un archivo digital.

Modificado. D. Leg. 1426, Art. 2°. En la demolición total de edificaciones hasta tres (3) pisos, siempre que no constituyan parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación o que no requieran el uso de explosivos, se debe presentar la Carta de Seguridad de obra firmada por un ingeniero civil, acompañando declaración jurada de habilitación profesional.**"**

Modificado. D. Leg. 1426, Art. 2°. En los casos de las obras de las edificaciones de carácter militar de las Fuerzas Armadas, de carácter policial de la Policía Nacional del Perú, de establecimientos de reclusión penal, de Universidades Nacionales, de establecimientos de salud estatales e instituciones educativas estatales, las que deberán ejecutarse con sujeción a los Planes de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, solo presentarán lo señalado en el literal a. que antecede, así como el plano de ubicación y memoria descriptiva.**"**

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

Para la Modalidad B:

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

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

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

d. Declaración Jurada de habilitación profesional.

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

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

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

g. **Derogado. D. Leg. 1426. Única Disposición Complementaria Derogatoria.**

h. Para proyectos multifamiliares, se adjunta, asimismo, póliza CAR (Todo Riesgo Contratista), según las características de la obra que se vaya a ejecutar con cobertura por daños materiales y personales a terceros y como complemento al Seguro Complementario de Trabajo de Riesgo según la Ley N.° 26790, Ley de Modernización de la Seguridad Social en Salud. Este documento se entrega obligatoriamente a la Municipalidad como máximo el día hábil anterior al inicio de la obra y debe tener una vigencia igual o mayor a la duración del proceso edificatorio.

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

Para las Modalidades C y D:

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

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

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

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

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

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

f. **Modificado. D. Leg. 1426, Art. 2°.** Documentación técnica compuesta por planos de arquitectura, estructuras, instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias y otras, de ser el caso. Se debe presentar como parte de los planos de proyecto de estructuras, según sea el caso, el plano de sostenimiento de excavaciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 de la Norma E 050 del Reglamento Nacional de Edificaciones y además en el caso de edificaciones situadas en laderas; acompañado de la memoria descriptiva en la cual se precise las características de la misma, además de las edificaciones colindantes indicando el número de pisos y sótanos, complementando con fotos; asimismo, el estudio de mecánica de suelos. Asimismo, se debe presentar como parte del proyecto de arquitectura el plano de seguridad y evacuación cuando se requiera.**"**

g. Declaración Jurada de habilitación profesional.

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

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

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

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

j. **Derogado. D. Leg. 1426, Única Disposición Complementaria Derogatoria.**

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

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

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

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

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

Incorporado. D. Leg. 1426, Art. 2°. Para el caso de proyectos de edificación aprobados por los Revisores Urbanos, el administrado debe presentar ante la municipalidad respectiva el Informe Técnico favorable, acompañado de los requisitos previstos para las Modalidades B, C o D, según el caso, los cuales sirvieron para la revisión y aprobación del proyecto. El cargo de ingreso constituye la licencia, previo pago del derecho de trámite correspondiente.

Artículo 25-A.- **Anteproyecto en Consulta**

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

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

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

b. Plano de Ubicación y Localización.

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

d. Memoria descriptiva.

e. **Modificado. D. Leg. 1426, Art. 2°.** Plano de seguridad, que contenga las consideraciones de distancias de recorrido, aforo, anchos de pasillo y señalización correspondiente a la evacuación, de acuerdo a la modalidad de aprobación que corresponda.**"**

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

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

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

NOTA: el último párrafo del presente artículo fue derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria del D. Leg. 1426.

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

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

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

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

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

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

Artículo 27.- **Control urbano**

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

Artículo 27-A.- **Modificaciones al Proyecto**

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

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

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

Artículo 28.- **Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b. Efectuar la inspección de las obras ejecutadas.

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

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

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

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

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

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

Si se opta por la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipadas, el promotor inmobiliario debe publicitar en todo momento que su proyecto se realiza mediante dicho procedimiento, en concordancia con lo previsto en el artículo 2 de la Ley N.° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, debiendo hacer constar dicha condición en los contratos de venta que suscriba a partir de la expedición de la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipada, comprometiéndose a culminar la obra y a obtener la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación definitiva.

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

Artículo 28-B.-**Modificado. D. Leg. 1426, Art. 2°. Edificación Terminada**

Una vez terminadas las obras pendientes de ejecución y aprobada la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipadas, el administrado solicita a la municipalidad respectiva la declaración de la edificación terminada.

Asimismo, una vez terminadas las obras pendientes de ejecución el administrado puede hacer entrega de las unidades inmobiliarias.

Artículo 29.- **Del registro**

29.1 De la inscripción preventiva - predeclaratoria de fábrica

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

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

29.2 De la inscripción - declaratoria de fábrica

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

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

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

29.3 De la escritura pública

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

Artículo 30.- **Modificado. D. Leg. 1426, Art. 2°. De la regularización de habilitaciones urbanas y de edificaciones ejecutadas sin licencia municipal**

Las habilitaciones urbanas ejecutadas hasta el 17 de septiembre de 2018, sin la correspondiente licencia, así como las edificaciones ejecutadas desde el 01 de enero de 2017 hasta el 17 de septiembre de 2018, son regularizadas de forma individual por las municipalidades. Los procedimientos y requisitos son establecidos en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación y pueden ser desarrollados siempre que cumplan con la normatividad vigente a la fecha de su construcción o, en caso que sea más favorable, con la normativa vigente.

Del mismo modo, las habilitaciones urbanas y las edificaciones ejecutadas sin licencia hasta el 17 de septiembre de 2018, también pueden ser regularizadas de forma conjunta por las municipalidades.

La regularización de habilitaciones urbanas y edificaciones es aplicable cuando se trate de bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, siempre que cumplan con las normas vigentes sobre la materia.

La resolución de regularización que expida la municipalidad debe aprobar la habilitación urbana y la recepción de obras, así como la edificación y la conformidad de obra y declaratoria de edificación, respectivamente, o en conjunto, según corresponda.

CAPÍTULO IV

Derechos de tramitación

Artículo 31.- **De las tasas**

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

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

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

Artículo 32.- **Artículo derogado por el artículo 14 de la Ley N.° 29476, publicada el 18 diciembre de 2009.**

Artículo 33.- **Artículo derogado por el artículo 14 de la Ley N.° 29476, publicada el 18 diciembre de 2009.**

Artículo 34.- **Incentivos**

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

TÍTULO IV

Normalización edificatoria

Artículo 35.- **Concepto**

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

Artículo 36.- Normas técnicas de la edificación

Modificado. D. Leg. 1469, Art. 2°. El Reglamento Nacional de Edificaciones, el Código de Estandarización de Partes y Componentes de la Edificación y el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, constituyen las normas técnicas nacionales de cumplimiento obligatorio por las personas naturales y jurídicas, públicas o privadas, que diseñen o ejecuten habilitaciones urbanas y edificaciones en el territorio nacional. Las normas técnicas de carácter regional, provincial o distrital deben guardar concordancia con la regulación establecida en estas normas técnicas nacionales y, de ser el caso, adecuarse a la misma.**"**

a. Modificado. D. Leg. 1469, Art. 2°. El Reglamento Nacional de Edificaciones

El Reglamento Nacional de Edificaciones es el único marco técnico normativo que establece los criterios y requisitos mínimos para el diseño y la ejecución de proyectos de habilitación urbana y/o de edificaciones, se aprueba por Decreto Supremo y está compuesto por Normas Técnicas que regulan las materias de habilitaciones urbanas y edificaciones en las especialidades de arquitectura, estructuras, instalaciones sanitarias y eléctricas o electromecánicas, las cuales se aprueban con el Índice del referido Reglamento por Decreto Supremo. La modificación integral o parcial de las Normas Técnicas se aprueba por Resolución Ministerial del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, conforme a los avances tecnológicos o la demanda de la sociedad.**"**

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

El Código de Estandarización de Partes y Componentes de la Edificación, es el conjunto de normas técnicas que deben cumplir las partes, componentes y materiales para las edificaciones, a fin de garantizar su calidad y seguridad. Será aprobado mediante decreto supremo, con opinión técnica del Instituto Nacional de Calidad (INACAL). Las entidades del Estado, competentes en materia de edificaciones, propiciarán el desarrollo de normas técnicas que estandaricen los materiales y componentes constructivos e incentiven la utilización de sistemas constructivos normalizados que logren mayores índices de productividad. Asimismo, fomentarán la acreditación de entidades privadas que evalúen y otorguen la certificación de productos. El órgano competente del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento es el encargado de la elaboración del Código de Estandarización de Partes y Componentes de la Edificación, en base a las Normas Técnicas Peruanas de requisitos y métodos de ensayo de materiales de edificación y las contenidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones.

c. Incorporado. D. Leg. 1469, Art. 2°. El Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación

El Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, es la norma técnica de aplicación obligatoria a nivel nacional que establece las disposiciones básicas para diseñar y ejecutar proyectos de habilitación urbana y/o de edificación para viviendas de interés social, así como especificaciones urbanísticas y edificatorias. Se aprueba mediante Decreto Supremo a propuesta del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

NOTA: El segundo párrafo del presente artículo fue derogado por la Única Disposición Complementaria Derogatoria del Decreto Legislativo N.° 1426.

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

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

TÍTULO V

Promoción edificatoria

Artículo 38.- **De la promoción edificatoria**

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

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

Artículo 39.- **Del régimen normativo**

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

- Por concordancia se entiende que las normas que se expidan para una determinada localidad, deben estar en armonía con las determinaciones del plan de acondicionamiento territorial, de acuerdo con los niveles de prevalencia.

- Por neutralidad se entiende que cada propietario tendrá el derecho de tener el mismo tratamiento normativo que cualquier otro, si las características urbanísticas de una misma área de la ciudad o municipio son iguales.

- Por simplicidad se entiende que las normas se elaborarán de tal forma que se facilite su comprensión, aplicación y control.

- Por transparencia se entiende que el régimen normativo debe ser explícito y completamente público para todas las partes involucradas en la actuación urbanística y edificatoria y para los usuarios.

- Por obligatoriedad de difusión se entiende que los organismos del Estado se encuentran obligados a la difusión de la normativa edificatoria relativa a su nivel de competencia, para lo que establecerán los mecanismos y recursos correspondientes.

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

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

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

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

Artículo 41.-Modificado. D. Leg. 1469, Art. 2°. Promoción de proyectos de vivienda de interés social

41.1 La Vivienda de Interés Social es aquella solución habitacional subsidiada por el Estado y destinada a reducir el déficit habitacional cualitativo y cuantitativo, cuyo valor máximo y sus requisitos, se encuentran establecidos en el marco de los programas Techo Propio, Crédito Mivivienda, así como cualquier otro producto promovido por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

41.2 Las solicitudes de licencia de habilitación urbana y/o de edificación que se planteen a base de repeticiones de módulos típicos de vivienda y/o unidades habitacionales típicas que se ejecuten dentro de los programas de vivienda de interés social, así como la recepción de obras o la conformidad de obra y declaratoria de edificación correspondiente, se tramitan en un (01) solo expediente y están sujetas al pago de un único derecho de revisión, teniendo en cuenta los siguientes parámetros:

NÚMERO DE UNIDADES	DERECHO DE REVISIÓN
Unidad habitacional típica o única	100%
De 2 a 10 repeticiones	50% cada unidad
De 11 a 50 repeticiones	25% cada unidad
De 51 a 100 repeticiones	20% cada unidad
De 101 a 1 000 repeticiones	10% cada unidad
Más de 1 000 repeticiones	5% cada unidad

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

a) Cuando un proyecto se desarrolla mediante uno o más módulos típicos de vivienda que se utilizan más de una vez. Esto se refiere inclusive a las copias especulares (plantas rebatidas).

b) Cuando un proyecto de edificación de varios pisos se desarrolla con plantas típicas.

c) Cuando los edificios constituyen modelos que se utilizan más de una vez, el edificio en conjunto pasa a ser el modelo o módulo típico.

41.4 Los promotores inmobiliarios que soliciten las licencias de habilitación urbana y de edificación destinadas a vivienda de interés social, deben publicitar en todo momento que sus proyectos, en el marco de los programas Techo Propio, Crédito Mivivienda, así como cualquier otro producto promovido por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, están diseñados y se ejecutan según las condiciones establecidas en el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, de conformidad con el artículo 2 de la Ley N.° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, debiendo constar dicha condición en los contratos de venta que suscriban, así como cumplir con el valor establecido para la vivienda de interés social. Las Licencias que emitan las Municipalidades deben indicar que el proyecto corresponde a uno de vivienda de interés social**"**.

Disposición transitoria

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

Disposiciones finales

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

a. El Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación;

b. el Reglamento de los Revisores Urbanos; y,

c. el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica.

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

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

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

Cuarta Disposición Final**.-** Facultase a la COFOPRI para que, mediante un proceso simplificado especial, aprobado por decreto supremo, pueda efectuar las declaratorias de fábrica de predios cuyo terreno haya sido materia de un proceso de formalización, así como de los terrenos que sean objeto del saneamiento físico legal al que se refiere la Ley N.° 28687, Ley de Desarrollo y Complementaria de Formalización de la Propiedad Informal, Acceso al Suelo y Dotación de Servicios Básicos, hasta los límites que se establezca.

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

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

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

Octava Disposición Final**.-** A la entrada en vigencia de la presente Ley, quedan derogadas las Leyes Núms . 26878 y 27135, el Título IIb de la Ley N.° 27157 y todas las disposiciones legales que se opongan a la presente Ley.

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

DECRETO SUPREMO QUE APRUEBA EL REGLAMENTO DE LICENCIAS DE HABILITACIÓN URBANA Y LICENCIAS DE EDIFICACIÓN

DECRETO SUPREMO N.° 029-2019-VIVIENDA

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 4 de la Ley N.° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS establece que el citado Ministerio tiene por finalidad normar y promover el ordenamiento, mejoramiento, protección e integración de los centros poblados, urbanos y rurales, como sistema sostenible en el territorio nacional; facilita el acceso de la población a una vivienda digna, en especial de aquella de menores recursos y promueve el desarrollo del mercado inmobiliario, entre otros;

Que, los artículos 5 y 6 de la mencionada Ley disponen que el MVCS es el órgano rector de las políticas nacionales y sectoriales en las materias de vivienda, urbanismo y desarrollo urbano, entre otras, que son de obligatorio cumplimiento por los tres niveles de gobierno en el marco del proceso de descentralización y en todo el territorio nacional; teniendo entre otras competencias exclusivas, dictar normas y lineamientos técnicos para la adecuada ejecución y supervisión de las políticas nacionales y sectoriales;

Que, asimismo, el numeral 2 del artículo 10 de la Ley N.° 30156 señala que el MVCS tiene la función compartida de normar, aprobar, ejecutar y supervisar las políticas nacionales sobre ordenamiento y desarrollo urbanístico, habilitación urbana y edificaciones, uso y ocupación del suelo urbano y urbanizable, en el ámbito de su competencia, en concordancia con las leyes orgánicas de gobiernos regionales y de municipalidades;

Que, la Ley N.° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, en adelante la Ley, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por el Decreto Supremo N.° 006-2017-VIVIENDA tiene por objeto establecer la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la independización de predios rústicos, subdivisión de lotes, obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación; fiscalización en la ejecución de los respectivos proyectos; la recepción de obras de habilitación urbana y la conformidad de obra y declaratoria de edificación, garantizando la calidad de vida y la seguridad jurídica privada y pública; así como, establece el rol y responsabilidades de los diversos actores vinculados en los procedimientos administrativos;

Que, mediante el Decreto Supremo N.° 011-2017-VIVIENDA, se aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación que tiene por objeto desarrollar los procedimientos administrativos dispuestos en la Ley;

Que, a través del Decreto Legislativo N.° 1426 se modifican diversos artículos de la Ley, con la finalidad de simplificar los procedimientos administrativos para la obtención de licencias de habilitación urbana y edificaciones, así como fortalecer las competencias del MVCS y precisar la regulación de las Municipalidades, en el marco de la modernización del Estado; su Primera Disposición Complementaria Final establece que mediante Decreto Supremo, con refrendo del Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento, se adecúa el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación a las modificaciones que formula, en un plazo no mayor de ciento ochenta (180) días calendario, contado a partir de su vigencia;

Que, conforme a lo indicado en los considerandos precedentes se propone la derogación del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación aprobado por el Decreto Supremo N.° 011-2017-VIVIENDA y la aprobación de un nuevo Reglamento que contenga, entre otros aspectos, las modificaciones efectuadas por el Decreto Legislativo N.° 1426, con la finalidad que en el marco de lo regulado en la Ley N.° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, éstas desarrollen procedimientos administrativos ágiles y dinámicos para que los administrados obtengan las autorizaciones municipales urbanísticas con celeridad y eficacia;

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 118 de la Constitución Política del Perú; la Ley N.° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades; la Ley N.° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, modificada por el Decreto Legislativo N.° 1426; la Ley N.° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; y, su Reglamento de Organización y Funciones, aprobado por el Decreto Supremo N.° 010-2014-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N.° 006-2015-VIVIVENDA;

DECRETA:

Artículo 1°.- **Aprobación del Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación**

Aprobar el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, que consta de cinco (05) títulos, ochenta y nueve (89) artículos, cinco (05) Disposiciones Complementarias Finales y una (01) Disposición Complementaria Transitoria, el cual forma parte integrante del presente Decreto Supremo.

Artículo 2°.- **Publicación**

Publicar el presente Decreto Supremo y el Reglamento que se aprueba en el artículo precedente en el portal institucional del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (www.gob.pe/vivienda), el mismo día de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

Artículo 3°.- **Refrendo**

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

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA DEROGATORIA

Única Disposición Complementaria Derogatoria.- Derogar el Decreto Supremo N.° 011-2017-Vivienda, que aprueba el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los cuatro días del mes de noviembre del año dos mil diecinueve.

MARTÍN ALBERTO VIZCARRA CORNEJO

Presidente de la República

RODOLFO YAÑEZ WENDORFF

Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Documento publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el 6 de noviembre del 2019

REGLAMENTO DE LICENCIAS DE HABILITACIÓN URBANA Y LICENCIAS DE EDIFICACIÓN

TÍTULO I

Disposiciones generales

CAPÍTULO I

Generalidades

Artículo 1°.- **Objeto**

El Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, en adelante el Reglamento, tiene por objeto desarrollar los procedimientos administrativos dispuestos en la Ley N.° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, en adelante la Ley.

Artículo 2°.- **Ámbito de Aplicación**

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

2.2 Los procedimientos administrativos establecidos en el Reglamento están sujetos al silencio administrativo positivo, con excepción del procedimiento administrativo de habilitación urbana de oficio.

Artículo 3°.- **Licencias**

3.1 **Definición:**

La Licencia es un acto administrativo emitido por la Municipalidad mediante el cual se autoriza la ejecución de una obra de habilitación urbana y/o de edificación prevista en la Ley.

3.2 **Características:**

a) La Licencia de Habilitación Urbana y/o de Edificación se otorga de acuerdo a la documentación técnica aprobada. Se encuentra afecta al pago por derecho de tramitación por concepto de licencia.

b) Tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses, contados a partir de la fecha de su emisión y es notificada dentro de los tres (03) días hábiles de emitida; puede ser prorrogada y revalidada. La licencia es prorrogable por doce (12) meses calendario y por única vez. La prórroga se solicita dentro de los treinta (30) días calendario, anteriores a su vencimiento, indicando el número de la licencia y/o del expediente.

c) Para la obtención de la Licencia de Edificación, se tiene que acreditar que el predio cuenta, por lo menos, con el correspondiente proyecto de habilitación urbana aprobado. Para la ejecución de la edificación, la habilitación urbana debe estar recepcionada, salvo los proyectos de habilitación urbana aprobados con construcción simultánea.

Para obtener Licencias de Edificación, así como para la ejecución de sus obras en bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación o ubicados en el entorno de dichos inmuebles, debidamente declarados, no es exigible previamente la habilitación urbana, siempre que la Municipalidad, bajo responsabilidad, corrobore que el predio cuenta con obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, así como de distribución de energía e iluminación pública.

En los casos que exista un contrato de superficie, que incluya a dos o más predios con diferentes propietarios, no corresponde su acumulación para la conformidad de obra y declaratoria de edificación, ni su inscripción en el Registro de Predios, por su naturaleza temporal.

d) El administrado, para dar inicio a la ejecución de la obra autorizada con las Licencias de Habilitación Urbana y/o de Edificación, a excepción de las obras preliminares, debe presentar el Anexo H, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica - RVAT.

3.3 Administrados

Se entiende por administrados a los solicitantes de los procedimientos administrativos regulados en la Ley y en el Reglamento, los cuales pueden ser los propietarios, usufructuarios, superficiarios, concesionarios, titulares de una servidumbre o de una afectación en uso, o quien cuente con derechos ciertos para llevar a cabo obras de habilitación urbana y/o de edificación, respecto del predio materia de la solicitud. El titular de la licencia es cualquier persona natural o jurídica, pública o privada.

3.4 Efectos de la Licencia

a) El otorgamiento de la Licencia de Habilitación Urbana y/o de Edificación determina la adquisición de los derechos de construcción en el predio, habilitando o edificando en los términos y condiciones otorgados en la misma.

b) La expedición de las citadas licencias no conlleva a pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de los derechos reales, sobre el predio o predios, objeto de ella.

c) Las licencias producen todos sus efectos, aun cuando sean enajenados, pudiendo recaer en uno o más predios, siendo necesario en este último caso la acumulación registral de los lotes para la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación.

d) En el caso de proyectos a ser ejecutados por etapas, se puede presentar un proyecto integral, cuya Acta de Verificación y Dictamen con calificación Conforme tenga una vigencia de diez (10) años, dentro de los cuáles se puede solicitar para cada etapa las Licencias de Habilitación Urbana y de Edificación, la Recepción de Obras, así como la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, teniendo cada uno de estos documentos una vigencia de treinta y seis (36) meses.

3.5 Inscripción registral

La Licencia de Habilitación Urbana y/o de Edificación, su prórroga y revalidación, son inscribibles en la partida registral del predio.

El asiento registral se cancela por el vencimiento de las citadas licencias o por la inscripción de la Recepción de Obras o de la Declaratoria de Edificación, según corresponda.

En la calificación registral para la inscripción de las Licencias, Resoluciones o cualquier acto administrativo que emitan las Municipalidades, el Registrador, bajo responsabilidad, solo verifica la competencia del funcionario que la emitió, la formalidad, el carácter inscribible y la adecuación con los antecedentes registrales; no puede evaluar los fundamentos de hecho o de derecho, ni el desarrollo del procedimiento administrativo en el cual se emitió.

Artículo 4.- **Revalidación de Licencias**

4.1 Vencido el plazo de vigencia de la Licencia de Habilitación Urbana y/o de Edificación, el administrado puede revalidarla por única vez por el mismo plazo por el cual fue otorgada.

4.2 Son objeto de revalidación, aquellas licencias emitidas en el marco de la Ley.

4.3 La revalidación sólo procede cuando exista avance de la ejecución de la obra sin considerar las obras preliminares. Este avance puede presentar modificaciones no sustanciales, en caso contrario la Municipalidad declara la improcedencia de la solicitud.

4.4 El administrado solicita a la Municipalidad respectiva la revalidación de la Licencia de Habilitación Urbana y/o de Edificación presentando el Formulario Único de Habilitación Urbana - FUHU o el Formulario Único de Edificación - FUE, según corresponda, que le fue entregado con la licencia. La Municipalidad, en un plazo de diez (10) días hábiles, constata el avance de la ejecución de la obra, emite el informe respectivo y, de ser conforme, aprueba la revalidación de la licencia, consignándola de forma expresa en todos los folios del respectivo formulario, señalando las nuevas fechas de emisión y vencimiento.

4.5 Transcurrido el plazo señalado en el numeral precedente sin que la Municipalidad notifique el pronunciamiento correspondiente, se aplica el silencio administrativo positivo, debiendo la Municipalidad entregar al administrado, dentro de un plazo de tres (03) días hábiles, el formulario correspondiente en el cual se indique, en todos sus folios, la revalidación de la licencia y las nuevas fechas de emisión y vencimiento, bajo responsabilidad.

Artículo 5.- **Parámetros para Habilitaciones Urbanas y Edificaciones**

5.1 El Certificado de Zonificación y Vías es el documento emitido por la Municipalidad Provincial en cuya jurisdicción se ubica el predio; se otorga a solicitud del administrado en un plazo máximo de cinco (05) días hábiles y tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses, previo pago del derecho de tramitación correspondiente, otorgado según la zonificación del predio y de acuerdo a los Planos Urbanos vigentes. En la solicitud se indican los datos referidos a la ubicación del predio objeto de la solicitud adjuntando un croquis.

5.2 El Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios es el documento emitido por la Municipalidad Distrital en cuya jurisdicción se ubica el predio; se otorga a solicitud del administrado en un plazo máximo de cinco (05) días hábiles y tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses, previo pago del derecho de tramitación correspondiente, en el cual se especifican los parámetros y las condiciones técnicas de diseño para el predio, de acuerdo a la normativa urbanística y edificatoria vigente al momento de su expedición, al cual se sujeta el proceso de edificación. En la solicitud se indican los datos referidos a la ubicación del predio objeto de la solicitud.

5.3 Los certificados señalados en los numerales 5.1 y 5.2 del presente artículo están orientados al predio, pueden ser solicitados por cualquier administrado y generan deberes y derechos, así como otorgan seguridad jurídica al titular del predio y/o al tercero con derecho a habilitar y/o edificar, incluso cuando los predios sean enajenados. La Municipalidad los tramita como servicios exclusivos.

5.4 Los administrados tienen acceso gratuito a orientación e información completa, veraz y clara, referida a la normativa urbanística y edificatoria que se requiera para el cumplimiento de los requisitos establecidos en los procedimientos administrativos para el otorgamiento de las Licencias de Habilitación Urbana y/o de Edificación.

Artículo 6.- **Obligaciones de las Municipalidades**

6.1 Para efectos del Reglamento, bajo responsabilidad, la Municipalidad tiene las siguientes obligaciones:

a) Abstenerse de exigir a los administrados el cumplimiento de requisitos, la realización de trámites, el suministro de información o la realización de pagos, no previstos en la Ley y el Reglamento, con excepción de las Zonas de Reglamentación Especial.

b) Velar que las áreas que constituyan aportes reglamentarios para cualquiera de las modalidades de Habilitación Urbana, establecidas en el Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE, sean utilizadas conforme al uso para el cual fueron aportadas.

c) Poner a disposición del público, en un ambiente de fácil y libre acceso y/o en el portal institucional de la Municipalidad, el texto de la Ley, del Reglamento y de la normativa complementaria, así como toda la información que pudiera ser útil para el procesamiento de las Licencias de Habilitación Urbana y/o de Edificación, pudiendo ser el FUHU o FUE, los planos de zonificación, los índices de uso, los parámetros urbanísticos y edificatorios, las áreas de aportes mencionadas en el literal precedente, la normativa ambiental y de bienes culturales inmuebles relacionada con la Habilitación Urbana y/o Edificación, entre otros. De igual forma, el Texto Único de Procedimientos Administrativos - TUPA de la Municipalidad, entre otros.

d) En los procedimientos administrativos regulados en la Ley y el Reglamento, según corresponda, comprobar que los profesionales que participan en la elaboración del anteproyecto en consulta o de los proyectos están habilitados en el ejercicio de su profesión y verificar la información presentada por los administrados respecto a la partida registral del predio, a través de los portales web de los colegios profesionales y de la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos - SUNARP, respectivamente; verificar que la zonificación y vías, así como los parámetros urbanísticos y edificatorios correspondan al predio materia de solicitud; realizar las inspecciones; y, emitir el informe correspondiente.

e) Notificar al administrado la copia del Acta de Verificación y Dictamen, en un plazo máximo de cinco (05) días hábiles de haberse emitido.

La notificación puede realizarse a través de una dirección electrónica, siempre que el administrado lo solicite, conforme a las formalidades del Texto Único Ordenado de la Ley N.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N.° 004-2019-JUS, en adelante el TUO de la Ley N.° 27444.

f) Remitir al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS, la información estadística, señalada en el artículo 15 de la Ley, a través del Sistema de Licencias de Habilitación Urbana y de Edificación.

g) Otorgar, en el plazo establecido en la Ley y el Reglamento, las Licencias, Resoluciones o cualquier acto administrativo.

h) Cumplir y hacer cumplir los dictámenes que emitan las Comisiones Técnicas Provinciales y Comisiones Técnicas Provinciales Ad Hoc, cuando resuelvan los recursos de apelación.

i) Cumplir y hacer cumplir las opiniones vinculantes que emite el MVCS.

j) Verificar que los proyectos de habilitación urbana y de edificación sean ejecutados de conformidad con el proyecto aprobado, con el RNE, así como con la normativa ambiental, cultural y otras que resulten aplicables.

k) Requerir a los administrados el inicio del procedimiento de recepción de obras o de la conformidad de obras y declaratoria de edificación, cuando se culmine con la ejecución del proyecto de habilitación urbana o de edificación, según corresponda, de acuerdo al cronograma de obra.

6.2. El funcionario municipal que emite licencias, resoluciones o cualquier acto administrativo, así como el servidor municipal encargado de los procedimientos administrativos que regula la Ley y el Reglamento, sin considerar las normas técnicas y/o legales correspondientes, es sujeto de responsabilidad penal por el otorgamiento ilegal de derechos, de acuerdo al artículo 314 del Código Penal.

Artículo 7.- **Formalidades del expediente**

7.1 El FUHU, el FUE y sus anexos, son visados en todas sus páginas y cuando corresponda, firmados por el administrado y los profesionales que intervienen. Los citados formularios tienen carácter de declaración jurada.

7.2 Toda la documentación técnica es firmada y sellada por el profesional responsable del anteproyecto en consulta y proyectos, así como por el administrado.

7.3 Los membretes de los planos contienen la información sobre el administrado; los profesionales responsables de los planos, su especialidad y el número de colegiatura; el tipo de obra; el nombre del proyecto y de los planos; la escala, la fecha y la numeración del plano referida al número total de planos por especialidad.

7.4 Para la numeración de los planos se utilizan los siguientes prefijos:

7.4.1 Para proyectos de habilitación urbana:

a) “U” para el plano de ubicación y localización.

b) “PP” para los planos perimétricos.

c) “PT” para los planos topográficos.

d) “PTL” para los planos de trazado y lotización.

e) “PO” para los planos de ornamentación de parques.

f) “PRL” para los planos de replanteo de lotización.

g) “PA” para los planos de altura de edificación.

h) Otros prefijos que permitan identificar la especialidad correspondiente, a criterio del proyectista.

7.4.2 Para proyectos de edificación:

a) “U” para el plano de ubicación y localización.

b) “A” para los planos de arquitectura.

c) “E” para los planos de estructuras.

d) “IS” para los planos de instalaciones sanitarias.

e) “IE” para los planos de instalaciones eléctricas.

f) Otros prefijos que permitan identificar la especialidad correspondiente, a criterio del proyectista.

Artículo 8.- **Habilitación Profesional**

La habilitación profesional se acredita mediante una declaración jurada de los profesionales que intervienen en el proyecto y en la tramitación de la licencia respectiva.

Artículo 9.- **Derecho de tramitación**

9.1 En todas las modalidades de aprobación, el derecho de tramitación es cancelado mediante el pago correspondiente al inicio del procedimiento administrativo; incluye el concepto de verificación administrativa cuando se trate de la modalidad A, conforme a lo dispuesto en el RVAT; o, el pago por derechos de revisión de proyecto en las modalidades C y D. El monto cancelado es consignado en el rubro "Observaciones" del FUHU o del FUE, según corresponda.

9.2 El monto por derecho de tramitación no excede el costo por la prestación del servicio y su rendimiento es destinado exclusivamente al financiamiento del mismo, no pudiendo ser superior a una (01) unidad impositiva tributaria - UIT.

Cuando el derecho de tramitación supere dicho monto, la Municipalidad sólo puede cobrar un monto superior a una (01) UIT, con autorización expresa del Ministerio de Economía y Finanzas, conforme a lo establecido en el numeral 54.1 del artículo 54 del TUO de la Ley N.° 27444 y al artículo 70 del Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, aprobado por el Decreto Supremo N.° 156-2004-EF.

9.3 El pago por derecho de tramitación sólo es exigible cuando los procedimientos administrativos y los servicios exclusivos son aprobados por ordenanza, las que en el caso de las Municipalidades Distritales deben ser ratificadas y compendiadas en el TUPA, conforme a lo dispuesto en el artículo 44 del TUO de la Ley N.° 27444. El derecho de tramitación que se cobre sin cumplir con esta disposición es considerado pago indebido.

9.4 El incumplimiento de lo señalado en los numerales 9.2 y 9.3 del presente artículo, constituye una barrera burocrática ilegal, siendo aplicables las sanciones establecidas en el Decreto Legislativo N.° 1256, Decreto Legislativo que aprueba la Ley de Prevención y Eliminación de Barreras Burocráticas.

9.5 Los montos por los derechos de revisión de proyectos a cargo de los Colegios Profesionales, de las instituciones que designan delegados ad hoc y, de aquellas que designan delegados de servicios públicos, se establecen en aplicación del Decreto Supremo N.° 064-2010-PCM, Decreto Supremo que aprueba la metodología de determinación de costos de los procedimientos administrativos y servicios prestados en exclusividad comprendidos en los Textos Únicos de Procedimientos Administrativos de las Entidades Públicas, en cumplimiento del numeral 44.6 del artículo 44 de la Ley N.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

CAPÍTULO II

Comisiones técnicas

Artículo 10.- **Definición**

10.1 Las Comisiones Técnicas son órganos colegiados que ejercen función administrativa cuyo funcionamiento se rige por el TUO de la Ley N.° 27444. Emiten dictámenes de carácter vinculante para el otorgamiento o denegatoria de una Licencia de Habilitación Urbana y/o de Edificación, en los casos que corresponda de acuerdo a la Ley.

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

En el caso de subsanación de observaciones, las Comisiones Técnicas verifican si el administrado lo hizo de forma satisfactoria, no pudiendo observar el proyecto de habilitación urbana, el anteproyecto en consulta y/o el proyecto de edificación presentado, sobre aspectos no objetados en la(s) revisión(es) previa(s), bajo responsabilidad.

10.3 Para los procedimientos administrativos de otorgamiento de Licencias de Habilitación Urbana, la Comisión Técnica Distrital, la Comisión Técnica Provincial y la Comisión Técnica Provincial Ad Hoc están conformadas por:

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

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

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

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

10.4 Para los procedimientos administrativos de otorgamiento de Licencias de Edificación, la Comisión Técnica Distrital, la Comisión Técnica Provincial y la Comisión Técnica Provincial Ad Hoc están conformadas por:

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

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

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

La revisión de los proyectos de edificación, en aspectos de seguridad, está a cargo de los delegados de la Comisión Técnica, según su especialidad.

10.5 Los delegados Ad Hoc son los representantes designados por las instituciones con funciones específicas que se precisan en el numeral 7 del artículo 4 de la Ley, emiten opinión, cuando corresponda.

En el caso del Delegado Ad Hoc del Ministerio de Cultura - MC, su opinión favorable es necesaria para la aprobación de los proyectos de habilitación urbana y/o de edificación en los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación o de aquellos ubicados en el entorno de dichos inmuebles o predios, según corresponda, de acuerdo al artículo 22 de la Ley N.° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación.

10.6 Las Comisiones Técnicas están presididas por un arquitecto o un ingeniero civil o, en defecto de estos, por un ingeniero sanitario o electricista o electromecánico, colegiado, hábil y funcionario de la Municipalidad correspondiente.

10.7 El presidente de la Comisión Técnica tiene las siguientes funciones:

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

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

c) Convocar obligatoriamente a los delegados Ad Hoc en los casos que establezca la Ley.

d) Custodiar las copias de las Actas de Verificación y Dictamen, debidamente legalizadas, compiladas y foliadas.

e) Poner a disposición de las Comisiones Técnicas y de los delegados Ad Hoc, los planes, planos y normas urbanísticas, de edificación y administrativas vigentes, para facilitar la evaluación y dictamen del proyecto.

f) Comunicar a las entidades respectivas, de ser el caso, las infracciones en las que hubiesen incurrido sus delegados, conforme a lo establecido en el artículo 15 del Reglamento.

g) Las funciones contempladas en los artículos 11 y 12 del Reglamento.

h) Velar por el adecuado funcionamiento de la Comisión Técnica y designar a su representante suplente, funcionario o servidor municipal que debe ser un arquitecto o un ingeniero civil, sanitario, electricista o electromecánico, colegiado y hábil, a fin de garantizar el desarrollo de dicha Comisión.

10.8 Los miembros de las Comisiones Técnicas están impedidos de emitir dictámenes:

a) Sobre proyectos en los que tengan participación personal.

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

c) Por encontrarse inhabilitados para participar como miembros de las Comisiones Técnicas.

Los miembros de las Comisiones Técnicas, al tomar conocimiento del anteproyecto en consulta o proyectos de habilitación urbana y de edificación, pueden abstenerse de revisar y emitir dictámenes, de acuerdo a las causales previstas en el artículo 99 del TUO de la Ley N.° 27444. Las Municipalidades reprogramen la revisión sin comprometer los plazos del procedimiento y requiere a los Colegios Profesionales; a las instituciones con funciones específicas; o, a las que designan delegados de servicios públicos, reemplazar al miembro que se abstuvo en el plazo de dos (02) días hábiles, computable dentro del plazo de convocatoria de los miembros de la Comisión Técnica.

10.9 Para el cumplimiento de los plazos de los procedimientos administrativos establecidos en la Ley y el Reglamento y, teniendo en cuenta la carga de expedientes, la Municipalidad puede conformar más de una Comisión Técnica, para lo cual solicita a los colegios profesionales, a las instituciones con funciones específicas y a las entidades prestadoras de servicios públicos, el número de delegados correspondientes.

10.10 Los miembros de las Comisiones Técnicas están obligados a asistir a las convocatorias efectuadas por la Municipalidad.

10.11 En caso de inasistencias hasta en dos oportunidades de algún delegado durante su periodo de designación, la Municipalidad presenta una solicitud de sustitución del mismo al colegio profesional respectivo, a las entidades prestadoras de servicios públicos o a las instituciones con funciones específicas, según sea el caso, por el resto del periodo de su designación.

10.12 En caso que los colegios profesionales no atiendan la solicitud a que se refiere el numeral precedente dentro de los cinco (05) días hábiles de su presentación, la Municipalidad Distrital o Provincial, respectivamente, convoca a un profesional debidamente designado por el colegio profesional correspondiente para cualquier otra Municipalidad de la misma provincia o de la misma región, según corresponda.

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

10.14 La Municipalidad Distrital que no pueda constituir Comisiones Técnicas, puede celebrar convenios de colaboración interinstitucional con otras Municipalidades del mismo ámbito provincial, a fin de constituir las citadas Comisiones. En este supuesto, la presidencia recae en el funcionario de la Municipalidad que no cuenta con Comisión Técnica.

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

10.16 En este supuesto, el procedimiento administrativo se inicia con la presentación del expediente en la Municipalidad en cuya jurisdicción se ubica el proyecto. La verificación del proyecto y la emisión del dictamen están a cargo de la Comisión Técnica Común, correspondiendo a la Municipalidad en la que se inició el procedimiento administrativo, emitir la licencia respectiva. El pago por derecho de tramitación incluye el costo de la revisión de los documentos presentados que conforman el expediente.

10.17 En caso no se pueda constituir la Comisión Técnica Común, la Municipalidad Distrital puede celebrar un Convenio de Cooperación Interinstitucional con una Municipalidad Provincial de la misma Región.

10.18 En caso no se puedan constituir las Comisiones Técnicas por razones o conflictos que conciernen a los colegios profesionales, a las entidades prestadoras de servicios públicos y/o a las instituciones con funciones específicas, las Municipalidades deben convocar a profesionales debidamente designados ante cualquier otra Municipalidad de cualquier Provincia o Región, según corresponda, quienes deben evaluar y dictaminar los anteproyectos en consulta y proyectos que se presenten y la Municipalidad, de ser el caso, emitir las licencias correspondientes.

Artículo 11**.- Funciones de las Comisiones Técnicas para Habilitaciones Urbanas**

11.1 La Comisión Técnica Distrital para Habilitaciones Urbanas tiene las siguientes funciones:

a) Verificar, revisar, evaluar y dictaminar que los proyectos cumplan con las disposiciones urbanísticas que regulan el predio respectivo, las que se señalan en el dictamen correspondiente. La verificación es efectuada por los miembros de la Comisión Técnica que asistan a la respectiva sesión. La sesión se prolonga el tiempo que sea necesario dentro del día en que fue convocada, a fin que los asistentes revisen los proyectos materia de evaluación.

b) Resolver cualquier vacío que pudiese existir respecto de las disposiciones urbanísticas vigentes, a fin de evaluar los proyectos que le son sometidos.

c) Fundamentar sus dictámenes cuando el proyecto sea calificado con dictamen No Conforme, de acuerdo con el numeral 13.6 del artículo 13 del Reglamento.

d) Dictaminar en el día de su conocimiento, los Recursos de Reconsideración, formulados por los administrados o cualquiera de sus miembros, contra las Actas de Verificación y Dictamen que emita y, de ser el caso, declarar su nulidad de conformidad con el TUO de la Ley N.° 27444.

e) Atender, obligatoriamente, a los profesionales de su especialidad que soliciten sustentar personalmente sus proyectos, quien podrá asistir a la sesión acompañado del administrado.

11.2 La Comisión Técnica Provincial para Habilitaciones Urbanas tiene las siguientes funciones:

a) Las señaladas en el numeral 11.1 del presente artículo, para los proyectos, así como sus procedimientos administrativos complementarios a desarrollar en el ámbito del Cercado.

b) Dictaminar en el día de su conocimiento, los Recursos de Apelación formulados por los administrados o cualquiera de los miembros de la Comisión Técnica Distrital contra las Actas de Verificación y Dictamen que emita dicha Comisión y, de ser el caso, declarar su nulidad de conformidad con el TUO de la Ley N.° 27444.

c) Conocer y declarar la nulidad de oficio de las Actas de Verificación y Dictamen emitidas por la Comisión Técnica Distrital, cuando se advierta alguna de las causales de nulidad previstas en el artículo 10 del TUO de la Ley N.° 27444; de ser el caso, resolver sobre el fondo del asunto de contarse con los elementos suficientes para ello, de conformidad con el TUO de la Ley N.° 27444; y, dictaminar de acuerdo a lo establecido en el numeral 13.4 del artículo 13 del Reglamento.

11.3 La Comisión Técnica Provincial Ad Hoc para Habilitaciones Urbanas tiene la función de dictaminar en el día de su conocimiento, los Recursos de Apelación formulados por los administrados o cualquiera de los miembros de la Comisión Técnica Provincial contra las Actas de Verificación y Dictamen que emita dicha Comisión. Asimismo, debe conocer y declarar la nulidad de oficio de las Actas de Verificación y Dictamen emitidas por la Comisión Técnica Distrital, cuando se advierta alguna de las causales de nulidad previstas en el artículo 10 del TUO de la Ley N.° 27444; de ser el caso, resolver sobre el fondo del asunto de contarse con los elementos suficientes para ello, de conformidad con el TUO de la Ley N.° 27444 y, dictaminar de acuerdo a lo establecido en el numeral 13.4 del artículo 13 del Reglamento.

Artículo 12.- **Funciones de las Comisiones Técnicas para Edificaciones**

12.1 La Comisión Técnica Distrital para Edificaciones tiene las siguientes funciones:

a) Verificar, revisar, evaluar y dictaminar que los anteproyectos en consulta y proyectos cumplan con las normas urbanísticas y edificatorias que regulan el predio respectivo, lo cual consta en el dictamen correspondiente. La verificación es efectuada por los miembros de la Comisión

Técnica, por especialidades, primero arquitectura, luego estructuras y, por último, en forma conjunta, instalaciones sanitarias y eléctricas. La verificación se prolonga el tiempo que sea necesario, dentro del día en que fue convocada, a fin que los asistentes revisen los proyectos materia de evaluación.

b) Resolver cualquier vacío que pudiese existir respecto de las disposiciones edificatorias vigentes, a fin de evaluar los proyectos que le son sometidos.

c) En la verificación del anteproyecto en consulta, proyecto, modificación del proyecto, Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, incluyendo la emisión del dictamen por especialidad, la Comisión Técnica debe dictaminar dentro del plazo establecido para el procedimiento administrativo, pudiendo ampliar el plazo para la calificación del mismo, por una sola vez y por un término que no sea mayor a cinco (05) días hábiles, de tratarse de bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación o de previsible impacto socio - ambiental, o de gran escala, cuya calificación requiera de un mayor tiempo de análisis, lo que debe constar en el Acta de Verificación y Dictamen.

d) Fundamentar sus dictámenes cuando el proyecto sea calificado con dictamen No Conforme, de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 13.6 del artículo 13 del Reglamento.

e) Dictaminar en el día de su conocimiento, los Recursos de Reconsideración, formulados por los administrados o cualquiera de sus miembros, contra las Actas de Verificación y Dictamen que emita y, de ser el caso, declarar su nulidad de conformidad con el TUO de la Ley N.° 27444.

f) Atender, obligatoriamente, a los profesionales de su especialidad que soliciten sustentar personalmente sus proyectos, quien podrá asistir a la sesión acompañado del administrado.

12.2 La Comisión Técnica Provincial para Edificaciones tiene las siguientes funciones:

a) Las señaladas en el numeral 12.1 del presente artículo para los anteproyectos en consulta y proyectos, así como sus procedimientos administrativos complementarios, a desarrollar en el ámbito del Cercado.

b) Dictaminar en el día de su conocimiento, los Recursos de Apelación formulados por los administrados o cualquiera de los miembros de la Comisión Técnica Distrital contra las Actas de Verificación y Dictamen que emita dicha Comisión; de ser el caso, declarar su nulidad de conformidad con el TUO de la Ley N.° 27444.

c) Conocer y declarar la nulidad de oficio de las Actas de Verificación y Dictamen emitidas por la Comisión Técnica Distrital, cuando se advierta alguna de las causales de nulidad previstas en el artículo 10 del TUO de la Ley N.° 27444; de ser el caso, resolver sobre el fondo del asunto de contarse con los elementos suficientes para ello, de conformidad con el TUO de la Ley N.° 27444; y, dictaminar de acuerdo a lo establecido en el numeral 13.4 del artículo 13 del Reglamento.

12.3 La Comisión Técnica Provincial Ad Hoc para Edificaciones tiene la función de dictaminar en el día de su conocimiento, los Recursos de Apelación formulados por los administrados o cualquiera de los miembros de la Comisión Técnica Provincial contra las Actas de Verificación y Dictamen que emita dicha Comisión. Asimismo, debe conocer y declarar la nulidad de oficio de las Actas de Verificación y Dictamen emitidas por la Comisión Técnica Distrital, cuando se advierta alguna de las causales de nulidad previstas en el artículo 10 del TUO de la Ley N.° 27444; de ser el caso, resolver sobre el fondo del asunto de contarse con los elementos suficientes para ello, de conformidad con el TUO de la Ley N.° 27444; y, dictaminar de acuerdo a lo establecido en el numeral 13.4 del artículo 13 del Reglamento.

Artículo 13.- **Dictámenes de las Comisiones Técnicas**

13.1 Los dictámenes de las Comisiones Técnicas son actos administrativos que se emiten en sujeción a las normas urbanísticas y edificatorias vigentes. Las Comisiones Técnicas son responsables que los dictámenes que emitan se sujeten a las citadas normas.

13.2 Los dictámenes se aprueban por mayoría simple de los miembros de la Comisión Técnica presentes en la sesión. Para el caso de Licencias de Edificación, los dictámenes se emiten por especialidad.

13.3 Los pronunciamientos de los delegados Ad Hoc constituyen la opinión de la entidad a la que representan, por lo que son incorporados en los dictámenes.

13.4 Los dictámenes de la Comisión Técnica para Habilitaciones Urbanas y/o para Edificaciones, se emiten por mayoría simple de los delegados asistentes, en los siguientes términos:

a) Conforme: Cuando el anteproyecto en consulta o el proyecto cumplen con las normas urbanísticas y/o de edificaciones vigentes.

b) No Conforme: Cuando el anteproyecto en consulta o el proyecto incumplen alguna norma urbanística y/o de edificaciones vigentes y cuya subsanación implica necesariamente modificaciones.

c) Conforme con Observaciones: Cuando el proyecto cumple con las normas urbanísticas y/o de edificaciones vigentes; sin embargo, presenta observaciones subsanables relacionadas a la representación gráfica de los planos. El expediente continúa con la evaluación de especialidades, sin perjuicio que la observación sea subsanada dentro del plazo previsto en el procedimiento.

Para la emisión de la Licencia de Edificación Temporal en las modalidades C y D, regulada en el numeral 66.4 del artículo 66 del Reglamento, se requiere la subsanación de las observaciones gráficas.

Vencido el plazo previsto en el procedimiento, la Municipalidad suspende la emisión de la licencia hasta que el administrado haya cumplido con subsanar la observación gráfica correspondiente. Efectuado el levantamiento, el presidente de la Comisión Técnica, en un plazo de tres (03) días hábiles, verifica que en los planos se haya subsanado la representación gráfica observada, quien de encontrarlos conformes procede a la emisión del informe respectivo y notifica la licencia. Esta verificación no requiere pago alguno.

13.5 El dictamen Conforme tiene un plazo de vigencia de treinta y seis (36) meses.

El dictamen Conforme correspondiente a un proyecto integral tiene un plazo de vigencia de diez (10) años.

13.6 El dictamen No Conforme se justifica consignando la norma transgredida, el articulado pertinente y precisando las observaciones técnicas, las cuales se formulan por única vez; mientras que el dictamen Conforme con Observaciones se justifica precisando la representación gráfica que debe subsanarse. Cada delegado que formule observaciones debe fundamentar las mismas.

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

13.8 En todos los procedimientos administrativos que regula la Ley y el Reglamento, de formularse observaciones, el cómputo del plazo para dictaminar se suspende desde la fecha en la que fueron formuladas, reanudándose dicho plazo desde la presentación de las respectivas subsanaciones de forma satisfactoria.

13.9 En caso de no presentar las subsanaciones en el plazo otorgado al administrado; o, de no subsanar de forma satisfactoria, luego de la cuarta revisión del proyecto para habilitaciones urbanas con dictamen No Conforme o, de la octava revisión del proyecto de edificaciones con dictamen No Conforme, la Municipalidad declara la improcedencia del procedimiento administrativo. (Corregido con Fe de Erratas)

13.10 En cada plano se consigna el dictamen de la Comisión Técnica, debidamente sellado y firmado por cada uno de sus miembros, indicando sus números de colegiatura.

13.11 El dictamen es suscrito por todos los miembros de la Comisión Técnica, quienes tienen derecho a dejar constancia de sus observaciones o salvedades. El presidente custodia las Actas de Verificación y Dictamen. Para el caso de Licencias de Edificación, el Acta de Verificación y Dictamen es suscrito por el o los miembros de la especialidad correspondiente.

13.12 Se deja expresa constancia en el Acta de Verificación y Dictamen de la asistencia a la respectiva sesión, tanto de sus miembros como de los delegados Ad Hoc, según corresponda.

13.13 Los dictámenes emitidos por las Comisiones Técnicas están sujetos a los siguientes recursos impugnatorios:

a) Recurso de Reconsideración: Es presentado ante el presidente de la Comisión Técnica Distrital que emitió el dictamen, órgano colegiado que lo resuelve.

b) Recurso de Apelación: Es presentado ante el presidente de la Comisión Técnica Distrital que emitió el dictamen, quien lo eleva a la Comisión Técnica Provincial dentro de un plazo de tres (03) días hábiles.

13.14 La Comisión Técnica Provincial Ad Hoc se pronuncia sobre el Recurso de Apelación presentado contra lo resuelto por la Comisión Técnica Provincial, cuando se trate de predios ubicados en el Cercado.

13.15 Los recursos administrativos son interpuestos en el término de quince (15) días y resueltos, de acuerdo a lo establecido en el numeral 13.4 del presente artículo, en el plazo de treinta (30) días, bajo responsabilidad. Para la revisión de los recursos administrativos no se requiere el pago por derecho de revisión ni pago por derecho de tramitación.

13.16 El plazo del procedimiento administrativo se suspende con la interposición de los recursos administrativos y se reanuda al día siguiente de la notificación del Acta de Verificación y Dictamen que los resuelve.

Artículo 14.- **Delegados**

14.1 Los delegados de los colegios profesionales y los delegados Ad Hoc deben tener experiencia profesional mayor a cinco (05) años en el diseño, revisión, ejecución y/o supervisión de proyectos y obras de habilitación urbana o de edificación, según corresponda; asimismo, no pueden ejercer el cargo por más de dos (02) años consecutivos en la misma jurisdicción distrital. La experiencia y los requisitos exigidos para los delegados Ad Hoc del Ministerio de Cultura son determinados por dicha entidad.

14.2 Los colegios profesionales designan ante la Municipalidad respectiva, a los delegados que los representan en la Comisión Técnica Distrital y Provincial, así como en las Comisiones Técnicas Provinciales Ad Hoc.

14.3 Las entidades prestadoras de servicios públicos designan ante la Municipalidad respectiva, a los profesionales que los representan como delegados ante las Comisiones Técnicas señaladas en el numeral precedente, de acuerdo al número de profesionales requeridos por la Municipalidad. Asimismo, designan a los representantes que, con los Revisores Urbanos, realizan la verificación de los proyectos presentados.

14.4 Las instituciones con funciones específicas designan ante la Municipalidad respectiva, a los profesionales que los representan como delegados Ad Hoc ante las Comisiones Técnicas señaladas en el numeral 14.2 del presente artículo, de acuerdo al número de profesionales

requeridos por la Municipalidad. Asimismo, designan a los representantes que, con los Revisores Urbanos, realizan la verificación de los anteproyectos en consulta y proyectos presentados.

14.5 Los delegados se pronuncian exclusivamente sobre la materia que compete a la institución que representan y son responsables individualmente por los dictámenes que emiten.

14.6 El pago por revisión del anteproyecto en consulta y/o proyecto de habilitaciones urbanas y de edificaciones, según corresponda, es depositado por los administrados en las cuentas que señalen cada uno de los respectivos colegios profesionales o instituciones representadas. Los números de las cuentas son publicitados por la Municipalidad, conforme a lo establecido en el literal c) del artículo 6 del Reglamento.

14.7 El pago por revisión del proyecto de habilitación urbana, del anteproyecto en consulta y/o del proyecto de edificación, cuando corresponda, faculta al administrado a presentar ante la Comisión Técnica el proyecto respectivo hasta en dos (02) oportunidades en cada una de las especialidades.

14.8 Los colegios profesionales, las entidades prestadoras de servicios públicos, así como las instituciones con funciones específicas deben remitir a las Municipalidades la credencial correspondiente de sus representantes, la cual debe indicar, entre otros, su condición de delegado, así como el periodo de acreditación.

Artículo 15.- **Infracciones y sanciones**

15.1 Son infracciones de los integrantes de las Comisiones Técnicas:

a) Emitir dictamen sobre expedientes incompletos, siempre que las omisiones del mismo impidan la evaluación del proyecto.

b) Emitir dictamen en contravención de los requisitos o condiciones establecidos en la normatividad vigente.

c) Emitir dictamen contraviniendo lo establecido en los artículos 11, 12 y 13 del Reglamento.

d) Dar lugar a que opere el silencio administrativo positivo.

15.2 Las infracciones son sancionadas con inhabilitación hasta por dos (02) años para participar como miembro de la Comisión Técnica a nivel nacional, sin perjuicio de las sanciones civiles y penales que correspondan. La Municipalidad comunica al colegio profesional o institución, según corresponda, de la infracción a efectos que adopte las acciones necesarias.

15.3 La reincidencia en alguna de las infracciones señaladas en el numeral 15.1 del presente artículo es sancionada con inhabilitación permanente para ser designado como miembro de la Comisión Técnica a nivel nacional; debiendo actuarse según lo previsto en el numeral anterior.

TÍTULO II

Habilitación urbana

CAPÍTULO I

Generalidades

Artículo 16.- **Habilitación Urbana**

16.1 Es el proceso de convertir un terreno rústico o eriazo en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad, de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública. Adicionalmente, el terreno puede contar con redes para la distribución de gas y redes de comunicaciones. Este proceso requiere de aportes gratuitos y obligatorios para fines de recreación pública, que son áreas de uso público irrestricto; así como para servicios públicos complementarios, para educación, salud y otros fines, en lotes regulares edificables que constituyen bienes de dominio público del Estado, susceptibles de inscripción en el Registro de Predios.

16.2 En las habilitaciones urbanas para uso de vivienda se puede autorizar la ejecución de las obras en forma progresiva, pudiendo solo diferirse la ejecución de las calzadas y/o las aceras conforme se establece en el RNE, cumpliéndose las condiciones establecidas en dicho Reglamento. La ejecución y recepción de las obras diferidas pueden ejecutarse progresivamente en el plazo máximo de diez (10) años.

16.3 El procedimiento administrativo de habilitación urbana contempla dos etapas:

a) Aprobación del proyecto.

b) Recepción de las obras.

16.4 Los aportes reglamentarios a los que están obligados a efectuar los titulares de predios rústicos que requieran iniciar procesos de habilitación urbana se regulan por lo previsto en la Norma Técnica GH.020, “Componentes de Diseño Urbano” del RNE.

16.5 En habilitaciones urbanas para uso industrial, los aportes reglamentarios pueden ser adjudicados a las entidades receptoras de los mismos en un terreno habilitado, de propiedad del titular de la habilitación urbana, localizado fuera de los linderos del lote materia del procedimiento administrativo de habilitación urbana y dentro de la jurisdicción distrital.

16.6 En la partida registral debe inscribirse como carga, la licencia de habilitación urbana mediante la cual la Municipalidad acepta que el aporte reglamentario se ubique fuera del predio materia de habilitación urbana y, la minuta de transferencia del terreno por los aportes reglamentarios a favor de las entidades receptoras.

16.7 El administrado puede hacer entrega anticipada del aporte reglamentario, el mismo que puede inscribirse en el Registro de Predios. Realizada dicha inscripción, las entidades receptoras pueden disponer del aporte reglamentario anticipado para la ejecución de las obras de edificación que correspondan, según los usos para los cuales fueron destinados.

16.8 En la memoria descriptiva del proyecto de habilitación urbana, se hace referencia a la partida registral del terreno a ser entregado en calidad de aporte reglamentario.

16.9 En los casos que corresponda, el monto de la redención de los aportes reglamentarios se calcula al valor de tasación arancelaria por metro cuadrado del terreno urbano, conforme a lo dispuesto en el RNE y los valores arancelarios vigentes.

16.10 Están exonerados de efectuar aportes reglamentarios, tanto para la aprobación del proyecto de habilitación urbana como para la recepción de obras, los titulares de predios rústicos en los que se realicen proyectos de inversión pública, de asociación público - privada o de concesión para la prestación de servicios públicos esenciales o para la ejecución de infraestructura pública.

16.11 En los casos que el aporte reglamentario entregado en forma anticipada forme parte del terreno materia de habilitación urbana, para garantizar la ejecución de las obras de habilitación urbana que le corresponden, los titulares del predio deben presentar Carta Fianza a favor de la Municipalidad correspondiente, por el monto de las obras faltantes, pudiendo optar por:

a) La reserva a favor de la Municipalidad, por el valor de las obras faltantes, a ser inscrita como carga registral.

b) La ejecución de obras de interés local, por el valor de las obras faltantes.

16.12 Las entidades receptoras de los aportes obligatorios y gratuitos o, de la redención en dinero establecen, respectivamente, los procedimientos para la transferencia y recepción de las áreas de aportes o, el cobro de la redención correspondiente; en su defecto, bastará que el administrado presente copia de la licencia de habilitación urbana, así como del plano de trazado y lotización aprobado, para acreditar el cumplimiento de la obligación.

Artículo 17.- **Proceso de Reurbanización**

17.1 El proceso de Reurbanización recompone la trama urbana existente, mediante la reubicación o redimensionamiento de las vías y puede incluir la acumulación y posterior subdivisión de lotes, la demolición de edificaciones y cambios en la infraestructura de servicios; están sujetos al procedimiento administrativo de habilitación urbana con construcción simultánea y está exonerado de los aportes reglamentarios adicionales a los existentes; debiendo cumplir con lo dispuesto en el RNE y demás normas vigentes. Este procedimiento no aplica a los bienes culturales inmuebles.

17.2 Los parámetros de diseño aplicables a un proyecto de reurbanización son establecidos previamente mediante un Plan Específico aprobado por la Municipalidad Provincial respectiva, el cual contempla la integración inmobiliaria de los predios a través de una Unidad de Gestión Urbanística.

Artículo 18.- **Reajuste de Suelos**

18.1 Previo al proceso de habilitación urbana se puede utilizar el Reajuste de Suelos, que es el mecanismo de gestión de suelo para el desarrollo urbano en áreas de expansión urbana, el cual consiste en la acumulación de parcelas rústicas de distintos propietarios, constituyendo una forma de organización con personería jurídica, para ejecutar la habilitación urbana de acuerdo a lo establecido en el Reglamento, en el RNE y en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por Decreto Supremo N.° 022-2016-VIVIENDA, en adelante RATDUS.

18.2 Este proceso es aplicable para casos de parcelas rústicas que por sus formas o dimensiones individuales dificultan la dotación física de las áreas de aportes reglamentarios, la incorporación de las obras de carácter provincial, la subdivisión de lotes, entre otros.

Artículo 19.- **Modalidades de aprobación de Habilitación Urbana**

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

19.1 Modalidad A: Aprobación automática con firma de profesionales

19.1.1 Pueden acogerse a esta modalidad:

a) Las habilitaciones urbanas de terrenos en los que se desarrollen proyectos de inversión pública, de asociación público - privada o de concesión privada que se realicen para la prestación de servicios públicos esenciales o para la ejecución de infraestructura pública.

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

19.1.2 En la presente modalidad, no están contempladas las habilitaciones urbanas proyectadas sobre terrenos que constituyan parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación declaradas por el Ministerio de Cultura.

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

19.2.1 Pueden acogerse a esta modalidad:

a) Las unidades prediales de uso residencial 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) La modificación del proyecto de habilitación urbana que corresponda a alguna etapa de un proyecto integral aprobado con anterioridad o que tenga el plazo vencido.

19.2.2 En la presente modalidad, no están contempladas las habilitaciones urbanas proyectadas sobre terrenos que constituyan parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación declaradas por el Ministerio de Cultura.

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

Pueden acogerse a esta modalidad las habilitaciones urbanas:

a) Que se vayan a ejecutar por etapas con sujeción a un proyecto integral.

b) Con construcción simultánea que soliciten venta garantizada de lotes.

c) Con construcción simultánea de viviendas en las que 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) Todas las demás habilitaciones urbanas que no se encuentren contempladas en las modalidades A, B y D, como aquellas a ejecutarse sobre predios que constituyan parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, áreas naturales protegidas, su zona de amortiguamiento y en ecosistemas frágiles.

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

Pueden acogerse a esta modalidad las habilitaciones urbanas:

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

b) De predios que colinden con zonas arqueológicas, con bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación o, con Áreas Naturales Protegidas.

c) Con o sin construcción simultánea, para fines de Industria, Comercio y Usos Especiales (OU).

19.5 La Municipalidad, a requerimiento del administrado, otorga Licencia de Habilitación Urbana bajo los alcances de una modalidad superior a la que corresponda el proyecto. Los requisitos son los mismos a los exigidos por la modalidad original y, para las modalidades C y D con evaluación previa por la Comisión Técnica, se debe presentar además el comprobante de pago por revisión del proyecto.

19.6 El proceso de Reurbanización es aprobado en la modalidad C.

19.7 En caso se trate de una habilitación urbana a ejecutarse por etapas, de acuerdo a lo establecido en el numeral 13 del artículo 3 de la Ley, se solicita una licencia por cada etapa conforme al proyecto integral. Cada etapa tiene que cumplir con los aportes gratuitos y obligatorios correspondientes.

Artículo 20.- **Documentos previos para la Habilitación Urbana**

20.1 Son los documentos que regulan el diseño o las condiciones técnicas que afectan el procedimiento administrativo de habilitación urbana, por lo que se debe recabar o tramitar con anterioridad a dicho procedimiento, de acuerdo al artículo 14 de la Ley, siendo éstos:

a) Certificado de Zonificación y Vías, es el documento emitido por las Municipalidades Provinciales en el ámbito de sus jurisdicciones, que especifica los parámetros de diseño que regulan el proceso de Habilitación Urbana de un predio.

A solicitud del administrado y para el procedimiento administrativo de regularización de habilitación urbana, previa declaración de la fecha de ejecución de dicha habilitación, la Municipalidad consigna los parámetros de diseño vigentes a la fecha de ejecución de la habilitación urbana y los vigentes a la fecha de expedición del certificado.

b) Certificado de Factibilidad de Servicios, es el documento emitido por los prestadores de servicios de saneamiento y las entidades prestadoras de energía eléctrica, en el que se indica expresamente si se brindará el servicio o, de manera excepcional, las condiciones

técnicas y administrativas que se requieren para implementar su acceso; y cuya obtención es necesaria con anterioridad al procedimiento administrativo de Licencia de Habilitación Urbana, conforme a lo dispuesto en la normativa sectorial correspondiente.

El Certificado de Factibilidad de Servicios debe emitirse en un plazo máximo de quince (15) días útiles y tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses, prorrogable por única vez por doce (12) meses calendario, dentro del ámbito de responsabilidad de quien emite el referido certificado. En caso las empresas prestadoras de servicios no emitan el certificado en el plazo establecido, serán sujetas a responsabilidad. Para el caso de los proyectos integrales de habilitación urbana aprobados, no se requiere la actualización del Certificado de Factibilidad de Servicios durante la ejecución de las etapas, en tanto el proyecto no contenga modificaciones.

Los rembolsos a que se refiere el numeral 3 del artículo 14 de la Ley, se efectuarán en el plazo que para el efecto establezca la normativa sectorial correspondiente que rigen las concesiones o la prestación de servicios públicos.

c) El Planeamiento Integral, como documento previo, es la Ordenanza Municipal Provincial que aprueba el instrumento técnico - normativo con fines de integración al área urbana de los predios rústicos que no están comprendidos en los Planes de Desarrollo Urbano - PDU o localizados en los centros poblados que carezcan del PDU y/o Zonificación.

El proceso de aprobación del planeamiento integral se encuentra establecido en el RATDUS.

20.2 El registrador inscribe a solicitud del propietario, cualquiera de los documentos previos.

Artículo 21.- **Certificación ambiental y estudios para proyectos de habilitación urbana**

La certificación ambiental y los estudios que se requieren para la aprobación de los proyectos de habilitación urbana de acuerdo a las modalidades de aprobación son:

a) La certificación ambiental de acuerdo a las normas de la materia y desarrollado conforme a lo dispuesto en la Ley N.° 27446, Ley del Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental, su Reglamento y al listado de inclusión de los proyectos de inversión sujetos al Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental - SEIA, que es aprobado conforme a la normatividad de la materia.

b) El Estudio de Impacto Vial - EIV, únicamente en los casos que el RNE lo establezca. Cuando el proyecto de habilitación urbana incorpore los criterios, condiciones, características, alcances y requisitos exigidos en el RNE reemplazará al EIV.

c) El Estudio de Mecánica de Suelos con Fines de Pavimentación para los proyectos de Habilitación Urbana, el cual es desarrollado por profesional(es) especialista(s) en la materia, de acuerdo a lo establecido en la Norma Técnica CE.010, “Pavimentos Urbanos” del RNE.

CAPÍTULO II

Documentos requeridos

Artículo 22.- **Requisitos comunes**

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

a) FUHU, en tres (03) juegos originales, debidamente suscritos por el administrado y, en la sección que corresponda, por los profesionales responsables, en el que se debe consignar la información necesaria al procedimiento que se requiere iniciar, de acuerdo a la modalidad correspondiente.

Para las modalidades C y D, se adjunta copia del recibo del pago efectuado en los colegios profesionales; en las instituciones con funciones específicas; o, en las entidades que designan delegados de servicios públicos, por derecho de revisión.

El pago de tramitación de la licencia y los pagos por derecho de revisión se encuentran comprendidos en la determinación del derecho de tramitación, de acuerdo a lo establecido en el TUO de la Ley N.° 27444.

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

22.2 El FUHU y sus anexos, son documentos aprobados por el MVCS, de libre reproducción, mediante el cual se formalizan los procedimientos administrativos y actos administrativos relacionados con la autorización de ejecución de los proyectos de habilitación urbana; lo suscriben el administrado, así como los profesionales responsables del proyecto; tiene carácter de declaración jurada la información que contiene y los documentos que se presentan. Este formulario tiene mérito de inscripción registral.

Artículo 23.- **Recepción del expediente**

23.1 Todos los documentos que forman parte del expediente tienen la condición de declaración jurada, por lo que el funcionario de la unidad de recepción documental, se limita a verificar en el acto de presentación que el expediente contenga los documentos requeridos por la Ley y el Reglamento. En caso el expediente cumpla con lo indicado, le asigna un número, sella y firma el FUHU y folia cada uno de los documentos presentados, tanto los originales como las copias.

En las modalidades B, C y D, el administrado puede presentar en el expediente solo un juego del FUHU y de la documentación técnica requerida. En ese supuesto, los otros dos (02) juegos requeridos, son presentados dentro de un plazo de tres (03) días, contado desde la notificación de la aprobación del proyecto de habilitación urbana.

23.2 De no cumplir el expediente con lo indicado en el numeral precedente, en un solo acto y por única vez, el funcionario a cargo de la unidad de recepción documental realiza las observaciones por falta de requisitos que no puedan ser salvadas de oficio, requiriendo al administrado que las subsane dentro de un plazo máximo de dos (02) días hábiles.

La observación se anota bajo firma del receptor en la solicitud y en el cargo que se entrega al administrado, indicando que, de no ser subsanadas en el plazo estipulado, se tiene por no presentada su solicitud.

23.3 Dentro del plazo establecido en el numeral precedente y mientras está pendiente la subsanación, son aplicables las siguientes reglas:

a) No procede el cómputo de plazos para que opere el silencio administrativo, ni para la presentación de recursos administrativos.

b) No procede la aprobación automática del procedimiento administrativo, de ser el caso.

c) El funcionario a cargo de la unidad de recepción documental no remite el expediente al órgano competente para el inicio del procedimiento administrativo.

Transcurrido el plazo y de no ser subsanadas las observaciones por incumplimiento de requisitos, se considera como no presentada la solicitud o formulario y se devuelve con sus recaudos cuando el administrado se apersone a reclamar, reembolsando el monto de los derechos de tramitación que haya abonado. En caso se haya efectuado pago por derechos de revisión y/o por participación de delegados Ad Hoc se solicita el reembolso en las entidades correspondientes, deduciéndose en ambos casos los gastos administrativos generados.

De ser subsanadas las observaciones, se procede conforme a lo establecido en el numeral 23.1 del presente artículo y se remite al órgano competente.

23.4 Cuando la Municipalidad advierta que en la revisión de la documentación a la que se refiere el literal d) del artículo 6 del Reglamento para las modalidades B, C y D no se pueda continuar con el procedimiento administrativo de habilitación urbana, emplaza por única vez al administrado, a fin que realice la subsanación correspondiente en un plazo de quince (15) días hábiles. Mientras esté pendiente dicha subsanación, es aplicable lo dispuesto en el literal a) del numeral 23.3 del presente artículo. De no subsanar de forma satisfactoria lo requerido dentro del plazo establecido, la Municipalidad declara la improcedencia de lo solicitado.

23.5 La Municipalidad está obligada a realizar una revisión integral del cumplimiento de todos los requisitos de las solicitudes que presentan los administrados y, en una sola oportunidad, debe formular todas las observaciones que correspondan.

Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo precedente, la Municipalidad mantiene la facultad de requerir única y exclusivamente la subsanación de aquellos requisitos que no hayan sido subsanados por el administrado o cuya subsanación no resulte satisfactoria. En ningún caso se pueden realizar nuevas observaciones invocando la facultad señalada en el presente párrafo.

23.6 El incumplimiento de la obligación señalada en el numeral que antecede, constituye una falta administrativa sancionable, de conformidad con lo dispuesto por el TUO de la Ley N.° 27444; así como, una barrera burocrática ilegal, siendo aplicables las sanciones establecidas en el Decreto Legislativo N.° 1256, Decreto Legislativo que aprueba la Ley de Prevención y Eliminación de Barreras Burocráticas, sin perjuicio de la obligación del administrado de subsanar las observaciones.

CAPÍTULO III

Licencias de habilitación urbana

Artículo 24.- **Requisitos y procedimientos para obtener la Licencia de Habilitación Urbana - Modalidad A: Aprobación Automática con firma de profesionales**

24.1 Para obtener una Licencia de Habilitación Urbana en la modalidad A, según lo indicado en el numeral 19.1 del artículo 19 del Reglamento, el administrado inicia el procedimiento administrativo presentando a la Municipalidad respectiva, además de los documentos que se indican en el artículo 22 del Reglamento, los siguientes:

a) Certificados de Factibilidad de Servicios de agua potable, alcantarillado y de energía eléctrica, según lo dispuesto en el literal b) del numeral 20.1 del artículo 20 del Reglamento.

b) Declaración Jurada de inexistencia de feudatarios.

c) Documentación técnica, en tres (03) juegos originales, firmada por el administrado y los profesionales responsables del diseño, de acuerdo a lo siguiente:

- Plano de ubicación y localización del terreno con coordenadas UTM.

- Plano perimétrico y topográfico.

- Plano de trazado y lotización con indicación de lotes, vías y secciones de vías, ejes de trazo y habilitaciones urbanas colindantes, en caso sea necesario para comprender la integración con el entorno, con indicación de curvas de nivel por cada metro.

- Plano de pavimentos, con indicación de curvas de nivel por cada metro, de corresponder.

- Plano de ornamentación de parques, referentes al diseño, ornamentación y equipamiento de las áreas de recreación pública, de ser el caso.

- Memoria descriptiva.

Los planos son elaborados en forma georeferenciada al Sistema Geodésico Oficial, según lo establecido en la Ley N.° 28294, Ley que crea el Sistema Nacional Integrado de Catastro y su Vinculación con el Registro de Predios, en adelante la Ley N.° 28294 y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N.° 005-2006-JUS.

d) Copia del planeamiento integral aprobado, cuando corresponda.

e) Certificación Ambiental, según lo dispuesto en el literal a) del artículo 21 del Reglamento.

f) 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.

g) Estudio de Mecánica de Suelos con fines de pavimentación, de acuerdo a lo previsto en el literal c) del artículo 21 del Reglamento.

24.2 Los documentos se presentan a la unidad de recepción documental, procediendo el funcionario a cargo de acuerdo a lo establecido en el artículo 23 del Reglamento. De estar conformes los documentos, se sellan y firman cada uno de ellos. El número de la licencia se consigna en forma inmediata en todos los originales de los FUHU presentados. El cargo del administrado, está conformado por dos (02) juegos del FUHU y dos (02) juegos de la documentación técnica; de los cuales, un (01) juego del FUHU y un (01) juego de la documentación técnica se le entrega en el mismo acto de presentación y constituye la Licencia de Habilitación Urbana, mientras que el otro juego del FUHU y de la documentación técnica se le entrega debidamente firmados y sellados dentro de los tres días, conforme al literal b) del numeral 3.2 del artículo 3 del Reglamento.

24.3 Se adjunta al expediente de Licencia de Habilitación Urbana en esta Modalidad, el Anexo H, de acuerdo a lo establecido en el RVAT, para agilizar su suscripción y dar inicio a la obra.

Artículo 25.- **Requisitos y procedimientos para obtener la Licencia de Habilitación Urbana - Modalidad B: Aprobación de Proyecto con evaluación por la Municipalidad**

25.1 Para obtener una Licencia de Habilitación Urbana en la modalidad B, según lo indicado en el numeral 19.2 del artículo 19 del Reglamento, el administrado inicia el procedimiento administrativo presentando a la Municipalidad respectiva, además de los documentos que se indican en el artículo 22 del Reglamento, los siguientes:

a) Certificados de Factibilidad de Servicios de agua potable, alcantarillado y de energía eléctrica, según lo dispuesto en el literal b) del numeral 20.1 del artículo 20 del Reglamento.

b) Declaración Jurada de inexistencia de feudatarios.

c) Documentación técnica, en tres (03) juegos originales, firmada por el administrado y los profesionales responsables del diseño, de acuerdo a lo siguiente:

- Plano de ubicación y localización del terreno con coordenadas UTM.

- Plano perimétrico y topográfico.

- Plano de trazado y lotización con indicación de lotes, aportes, vías y secciones de vías, ejes de trazo y habilitaciones urbanas colindantes, en caso sea necesario para comprender la integración con el entorno, con indicación de curvas de nivel por cada metro, de corresponder.

- Planos de pavimentos, con indicación de curvas de nivel por cada metro, de corresponder.

- Plano de ornamentación de parques, referentes al diseño, ornamentación y equipamiento de las áreas de recreación pública, de ser el caso.

- Memoria descriptiva.

Los planos son elaborados en forma georeferenciada al Sistema Geodésico Oficial, según lo establecido en la Ley N.° 28294 y su Reglamento.

d) Copia del planeamiento integral aprobado, cuando corresponda.

e) Certificación Ambiental, según lo dispuesto en el literal a) del artículo 21 del Reglamento.

f) 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.

g) Estudio de Mecánica de Suelos con fines de pavimentación, de acuerdo a lo previsto en el literal c) del artículo 21 del Reglamento.

25.2 El cargo de ingreso del expediente constituye la Licencia Temporal para Habilitación Urbana, la cual está conformada por el FUHU y la documentación técnica, debidamente sellados con la recepción y el número del expediente asignado. La Licencia Temporal para Habilitación Urbana, en la presente modalidad, solo autoriza a las obras preliminares que correspondan a los trabajos preparatorios, incluyendo las obras provisionales que se requieran para implementar la obra previo al proceso de movimiento de tierras y excavación.

25.3 La Municipalidad en un plazo máximo de veinte (20) días hábiles contados desde la presentación del expediente efectúa lo dispuesto en el literal d) del artículo 6 del Reglamento, realiza la revisión de los documentos presentados que conforman el mismo y califica el proyecto de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 13.4 del artículo 13 del Reglamento.

25.4 En caso la Municipalidad califique el proyecto como Conforme, sella y firma todos los documentos, los planos y emite la licencia definitiva, dejando sin efecto la licencia temporal, consigna en el FUHU el número de la licencia definitiva, que autoriza las obras de habilitación urbana y, entrega al administrado dos juegos originales del FUHU, conjuntamente con los documentos técnicos de sustento.

25.5 En caso la Municipalidad califique el proyecto como Conforme con observaciones, realiza las actividades señaladas en el numeral precedente sin notificar la licencia definitiva hasta que el administrado presente la subsanación de las observaciones gráficas correspondientes.

25.6 En caso la Municipalidad califique el proyecto como No Conforme, notifica las observaciones al administrado a quien se le otorga un plazo de quince (15) días hábiles para subsanarlas, suspendiéndose el cómputo del plazo del procedimiento administrativo. El administrado debe presentar nuevos planos en los que conste la subsanación de las observaciones de la revisión, acompañando los planos dictaminados. Presentadas las respectivas subsanaciones, el cómputo del plazo se reanuda. De no presentarse las subsanaciones en el plazo otorgado, se declara la improcedencia de la solicitud.

25.7 Transcurrido el plazo del procedimiento administrativo sin que la Municipalidad notifique el pronunciamiento correspondiente, se aplica el silencio administrativo positivo, correspondiendo a la Municipalidad otorgar la licencia, dentro de un plazo de tres (03) días hábiles, entregar al administrado el FUHU con el número de la licencia definitiva asignado, así como la documentación técnica del expediente, debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad.

Artículo 26.- **Requisitos y procedimientos para obtener Licencia de Habilitación Urbana - Modalidades C o D: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica**

26.1 Para obtener una Licencia de Habilitación Urbana en las modalidades C o D, el administrado inicia el procedimiento administrativo presentando a la Municipalidad respectiva, los documentos que se indican en el artículo 22 y en el numeral 25.1 del artículo 25 del Reglamento; así como, adjunta el EIV, en los casos que establezca el RNE y copia de los comprobantes de pago por revisión de proyecto.

26.2 Iniciado el procedimiento administrativo, el profesional responsable de la Municipalidad, dispone de cinco (05) días hábiles para efectuar lo dispuesto en el literal d) del artículo 6 del Reglamento. Asimismo, debe facilitar a la Comisión Técnica el acceso a la normativa aplicable. Durante este plazo, el presidente de la Comisión Técnica convoca a la citada Comisión y de ser el caso a los delegados Ad Hoc.

En caso de formularse observaciones, las mismas son notificadas al administrado a quien se le otorga un plazo de quince (15) días hábiles para subsanarlas, suspendiéndose el cómputo del plazo del procedimiento administrativo.

26.3 La Comisión Técnica, en un plazo de cuarenta (40) días hábiles se pronuncia únicamente sobre el cumplimiento de la zonificación y diseño de vías que se detallan en el Certificado de Zonificación y Vías, los aportes reglamentarios y las normas de diseño establecidas en el RNE; así como, sobre las condiciones técnicas establecidas en las factibilidades de los servicios de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.

26.4 Los Dictámenes de las Comisiones Técnicas se emiten por mayoría simple de los delegados asistentes, de acuerdo a lo establecido en el numeral 13.4 del artículo 13 del Reglamento.

26.5 Emitido el dictamen Conforme, la Municipalidad sella y firma todos los documentos, los planos y emite la Licencia de Habilitación Urbana, consigna en el FUHU el número de la citada licencia, que autoriza las obras de habilitación urbana y, entrega al administrado dos juegos originales del FUHU, conjuntamente con los documentos técnicos de sustento.

26.6 En caso el dictamen es Conforme con observaciones, se sellan y firman todos los documentos, los planos y se emite la licencia, consignando en el FUHU el número de la citada licencia; asimismo, se notifica al administrado las observaciones gráficas para la subsanación correspondiente sin notificar la licencia hasta que el administrado presente la subsanación de las observaciones gráficas correspondientes.

26.7 En caso el dictamen es No Conforme el proyecto es devuelto, bajo cargo, al administrado a quien se le otorga un plazo de quince (15) días hábiles para subsanar las observaciones formuladas, suspendiéndose el cómputo del plazo señalado en el numeral 26.3 del presente artículo. El administrado debe presentar nuevos planos en los que conste la subsanación de las observaciones de la revisión, acompañando los planos dictaminados. Presentadas las respectivas subsanaciones, el cómputo del plazo se reanuda.

El dictamen No Conforme se justifica consignando la norma transgredida, el articulado pertinente y precisando las observaciones técnicas, las cuales se formulan por única vez. Cada delegado que formule observaciones debe fundamentar las mismas, de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 13.6 del artículo 13 del Reglamento.

En caso de no presentar las subsanaciones de las observaciones en el plazo otorgado al administrado, o luego de la cuarta revisión con dictamen No Conforme, no las subsana de forma satisfactoria, la Municipalidad declara la improcedencia del procedimiento administrativo. (Corregido con Fe de Erratas)

26.8 Transcurrido el plazo del procedimiento administrativo sin que la Municipalidad notifique el pronunciamiento correspondiente, se aplica el silencio administrativo positivo, correspondiendo a la Municipalidad otorgar la licencia, dentro de un plazo de tres (03) días hábiles, entregar al administrado el FUHU con el número de licencia asignado, así como la documentación técnica del expediente, debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad.

26.9 En cada uno de los planos se consigna el dictamen de la Comisión Técnica, debidamente sellado y firmado por cada uno de sus miembros, indicando su número de colegiatura.

26.10 El dictamen con su justificación se consignan en el Acta de Verificación y Dictamen, la cual es suscrita por todos los miembros de la Comisión Técnica presentes en la respectiva sesión, quienes tienen derecho a dejar constancia de sus observaciones o salvedades. El presidente de la Comisión Técnica custodia el Libro de Actas de Verificación y Dictamen debidamente legalizado.

26.11 El FUHU por duplicado, con el número de la licencia, conjuntamente con los documentos técnicos de sustento, debidamente sellados, firmados y visados, son entregados al administrado.

26.12 El dictamen emitido por la Comisión Técnica está sujeto a los recursos impugnatorios conforme a lo señalado en el numeral 13.13 del artículo 13 del Reglamento.

26.13 La Comisión Técnica Provincial Ad Hoc se pronuncia sobre el Recurso de Apelación presentado contra lo resuelto por la Comisión Técnica Provincial, cuando se trate de predios ubicados en el Cercado.

Artículo 27.- **Requisitos y procedimiento para obtener la Licencia de Habilitación Urbana - Modalidades B, C o D: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por los Revisores Urbanos**

27.1 Para obtener una Licencia de Habilitación Urbana en las modalidades B, C o D con evaluación previa por los Revisores Urbanos, el administrado presenta a la Municipalidad respectiva, en tres (03) juegos originales, el Informe Técnico Favorable acompañado de los requisitos previstos para cada modalidad, debidamente firmados y sellados por los Revisores Urbanos, los cuales sirvieron para la revisión y aprobación del proyecto.

27.2 El Informe Técnico Favorable y la documentación técnica deben contener el nombre, firma, colegiatura, especialidad y el sello de proyecto favorable de los Revisores Urbanos.

27.3 Los documentos son presentados a la unidad de recepción documental, debiendo el funcionario a cargo proceder de acuerdo a lo establecido en el artículo 23 del Reglamento; de estar completo el expediente, se sellan y firman cada uno de los documentos presentados. El número de licencia se consigna en forma inmediata en los formularios presentados. El cargo del administrado está conformado por dos (02) juegos del FUHU y dos (02) juegos de la documentación técnica; de los cuales, un (01) juego del FUHU y un (01) juego de la documentación técnica se le entrega en el mismo acto de presentación y constituye la Licencia de Habilitación Urbana, mientras que el otro juego del FUHU y de la documentación técnica se le entrega debidamente firmados y sellados dentro de los tres días, conforme al literal b) del numeral 3.2 del artículo 3 del Reglamento.

27.4 Se adjunta al expediente de Licencia de Habilitación Urbana con evaluación previa por los Revisores Urbanos; así como, el Anexo H, de acuerdo a lo establecido en el RVAT para agilizar su suscripción y dar inicio a la obra.

CAPÍTULO IV

Modificación de proyectos aprobados de habilitación urbana

Artículo 28.- **Requisitos y Procedimiento para modificaciones no sustanciales de proyectos aprobados de Habilitación Urbana**

28.1 De acuerdo a lo establecido en el segundo párrafo del artículo 22 de la Ley, se puede solicitar la aprobación de modificaciones no sustanciales en proyectos aprobados de habilitaciones urbanas, antes o después de su ejecución. En este caso, la aprobación se solicita en el procedimiento administrativo de Recepción de Obras con variaciones.

28.2 En caso se solicite la modificación no sustancial antes de su ejecución, ésta se tramita de acuerdo a la modalidad en la que fue aprobada la licencia. En caso las modificaciones propuestas generen un cambio de modalidad de aprobación, estas son aprobadas según lo regulado para la nueva modalidad, cumpliendo con los requisitos exigidos en la misma. Para estos efectos, además del FUHU debidamente suscrito por el administrado y los profesionales responsables, en el que se indica el número de recibo y la fecha de pago del derecho de tramitación de la licencia ante la Municipalidad; así como, la copia del recibo del pago efectuado ante los colegios profesionales, según la modalidad que corresponda, presenta lo siguiente:

a) Para la modalidad A se adjunta a la solicitud, los planos por triplicado y demás documentos que sustenten su petitorio. Recibida la documentación, la Municipalidad sella y suscribe la misma.

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

La Municipalidad en un plazo máximo de diez (10) días hábiles revisa y califica el expediente. La calificación técnica que la Municipalidad efectúa a la modificación de proyectos es de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 13.4 del artículo 13 del Reglamento.

c) Para las modalidades C y D con evaluación previa del proyecto por la Comisión Técnica, se adjunta los planos; los demás documentos que sustenten su petitorio; y la copia del comprobante de pago por revisión de proyecto, siendo de aplicación lo establecido en el numeral 14.7 del artículo 14 del Reglamento y en el numeral 26.2 del artículo 26 del Reglamento.

La Comisión Técnica, en un plazo de quince (15) días hábiles emite el dictamen correspondiente, conforme a lo establecido en el procedimiento administrativo previsto en el artículo 26 del Reglamento.

d) Para las modalidades B, C y D con evaluación previa por los Revisores Urbanos, el administrado presenta a la Municipalidad respectiva el Informe Técnico Favorable acompañado de los requisitos de la modalidad correspondiente, los cuales sirvieron para la revisión y aprobación de la modificación del proyecto. El cargo de ingreso constituye la licencia, previo pago del derecho de tramitación correspondiente.

28.3 Para el caso de Proyecto Integral lo dispuesto en los numerales anteriores serán de aplicación, según corresponda, para cada una de las etapas.

Recibida la documentación, la Municipalidad sella y suscribe la misma.

8.4 Cuando las modificaciones no sustanciales que correspondan a las modalidades B, C y D, cumplan con las normas urbanísticas, la Municipalidad tiene un plazo de tres (03) días hábiles contados a partir de los plazos establecidos en el segundo párrafo del literal b) y en el segundo párrafo del literal c) del numeral 28.2 del presente artículo, para emitir la nueva licencia aprobando la modificación no sustancial solicitada, la cual deja sin efecto la primera licencia emitida, consignando el número de ésta en el FUHU. Este formulario por duplicado y un juego de la documentación técnica de sustento, debidamente sellados y firmados, se entregan al administrado.

28.5 Transcurridos los plazos de los procedimientos administrativos de modificación de proyecto de habilitación urbana en las modalidades B, C y D, sin que la Municipalidad notifique el pronunciamiento correspondiente, se aplica el silencio administrativo positivo, correspondiendo a la Municipalidad otorgar la licencia, dentro de un plazo de tres (03) días hábiles, entregar al administrado el FUHU con el número de licencia asignado, así como la documentación técnica del expediente, debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad.

28.6 En caso las modificaciones no sustanciales realizadas no cumplen con las normas urbanísticas, la Municipalidad encargada declara la improcedencia de lo solicitado.

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

CAPÍTULO V

Procedimientos complementarios a la habilitación urbana

Artículo 29.- **Requisitos para la autorización de la Independización o Parcelación de terrenos rústicos**

29.1 En caso que el administrado requiera realizar la independización o parcelación de un terreno rústico ubicado dentro del área urbana o del área urbanizable inmediata, de acuerdo a lo señalado en el numeral 7 del artículo 3 de Ley, inicia el procedimiento administrativo presentando por triplicado a la Municipalidad respectiva, además de los documentos que se indican en el artículo 22 del Reglamento, los siguientes:

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

b) Declaración Jurada de inexistencia de feudatarios.

c) Documentación técnica compuesta por:

- Plano de ubicación y localización del terreno matriz con coordenadas UTM.

- Plano del predio rústico matriz, indicando perímetro, linderos, área, curvas de nivel y nomenclatura original, según antecedentes registrales.

- Plano de independización, señalando la parcela independizada y la(s) parcela(s) remanente(s), indicando perímetro, linderos, área, curvas de nivel y nomenclatura original, según antecedentes registrales.

Cuando corresponda, el Plano de independización identifica el número de parcelas con los sufijos del predio matriz.

- Memoria descriptiva, indicando áreas, linderos y medidas perimétricas del predio matriz, del área independizada y del área remanente.

Los planos antes referidos deben estar georeferenciados al Sistema Geodésico Oficial, según lo establecido en la Ley N.° 28294 y su Reglamento.

29.2 En caso se solicite la independización de predios rústicos y la habilitación urbana en un solo procedimiento administrativo, el administrado debe presentar, además, los requisitos exigidos para el procedimiento administrativo de habilitación urbana que corresponda.

Artículo 30.- **Procedimiento para obtener la autorización de independización o parcelación de terrenos rústicos**

30.1 Presentado el FUHU para obtener la autorización de independización o parcelación de terrenos rústicos ubicados dentro del área urbana o del área urbanizable inmediata, la Municipalidad tiene un plazo de diez (10) días hábiles para efectuar lo dispuesto en el literal d) del numeral 6.1 del artículo 6 del Reglamento.

30.2 En caso no existan observaciones, se emite la Resolución de autorización de independización o de parcelación de terrenos rústicos, consignando el número de la citada resolución en el Anexo E del FUHU.

30.3 En caso se emitan observaciones, éstas son notificadas al administrado para que en un plazo de quince (15) días hábiles subsane las mismas, suspendiéndose el plazo previsto en el numeral 30.1, el mismo que se reanuda con la presentación de subsanación respectiva. De no subsanar de forma satisfactoria las observaciones, la Municipalidad declara la improcedencia del procedimiento administrativo.

30.4 Cuando se solicite la independización de predios rústicos y la habilitación urbana en un solo procedimiento administrativo, la Municipalidad o la Comisión Técnica, según corresponda, verifica ambos procedimientos administrativos simultáneamente, siendo de aplicación los plazos previstos para la modalidad de habilitación urbana respectiva.

30.5 El FUHU y su Anexo E por duplicado, con el número de la Resolución de la autorización, conjuntamente con los documentos técnicos de sustento, debidamente sellados y firmados, son entregados al administrado para su inscripción en el Registro de Predios.

30.6 Transcurrido el plazo del procedimiento administrativo sin que la Municipalidad notifique el pronunciamiento correspondiente, se aplica el silencio administrativo positivo, correspondiendo a la Municipalidad otorgar la Resolución de Autorización, dentro de un plazo de tres (03) días hábiles, entregar al administrado el FUHU con el número de la Resolución asignado, así como la documentación técnica del expediente, debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad.

Artículo 31.- **Requisitos para la autorización de Subdivisión de Lote Urbano**

31.1 En caso el administrado requiera realizar la subdivisión de un lote urbano, de acuerdo a lo señalado en el numeral 8 del artículo 3 de la Ley, inicia el procedimiento administrativo presentando por triplicado a la Municipalidad respectiva, además de los documentos que se indican en el artículo 22 del Reglamento, la siguiente documentación técnica:

a) Anexo F del FUHU: Subdivisión de lote urbano.

b) Plano de ubicación y localización del lote materia de subdivisión.

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

d) Plano de la subdivisión señalando áreas, linderos, medidas perimétricas y nomenclatura de cada sublote propuesto resultante, en concordancia con lo establecido en la Norma Técnica GH.020, “Componentes de Diseño Urbano” del RNE.

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

31.2 Los documentos son firmados por el administrado y el profesional responsable del proyecto.

Artículo 32.- **Procedimiento para obtener la autorización de subdivisión de lote urbano**

32.1 Presentada la solicitud para obtener la autorización de subdivisión de lote urbano, la Municipalidad tiene un plazo de diez (10) días hábiles para efectuar lo dispuesto en el literal d) del numeral 6.1 del artículo 6 del Reglamento.

32.2 En caso no existan observaciones, se emite la Resolución de Autorización de subdivisión de lote urbano, consignando el número de la citada resolución en el Anexo F del FUHU.

32.3 En caso de observaciones, éstas son notificadas al administrado para que en un plazo de quince (15) días hábiles subsane las mismas, suspendiéndose el plazo previsto en el numeral 32.1 del presente artículo, el mismo que se reanuda con la presentación de la subsanación respectiva. De no subsanar de forma satisfactoria las observaciones, la Municipalidad declara la improcedencia del procedimiento administrativo.

32.4 El FUHU, su Anexo F y los documentos técnicos respectivos sellados y firmados, por duplicado, son entregados al administrado para su inscripción en el Registro de Predios.

32.5 En caso se solicite la subdivisión de un lote urbano que cuenta con obras de habilitación urbana inconclusas, dichas obras son ejecutadas y recepcionadas en este procedimiento administrativo, considerando lo dispuesto en los artículos 31 y 36 del Reglamento; así como, en el presente artículo, en lo que corresponda.

32.6 Transcurrido el plazo del procedimiento administrativo sin que la Municipalidad notifique el pronunciamiento correspondiente, se aplica el silencio administrativo positivo, correspondiendo a la Municipalidad otorgar la Resolución de Autorización dentro de un plazo de tres (03) días

hábiles, entregar al administrado el FUHU con el número de la Resolución asignado, así como la documentación técnica del expediente, debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad.

32.7 Los lotes que conformen bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación no pueden ser materia de subdivisión, de acuerdo a lo dispuesto en la Norma Técnica A.140, "Bienes Culturales Inmuebles y Zonas Monumentales" del RNE.

Artículo 33.- **Requisitos y Procedimientos del planeamiento integral**

33.1 El planeamiento integral forma parte del proyecto de habilitación urbana y es calificado por la Comisión Técnica, cuando el área por habilitar esté comprendida en el Plan de Desarrollo Urbano y/o zonificación y no colinde con zonas habilitadas o cuando se realice la independización o parcelación de un predio rústico.

33.2 Para el caso que el área por habilitar esté comprendida en el Plan de Desarrollo Urbano y/o zonificación y no colinde con zonas habilitadas, el administrado solicita a la Municipalidad su revisión, de acuerdo a la Modalidad D, presentando, además de los requisitos exigidos para dicha modalidad, los siguientes:

a) Plano que contenga la red de vías primarias y locales.

b) Plano de usos de la totalidad de la parcela.

c) Plano con la propuesta de integración a la trama urbana más cercana, señalando el perímetro y el relieve con curvas de nivel, usos de suelo y aportes normativos, en concordancia con el Plan de Desarrollo Urbano aprobado por la Municipalidad Provincial correspondiente.

d) Memoria Descriptiva.

33.3 Para el caso de independización o parcelación de un predio rústico, siempre que el predio se ubique en el área urbanizable inmediata, el administrado solicita a la Municipalidad su aprobación, presentando, además de los requisitos exigidos en el numeral 29.1 del artículo 29 del Reglamento, el plano con la propuesta de integración a la trama urbana más cercana, señalando el perímetro y el relieve con curvas de nivel, usos de suelo y aportes normativos, en concordancia con el Plan de Desarrollo Urbano aprobado por la Municipalidad Provincial correspondiente.

33.4 Los planos y los documentos deben estar firmados y sellados por el administrado y el profesional habilitado.

Artículo 34.- **Requisitos y Procedimientos del proyecto integral de habilitación urbana**

34.1 Un proyecto de habilitación urbana puede ser desarrollado por etapas, en las modalidades C y D, sobre la base de un proyecto integral y de forma independiente en su ejecución y funcionamiento, de conformidad con lo establecido en el numeral 13 del artículo 3 de la Ley.

34.2 Cuando sobre la base de un proyecto integral, se desarrolle un proyecto de habilitación urbana por etapas, cada una de éstas debe cumplir con los aportes reglamentarios gratuitos y obligatorios correspondientes.

34.3 En caso el proyecto integral de habilitación urbana considere alguna(s) etapa(s) sin aportes, se debe comenzar la ejecución de la obra por la etapa que concentre el mayor porcentaje de los aportes reglamentarios y gratuitos.

34.4 Para obtener la aprobación del proyecto integral de habilitación urbana, el administrado debe presentar los siguientes requisitos:

a) FUHU, en tres (03) juegos originales, debidamente suscritos por el administrado y, en la sección que corresponda, por los profesionales responsables, en el que se debe consignar la información necesaria al procedimiento que se requiere iniciar, de acuerdo a la modalidad correspondiente.

Se adjunta copia del recibo del pago efectuado en los colegios profesionales; en las instituciones con funciones específicas; o, en aquellas que designan delegados de servicios públicos, por derecho de revisión.

El pago de tramitación del procedimiento y los pagos por derecho de revisión se encuentran comprendidos en la determinación del derecho de tramitación, de acuerdo a lo establecido en el TUO de la Ley N.° 27444.

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

c) Certificados de Factibilidad de Servicios de agua potable, alcantarillado y de energía eléctrica, según lo dispuesto en el literal b) numeral 20.1 del artículo 20 del Reglamento.

d) Plano de ubicación y localización del terreno con coordenadas UTM.

e) Plano perimétrico y topográfico del proyecto integral.

f) Plano de identificación de las etapas, en la que se indique aportes reglamentarios de cada etapa, vías y secciones de vías que demuestren la independencia de cada etapa en su ejecución y funcionamiento, ejes de trazo y habilitaciones urbanas colindantes, en caso sea necesario para comprender la integración con el entorno.

g) Plano de trazado y lotización con indicación de lotes, aportes, vías y secciones de vías, ejes de trazo y habilitaciones urbanas colindantes, en caso sea necesario para comprender la integración con el entorno, con indicación de curvas de nivel por cada metro, de corresponder.

h) Plano de pavimentos, con indicación de curvas de nivel por cada metro, de corresponder.

i) Plano de ornamentación de parques, referentes al diseño, ornamentación y equipamiento de las áreas de recreación pública, de ser el caso.

j) Memoria descriptiva.

k) Certificación Ambiental, según lo dispuesto en el literal a) del artículo 21 del Reglamento.

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) Estudio de Mecánica de Suelos con fines de pavimentación, de acuerdo a lo previsto en el literal c) del artículo 21 del Reglamento.

34.5 En caso se requiera la aprobación del proyecto integral conjuntamente con la emisión de la Licencia de Habilitación Urbana de alguna de las etapas que se requiera ejecutar, se debe presentar el pago por derecho de tramitación de la licencia correspondiente. Esta obligación aplica también cuando se requiera la emisión de las licencias de las demás etapas del Proyecto Integral.

34.6 Iniciado el procedimiento administrativo, el profesional responsable del área correspondiente dispone de cinco (05) días hábiles para efectuar lo dispuesto en el literal d) del artículo 6 del Reglamento. Asimismo, debe facilitar a la Comisión Técnica el acceso a la normativa aplicable. Durante este plazo, el presidente de la Comisión Técnica convoca a la citada Comisión y de ser el caso a los delegados Ad Hoc.

34.7 En caso se formulen observaciones, las mismas son notificadas al administrado a quien se le otorga un plazo de quince (15) días hábiles para subsanarlas, suspendiéndose el cómputo del plazo del procedimiento administrativo.

34.8 La Comisión Técnica cuenta con un plazo de cuarenta (40) días hábiles para revisar los proyectos integrales de habilitación urbana. El dictamen Conforme de la Comisión Técnica tiene una vigencia de diez (10) años, generando seguridad jurídica sobre la normativa técnica y legal que dio mérito a su aprobación.

34.9 En caso el dictamen es No Conforme, se justifica consignando la norma transgredida, el articulado pertinente y precisando las observaciones técnicas, las cuales se formulan por única vez. Cada delegado que formule observaciones debe fundamentar las mismas, conforme lo dispuesto en el numeral 13.6 del artículo 13 del Reglamento.

34.10 El proyecto con dictamen No Conforme es devuelto, bajo cargo, al administrado a quien se le otorga un plazo de quince (15) días hábiles para subsanar las observaciones formuladas, suspendiéndose el cómputo del plazo del procedimiento administrativo. El administrado debe presentar nuevos planos en los que conste la subsanación de las observaciones de la revisión, acompañando los planos dictaminados.

En caso de no presentar las subsanaciones en el plazo otorgado al administrado, o luego de la cuarta revisión con dictamen No Conforme, no subsana de forma satisfactoria, la Municipalidad declara la improcedencia del procedimiento administrativo. (Corregido con Fe de Erratas)

34.11 Transcurrido el plazo del procedimiento administrativo sin que la Municipalidad notifique el pronunciamiento correspondiente, se aplica el silencio administrativo positivo, correspondiendo a la Municipalidad otorgar el Acta de Verificación y Dictamen, dentro de un plazo de tres (03) días hábiles, así como la documentación técnica del expediente, debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad.

Artículo 35.- **Habilitación Urbana con construcción simultánea**

35.1 Se puede solicitar la Licencia de Habilitación Urbana con Construcción Simultánea, en las modalidades C y D, en todos los tipos de habilitación urbana regulados en el RNE, para lo cual se presenta el proyecto de habilitación urbana y, como referencia, la propuesta de diseño arquitectónico de la edificación correspondiente que se requiere ejecutar.

35.2 Iniciado el procedimiento administrativo, el profesional responsable de la Municipalidad tiene un plazo cinco (05) días hábiles para efectuar lo dispuesto en el literal d) del artículo 6 del Reglamento. Asimismo, debe facilitar a la Comisión Técnica el acceso a la normativa aplicable. Durante este plazo, el presidente de la Comisión Técnica convoca a los miembros de la citada Comisión y de ser el caso a los delegados Ad Hoc.

35.3 En caso de formularse observaciones, las mismas son notificadas al administrado a quien se le otorga un plazo de quince (15) días hábiles para subsanarlas, suspendiéndose el cómputo del plazo del procedimiento administrativo.

35.4 La Comisión Técnica para Habilitaciones Urbanas, en un plazo de cuarenta (40) días hábiles se pronuncia únicamente sobre el cumplimiento de la zonificación y diseño de vías que se detallan en el Certificado de Zonificación y Vías, los aportes reglamentarios, las normas de diseño establecidas en el RNE, sobre las condiciones técnicas establecidas en las factibilidades de los servicios de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.

35.5 En caso que el dictamen sea Conforme, la Municipalidad emite la licencia y el administrado inicia la ejecución de las obras, de acuerdo a lo establecido en el RVAT; asimismo, el administrado queda habilitado para solicitar el(los) anteproyecto(s) en consulta o la(s) licencia(s) de edificación correspondiente(s). Concluida la ejecución de las obras de habilitación urbana, el administrado solicita la recepción de obras y

queda expedito su derecho a inscribirlo en el Registro de Predios, lo cual permite solicitar la Conformidad de Obras y Declaratoria de Edificación correspondiente a las edificaciones ejecutadas.

35.6 En caso que el dictamen sea Conforme con Observaciones, la Municipalidad notifica la Licencia de Habilitación Urbana con Construcción Simultánea, cuando el administrado haya subsanado de forma satisfactoria las observaciones gráficas correspondientes.

35.7 En caso que el dictamen sea No Conforme, se justifica consignando la norma transgredida, el articulado pertinente y precisando las observaciones técnicas, las cuales se formulan por única vez. Cada delegado que formule observaciones debe fundamentar las mismas, conforme a lo dispuesto en el numeral 13.6 del artículo 13 del Reglamento.

35.8 El proyecto con dictamen No Conforme es devuelto, bajo cargo, al administrado a quien se le otorga un plazo de quince (15) días hábiles para subsanar las observaciones formuladas, suspendiéndose el cómputo del plazo del procedimiento administrativo. El administrado debe presentar nuevos planos en los que conste la subsanación de las observaciones de la revisión, acompañando los planos dictaminados. Presentadas las respectivas subsanaciones, el cómputo del plazo se reanuda.

35.9 De no subsanar de forma satisfactoria las observaciones, o luego de la cuarta revisión con dictamen No Conforme, la Municipalidad declara la improcedencia del procedimiento administrativo.(Corregido con Fe de Erratas)

35.10 Transcurrido el plazo del procedimiento administrativo sin que la Municipalidad notifique el pronunciamiento correspondiente, se aplica el silencio administrativo positivo, correspondiendo a la Municipalidad otorgar la licencia dentro de un plazo de tres (03) días hábiles, entregar al administrado el FUHU con el número de licencia asignado, así como la documentación técnica del expediente, debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad.

35.11 Los requisitos que se presentan son aquellos que corresponden al proyecto de habilitación urbana, al anteproyecto en consulta y al proyecto de edificación que se solicita.

CAPÍTULO VI

Recepción de obras

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

36.1 Concluidas las obras de habilitación urbana, el administrado solicita la recepción de las mismas, para lo cual presenta ante la Municipalidad respectiva, los siguientes documentos:

a) FUHU - Recepción de Obras, en tres (03) juegos originales, debidamente suscritos por el administrado y, en la sección que corresponda, por el profesional responsable, en el que se debe consignar la información necesaria al procedimiento que se requiere iniciar.

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

c) Documentos emitidos por las entidades prestadoras de los servicios públicos otorgando conformidad a las obras de su competencia.

d) Copia de las minutas firmadas por el administrado, acreditando fecha cierta, mediante las cuales se confirme la transferencia de las áreas de aportes reglamentarios a las entidades receptoras de los mismos; o, de ser el caso, comprobantes de pago de la redención de los mismos; o, el cargo de presentación de la copia de la licencia de habilitación urbana y del plano de trazado y lotización aprobado, al que se refiere el numeral 16.12 del artículo 16 del Reglamento.

e) En caso de modificaciones no sustanciales al proyecto de habilitación urbana, de acuerdo a la definición contemplada en el artículo 22 de la Ley, se presentan debidamente suscritos por el profesional responsable de la obra y el administrado, los siguientes documentos:

- Plano de replanteo de trazado y lotización.

- Plano de ornamentación de parques, cuando se requiera.

- Memoria descriptiva correspondiente.

Los planos y memoria descriptiva se presentan en tres (03) juegos originales, pudiendo el administrado para las modalidades B, C y D, adjuntar un juego original al inicio del procedimiento administrativo y los otros dos (02) juegos originales, son presentados dentro de un plazo de tres (03) días, contado desde la aprobación del proyecto.

36.2 El funcionario municipal que recibió los documentos, con o sin variaciones respecto del proyecto aprobado, para la Recepción de Obras, remite en el día el expediente al órgano competente para que, bajo responsabilidad, realice los siguientes actos:

36.2.1 Recepción de Obras sin variaciones:

Dentro de un plazo de diez (10) días hábiles la Municipalidad debe:

a) Efectuar la inspección de las obras ejecutadas emitiendo el informe respectivo.

b) Verificar que las obras ejecutadas correspondan al plano de trazado y lotización de la Licencia de Habilitación Urbana otorgada.

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

Si en la inspección se constatan modificaciones, la Municipalidad declara la improcedencia de lo solicitado y, de ser el caso, dispone las acciones pertinentes.

36.2.2 Recepción de Obras con variaciones:

Para los casos en los que existan modificaciones no sustanciales al proyecto de habilitación urbana; salvo que por razones de rectificación de áreas y linderos se reduzcan las áreas materia de los aportes, pero se respeten los porcentajes aplicables, la Municipalidad dentro de un plazo de a diez (10) días hábiles debe:

a) Efectuar la inspección de las obras ejecutadas, a fin de constatar que dichas obras corresponden a los planos de replanteo presentados.

b) Realizar la verificación de las modificaciones ejecutadas.

c) Emitir el informe respectivo.

d) En caso de estar conforme las obras recepcionadas, emitir la Recepción de Obras, consignando el número de la misma en el FUHU, el cual suscribe y sella conjuntamente con los planos de replanteo correspondientes. Este acto constituye la recepción de obras de habilitación urbana y autoriza la inscripción registral, para lo cual entrega al administrado dos (02) originales de la documentación correspondiente debidamente suscritos y sellados.

De formularse observaciones, se notifican las mismas al administrado, para que las subsane dentro de un plazo de quince (15) días hábiles, suspendiéndose el plazo del procedimiento administrativo, el cual se reanuda con la presentación de la subsanación respectiva. De no subsanar de forma satisfactoria las observaciones, la Municipalidad declara la improcedencia de lo solicitado.

36.3 En caso se detecten variaciones que impliquen modificaciones sustanciales generando la disminución de las áreas del cuadro de aportes con las cuales fue autorizada la Licencia de Habilitación Urbana; la modificación de áreas destinadas a inversiones públicas para equipamiento urbano; reservas de obras viales y/o, la modificación de la sección de alguna vía del Plan Vial de la localidad, la Municipalidad declara la improcedencia de lo solicitado y de ser el caso, dispone las acciones pertinentes.

Para el caso de las habilitaciones urbanas de proyectos de inversión pública, de asociación público - privada o de concesión privada que se realicen para la prestación de servicios públicos esenciales o para la ejecución de infraestructura pública, procede la recepción de obras con variaciones que impliquen modificaciones sustanciales que generen la disminución de las áreas del cuadro de aportes con las cuales fue autorizada la licencia respectiva o no consideren dichas áreas, de acuerdo a lo establecido en el numeral 16.7 del artículo 16 del presente Reglamento.

36.4 Transcurrido el plazo del procedimiento administrativo sin que la Municipalidad notifique el pronunciamiento correspondiente, se aplica el silencio administrativo positivo, correspondiendo a la Municipalidad otorgar la Recepción de Obras de Habilitación Urbana, dentro de un plazo de tres (03) días hábiles, entregar al administrado el FUHU con el número de la recepción de obras asignado, así como la documentación técnica del expediente, debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad.

36.5 Conforme a lo establecido en el artículo 20 de la Ley, la inscripción registral de las habilitaciones urbanas se realiza con posterioridad al otorgamiento de la recepción de obras, con excepción de las habilitaciones urbanas con construcción simultánea, en la que luego de obtenida la Licencia de Edificación se realiza la anotación preventiva de la predeclaratoria y la preindependización.

La inscripción registral de este proyecto de habilitación urbana con construcción simultánea y venta garantizada de lotes, no autoriza la venta solo de los lotes, inscribiéndose esta restricción en la partida registral.

El Registrador Público no puede exigir mayores requisitos a los previstos en la Ley y el Reglamento.

Artículo 37.- **Recepciones Parciales**

El administrado puede solicitar la recepción parcial de las obras de habilitación urbana por etapas, siempre que se hayan ejecutado todas las obras proyectadas y autorizadas con la licencia para la etapa respectiva. Se puede inscribir en el Registro de Predios la etapa recepcionada, permaneciendo el área pendiente de ejecución de obras en la partida registral matriz.

CAPÍTULO VII

Regularización de habilitaciones urbanas

Artículo 38.- **Ámbito de regularización de habilitaciones urbanas**

38.1 Las habilitaciones urbanas ejecutadas hasta el 17 de septiembre de 2018, sin la correspondiente licencia, son regularizadas por las Municipalidades siempre que cumplan con la normatividad vigente a la fecha de su ejecución o, en caso que sea más favorable, con la normativa vigente.

38.2 La Resolución de Regularización que apruebe la habilitación urbana, debe considerar también la aprobación de la recepción de obras.

38.3 El administrado que ejecutó obras de habilitación urbana sin la correspondiente licencia puede iniciar el procedimiento administrativo de regularización, siempre que cuente con obras de distribución de agua potable, recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública, así como obras de accesibilidad.

38.4 Las habilitaciones urbanas y las edificaciones ejecutadas sin licencia hasta el 17 de septiembre de 2018, pueden ser regularizadas de forma conjunta por las Municipalidades, en cuyo caso la Resolución de Regularización aprueba la habilitación urbana y la recepción de obras, así como la edificación y la conformidad de obra y declaratoria de edificación, en conjunto.

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

Para solicitar la regularización de habilitaciones urbanas ejecutadas sin la correspondiente licencia, el administrado presenta, por triplicado y debidamente suscritos, los siguientes requisitos:

a) Formulario Único de Regularización, en tres (03) juegos originales, debidamente suscritos por el administrado y, en la sección que corresponda, por el profesional responsable, en el que se consigne la información necesaria al procedimiento que se requiere iniciar, adjuntando copia del recibo del pago efectuado en el colegio profesional por derecho de revisión.

El pago de tramitación de la licencia y los pagos por derecho de revisión se encuentran comprendidos en la determinación del derecho de tramitación, de acuerdo a lo establecido en el TUO de la Ley N.° 27444.

b) En el caso que el administrado no sea el propietario del predio, la documentación con la que acredite que cuenta con derecho a realizar una habilitación urbana.

c) Documentación técnica, firmada por el profesional constatador, compuesta por:

- Plano de ubicación con la localización del terreno con coordenadas UTM.

- 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. La lotización debe estar en concordancia con el Plan de Desarrollo Urbano - PDU aprobado por la Municipalidad Provincial correspondiente.

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

- Plano que indique los lotes ocupados y las alturas de las edificaciones existentes.

- Memoria descriptiva, indicando las manzanas de corresponder, las áreas de los lotes, la numeración y los aportes reglamentarios.

d) Copia del comprobante de pago de la multa por habilitar sin licencia. El valor de la multa es equivalente hasta el 10% del valor de la obra a regularizar tomando el promedio de los valores unitarios oficiales de edificación a la fecha de su ejecución y de la fecha de solicitud de la regularización.

En caso que se cuente con estudios preliminares aprobados, no corresponde presentar el plano de ubicación con la localización del terreno y el plano de lotización, debiendo presentar en su reemplazo:

i) Resolución y planos de los estudios preliminares aprobados.

ii) Planos de Replanteo de la habilitación urbana, de corresponder.

Artículo 40.- **Procedimiento**

40.1 El procedimiento administrativo de regularización de habilitaciones urbanas está sujeto a la evaluación y dictamen por parte del delegado del Colegio de Arquitectos del Perú de la Comisión Técnica para Habilitaciones Urbanas. En este procedimiento administrativo solo se emite el dictamen en los términos de Conforme y No Conforme.

40.1.1 Iniciado el procedimiento administrativo, el profesional responsable del área correspondiente dispone de diez (10) días hábiles para efectuar lo dispuesto en el literal d) del artículo 6 del Reglamento; asimismo, verifica la habilitación urbana ejecutada con los planos presentados y emite el informe correspondiente. También debe facilitar al delegado de la Comisión Técnica el acceso a la normativa aplicable. Durante este plazo el presidente de la Comisión Técnica convoca al delegado del Colegio de Arquitectos del Perú ante la Comisión Técnica para Habilitaciones Urbanas.

40.1.2 El plazo máximo para que el delegado de la Comisión Técnica emita su dictamen es de cinco (05) días hábiles.

40.1.3 De ser Conforme el dictamen, la Municipalidad emite la Resolución de Regularización de Habilitación Urbana, debiendo el funcionario designado para tal fin, sellar y firmar todos los documentos y planos, así como consignar el número de la Resolución en el Formulario Único Regularización.

40.1.4 Aprobada la regularización de la habilitación urbana se requiere al administrado la presentación de la copia de las minutas de transferencia de los aportes gratuitos y obligatorios en favor de las entidades receptoras o copia de los comprobantes del pago por la redención de los aportes reglamentarios que correspondan en un plazo de cinco (05) días hábiles. Para el caso de redención de los citados aportes, las entidades receptoras emiten los documentos que faciliten su cancelación en un plazo de cinco (05) días hábiles.

40.1.5 En caso de ser No Conforme el dictamen, los planos de la regularización de habilitación urbana dictaminados son devueltos al administrado, a quien se le otorga un plazo de quince (15) días hábiles para subsanarlas, suspendiéndose el plazo del procedimiento administrativo. Presentadas las subsanaciones, el cómputo del plazo se reanuda.

40.1.6 De no presentarse las subsanaciones a las observaciones formuladas en el plazo indicado o, luego de la segunda revisión con dictamen No Conforme, si no se subsana de forma satisfactoria, la Municipalidad declara la improcedencia de la solicitud.

40.1.7 Transcurrido el plazo del procedimiento administrativo sin que la Municipalidad notifique el pronunciamiento correspondiente, se aplica el silencio administrativo positivo, correspondiendo a la Municipalidad otorgar la Resolución de Regularización de Habilitación Urbana, dentro de un plazo de tres (03) días hábiles, así como la documentación técnica del expediente, debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad.

40.2 Para solicitar la regularización de habilitaciones urbanas y de edificaciones ejecutadas sin licencia, el administrado presenta adicionalmente, los requisitos previstos en el artículo 83 del Reglamento.

40.2.1 El procedimiento administrativo de regularización conjunta de habilitaciones urbanas y edificaciones está sujeto a la evaluación y dictamen por parte del delegado del Colegio de Arquitectos del Perú de la Comisión Técnica para Habilitaciones Urbanas y de los delegados de la especialidad de Arquitectura de la Comisión Técnica para Edificaciones. En este procedimiento administrativo solo se emite el dictamen en los términos de Conforme y No Conforme.

40.2.2 Iniciado el procedimiento administrativo, el profesional responsable del área correspondiente dispone de diez (10) días hábiles para efectuar lo señalado en el literal d) del artículo 6 del Reglamento; asimismo, verifica la habilitación urbana y la edificación ejecutadas con los planos presentados y emite el informe correspondiente. También debe facilitar a los miembros el acceso a la normativa aplicable. Durante este plazo, el presidente de la Comisión Técnica convoca al delegado del Colegio de Arquitectos del Perú de la Comisión Técnica para Habilitaciones Urbanas, quien emite su dictamen en un plazo máximo de cinco (05) días hábiles.

40.2.3 De ser Conforme el dictamen del delegado del Colegio de Arquitectos del Perú de la Comisión Técnica para Habilitaciones Urbanas, el presidente de la Comisión Técnica convoca a los delegados de la especialidad de arquitectura y, de ser el caso, al Delegado Ad Hoc del Ministerio de Cultura de la Comisión Técnica de para Edificaciones, quienes emiten su dictamen en un plazo máximo de cinco (05) días hábiles.

40.2.4 Con el dictamen Conforme de la especialidad de Arquitectura de la Comisión Técnica para Edificaciones, la Municipalidad emite la Resolución de Regularización de Habilitación Urbana y de Edificación, debiendo el funcionario designado para tal fin, sellar y firmar todos los documentos y planos, así como consignar el número de la Resolución en el Formulario Único de Regularización.

40.2.5 En caso el dictamen de habilitación urbana sea No Conforme, los planos de la regularización dictaminados son devueltos al administrado, a quien se le otorga un plazo de quince (15) días hábiles para subsanar las observaciones, suspendiéndose el plazo del procedimiento administrativo. Presentadas las subsanaciones de forma satisfactoria, el cómputo del plazo se reanuda.

De no presentarse las subsanaciones a las observaciones formuladas en el plazo indicado o, luego de la segunda revisión con dictamen No Conforme, si no se subsana de forma satisfactoria, la Municipalidad declara la improcedencia de la solicitud.

40.2.6 En caso se emita el dictamen No Conforme en la especialidad de Arquitectura de la Comisión Técnica para Edificaciones, la Municipalidad emite solo la Resolución de Regularización de Habilitación Urbana, debiendo el funcionario designado para tal fin, sellar y firmar todos los documentos y planos, así como consignar el número de la Resolución en el Formulario Único de Regularización. Los planos de la regularización de la edificación desaprobados se devuelven al administrado, a quien se le otorga un plazo de quince (15) días hábiles para subsanar las observaciones, suspendiéndose el plazo del procedimiento administrativo. Presentadas las subsanaciones de forma satisfactoria, el cómputo del plazo se reanuda.

De no presentarse las subsanaciones a las observaciones formuladas en el plazo indicado o, luego de la segunda revisión con dictamen No Conforme, si no se subsana de forma satisfactoria, la Municipalidad declara la improcedencia de la solicitud.

40.2.7 En caso se emita el dictamen Conforme para la regularización de la habilitación urbana y de edificación, se requiere al administrado la presentación de la copia de las minutas de transferencia de los aportes gratuitos y obligatorios en favor de las entidades receptoras o copia de los comprobantes del pago por la redención de los aportes reglamentarios que correspondan en un plazo de cinco (05) días hábiles. Para el caso de redención de los citados aportes, las entidades receptoras emiten los documentos que faciliten su cancelación en un plazo de cinco (05) días hábiles.

40.2.8 Transcurrido el plazo del procedimiento administrativo sin que la Municipalidad notifique el pronunciamiento correspondiente, se aplica el silencio administrativo positivo, correspondiendo a la Municipalidad otorgar la Resolución de Regularización de Habilitación Urbana y de Edificación, dentro de un plazo de tres (03) días hábiles, así como la documentación técnica del expediente, debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad.

CAPÍTULO VIII

Habilitación urbana de oficio

Artículo 41.- **Habilitación Urbana de Oficio**

41.1 Las Municipalidades distritales y las provinciales o la Municipalidad Metropolitana de Lima, en el ámbito del Cercado, declaran la habilitación urbana de oficio de aquellos predios matrices registralmente calificados como rústicos ubicados en zonas urbanas consolidadas que cuenten con edificaciones permanentes destinadas para vivienda, con equipamiento urbano, de ser el caso, así como con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público, otorgándoles la correspondiente calificación de urbano de conformidad con su realidad local, y disponen la inscripción registral del cambio de uso de suelo rústico a urbano.

41.2 Las habilitaciones urbanas de oficio no se encuentran sujetas a aportes reglamentarios; sin embargo, de existir áreas destinadas a recreación pública, educación, salud y otros fines, éstas serán consideradas en la habilitación urbana de oficio e independizadas según corresponda. Asimismo, no están sujetos a pagos por derecho de tramitación, ni a silencio administrativo positivo.

41.3 El 90% de los lotes que conforman el predio matriz deben contar con edificaciones fijas y permanentes, entendiéndose por éstas, aquellas construidas con un área no menor de 25 m² con sistemas constructivos convencionales y no convencionales, que tengan servicios públicos domiciliarios instalados.

41.4 La ocupación del predio matriz debe tener su origen en un contrato privado de compraventa, suscrito por el titular registral.

41.5 Los propietarios registrales o los posesionarios de predios matrices que figuren en la Municipalidad como urbanos, pero que mantengan el uso rústico en el Registro de Predios, pueden solicitar el diagnóstico de la realidad física y legal de sus predios matrices, con la finalidad que se evalúe, de corresponder, el inicio del procedimiento administrativo de habilitación urbana de oficio, para lo cual pueden presentar la documentación señalada en el artículo 46 del Reglamento, con la finalidad de coadyuvar con el diagnóstico.

41.6 En caso el diagnóstico determine que el predio matriz puede ser objeto de habilitación urbana de oficio, la Municipalidad procede conforme lo dispuesto en el literal a) del numeral 47.1 del artículo 47. De lo contrario, la Municipalidad emite un Informe Técnico - Legal fundamentando su decisión, el cual es puesto en conocimiento de los solicitantes.

Artículo 42.- **Órgano Responsable de la Habilitación Urbana de Oficio**

42.1 La Municipalidad determina el órgano responsable del procedimiento administrativo de habilitación urbana de oficio, el cual realiza las siguientes actividades:

a) Elabora un listado de las áreas urbanas consolidadas de su jurisdicción, que no cuentan con habilitación urbana.

b) Realiza los estudios técnicos y legales para proponer los predios matrices que reúnan las condiciones señaladas en el artículo 24 de la Ley, para ser objeto de habilitación urbana de oficio.

c) Determina el inicio del procedimiento administrativo de habilitación urbana de oficio.

d) Notifica a los titulares registrales, así como a los posesionarios de los predios matrices identificados, sobre el inicio del procedimiento administrativo y la elaboración del expediente técnico.

e) Solicita a los titulares registrales y a los posesionarios de los predios matrices identificados, de ser el caso, información referida al predio matriz que facilite la elaboración del expediente técnico y la declaración de habilitación urbana de oficio.

f) Suscribe convenios con la SUNARP u otros organismos públicos, a fin de acceder a la información de los predios matrices identificados.

g) Realiza las acciones y coordinaciones necesarias para la obtención de la información técnica y legal sobre el predio matriz identificado.

h) Realiza las inspecciones del predio matriz identificado para llevar a cabo el levantamiento topográfico, catastral, así como de la información que se requiera.

i) De ser el caso, realiza la rectificación y/o determinación de áreas, linderos y/o medidas perimétricas, así como rectifica áreas por error de cálculo inscritas cuando discrepan con las resultantes del levantamiento topográfico, conforme a las normas de la materia.

j) Elabora el expediente técnico conformado por los documentos señalados en el artículo 46 del Reglamento.

k) Emite la Resolución que declara la habilitación urbana de oficio del predio matriz identificado.

l) Suscribe convenio con el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI u otras entidades, con la finalidad de acceder a los planos perimétrico y de trazado y lotización, así como a la información técnica y legal generada en los procedimientos de formalización integral.

Artículo 43.- **Predios para Habilitación Urbana de Oficio**

Los predios matrices sujetos a la habilitación urbana de oficio, son aquellos que cuenten con edificaciones permanentes destinadas para vivienda, con equipamiento urbano a dicho uso, de ser el caso.

Artículo 44.- **Procedencia de la Habilitación Urbana de Oficio**

El predio matriz identificado para ser objeto de habilitación urbana de oficio cumple con las siguientes condiciones:

a) Estar inscrito en el Registro de Predios como predio rústico.

b) Ubicarse en una zona urbana consolidada que cuenta con servicios públicos domiciliarios de agua potable, desagüe o alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público. El nivel de consolidación es del 90% del total del área útil del predio matriz.

c) Estar definido el manzaneo y lotización y ejecutadas las vías y veredas acorde con los planes urbanos y alineamiento vial, aprobados por la Municipalidad respectiva.

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

Artículo 45.- **Prohibición de iniciar la Habilitación Urbana de Oficio**

45.1 El órgano competente no inicia el procedimiento administrativo de habilitación urbana de oficio cuando el predio matriz:

a) Tiene una Resolución de Habilitación Urbana vigente.

b) Tiene en trámite un procedimiento administrativo de habilitación urbana; de regularización de habilitación urbana ejecutada; o, de recepción de obras, aun cuando se desista de los mismos.

c) Cuenta con servicios públicos domiciliarios, pero no cuenta con edificaciones fijas ni permanentes.

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

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

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

g) Se encuentra ubicado sobre áreas de interés arqueológico.

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

i) Tiene una consolidación menor al 90% del total del área útil, salvo la excepción prevista en el numeral 45.3 del presente artículo.

j) Se encuentra incurso en un proceso judicial en el cual se debe determinar la titularidad o el derecho de propiedad.

k) Cuando las zonas urbanas consolidadas cuentan con edificaciones destinadas a usos diferentes al de vivienda.

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

45.3 Para el caso del literal i) del numeral 45.1 del presente artículo, se puede aprobar la habilitación urbana de oficio del área urbana consolidada, siempre que se independice de la partida matriz y el área desmembrada sin consolidación, no sea menor a una hectárea.

Artículo 46.- **Expediente técnico de la Habilitación Urbana de Oficio**

46.1 El expediente técnico elaborado por el órgano responsable, contiene como mínimo los siguientes documentos:

a) Copia literal de dominio, donde se consigne los datos del propietario y los datos del terreno.

b) Informe Técnico - Legal que sustente que el predio reúne las condiciones para ser objeto de habilitación urbana de oficio, cumpliendo lo establecido en los artículos 24 de la Ley y 44 del Reglamento. Asimismo, debe indicar, de forma expresa, que no se encuentra inmerso en los supuestos indicados en el artículo 45 del Reglamento.

c) Documentación técnica firmada por el funcionario municipal que lo aprueba, así como por profesional técnico:

- Plano de ubicación y localización del terreno matriz con coordenadas UTM.

- Plano perimétrico y topográfico con coordenadas UTM.

- Plano de lotización que contiene el perímetro del terreno; la lotización, las vías, aceras y bermas; áreas de equipamientos de ser el caso y la identificación de los terrenos que físicamente han sido destinadas a aportes que pueden ser materia de comunicación a las entidades públicas beneficiadas.

- Plano que indica los lotes ocupados y las alturas de las edificaciones existentes.

- Memoria descriptiva.

- Padrón de los ocupantes de los lotes comprendidos dentro del predio matriz.

46.2 Los planos son georeferenciados al Sistema Geodésico Oficial y cumplen con lo establecido en la Ley N.° 28294 y su Reglamento.

Artículo 47.- **Procedimiento**

47.1. El órgano responsable desarrolla los siguientes actos procedimentales para declarar la habilitación urbana de oficio:

a) Dispone el inicio del procedimiento administrativo de habilitación urbana de oficio al haber identificado que el predio matriz cumple con las condiciones señaladas en el artículo 44 del Reglamento.

b) Notifica a los titulares registrales de los predios matrices y, de ser el caso, a los posesionarios, sobre el inicio del procedimiento administrativo, sus alcances y la elaboración del expediente técnico.

c) Realiza el levantamiento topográfico, catastral y, de ser el caso, de la información que se requiera.

d) Realiza, de corresponder, la rectificación y/o determinación de áreas, linderos y/o medidas perimétricas, así como la rectificación de áreas por error de cálculo inscritas cuando discrepan con las resultantes del levantamiento topográfico, conforme a las normas de la materia.

e) Elabora el Informe Técnico - Legal, los planos y la documentación técnica que sustenten la declaración de habilitación urbana de oficio.

f) Emite la Resolución que declara la habilitación urbana de oficio del predio matriz identificado y dispone la inscripción registral del cambio de uso rústico a urbano.

47.2. Para el caso previsto en el numeral 41.5 del artículo 41 del Reglamento, la Municipalidad, dentro de un plazo de treinta (30) días hábiles, evalúa la solicitud y, de acogerlo, procede según lo establecido en el presente artículo.

Artículo 48.- **Resolución Municipal**

48.1 El órgano responsable del procedimiento administrativo emite la Resolución correspondiente, en mérito a los documentos señalados en el artículo 46 del Reglamento, mediante el cual:

a) Se aprueba la habilitación urbana de oficio del predio matriz identificado que cambia el uso de rústico a urbano, precisando, de forma expresa, el número de la partida registral, nombre del titular registral y el Informe Técnico - Legal sustentatorio.

b) Se aprueban los planos que conforman el expediente técnico.

c) Se aprueba el cuadro de áreas de la habilitación urbana, precisando el área total, el área útil, el área de vías, las áreas excluidas de la habilitación urbana de oficio y, cuando corresponda, las áreas de equipamiento urbano.

d) Se dispone la inscripción registral del cambio de rústico a urbano de los lotes que conforman la Habilitación Urbana de Oficio, que se detallan en los planos señalados en el literal b) del presente numeral.

e) Se dispone cursar comunicación a las entidades públicas que corresponda, sobre la identificación de áreas que los propios titulares registrales han destinado para recreación pública, educación, salud y otros fines, para las acciones de saneamiento físico y legal que corresponda.

48.2 Las Municipalidades Distritales remitirán a la Municipalidad Provincial respectiva, para su conocimiento, copias de la Resolución Municipal emitida y de los planos respectivos que sustentan dicha Resolución.

Artículo 49.- **Inscripción Registral**

49.1 Por el simple mérito de la Resolución expedida, la Municipalidad solicita la inscripción registral de la habilitación urbana de oficio, que dispone el cambio de uso de rústico a urbano del predio matriz. Para tales efectos, presenta ante el Registro de Predios copias de la mencionada Resolución, así como de los documentos indicados en los literales b) y c) del artículo 46 del Reglamento, los que constituyen el título de inscripción.

49.2 La inscripción individual registral de los lotes resultantes de la habilitación urbana de oficio es gestionada por el titular registral, por los posesionarios, o por la organización con personería jurídica que agrupe a la totalidad de titulares o posesionarios. En caso de predios matrices en copropiedad o coposesión, basta con el consentimiento expreso del 50% más uno del total de los mismos, de acuerdo al artículo 24 de la Ley.

TÍTULO III

Actualización registral de predios con habilitaciones semirústicas

Artículo 50.- **Definición**

Para los efectos del Reglamento, entiéndase por habilitación semi rústica al predio independizado como producto de una parcelación semi rústica, habilitación semi rústica o habilitación preurbana, al amparo de las normas indicadas en la Quinta Disposición Complementaria Final del Decreto Legislativo N.° 1225 incorporada por la Ley N.° 30494, Ley que modifica la Ley 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones.

Artículo 51.- **Finalidad**

El presente procedimiento administrativo tiene por finalidad la actualización registral de los predios inscritos en el Registro de Predios como semi rústicos o preurbanos, independizados como resultado de una parcelación semi rústica, habilitación semi rústica o habilitación preurbana, para que sean considerados como urbanos, en mérito a lo establecido en la Quinta Disposición Complementaria Final del Decreto Legislativo N.° 1225 incorporada por la Ley N.° 30494.

Artículo 52.- **Condiciones de los predios materia de actualización registral**

52.1 Los predios producto de una habilitación semi rústica, para ser actualizados registralmente como urbanos deben cumplir las siguientes condiciones:

a) Hayan sido autorizadas por cualquiera de los reglamentos señalados en la Quinta Disposición Complementaria Final del Decreto Legislativo N.° 1225 incorporada por la Ley N.° 30494.

b) Se ubiquen en zona urbana consolidada, la cual está constituida por servicios públicos domiciliarios instalados, pistas, que tengan redes de agua, desagüe o alcantarillado y servicios de alumbrado público.

c) Se ubiquen frente a una vía pública.

52.2 En caso que el predio esté afectado por servidumbres al amparo de disposiciones expresas, el Verificador Responsable, al que se refiere el numeral 2.2 del artículo 2 del Texto Único Ordenado del Reglamento de la Ley N.° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, aprobado por Decreto Supremo N.° 035-2006-VIVIENDA y modificatorias, en adelante TUO del Reglamento de la Ley N.° 27157, debe consignar en el Formulario al que se hace referencia en el numeral 54.1 del artículo 54 del Reglamento, el área del terreno cuya afectación debe ser inscrita como carga en el Registro de Predios.

Artículo 53.- **Improcedencia de la actualización registral**

No procede la actualización registral de los predios cuando:

a) No cumplan con cualquiera de las condiciones establecidas en el artículo precedente.

b) Colinden con zonas arqueológicas, declaradas por el Ministerio de Cultura o, se ubiquen en áreas naturales protegidas.

c) Estén ubicados en terrenos de uso o reservados para la defensa nacional.

d) Estén en áreas de uso público o derecho de vía.

e) Sean considerados por la entidad competente como zonas de alto riesgo para la salud, la vida o integridad física de la población.

f) Estén incursos en procesos judiciales en los cuales se determine la titularidad, mejor derecho o preferencia de título.

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

Artículo 54.- **Título formal para la inscripción de la actualización registral**

54.1 Formulario Registral

Para efectos registrales, es título formal el Formulario Registral, con la documentación que le sirve de sustento, aprobado por la SUNARP, con firmas certificadas notarialmente del administrado y del Verificador Responsable.

La información que conste en el Formulario Registral tiene la condición de declaración jurada.

54.2 Contenido del Formulario Registral

El Formulario Registral debe contener, como mínimo, la siguiente información:

a) Nombre, documento de identificación y domicilio del administrado y del Verificador Responsable.

b) Datos de ubicación y descripción del predio, materia de actualización registral.

c) Número de partida registral en la que se encuentra inscrito el predio.

d) Declaración expresa del Verificador Responsable que el predio cuenta con conexión domiciliaria de agua, desagüe y energía eléctrica.

e) Declaración del Verificador Responsable indicando que el predio cumple con las condiciones y requisitos respectivos para la actualización registral.

f) Declaración por parte del Verificador Responsable que el predio se encuentra afecto total o parcialmente por reserva de áreas necesarias para vías expresas, arteriales, intercambios viales o equipamientos urbanos, entre otros; de ser el caso.

g) Indicación, por parte del Verificador Responsable, que existe una reserva del predio por ampliación de vía. Dicha información debe constar también en el plano de trazado y lotización.

54.3 Documentación Anexa al Formulario Registral

Se anexa al Formulario Registral, lo siguiente:

a) Certificado de Zonificación y Vías.

b) La siguiente documentación técnica, firmada por el administrado y el Verificador Responsable:

- Plano de ubicación y localización del terreno.

- Plano de trazado y lotización, conteniendo el perímetro del terreno, de las vías, aceras y bermas existentes o proyectadas según sea el caso. La lotización debe estar en concordancia con el Plan de Desarrollo Urbano - PDU aprobado por la Municipalidad Provincial correspondiente.

- Memoria descriptiva indicando el área del lote, su identificación o numeración, así como aspectos que lo afecten y/o reservas, características de las vías y obras faltantes.

- Plano catastral emitido por la Municipalidad respectiva, si tuviera implementado el catastro.

c) Pago del derecho registral correspondiente.

d) En caso el administrado no sea el propietario del predio, instrumento público que lo autorice a representarlo para el procedimiento administrativo de actualización registral. En caso el poder se encuentre inscrito en el registro correspondiente, señalar la partida registral y asiento respectivo.

Artículo 55.- **Procedimiento de actualización registral**

55.1 El expediente conformado por los documentos indicados en el numeral 54.1 del artículo 54 del Reglamento es recibido por el funcionario de la unidad de recepción documental, quien procede según lo establecido en el artículo 136 del TUO de la Ley N.° 27444.

55.2 Dentro de los primeros siete (07) días hábiles de presentada la solicitud, el registrador revisa los documentos adjuntos y de encontrarlos conformes, inscribe en el asiento correspondiente a la actualización registral del predio. Posteriormente, expide una copia certificada al administrado de la partida registral con la nueva condición urbana del predio.

Artículo 56.- **Comunicación Municipal**

Una vez inscrita la actualización registral, la copia con la anotación de inscripción es remitida por la SUNARP a la Municipalidad distrital correspondiente.

TÍTULO IV

Edificaciones

CAPÍTULO I

Generalidades

Artículo 57.- **Edificación**

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

Artículo 58.- **Modalidades de aprobación según tipo de Edificación**

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

58.1 Modalidad A: Aprobación automática con firma de profesionales

Pueden acogerse a esta modalidad:

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

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

c) La remodelación de una vivienda unifamiliar, sin modificación estructural, ni cambio de uso, ni aumento de área techada.

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.

e) La demolición total de edificaciones de hasta tres (03) pisos de altura, que no cuenten con semisótano ni sótanos, siempre que no haga uso de explosivos.

f) Las ampliaciones y remodelaciones consideradas como obras menores, según lo establecido en la Norma Técnica G.040, "Definiciones" del RNE.

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

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

i) Las edificaciones de carácter militar de las Fuerzas Armadas y las de carácter policial de la Policía Nacional del Perú, así como los establecimientos de reclusión penal.

j) Las edificaciones de Universidades Nacionales.

k) Las edificaciones de establecimientos de salud estatales.

l) Las edificaciones de instituciones educativas estatales.

No están consideradas en esta modalidad:

i. Las obras de edificación en bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación y su área de influencia, declarados por el Ministerio de Cultura e incluidos en el inventario que debe remitir el citado Ministerio, de acuerdo a lo establecido en el segundo párrafo del literal f) del numeral 2 del artículo 3 de la Ley.

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.

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

58.2.1 Pueden acogerse a esta modalidad:

a) Las edificaciones para fines de vivienda unifamiliar, multifamiliar o condominios de vivienda unifamiliar y/o multifamiliar no mayores a cinco (05) pisos, siempre que el proyecto tenga un máximo de 3,000 m² de área techada.

b) 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.

c) Las obras de ampliación o remodelación de una edificación existente, para fines de vivienda, con modificación estructural, aumento de área techada o cambio de uso, así como las demoliciones parciales sujetas a esta modalidad.

La edificación existente debe contar con licencia de construcción, licencia de edificación, declaratoria de fábrica o conformidad de obra y declaratoria de edificación.

d) La demolición total de edificaciones hasta cinco (05) pisos de altura y/o que cuenten con semisótano y sótanos, siempre que no requiera el uso de explosivos, así como las demoliciones parciales.

e) La modificación de proyecto de edificaciones que correspondan a etapas de un proyecto integral aprobado con anterioridad o con plazo vencido.

58.2.2 En la presente modalidad, no están contempladas las obras de edificación en bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación y su área de influencia, declarados por el Ministerio de Cultura e incluidos en el inventario que debe remitir el citado Ministerio, de acuerdo a lo establecido en el segundo párrafo del literal f) del numeral 2 del artículo 3 de la Ley.

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

Pueden acogerse a esta modalidad:

a) Las edificaciones para fines de vivienda multifamiliar, quinta o condominios, que incluyan vivienda multifamiliar de más, de cinco (05) pisos o de 3,000 m² de área techada. Para efectos del Reglamento, el conjunto residencial se encuentra comprendido en la figura del condominio.

b) Las edificaciones para fines 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 predios, que constituyan parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, declarados por el Ministerio de Cultura.

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 m² de área techada.

f) Las edificaciones para mercados que cuentan con un máximo de 15,000 m² de área techada.

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

h) La demolición total de edificaciones con más de cinco (05) pisos, o que requieran el uso de explosivos.

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

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

Pueden acogerse a esta modalidad:

a) Las edificaciones para fines de 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 m² de área techada.

c) Las edificaciones para mercados que cuenten con más de 15,000 m² de área techada.

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

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

58.5 La Municipalidad, a requerimiento del administrado, puede aprobar un anteproyecto en consulta y/u otorgar Licencia de Edificación bajo los alcances de una modalidad superior a la que corresponda la obra. Los requisitos son los mismos exigidos para la modalidad original, adicionando el pago por los derechos de revisión, cuando corresponda.

58.6 Para el caso de proyectos de obra nueva que se vayan a ejecutar en predios que cuenten con edificaciones existentes sin licencia, la demolición total se autoriza con la licencia de edificación de obra nueva, para lo cual el administrado debe presentar además de los requisitos para la modalidad de obra nueva correspondiente, los planos de distribución, la carta de seguridad de obra, la memoria descriptiva del proceso de demolición firmada por un ingeniero civil y el plano de cerramiento del predio, sin perjuicio de la multa por haber ejecutado la edificación sin licencia.

Para la ejecución de la obra nueva, la programación de la obra que sustenta el cronograma de visitas de inspección, debe contemplar la demolición de la edificación existente, de acuerdo a lo regulado en el RVAT.

Artículo 59.- **Documentos previos para la Edificación**

59.1 Son los documentos que regulan el diseño o las condiciones técnicas que afectan el proceso de edificación, por lo que se debe recabar o tramitar con anterioridad dicho proceso, de acuerdo al artículo 14 de la Ley, siendo éstos:

a) Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios, es el documento emitido por las Municipalidades Distritales en sus jurisdicciones, y por las Municipalidades 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.

b) Certificado de Factibilidad de Servicios, es el documento emitido por los prestadores de servicios de saneamiento y las entidades prestadoras de energía eléctrica, en el que se indica expresamente si se brindará el servicio o, de manera excepcional, las condiciones técnicas y administrativas que se requieren para implementar su acceso; y cuya obtención es necesaria con anterioridad al procedimiento administrativo de Licencia de Edificación, conforme a lo dispuesto en la normativa sectorial correspondiente.

El Certificado de Factibilidad de Servicios debe emitirse en un plazo máximo de quince (15) días útiles y tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses, prorrogable por única vez por doce (12) meses calendario, dentro del ámbito de responsabilidad de quien emite el referido certificado. En caso las empresas prestadoras de servicios no emitan el certificado en el plazo establecido, están sujetas a responsabilidad. Para el caso de los proyectos integrales de edificación aprobados, no se requiere la actualización del Certificado de Factibilidad de Servicios durante la ejecución de las etapas, en tanto el proyecto no contenga modificaciones.

Los rembolsos a que se refiere el numeral 3 del artículo 14 de la Ley, se efectuarán en el plazo que para el efecto establezca la normativa sectorial correspondiente que rigen las concesiones o la prestación de servicios públicos.

59.2 El Registro de Predios inscribe, a solicitud del propietario, cualquiera de los documentos previos.

Artículo 60.- **Certificación ambiental y estudios requeridos**

La certificación ambiental y los estudios que se requieran para la aprobación de los proyectos de edificación son:

a) La certificación ambiental, de acuerdo a las normas de la materia y desarrollado conforme a lo dispuesto en la Ley N.° 27446, Ley del Sistema Nacional de Evaluación de Impacto Ambiental, su Reglamento y al listado de inclusión de los proyectos de inversión sujetos al SEIA, que es aprobado conforme a la normatividad de la materia.

La certificación ambiental no es exigible para la solicitud de Licencia de Edificación ni para su ejecución, en los casos de edificaciones de vivienda, comercio y oficinas públicas y privadas que se desarrollen en áreas urbanas, entendiéndose por éstas a aquellas áreas ubicadas dentro de una jurisdicción municipal destinada a usos urbanos, que cuentan con licencia de habilitación urbana y, en consecuencia, están dotadas con servicios de agua, alcantarillado, electrificación, vías de comunicación y vías de transporte.

b) El EIV, para los proyectos de edificación, únicamente cuando el RNE lo establezca. En caso el proyecto arquitectónico incorpore los criterios, condiciones, características, alcances y requisitos exigidos en el RNE reemplazará al Estudio de Impacto Vial.

c) El Estudio de Mecánica de Suelos con Fines de Edificación o Informe Técnico de Suelos, de corresponder, obligatoriamente para los casos establecidos en el artículo 6 de la Norma Técnica E.050, “Suelos y Cimentaciones” del RNE.

CAPÍTULO II

Documentos requeridos

Artículo 61.- **Requisitos comunes**

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

a) FUE, en tres (03) juegos originales, debidamente suscritos por el administrado y, en la sección que corresponda, los profesionales responsables, en el que se debe consignar la información necesaria al procedimiento que se requiere iniciar, de acuerdo a la modalidad correspondiente.

Para las modalidades C y D, se adjunta copia del recibo del pago efectuado en los colegios profesionales; en las instituciones con funciones específicas; o, en aquellas que designan delegados de servicios públicos, por derecho de revisión.

El pago de tramitación de la licencia y los pagos por derecho de revisión se encuentran comprendidos en la determinación del derecho de tramitación, de acuerdo a lo establecido en el TUO de la Ley N.° 27444.

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

c) Para los casos de remodelaciones, ampliaciones o demoliciones, la copia del documento que acredita la declaratoria de fábrica o de edificación con sus respectivos planos en caso no haya sido expedido por la Municipalidad; en su defecto, copia del certificado de conformidad o finalización de obra, o la licencia de obra o de edificación de la construcción existente.

d) Para los casos de demoliciones, parciales o totales, cuya edificación no pueda acreditarse con la autorización respectiva, el plano de ubicación y localización así como el plano de planta de la edificación a demoler, diferenciando en el caso de demolición parcial, las áreas a demoler de las remanentes, sin perjuicio de las sanciones que la Municipalidad respectiva considere.

e) En caso de demoliciones totales o parciales de edificaciones cuya declaratoria de fábrica o de edificación se encuentra inscrita en el Registro de Predios, declaración jurada por parte del administrado, señalando que sobre el bien no recaen cargas y/o gravámenes. En su defecto, acreditar la autorización del titular de la carga o gravamen.

f) Certificado de Factibilidad de Servicios para proyectos de vivienda multifamiliar o fines diferentes al de vivienda.

61.2 El FUE y sus anexos, es el documento aprobado por el MVCS, de libre reproducción mediante el cual se formalizan los procedimientos administrativos y actos administrativos relacionados con la autorización de ejecución de proyectos de edificación y posterior conformidad de los mismos; lo suscriben el administrado y los profesionales responsables del proyecto y, tiene carácter de declaración jurada respecto a la información y documentos que se presentan. Este formulario tiene mérito de inscripción registral.

Artículo 62.- **Recepción del Expediente**

62.1 Todos los documentos que forman parte del expediente tienen la condición de declaración jurada, por lo que el funcionario de la unidad de recepción documental, se limita a verificar en el acto de presentación que el expediente contenga los documentos requeridos por la Ley y el Reglamento. En caso el expediente cumpla con lo indicado, se asigna un número, se sella y firma el FUE y se folia cada uno de los documentos presentados, tanto los originales como las copias.

En las modalidades B, C y D, el administrado puede presentar en el expediente solo un juego del FUE y de la documentación técnica requerida. En ese supuesto, los otros dos (02) juegos requeridos, son presentados dentro de un plazo de tres (03) días, contado desde la notificación de la aprobación del proyecto en todas las especialidades.

62.2 De no cumplir el expediente con lo indicado en el numeral precedente, en un solo acto y por única vez, el funcionario a cargo de la unidad de recepción documental realiza las observaciones por falta de requisitos que no puedan ser salvadas de oficio, requiriendo al administrado que las subsane dentro de un plazo máximo de dos (02) días hábiles.

La observación se anota bajo firma del receptor en la solicitud y en el cargo que se entrega el administrado, indicando que, de no ser subsanadas en el plazo estipulado, se tiene por no presentada su solicitud.

62.3 Dentro del plazo establecido en el numeral precedente y mientras esté pendiente la subsanación, son aplicables las siguientes reglas:

a) No procede el cómputo de plazos para que opere el silencio administrativo, ni para la presentación de los recursos administrativos.

b) No procede la aprobación automática del procedimiento administrativo, de ser el caso.

c) El funcionario a cargo de la unidad de recepción documental no remite la solicitud o documentos al órgano competente para el inicio del procedimiento administrativo.

Transcurrido el plazo y de no ser subsanadas las observaciones por incumplimiento de requisitos, se considera como no presentada la solicitud o formulario y se devuelve con sus recaudos cuando el administrado se apersone a reclamar, reembolsando el monto de los derechos de tramitación que hubiese abonado. En caso se haya efectuado pago por derechos de revisión, por participación de delegados Ad Hoc y/o por derecho de tramitación se solicita el reembolso en las entidades correspondientes, deduciéndose en ambos casos los gastos administrativos generados.

De ser subsanadas las observaciones, se procede conforme a lo establecido en el numeral 62.1 del presente artículo y se remite al órgano competente.

62.4 Cuando la Municipalidad advierta en la revisión de la documentación al que se refiere el literal d) del artículo 6 del Reglamento para las modalidades B, C y D no se pueda continuar con el procedimiento administrativo de edificaciones, emplaza por única vez al administrado, a fin que realice la subsanación correspondiente en un plazo de quince (15) días hábiles. Mientras esté pendiente dicha subsanación, es aplicable lo dispuesto en el literal a) del numeral precedente. De no subsanar de forma satisfactoria lo requerido dentro del plazo establecido, la Municipalidad declara la improcedencia de lo solicitado.

62.5 La Municipalidad mantiene la facultad de requerir única y exclusivamente la subsanación de aquellos requisitos que no hayan sido subsanados por el administrado o cuya subsanación no resulte satisfactoria, de conformidad con lo dispuesto por la norma correspondiente a fin que realice la subsanación debida en un plazo de quince (15) días hábiles. En ningún caso se puede realizar nuevas observaciones invocando la facultad señalada en el presente numeral. De no subsanar de forma satisfactoria lo requerido dentro del plazo establecido, la Municipalidad declara la improcedencia de lo solicitado.

62.6 El incumplimiento de la obligación señalada en el numeral que antecede, constituye una falta administrativa sancionable de conformidad con lo dispuesto por el TUO de la Ley N.° 27444; así como, una barrera burocrática ilegal, siendo aplicables las sanciones establecidas en el Decreto Legislativo N.° 1256, Decreto Legislativo que aprueba la Ley de Prevención y Eliminación de Barreras Burocráticas, sin perjuicio de la obligación del administrado de subsanar las observaciones formuladas.

CAPÍTULO III

Licencias de edificación

Artículo 63.- **Requisitos y procedimiento para obtener Licencia de Edificación - Modalidad A: Aprobación Automática con Firma de Profesionales**

63.1 Para obtener una Licencia de Edificación en la modalidad A, el administrado inicia el procedimiento administrativo presentando a la Municipalidad respectiva, además de los documentos que se indican en el artículo 61 del Reglamento, la documentación técnica compuesta por el plano de ubicación, los planos de arquitectura (planta, cortes y elevaciones), de estructuras, de instalaciones sanitarias y de instalaciones eléctricas. Esta documentación debe ser presentada también en archivo digital.

63.2 Para el caso de edificación de vivienda unifamiliar de hasta 120 m2 construidos y siempre que sea la única edificación que se construya en el lote, el administrado puede optar por la presentación de un proyecto adquirido en el banco de proyectos de la Municipalidad respectiva.

63.3 Para el caso de ampliaciones y remodelaciones consideradas como obras menores, sólo deben presentar, como documentación técnica, el plano de ubicación y arquitectura, así como la declaración jurada de habilitación profesional del arquitecto responsable del proyecto. Esta documentación debe ser presentada, también, en un archivo digital, donde se diferencien dichas áreas.

63.4 Para ampliaciones de una vivienda unifamiliar cuya edificación original cuente con licencia de construcción, declaratoria de fábrica o de edificación sin carga y la sumatoria del área existente con el área de ampliación no supere los 200 m2 de área techada, se deben presentar los planos exigidos como documentación técnica, en los que se diferencien dichas áreas.

63.5 Para la remodelación de una vivienda unifamiliar sin modificación estructural, ni cambio de uso, ni aumento de área techada, se deben presentar los planos que conforman la documentación técnica en los que se diferencie la edificación existente de las áreas y elementos remodelados.

63.6 Para la construcción de cercos de una vivienda unifamiliar de más de 20 metros de longitud, siempre que el inmueble no se encuentre bajo el régimen en que coexistan secciones de propiedad exclusiva y propiedad común, debe presentarse como documentación técnica el plano de ubicación y los planos de las especialidades que correspondan y sus respectivas memorias descriptivas.

63.7 Para la demolición total de edificaciones hasta de tres (03) pisos, que no cuenten con semisótanos ni sótanos, siempre que no haga uso de explosivos y que no constituyan parte integrante del Patrimonio Cultural de la Nación, se presentan como documentación técnica, la carta de seguridad de obra y la memoria descriptiva del proceso de demolición firmada por un ingeniero civil, el plano de ubicación y el plano de cerramiento del predio acompañado de la declaración jurada de habilitación profesional.

63.8 Para el caso de las edificaciones de carácter militar de las Fuerzas Armadas y las de carácter policial de la Policía Nacional del Perú, así como los establecimientos de reclusión penal, de Universidades Nacionales, de establecimientos de salud estatales e instituciones educativas estatales, las que deberán ejecutarse con sujeción a los Planes de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, se presentan el FUE y, como documentación técnica, el plano de ubicación y la memoria descriptiva, así como señalar el número del Código Único de Inversión generada por Sistema Nacional de Programación Multianual y Gestión de Inversiones.

63.9 Para el caso de edificaciones que se realicen a través de proyectos de inversión pública para la prestación de servicios públicos esenciales o para la ejecución de infraestructura pública, de asociación público - privada o de concesión privada, se presenta como documentación técnica: el plano de ubicación, el plano perimétrico, así como una descripción del proyecto.

63.10 Para el caso de edificaciones correspondientes a Programas promovidos por el Sector VIVIENDA, para la reubicación de beneficiarios de atención extraordinaria del Bono Familiar Habitacional, establecidos en el numeral 3.2.1 del artículo 3, de la Ley N.° 27829, Ley que crea el Bono Familiar Habitacional (BFH), se presenta el plano de ubicación y arquitectura (plantas, cortes y elevaciones).

63.11 Toda la documentación técnica requerida se presenta en tres (03) juegos originales.

63.12 Los documentos son presentados a la unidad de recepción documental, debiendo el funcionario a cargo proceder de acuerdo a lo establecido en el artículo 62 del Reglamento; de estar conformes, se sellan y firman cada uno de los documentos presentados. El número de la licencia se consigna en forma inmediata en todos los originales de los FUE presentados. El cargo del administrado está conformado por dos (02) juegos del FUE y dos (02) juegos de documentación técnica; de los cuales, un (01) juego del FUE y un (01) juego de la documentación técnica se le entrega en el mismo acto de presentación y constituye la Licencia de Edificación, mientras que el otro juego del FUE y de la documentación técnica se le entrega debidamente firmados y sellados dentro de los tres días, conforme al literal b) del numeral 3.2 del artículo 3 del Reglamento.

63.13 Se adjunta al expediente de Licencia de Edificación en esta Modalidad, el Anexo H, de acuerdo a lo establecido en el RVAT para agilizar su suscripción y dar inicio a la obra.

Artículo 64.- **Requisitos y procedimiento para obtener Licencia de Edificación - Modalidad B: Aprobación de Proyecto con evaluación por la Municipalidad**

64.1 Para obtener una Licencia de Edificación en la modalidad B, el administrado inicia el procedimiento administrativo presentando a la Municipalidad respectiva, además de los documentos que se indican en el artículo 61 del Reglamento, los siguientes:

a) Documentación técnica, en tres (03) juegos originales, la misma que está compuesta por:

- Plano de ubicación y localización del lote.

- Planos de arquitectura (planta, cortes y elevaciones), estructuras, instalaciones sanitarias, eléctricas y otras, de ser el caso, firmados y sellados por los profesionales responsables del proyecto y por el administrado, adjuntando las correspondientes memorias descriptivas por cada especialidad.

- De ser el caso, plano de sostenimiento de excavaciones de acuerdo con lo establecido en el artículo 39 de la Norma Técnica E.050, “Suelos y Cimentaciones” del RNE acompañado de la memoria descriptiva que precise las características de la obra, además de las edificaciones colindantes indicando el número de pisos y sótanos, complementando con fotos.

- Estudio de Mecánica de Suelos o Informe Técnico de Suelos, de corresponder, según los casos que establece la Norma Técnica E.050, “Suelos y Cimentaciones” del RNE.

La documentación técnica señalada anteriormente, a excepción del Estudio de Mecánica de Suelos, debe ser presentada también en archivo digital.

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

64.2 En caso se solicite la licencia de ampliación o de remodelación de una edificación existente para fines de vivienda, con modificación estructural, aumento de área techada o cambio de uso, además de los requisitos, que se indican en el artículo 61 del Reglamento, que conforman el expediente, se presenta:

a) Documentación técnica, en tres (03) juegos originales, la misma que está compuesta por:

- Plano de ubicación y localización del lote.

- Planos de arquitectura (planta, cortes y elevaciones), estructuras, instalaciones sanitarias, eléctricas y otras, de ser el caso, firmados y sellados por los profesionales responsables del proyecto y por el propietario, adjuntando las memorias descriptivas por especialidad, donde se diferencien la edificación proyectada de la edificación existente, la cual debe contar con licencia de construcción, licencia de edificación, declaratoria de fábrica o conformidad de obra y declaratoria de edificación.

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

- Estudio de Mecánica de Suelos o Informe Técnico de Suelos, de corresponder, según los casos que establece la Norma Técnica E.050, “Suelos y Cimentaciones” del RNE.

b) Copia del documento que acredite la declaratoria de fábrica o de edificación con sus respectivos planos en caso no haya sido expedida por la Municipalidad; en su defecto, copia del certificado de finalización de obra o de conformidad de obra y declaratoria de edificación o, la licencia de obra o de edificación de la construcción existente.

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

d) En el caso que el predio esté sujeto al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común se adjunta copia del Reglamento Interno, el plano de independización correspondiente a la unidad inmobiliaria y la autorización de la Junta de Propietarios, siempre que esta se encuentre inscrita en el Registro de Predios. De no estar inscrita o no estar actualizada la Junta de Propietarios y siempre que el proyecto no contravenga las normas vigentes, los parámetros urbanísticos y edificatorios, así como las condiciones de seguridad y funcionamiento, se presenta un documento suscrito por mayoría simple de los propietarios autorizando la ejecución de las obras.

64.3 En caso se solicite la licencia de Demolición Parcial o Demolición Total de edificaciones hasta cinco (05) pisos que cuenten con semisótanos y/o sótanos, se presentan además de los requisitos que se indican en el artículo 61 del Reglamento, los siguientes:

a) Plano de localización y ubicación del lote.

b) Planos de planta diferenciando las zonas y elementos de la edificación a demoler, así como del perfil y alturas de los predios colindantes, hasta una distancia de 1.50 m de los límites de propiedad para el caso de demoliciones parciales.

c) Memoria descriptiva de los trabajos a realizar y del proceso de demolición a utilizar, donde se consideren las medidas de seguridad contempladas en Norma Técnica G.050, “Seguridad durante la Construcción” del RNE y demás normas de la materia, así como carta de seguridad de obra firmada por un ingeniero civil.

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

e) En el caso que el predio esté sujeto al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común se adjunta copia del Reglamento Interno, el plano de independización correspondiente a la unidad inmobiliaria y la autorización de la Junta de Propietarios, siempre que esta se encuentre inscrita en el Registro de Predios.

64.4 En caso se solicite la licencia para la construcción de cercos, en predios sujetos al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, además de los requisitos que se indican en el artículo 61 del Reglamento, se presenta como documentación técnica, el plano de ubicación y los planos de las especialidades que correspondan con sus respectivas memorias descriptivas, adjuntando la autorización de la Junta de Propietarios conforme al Reglamento Interno o al TUO del Reglamento de la Ley N.° 27157, según corresponda, siempre que esta se encuentre inscrita en el Registro de Predios. De no estar inscrita o no estar actualizada la Junta de Propietarios y siempre que el proyecto no

contravenga las normas vigentes, los parámetros urbanísticos y edificatorios, así como las condiciones de seguridad y funcionamiento, se presenta un documento suscrito por mayoría simple de los propietarios autorizando la ejecución de las obras.

64.5 A solicitud del administrado se puede solicitar Licencia de Edificación para obras de ampliación, remodelación y demolición parcial en un mismo expediente, debiendo presentar los documentos y requisitos exigidos para cada uno de ellos.

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

64.7 La Municipalidad en un plazo máximo de quince (15) días hábiles contados desde la presentación del expediente efectúa lo dispuesto en el literal d) del artículo 6 del Reglamento, realiza la revisión de los documentos presentados que conforman el mismo y califica el proyecto de acuerdo a lo dispuesto en el numeral 13.4 del artículo 13 del Reglamento. La revisión se inicia con la especialidad de Arquitectura, continuando con las especialidades de estructuras y, por último, en forma conjunta, instalaciones sanitarias y eléctricas. Conforme se vayan emitiendo las calificaciones por especialidad, se notifica copia de los mismos al administrado.

64.8 La calificación de la Municipalidad, se emite de acuerdo a lo establecido en el numeral 13.4 del artículo 13 del Reglamento.

64.9 En caso la Municipalidad califique el proyecto como Conforme, le otorga la licencia definitiva dentro de los tres (03) días hábiles siguientes a la última calificación Conforme, debiendo el funcionario municipal, designado para tal fin, sellar y firmar todos los documentos y planos, así como emitir la licencia correspondiente, la cual debe consignarse en el FUE.

64.10 En caso la Municipalidad califique el proyecto como Conforme con Observaciones, realiza las actividades señaladas en el numeral precedente, sin notificar la licencia definitiva hasta que el administrado presente la subsanación de las observaciones gráficas correspondientes.

64.11 En caso de dictamen No Conforme en alguna especialidad, las observaciones son notificadas al administrado, a quien se le otorga quince (15) días hábiles para subsanarlas, suspendiéndose el plazo del procedimiento administrativo. Presentadas las respectivas subsanaciones, el plazo se reanuda.

De no presentarse las subsanaciones en el plazo indicado o luego de la octava revisión no las subsana de forma satisfactoria, la Municipalidad declara la improcedencia de la solicitud. (Corregido con Fe de Erratas)

64.12 Transcurrido el plazo del procedimiento administrativo sin que la Municipalidad notifique el pronunciamiento correspondiente, se aplica el silencio administrativo positivo, correspondiendo a la Municipalidad otorgar la licencia, dentro de un plazo de tres (03) días hábiles, entregar al administrado el FUE con el número de licencia definitiva asignado, así como la documentación técnica del expediente debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad.

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

Artículo 65.- **Requisitos para obtener la Licencia de Edificación - Modalidades C y D: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica**

65.1 Para obtener una Licencia de Edificación en las modalidades C y D, con evaluación previa del proyecto por la Comisión Técnica, el administrado inicia el procedimiento administrativo presentando a la Municipalidad respectiva, además de los requisitos que se indican en los artículos 61 y 64 del Reglamento, la Certificación Ambiental y el EIV aprobados por las entidades competentes en los casos que se requiera; y, copia del comprobante de pago por revisión del proyecto. Los planos que conforman la documentación técnica deben ser presentados también en archivo digital.

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

La presentación del EIV sólo es exigible para los proyectos de edificación, de acuerdo a lo establecido en el RNE y que se desarrollen conforme a dicha norma, salvo que los documentos y planos del proyecto presentado contemplen los criterios, condiciones, características, alcances y requisitos exigidos en el RNE.

65.3 Como parte del proyecto, para la especialidad de Arquitectura, se presentan los planos de seguridad y evacuación, cuando correspondan, los cuales son revisados por los delegados de la Comisión Técnica, en dicha especialidad. Asimismo, para las especialidades de Estructuras, Sanitarias y Eléctricas o Electromecánicas, se presentan los planos de seguridad, cuando correspondan, los cuales son revisados por los delegados miembros de la Comisión Técnica, en dichas especialidades.

65.4 La Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista), según las características de la obra que se vaya a ejecutar con cobertura por daños materiales y personales a terceros y como complemento al Seguro Complementario de Trabajo de Riesgo previsto en la Ley N.° 26790, son requeridas para todas las edificaciones contempladas en las modalidades C y D con evaluación previa del proyecto por la Comisión Técnica. Este

documento se entrega obligatoriamente a la Municipalidad como máximo el día hábil anterior al inicio de la obra, teniendo una vigencia igual o mayor a la duración del proceso edificatorio.

65.5 Se puede adjuntar copia de los planos del anteproyecto en consulta aprobado, de encontrarse vigente su aprobación, el cual tiene efecto vinculante para el presente procedimiento administrativo cuando se trate del mismo proyecto sin modificaciones, aun cuando hayan variado los parámetros urbanísticos y edificatorios con los que fue aprobado. No son consideradas modificaciones, aquellos cambios que resulten de la compatibilización de los planos de arquitectura con las demás especialidades del proyecto de edificación.

65.6 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.

65.7 En caso se solicite Licencia de Edificación para Remodelación, Ampliación, Puesta en Valor Histórico, los requisitos señalados en el numeral 65.1 del presente artículo, se presentan de la siguiente manera:

a) Los planos de arquitectura deben contener:

- Plano de levantamiento de la edificación existente, que grafique los elementos a eliminar, ampliar y/o remodelar.

- Plano de la edificación resultante.

- Para obras de Puesta en Valor Histórico, deben graficar los elementos arquitectónicos con valor histórico monumental propios de la edificación, identificándolos claramente y diferenciando aquellos que serán objeto de restauración, reconstrucción o conservación, de ser el caso.

b) Los planos de estructura deben diferenciar los elementos estructurales existentes, los elementos que se van a eliminar y los elementos nuevos, detallando adecuadamente los empalmes.

c) Los planos de instalaciones deben:

- Diferenciar claramente las instalaciones que se van a incorporar y las que se eliminan, detallando adecuadamente los empalmes.

- Evaluar la factibilidad de servicios públicos teniendo en cuenta la ampliación de cargas de electricidad y de dotación de agua potable.

65.8 Cuando se solicite la licencia de algún tipo de Demolición no contemplada en las modalidades A o B, además de los requisitos que se indican en el artículo 61 del Reglamento, con excepción del Certificado de Factibilidad de Servicios, se presenta lo siguiente:

a) Plano de localización y ubicación del lote.

b) Planos de planta a escala 1/75, dimensionados adecuadamente, en el que se delinea las zonas de la fábrica o edificación a demoler, así como del perfil y alturas de los predios colindantes a las zonas de la fábrica o edificación a demoler, hasta una distancia de 1.50 m de los límites de propiedad.

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

d) Memoria descriptiva de los trabajos a realizar y del proceso de demolición a utilizar, donde se consideren las medidas de seguridad contempladas en Norma Técnica G.050, “Seguridad durante la Construcción” del RNE y demás normas de la materia, así como carta de seguridad de obra firmada por un ingeniero civil.

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

Adicionalmente en caso de uso de explosivos se presenta:

f) Autorizaciones de las autoridades competentes (Superintendencia Nacional de Control de Servicios de Seguridad, Armas, Municiones y Explosivos de Uso Civil - SUCAMEC, Comando Conjunto de las Fuerzas Armadas, entre otros, según corresponda).

g) Copia del cargo del documento dirigido a los propietarios y/u ocupantes de las edificaciones colindantes a la obra, comunicándoles las fechas y horas en las que se efectuarán las detonaciones.

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

Artículo 66.- **Procedimiento para la obtención de Dictamen y emisión de la Licencia de Edificación - Modalidades C y D: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por la Comisión Técnica**

66.1 Iniciado el procedimiento administrativo, el profesional responsable del área correspondiente, dispone de cinco (05) días hábiles para efectuar lo dispuesto en el literal d) del artículo 6 del Reglamento. Asimismo, debe facilitar a la Comisión Técnica el acceso a la normativa

aplicable. Durante este plazo, el presidente de la Comisión Técnica convoca a los delegados de la citada Comisión y de ser el caso a los delegados Ad Hoc.

66.2 En caso de formularse observaciones, las mismas son notificadas al administrado a quien se le otorga un plazo de quince (15) días hábiles para subsanarlas, suspendiéndose el cómputo del plazo del procedimiento administrativo.

66.3 El plazo máximo para que la Comisión Técnica emita los dictámenes teniendo en cuenta la opinión de los delegados Ad Hoc, es de veinte (20) días hábiles; la verificación del proyecto se inicia con la especialidad de Arquitectura; continuando con la especialidad de Estructuras y, por último, en forma conjunta, Instalaciones Sanitarias y Eléctricas, con excepción del caso previsto en el literal c) del numeral 12.1 del artículo 12 del Reglamento; el dictamen de la Comisión Técnica se emite de acuerdo a lo establecido en el artículo 13 del Reglamento.

66.4 Con el dictamen Conforme de la Comisión Técnica en las especialidades de arquitectura y de estructuras, el administrado puede iniciar la obra, solicitando la emisión de una licencia, la cual es de naturaleza temporal.

Para dar inicio a la ejecución de la obra autorizada con la licencia temporal, el administrado debe presentar el Anexo H, de acuerdo a lo establecido en el RVAT.

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

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

Obtenido el dictamen Conforme en todas las especialidades, la Municipalidad procede a emitir la Licencia de Edificación, según lo establecido en el artículo 68 del Reglamento, recogiendo lo dispuesto en la licencia temporal y dejándola sin efecto.

66.5 En caso el dictamen es Conforme con observaciones en alguna especialidad, se notifica al administrado el dictamen y las observaciones gráficas para la subsanación correspondiente, dentro del plazo de tramitación del procedimiento administrativo, debiendo continuar con la evaluación de las otras especialidades. En caso se notifiquen los dictámenes de todas las especialidades y el administrado no haya subsanado las observaciones gráficas, la Municipalidad suspende la emisión de la licencia hasta que el administrado presente la subsanación correspondiente.

66.6 En caso la Comisión Técnica dictamine No Conforme en alguna especialidad, el plazo se suspende, debiendo el administrado subsanar las observaciones dentro del plazo de quince (15) días hábiles. Presentadas las subsanaciones de forma satisfactoria de la especialidad observada, se reanuda el plazo desde la fecha en que fueron formuladas las observaciones.

66.7 En caso de no presentar las subsanaciones de las observaciones en el plazo otorgado al administrado, o luego de la octava revisión no las subsana de forma satisfactoria, la Municipalidad declara la improcedencia del procedimiento administrativo.

El dictamen de la Comisión Técnica se emite de acuerdo a lo establecido en el artículo 13 del Reglamento.(Corregido con Fe de Erratas)

66.8 Para el caso de demoliciones el dictamen es emitido por el delegado de la especialidad de Estructuras del Colegio de Ingenieros del Perú - CIP.

66.9 Transcurrido el plazo del procedimiento administrativo sin que la Municipalidad notifique el pronunciamiento correspondiente, se aplica el silencio administrativo positivo, correspondiendo a la Municipalidad otorgar la licencia, dentro de un plazo de tres (03) días hábiles, entregar al administrado el FUE, así como la documentación técnica del expediente debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad.

Artículo 67.- **Notificación del dictamen y sus efectos**

67.1 Conforme se vayan emitiendo los dictámenes por especialidad, se notifican con copia de los mismos al administrado, de acuerdo a las formalidades previstas en el TUO de la Ley N.° 27444.

67.2 Transcurrido el plazo del procedimiento administrativo sin que la Municipalidad notifique la totalidad de los dictámenes, se aplica el silencio administrativo positivo; en este caso la Municipalidad debe otorgar la licencia, dentro de un plazo de tres (03) días hábiles, entregar al administrado el FUE con el número de la licencia asignado, así como la documentación técnica del expediente debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad.

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

Artículo 68.- **Licencia de Edificación**

68.1 Dentro de los tres (03) días hábiles siguientes al último dictamen Conforme, la Municipalidad emite la Licencia de Edificación que se consigna en el FUE.

68.2 Las copias del FUE con el número de la licencia, los planos y documentos del proyecto aprobado, el Cronograma de Visitas de Inspección suscrito, de las pólizas correspondientes deben permanecer obligatoriamente en lugar visible de la obra.

Artículo 69.- **Requisitos para obtener Licencia de Edificación - Modalidades B, C o D: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por los Revisores Urbanos**

69.1 Para obtener una Licencia de Edificación en las modalidades B, C o D, Aprobación de Proyecto con evaluación previa por los Revisores Urbanos, el administrado presenta a la Municipalidad respectiva el Informe Técnico Favorable acompañado de los requisitos previstos en los artículos 61, 64 y 65 del Reglamento, según sea el caso.

69.2 El Informe Técnico Favorable y la documentación técnica que sirvieron para la revisión y aprobación del proyecto, debe contener el nombre, firma, colegiatura, especialidad y el sello de proyecto favorable de los Revisores Urbanos.

Artículo 70.- **Procedimiento para obtener Licencia de Edificación - Modalidades B, C y D: Aprobación de Proyecto con evaluación previa por los Revisores Urbanos**

70.1 Los documentos son presentados a la unidad de recepción documental, debiendo el funcionario a cargo proceder de acuerdo a lo establecido en el artículo 62 del Reglamento; de estar completo el expediente, se sellan y firman cada uno de los documentos presentados. El número de Licencia se consigna en forma inmediata en los formularios presentados. El cargo del administrado está conformado por dos (02) juegos del FUE y dos (02) juegos de la documentación técnica; de los cuales, un (01) juego del FUE y un (01) juego de la documentación técnica se le entrega en el mismo acto de presentación y constituye la Licencia de Edificación, mientras que el otro juego del FUE y de la documentación técnica se le entrega debidamente firmados y sellados dentro de los tres días, conforme al literal b) del numeral 3.2 del artículo 3 del Reglamento.

70.2 Se adjunta al expediente de Licencia de Edificación con evaluación previa por los Revisores Urbanos, el Anexo H, para agilizar su suscripción y dar inicio a la obra.

Artículo 71.- **Numeración Municipal**

71.1 Obtenida la Licencia de Edificación, de acuerdo a lo establecido para cada modalidad, el administrado puede solicitar la asignación de numeración que corresponda a los ingresos a la edificación y a las unidades inmobiliarias resultantes del proyecto aprobado, señalando el número de recibo y la fecha del pago efectuado por el derecho de tramitación, así como el plano de distribución aprobado en la Licencia de Edificación, en la cual se señala la numeración respectiva, quedando la Municipalidad obligada a emitir la Resolución correspondiente dentro de los cinco (05) días hábiles de presentada la solicitud.

71.2 El derecho de tramitación exigido no excede el costo de la prestación del servicio administrativo y comprende la totalidad de las unidades inmobiliarias resultantes del proyecto y/o proceso edificatorio autorizado.

71.3 Transcurrido el plazo del procedimiento administrativo sin que la Municipalidad notifique el pronunciamiento correspondiente, se aplica el silencio administrativo positivo, correspondiendo a la Municipalidad otorgar la Resolución de Numeración Municipal, dentro de un plazo de tres (03) días hábiles, entregar el plano de distribución presentado con la numeración correspondiente, debidamente sellado y firmado, bajo responsabilidad.

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

71.5 Luego de obtenida la numeración, el administrado puede solicitar a la Municipalidad sin requisito adicional y previo pago del derecho correspondiente el Certificado de Numeración.

CAPÍTULO IV

Modificación de proyectos aprobados de edificación

Artículo 72.- **Requisitos y Procedimiento para la Modificación del Proyecto**

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

El administrado puede solicitar la modificación parcial de un proyecto aprobado, en cualquiera de sus especialidades y previo al otorgamiento de la Licencia de Edificación respectiva, en las modalidades de aprobación B, C o D con evaluación previa por la Comisión Técnica, para lo cual abona el derecho de tramitación correspondiente, efectúa el pago por derecho de revisión según la(s) especialidad(es) que corresponda(n) y adjunta la documentación necesaria para su evaluación. El procedimiento administrativo de aprobación y los plazos aplicables son los mismos de la modalidad de aprobación del expediente en curso.

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

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

72.2.1 Modificaciones no sustanciales

Se considera modificaciones no sustanciales a aquellas modificaciones de un proyecto que cumplan con los parámetros urbanísticos y edificatorios, normas técnicas vigentes o, las que se aplicaron al momento de la aprobación del proyecto; que respeten las condiciones mínimas de diseño previstas en el RNE; que no afecten las condiciones de seguridad, funcionalidad o habitabilidad contempladas en el artículo 5 de la Norma Técnica G.010, "Consideraciones Básicas" del RNE; y que se encuentren debidamente acreditadas en el cuaderno de obra por el Responsable de Obra.

a) Aprobación antes de su ejecución

A requerimiento del administrado, se pueden aprobar modificaciones no sustanciales en el proceso constructivo de una obra autorizada, tramitándose la modificación de la licencia respectiva, según lo previsto en los numerales 72.2.4 al 72.2.7 y en el numeral 72.4 del presente artículo, en lo que corresponda.

b) Aprobación después de su ejecución

Después de su ejecución y a solicitud del administrado, se puede aprobar y regularizar modificaciones no sustanciales en el procedimiento administrativo de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación con variaciones, previsto en el artículo 79 del Reglamento, siendo verificadas por la Municipalidad o la Comisión Técnica, según corresponda. En estos casos no se aplican multas por las modificaciones ejecutadas. Este procedimiento administrativo no es aplicable para bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación.

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

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

72.2.2 Modificaciones Sustanciales

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

Las modificaciones sustanciales requieren para su aprobación y ejecución de una evaluación previa por parte de la Municipalidad, de la Comisión Técnica o de los Revisores Urbanos, según corresponda; se tramitan a solicitud del administrado, según lo previsto en los numerales 72.2.4 al 72.2.7 y en el numeral 72.4 del presente artículo, según sea el caso, generando una nueva licencia que aprueba la modificación solicitada, la cual deja sin efecto a la primera licencia emitida y recoge todos los ítems de la primera licencia. La nueva licencia se somete a lo dispuesto en el literal b) del numeral 3.2, del artículo 3 del Reglamento.

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

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

72.2.4 De requerirse modificaciones en una o más especialidades al proyecto aprobado con Licencia de Edificación y dentro del plazo de vigencia de la misma, el administrado puede solicitar a la Municipalidad la aprobación de la modificación planteada, la que se tramita conforme a la modalidad que corresponda y de acuerdo a lo indicado en los numerales 72.2.5 al 72.2.7 del presente artículo, en lo que fuere pertinente.

72.2.5 En el caso de requerirse la modificación de un proyecto en la modalidad A, previo a su ejecución y siempre que el proyecto resultante se encuentre dentro de los supuestos contemplados en el numeral 58.1 del artículo 58 del Reglamento:

a) El administrado puede solicitar la modificación adjuntando el FUE y la documentación técnica por triplicado, conforme a lo establecido en los numerales 63.1, 63.3 al 63.9 del Reglamento, según corresponda.

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

72.2.6 En el caso de requerirse la modificación de un proyecto en la modalidad B, previo a su ejecución y siempre que el proyecto resultante se encuentre dentro de los supuestos contemplados en el numeral 58.2 del artículo 58 del Reglamento, el administrado puede solicitar la modificación de la licencia, adjuntando el FUE y la documentación técnica por triplicado que se indican en los literales b) de los numerales 64.1 o 64.2; o en los literales a), b) y c) del numeral 64.3 o del numeral 64.4 del Reglamento, según el tipo de obra, así como las factibilidades de servicio, según sea el caso.

La Municipalidad evalúa la solicitud de modificación, de acuerdo al procedimiento administrativo establecido en los numerales 64.7 al 64.12 del artículo 64 del Reglamento.

72.2.7 En el caso de requerirse la modificación de un proyecto en las modalidades C o D aprobado por la Comisión Técnica, previo a su ejecución y siempre que el proyecto resultante se encuentre dentro de los supuestos contemplados en los numerales 58.3 y 58.4 del artículo 58 del Reglamento:

a) El administrado puede solicitar la modificación del Proyecto adjuntando a su solicitud el FUE, los documentos que se indican en los artículos 61 y 65 del Reglamento que sean materia de las modificaciones propuestas y los planos modificados, por triplicado; así como, la copia del comprobante de pago por revisión de proyecto de la Comisión Técnica y el derecho de tramitación por concepto de modificación del Proyecto.

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

b) Es de aplicación en lo que corresponda, lo establecido en los artículos 66, 67 y 68 del Reglamento, consignando el número de la licencia en el FUE.

72.3 Para el caso de Proyecto Integral lo dispuesto en los numerales anteriores serán de aplicación, según corresponda, para cada una de las etapas.

72.4 Transcurridos los plazos de los procedimientos administrativos de modificación de proyecto de edificación de las modalidades B, C y D, sin que la Municipalidad notifique el pronunciamiento correspondiente, se aplica el silencio administrativo positivo, correspondiendo a la Municipalidad otorgar la licencia, dentro de un plazo de tres (03) días hábiles, entregar al administrado el FUE, con el número de la licencia asignado, así como la documentación técnica del expediente, debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad.

72.5 En el caso de requerirse la modificación del Proyecto en las modalidades B, C o D con Evaluación Previa por los Revisores Urbanos, previo a su ejecución y siempre que el proyecto resultante se encuentre dentro de los supuestos contemplados en los numerales 58.2, 58.3 y 58.4, respectivamente, del artículo 58 del Reglamento:

a) El administrado solicita la modificación del Proyecto, adjuntando el Informe Técnico Favorable, acompañado de los requisitos previstos en los artículos 61, 64 y 65 del Reglamento, según el caso, los cuales sirvieron para la revisión y aprobación de la modificación del proyecto, por triplicado.

b) Son de aplicación los requisitos y procedimientos para obtener la Licencia de Edificación en las Modalidades - B, C y D, previstos en los artículos 69 y 70 del Reglamento.

CAPÍTULO V

Procedimientos complementarios a la edificación

Artículo 73.- **Requisitos y Procedimiento para la aprobación del Anteproyecto en Consulta**

73.1 En caso que el administrado requiera solicitar la aprobación de un Anteproyecto en Consulta en las modalidades B, C y D, inicia el procedimiento administrativo presentando a la Municipalidad respectiva, los siguientes documentos por duplicado:

a) FUE, en dos (02) juegos originales, debidamente suscrito por el administrado y, en la sección que corresponda, por el profesional proyectista en el que se debe consignar la información necesaria al procedimiento que se requiere iniciar. Asimismo, el administrado debe adjuntar la copia del recibo del pago efectuado por derecho de revisión al Colegio Profesional.

El pago de tramitación de la licencia y los pagos por derecho de revisión se encuentran comprendidos en la determinación del derecho de tramitación, de acuerdo a lo establecido en el TUO de la Ley N.° 27444.

b) Plano de ubicación y localización del lote.

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

d) Plano de seguridad, que contenga las consideraciones de distancias de recorrido, aforo, anchos de pasillo y señalización correspondiente a la evacuación, de acuerdo a la modalidad de aprobación que corresponda. La revisión del plano de seguridad es efectuada por el delegado de la especialidad de Arquitectura de la Comisión Técnica.

e) Memoria Descriptiva.

73.2 La aprobación del Anteproyecto en Consulta, para las obras en las modalidades de aprobación B, C y D, está sujeta a la evaluación y dictamen por parte de la especialidad de Arquitectura de la Comisión Técnica solo en los términos de Conforme y No Conforme; o, al Informe Técnico Favorable del Revisor Urbano, según corresponda.

73.3 La verificación del anteproyecto en consulta por parte de la Comisión Técnica y la emisión del dictamen se efectúa, en lo que corresponda, de acuerdo a lo previsto en los artículos 13 y 14 del Reglamento, teniendo en consideración además lo establecido en el presente artículo.

Iniciado el procedimiento administrativo, la Municipalidad dispone de tres (03) días hábiles para efectuar la revisión de los documentos presentados que conforman el expediente, comprobando que el profesional que participa en el proyecto se encuentre habilitado en el ejercicio de su profesión, debiendo emitir el respectivo informe. También debe facilitar a la Comisión Técnica el acceso a la normativa aplicable. Durante este plazo el presidente de la Comisión convoca a la Comisión Técnica y de ser el caso a los Delegados Ad Hoc.

El plazo máximo para que la Comisión Técnica emita su dictamen, es de cinco (05) días hábiles.

73.4 De ser conforme el dictamen, un juego de los planos dictaminados se entrega al administrado. El dictamen Conforme del Anteproyecto en Consulta no autoriza el inicio de obras.

73.5 En caso de ser No Conforme el dictamen, los planos del Anteproyecto en Consulta dictaminado son devueltos al administrado, bajo cargo, suspendiéndose el plazo del procedimiento administrativo, quien puede subsanar las observaciones dentro de un plazo de quince (15) días hábiles, presentando nuevos planos en los que conste la subsanación de las observaciones, adjuntando los planos observados. La presentación de los planos subsanando las observaciones reanuda el plazo.

De no ser subsanadas de forma satisfactoria en el plazo otorgado al administrado; o, luego de la cuarta revisión con dictamen No Conforme, la Municipalidad declara la improcedencia del procedimiento administrativo. (Corregido con Fe de Erratas)

73.6 El dictamen Conforme del Anteproyecto en Consulta, sea con evaluación previa por la Comisión Técnica o por los Revisores Urbanos, tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses, contada desde su emisión y tiene efecto vinculante para la revisión del proyecto de edificación, siempre que no exista ningún cambio en el diseño aun cuando hayan variado los parámetros urbanísticos y edificatorios con los que fue aprobado. No son consideradas modificaciones, aquellos cambios que resultan de la compatibilización de los planos de arquitectura con las demás especialidades del proyecto de edificación. Desde este momento se puede instalar la caseta de venta y/o el departamento piloto o acondicionar la edificación existente para comercializar el proyecto, de ser el caso.

73.7 La Municipalidad, a requerimiento del administrado, puede aprobar un Anteproyecto en Consulta bajo los alcances de una modalidad superior a la que corresponda al proyecto, debiendo exigirse, el derecho de revisión respectivo.

Artículo 74.- **Requisitos y Procedimiento para otorgar la Predeclaratoria de Edificación**

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

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

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

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

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

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

b) En el caso que el titular del derecho a edificar sea una persona distinta a quien inició el procedimiento administrativo de edificación, presenta los documentos señalados en los literales b) y c) del numeral 61.1 del artículo 61 del Reglamento, según corresponda.

c) Copia de los planos de ubicación y localización y de la especialidad de Arquitectura de la Licencia respectiva, por triplicado.

Todos los documentos presentados tienen la condición de declaración jurada.

74.3 Los documentos son presentados a la unidad de recepción documental, debiendo el funcionario a cargo proceder conforme a lo establecido en el artículo 62 del Reglamento.

74.4 La Municipalidad en un plazo de cinco (05) días hábiles verifica que las obras no se hayan culminado, la correspondencia de la información presentada y emitirá el informe respectivo; debiendo extender la Predeclaratoria de Edificación correspondiente, para lo cual debe sellar y firmar los planos presentados así como el Anexo C Predeclaratoria de Edificación del FUE. En caso las obras hayan culminado, la Municipalidad declara la improcedencia de la solicitud.

74.5 Este acto autoriza la inscripción registral de la Predeclaratoria de Edificación, para lo cual se entrega al administrado dos (02) juegos suscritos de los formularios y de la documentación correspondiente.

74.6 Transcurrido el plazo del procedimiento administrativo sin que la Municipalidad notifique el pronunciamiento correspondiente, se aplica el silencio administrativo positivo, correspondiendo a la Municipalidad otorgar la Predeclaratoria de Edificación, dentro de un plazo de tres (03) días hábiles, entregar al administrado el FUE con el número de Predeclaratoria de Edificación asignado, así como la documentación técnica del expediente, debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad.

Artículo 75.- **Requisitos y Procedimientos del proyecto integral de edificación**

75.1 Los proyectos de edificación, en las modalidades C y D, se pueden desarrollar por etapas, siempre que formen parte de un proyecto integral, conforme a lo dispuesto en el numeral 13 del artículo 3 de la Ley.

75.2 Cuando se solicite la aprobación del proyecto integral de edificación, el administrado debe presentar los siguientes requisitos:

a) FUE, en tres (03) juegos originales, debidamente suscritos por el administrado y, en la sección que corresponda, los profesionales responsables, en el que se debe consignar la información necesaria al procedimiento que se requiere iniciar, de acuerdo a la modalidad correspondiente.

Se adjunta copia del recibo de pago efectuado en los colegios profesionales, en las instituciones con funciones específicas o, por derecho de revisión.

El pago de tramitación del procedimiento y los pagos por derecho de revisión se encuentran comprendidos en la determinación del derecho de tramitación, de acuerdo a lo establecido en el TUO de la Ley N.° 27444.

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

c) Certificados de Factibilidad de Servicios para obra nueva de vivienda multifamiliar o fines diferentes al de vivienda, de agua potable, alcantarillado y de energía eléctrica, según lo dispuesto en el literal b) numeral 59.1 del artículo 59 del Reglamento.

d) Plano de ubicación y localización del lote.

e) Plano de identificación de las etapas, en la que se demuestre que cada etapa es independiente en su ejecución y funcionamiento.

f) Planos de arquitectura (plantas, cortes y elevaciones), estructuras, instalaciones sanitarias, eléctricas y otras, de ser el caso, firmados y sellados por los profesionales responsables del proyecto y por el administrado, adjuntando las correspondientes memorias descriptivas por cada especialidad.

g) Plano de seguridad, de acuerdo a la modalidad de aprobación que corresponda.

h) De ser el caso, plano de sostenimiento de excavaciones de acuerdo con lo establecido en el artículo 39 de la Norma Técnica E.050, “Suelos y Cimentaciones” del RNE acompañado de la memoria descriptiva que precise las características de la obra, además de las edificaciones colindantes indicando el número de pisos y sótanos, complementando con fotos.

i) Certificación Ambiental, excepto en los casos de edificaciones de vivienda, comercio y oficinas públicas y privadas que se desarrollen en áreas urbanas.

j) EIV, de acuerdo a lo establecido en el RNE.

k) Memoria Descriptiva.

l) Estudio de Mecánica de Suelos o Informe Técnico de Suelos, de corresponder, según los casos que establece la Norma Técnica E.050, “Suelos y Cimentaciones” del RNE.

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

La documentación técnica debe ser presentada también en archivo digital.

75.3 En caso se requiera la aprobación del proyecto integral conjuntamente con la emisión de la Licencia de Edificación de alguna de las etapas que se requiera ejecutar, se debe presentar el pago por derecho de tramitación de la licencia correspondiente. Esta obligación aplica también cuando se requiera la emisión de las licencias de las demás etapas del Proyecto Integral.

75.4 Iniciado el procedimiento administrativo, el profesional responsable del área correspondiente dispone de cinco (05) días hábiles para efectuar lo dispuesto en el literal d) del artículo 6 del Reglamento. Asimismo, debe facilitar a la Comisión Técnica el acceso a la normativa aplicable. Durante este plazo, el presidente de la Comisión Técnica convoca a la citada Comisión y de ser el caso a los delegados Ad hoc.

En caso de formularse observaciones, las mismas son notificadas al administrado a quien se le otorga un plazo de quince (15) días hábiles para subsanarlas, suspendiéndose el cómputo del plazo del procedimiento administrativo.

75.5 La Comisión Técnica cuenta con un plazo de veinte (20) días hábiles para revisar los proyectos integrales de edificación. Si la revisión del proyecto integral no advierte observaciones, la Comisión Técnica emite el dictamen Conforme, el cual tiene una vigencia de diez (10) años, generando seguridad jurídica sobre la normativa técnica y legal que dio mérito a su aprobación.

75.6 En caso el dictamen es No Conforme, se justifica consignando la norma transgredida, el articulado pertinente y precisando las observaciones técnicas, las cuales se formulan por única vez. Cada delegado que formule observaciones debe fundamentar las mismas, conforme lo dispuesto en el numeral 13.6 del artículo 13 del Reglamento.

75.7 El proyecto con dictamen No Conforme es devuelto, bajo cargo, al administrado a quien se le otorga un plazo de quince (15) días hábiles para subsanar las observaciones formuladas, suspendiéndose el cómputo del plazo del procedimiento administrativo. El administrado debe presentar nuevos planos en los que conste la subsanación de las observaciones de la revisión, acompañando los planos dictaminados.

En caso de no presentar las subsanaciones de las observaciones en el plazo otorgado al administrado, o luego de la octava revisión no las subsana de forma satisfactoria, la Municipalidad declara la improcedencia del procedimiento administrativo.(Corregido con Fe de Erratas)

75.8 Transcurrido el plazo previsto para el procedimiento administrativo sin que la Municipalidad notifique el pronunciamiento correspondiente, se aplica el silencio administrativo positivo, correspondiendo a la Municipalidad otorgar el Acta de Verificación y Dictamen, dentro de un plazo de tres (03) días hábiles, así como la documentación técnica del expediente, debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad.

Artículo 76.- **Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipadas**

76.1 Casco No Habitable

El administrado puede optar por solicitar la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipadas a nivel de casco no habitable, para edificaciones de vivienda, oficina y comercio, solo en las modalidades B, C y D, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 28 - A de la Ley, debiendo las edificaciones, tanto los bienes y servicios comunes como las áreas de propiedad exclusiva, encontrarse delimitadas con elementos estructurales, muros, pisos y paramentos según el proyecto aprobado.

76.2 Requisitos para solicitar la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipadas

a) FUE - Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipadas, en tres (03) juegos originales, debidamente suscritos por el administrado y, en la sección que corresponda, por el profesional responsable en el que se debe consignar la información necesaria al procedimiento que se requiere iniciar.

b) En el caso que el titular del derecho a edificar sea una persona distinta a quien inició el procedimiento administrativo de edificación, debe presentar documento que acredite que cuenta con derecho a edificar.

c) Memoria descriptiva (declaración jurada) de las obras ejecutadas a nivel de casco no habitable con registro fotográfico; y, de las obras pendientes de ejecución, de acuerdo al proyecto aprobado, debidamente suscrita por el administrado y profesional responsable.

En caso de plantear modificaciones no sustanciales a la obra hasta antes de la presentación de la solicitud de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipadas, se presenta adicionalmente lo siguiente:

d) Planos de replanteo: Planos de ubicación y de arquitectura (plantas, cortes y elevaciones), así como los planos de las especialidades que se vean involucradas en la modificación y que no se hayan ejecutado, con las mismas especificaciones de los planos del proyecto aprobado. Estos planos son verificados por la Municipalidad o Comisión Técnica.

e) Copia del comprobante de pago por derecho de revisión, correspondiente a la especialidad de Arquitectura y otras establecidas en el literal d) del presente numeral, de haberse efectuado modificaciones no sustanciales al proyecto.

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

76.3 Procedimiento administrativo de otorgamiento de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipadas sin variaciones

El funcionario municipal que recibió los documentos remite el expediente al órgano municipal encargado del control urbano para que, en un plazo de diez (10) días hábiles, bajo responsabilidad, efectúe las siguientes acciones:

a) Inspección de las obras ejecutadas con la finalidad de constatar que las mismas se han ejecutado de acuerdo a los planos de licencia o planos aprobados, según sea el caso.

b) De encontrarse el avance de obra a nivel de casco no habitable conforme a los planos aprobados, se procede a emitir el Informe favorable, sellar, anotar, suscribir en el FUE la conformidad. Este acto constituye la Conformidad de Obra y la Declaratoria de Edificación Anticipadas, documento que da mérito a su inscripción registral.

c) Transcurrido el plazo del procedimiento administrativo sin que la Municipalidad notifique el pronunciamiento correspondiente, se aplica el silencio administrativo positivo, correspondiendo a la Municipalidad otorgar la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipadas sin variaciones, dentro de un plazo de tres (03) días hábiles, entregar al administrado el FUE, así como la documentación técnica del expediente debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad.

d) De existir variaciones respecto a los planos aprobados, la municipalidad comunica al administrado la improcedencia de lo solicitado y, de ser el caso, se dispondrá las acciones pertinentes.

76.4 Procedimiento administrativo de otorgamiento de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipadas con variaciones.

El funcionario municipal que recibió los documentos remite el expediente al órgano municipal encargado del control urbano para que, en un plazo de diez (10) días hábiles, bajo responsabilidad, efectúe las siguientes acciones:

a) Inspección de las obras ejecutadas a nivel de casco no habitable con la finalidad de constatar que las mismas se han ejecutado de acuerdo a los planos aprobados.

b) De no existir variaciones a nivel de casco no habitable respecto a los planos aprobados, se procede a emitir el Informe respectivo, y es remitido al órgano competente para la verificación y aprobación de los planos de replanteo.

c) La Municipalidad o la Comisión Técnica, verifica los planos de arquitectura y de otras especialidades que se vean involucradas en la modificación y que no se hayan ejecutado, así como la memoria descriptiva, y de estar conformes, sella y firma los citados documentos, así como los planos; anota, suscribir en el FUE la conformidad. Este acto constituye la Conformidad de Obra y la Declaratoria de Edificación Anticipadas, documento que da mérito a su inscripción registral.

76.5 Transcurrido el plazo del procedimiento administrativo sin que la Municipalidad notifique el pronunciamiento correspondiente, se aplica el silencio administrativo positivo, correspondiendo a la Municipalidad otorgar la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipadas con variaciones, dentro de un plazo de tres (03) días hábiles, entregar al administrado el FUE, así como la documentación técnica del expediente debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad.

76.6 De existir variaciones a nivel de casco no habitable respecto a los planos aprobados, la municipalidad comunica al administrado la improcedencia de lo solicitado y, de ser el caso, se dispondrá las acciones pertinentes.

76.7 Una vez obtenida la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipadas, no puede realizarse modificación alguna al proyecto durante la ejecución de las obras pendientes de ejecución.

76.8 En el Formulario de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipadas, se declaran las obras por ejecutar.

Artículo 77.- **Declaración municipal de edificación terminada**

77.1 Una vez terminadas las obras pendientes de ejecución, las mismas que deben guardar concordancia con los planos y demás documentación técnica presentada y aprobada en el procedimiento administrativo de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipadas, el administrado solicita la declaración municipal de la edificación terminada mediante la presentación de los siguientes documentos:

a) FUE - Declaración Municipal de Edificación Terminada, en tres (03) juegos originales, debidamente suscritos por el administrado y en la sección que corresponda, por el profesional responsable, en el que se debe consignar la información necesaria al procedimiento que se requiere iniciar, de acuerdo a la modalidad correspondiente.

b) En el caso que el titular del derecho a edificar sea una persona distinta a quien inició el procedimiento administrativo de edificación, debe presentar documentación que acredite que cuenta con derecho a edificar, según corresponda.

c) En caso de que quien solicite la declaración municipal de edificación terminada no sea el propietario del predio o titular del derecho a edificar, deberá acreditarse la representación del titular.

77.2 Procedimiento

La Municipalidad, en un plazo de diez (10) días hábiles, efectúa las siguientes acciones:

a) Efectuar la inspección de la obra con la finalidad de constatar que la misma se ha ejecutado de acuerdo los documentos aprobados en la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipadas.

b) De no existir variaciones respecto a los planos, emite la Resolución de declaración municipal de edificación terminada y anota, suscribe y sella el FUE, siendo este último documento suficiente para la inscripción registral de la declaratoria de edificación de las obras pendientes de ejecución.

c) De existir variaciones respecto a los documentos existentes en el expediente de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipadas, la Municipalidad comunica al administrado la improcedencia de lo solicitado y, de ser el caso, se dispondrá las acciones pertinentes.

77.3 Transcurrido el plazo del procedimiento administrativo sin que la Municipalidad notifique el pronunciamiento correspondiente, se aplica el silencio administrativo positivo, correspondiendo a la Municipalidad otorgar, dentro de un plazo de tres (03) días hábiles, la Resolución de declaración municipal de edificación terminada, entregar el FUE con el número de Resolución asignado, así como la documentación técnica del expediente, debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad.

Artículo 78.- **Requisitos y Procedimiento para otorgar la Conformidad de Obra y la Declaratoria de Edificación sin variaciones**

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

a) FUE - Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, en tres (03) juegos originales, suscritos por el administrado y, en la sección que corresponda, por el profesional responsable, en el que se debe consignar la información necesaria al procedimiento que se requiere iniciar.

b) En el caso que el titular del derecho a edificar sea una persona distinta a quien inició el procedimiento administrativo de edificación, documento que acredite que cuenta con derecho a edificar.

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

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

78.2 Para las edificaciones de vivienda multifamiliar, comercio y oficinas siempre que dichas edificaciones no se hayan acogido al procedimiento administrativo de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación anticipada, la Municipalidad correspondiente, a solicitud del administrado, puede extender la Conformidad de Obra a nivel de casco habitable, debiendo las edificaciones cumplir con:

a) En los bienes y servicios comunes: Contar con estructuras; obras exteriores, fachadas exteriores e interiores, paramentos laterales, muros, pisos, escaleras y techos concluidos; instalaciones sanitarias, eléctricas y de ser el caso instalaciones de gas, sistema de bombeo de agua contra incendio y agua potable, sistema de bombeo de desagüe y ascensores u otras instalaciones en funcionamiento. Los pasadizos y escaleras comunes no deben presentar impedimento de circulación.

b) En las áreas de propiedad exclusiva: Contar con muros revocados; falsos pisos y/o contrapisos terminados; puertas y ventanas exteriores con vidrios o cristales colocados; así como, un baño terminado con aparatos sanitarios, puerta y ventanas.

78.3 El expediente con los documentos que acreditan el cumplimiento de los requisitos se presentan a la unidad de recepción documental, debiendo el funcionario a cargo proceder de acuerdo a lo establecido en el artículo 62 del Reglamento; de estar conformes, se sellan y firman cada uno de ellos. El cargo del administrado está conformado por dos (02) juegos del FUE y dos (02) juegos de documentación técnica.

78.4 Para la modalidad A, el funcionario municipal designado para tal fin consigna en forma inmediata el número de la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación sin variaciones en todos los formularios únicos presentados. El cargo del administrado, el cual se entrega en el mismo acto de presentación, constituye la Conformidad de Obra y autoriza a la inscripción registral de la Declaratoria de Edificación.

78.5 Para el caso de las modalidades B, C y D, la Municipalidad correspondiente en un plazo de quince (15) días hábiles, debe realizar los siguientes actos:

a) Verificar que los planos presentados correspondan a la licencia otorgada. En la verificación de los planos presentados, la Municipalidad no puede formular observaciones referidas a posibles infracciones de la normatividad técnica en el procedimiento administrativo para la emisión de la Licencia de Edificación.

b) Efectuar la inspección de las obras ejecutadas constatando que correspondan a los planos presentados.

c) Elaborar el informe respectivo.

78.6 En caso que las obras se hayan ejecutado de acuerdo al proyecto aprobado en la licencia y de no haber observaciones, dentro del plazo indicado en el numeral precedente, el funcionario municipal designado para tal fin consigna el número en el FUE - Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, así como emite la Declaratoria de Edificación correspondiente, para lo cual debe sellar y firmar todos los documentos, planos y formularios. Este acto constituye la Conformidad de Obra y autoriza a la inscripción registral de la Declaratoria de Edificación, debiendo entregar al administrado dos (02) juegos suscritos de los formularios y de la documentación correspondiente.

78.7 De haber observaciones respecto de la documentación y/o planos presentados que no impliquen modificación del proyecto, el funcionario municipal designado para tal fin, dentro del plazo indicado en el numeral 78.5 del presente artículo, debe emitir el informe respectivo y comunicar dichas observaciones al administrado, lo cual suspende el plazo, pudiendo ser subsanadas en un plazo máximo de cinco (05) días hábiles prorrogables por cinco (05) días hábiles adicionales.

78.8 Con el ingreso de la subsanación de observaciones se reanuda el plazo que se indica en el citado numeral 78.5. De comprobarse la subsanación satisfactoria de las observaciones, se debe proceder, en lo que corresponda, conforme a lo establecido en el numeral 78.6 del presente artículo. De no ser subsanadas las observaciones, la Municipalidad declara la improcedencia del procedimiento administrativo.

78.9 De verificar que la obra no se ha ejecutado de acuerdo a los planos correspondientes a la licencia, el órgano municipal encargada debe declarar la improcedencia de lo solicitado y disponer las acciones pertinentes.

78.10 Transcurrido el plazo del procedimiento administrativo sin que la Municipalidad notifique el pronunciamiento correspondiente, se aplica el silencio administrativo positivo, correspondiendo a la Municipalidad otorgar al administrado, dentro del plazo de tres (03) días hábiles, la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación sin variaciones, así como la documentación técnica del expediente, debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad.

Artículo 79.- **Requisitos y procedimiento para otorgar la Conformidad de Obra y la Declaratoria de Edificación con variaciones**

79.1 La Conformidad de Obra y la Declaratoria de Edificación con variaciones procede solo en los casos que las modificaciones efectuadas se consideren no sustanciales, según lo previsto en el numeral 72.2.1 del artículo 72 del Reglamento y, siempre que éstas cumplan con las normas vigentes a la fecha de la obtención de la licencia, o a la fecha de la presentación de la solicitud de la Conformidad de Obra y la Declaratoria de Edificación con variaciones, según le sea más favorable. Este procedimiento administrativo no es aplicable para bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación.

79.2 Requisitos para las modalidades A y B:

Para las obras contempladas en las modalidades A y B, se presentan los siguientes requisitos con la presentación de:

a) FUE - Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, en tres (03) juegos originales, debidamente suscritos por el administrado y, en la sección que corresponda, por el profesional responsable, en el que se debe consignar la información necesaria al procedimiento que se requiere iniciar.

b) En caso que el titular del derecho a edificar sea una persona distinta a quien obtuvo la Licencia de Edificación, documento que acredite que cuenta con derecho a edificar.

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

d) La copia de la sección del cuaderno de obra en la que el Responsable de Obra acredite las modificaciones efectuadas.

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

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

79.3 Procedimiento para la modalidad A

79.3.1 Los documentos se presentan a la unidad de recepción documental, procediendo el funcionario a cargo de acuerdo a lo establecido en el artículo 62. De estar conformes los documentos, se sellan y firman cada uno de ellos.

El número de la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación con Variaciones se consigna en forma inmediata en todos los originales de los formularios únicos presentados. El cargo del administrado, conformado por dos (02) juegos del FUE - Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación y dos (02) juegos de la documentación técnica y que se entrega en el mismo acto de presentación, constituye la Conformidad de Obra y autoriza a la inscripción registral de la Declaratoria de Edificación.

79.4 Procedimiento para la modalidad B

79.4.1 Los requisitos son presentados a la unidad de recepción documental, procediendo el funcionario a cargo de acuerdo a lo establecido en el artículo 62 del Reglamento. De estar conformes los documentos, sella y firma cada uno de ellos.

79.4.2 La Municipalidad en un plazo de quince (15) días calendario, actúa, en lo que corresponda, de acuerdo a lo dispuesto en el literal d) del artículo 6 del Reglamento y realiza las siguientes acciones:

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

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

c) Emite el informe correspondiente.

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

79.4.4 De haber observaciones de forma en la verificación de los documentos y planos de replanteo que conforman el expediente, el funcionario municipal designado para tal fin comunica dichas observaciones al administrado dentro del plazo de tres (03) días hábiles, quien puede subsanarlas en un plazo de cinco (05) días hábiles, prorrogables por cinco (05) días hábiles. Con la formulación de observaciones se suspende el plazo previsto en el numeral 79.3.2 del presente artículo.

79.4.5 En caso que los planos de replanteo presentados no correspondan con la obra y siempre que las modificaciones efectuadas se consideren como no sustanciales, según lo previsto en el literal a) del numeral 72.2.1 del artículo 72 del Reglamento, el funcionario municipal designado para tal fin comunica dichas observaciones al administrado dentro del plazo de tres (03) días hábiles, quien puede subsanarlas en

un plazo máximo de diez (10) días hábiles, prorrogables por cinco (05) días hábiles. Con la formulación de observaciones se suspende el plazo previsto en el numeral 79.3.2 del presente artículo.

79.4.6 Con el ingreso de la subsanación satisfactoria de las observaciones formuladas, se renueva el plazo indicado en el numeral 79.4.2 del presente artículo en lo que corresponda; y subsanadas las observaciones, se procede de acuerdo a lo establecido en el numeral 79.4.3 del presente artículo.

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

79.5 Requisitos para las modalidades C y D

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

a) FUE - Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, en tres (03) juegos originales, debidamente suscritos por el administrado y, en la sección que corresponda, por el profesional responsable, en el que se debe consignar la información necesaria al procedimiento que se requiere iniciar.

El pago de tramitación de la licencia y los pagos por derecho de revisión se encuentran comprendidos en la determinación del derecho de tramitación, de acuerdo a lo establecido en el TUO de la Ley N.° 27444.

b) En caso que el titular del derecho a edificar sea una persona distinta a quien obtuvo la Licencia de Edificación, documento que acredite que cuenta con derecho a edificar.

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

d) La copia del comprobante de pago por derecho de revisión, correspondientes a la especialidad de Arquitectura.

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

f) La copia de la sección del cuaderno de obra en la que el Responsable de Obra acredite las modificaciones efectuadas.

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

79.6 Procedimiento para las modalidades C y D

Para las obras contempladas en las modalidades C y D, la Municipalidad correspondiente, en un plazo de quince (15) días calendario realiza los siguientes actos:

a) En los primeros cinco (05) días calendario de iniciado el procedimiento administrativo, la Municipalidad actúa de acuerdo a lo dispuesto en el literal d) del artículo 6 del Reglamento, así como realiza las acciones señaladas en el numeral 79.4.2 del presente artículo. Durante este plazo, el presidente de la Comisión Técnica convoca a la citada Comisión y de ser el caso a los delegados Ad Hoc.

En caso de formularse observaciones, las mismas son notificadas al administrado a quien se le otorga un plazo de diez (10) días hábiles, prorrogables por cinco (05) días hábiles para subsanarlas, suspendiéndose el cómputo del plazo del procedimiento administrativo.

b) Cumplido el plazo establecido en el literal anterior, la Comisión Técnica emite su dictamen en un plazo de ocho (08) días calendario, considerando en lo que corresponda, lo establecido en los artículos 10 y 13 del Reglamento, debiendo confrontar los planos de replanteo con el proyecto aprobado y con el informe mencionado en el literal precedente. En este caso, la Comisión Técnica verifica el cumplimiento de la normativa aplicable al momento de su ejecución y/o vigente en lo que favorezca a la edificación.

En la verificación de los planos presentados, la Comisión Técnica no puede formular observaciones referidas a posibles infracciones de la normatividad técnica en el procedimiento administrativo para la emisión de la Licencia de Edificación.

c) Obtenido el dictamen Conforme, el funcionario municipal designado para tal fin, en un plazo de dos (02) días calendario debe emitir la Conformidad de Obra, sellar y firmar los planos de replanteo presentados, así como la parte del FUE correspondiente a la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, consignándose en el mismo el número asignado. Se entregan al administrado, dos juegos del FUE de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación y de la documentación técnica, los cuales constituyen título suficiente para su inscripción registral.

d) En caso el dictamen es Conforme con observaciones, se notifica al administrado el dictamen y las observaciones gráficas para la subsanación correspondiente dentro del plazo de cinco (05) días hábiles. En caso el administrado no haya subsanado las observaciones gráficas, la Municipalidad suspende la emisión de la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación con variaciones, hasta que el administrado presente la subsanación correspondiente.

e) En caso que la Comisión Técnica dictamine No Conforme, debido a que los planos de replanteo presentados no correspondan con la obra y siempre que las modificaciones efectuadas se consideren como no sustanciales, según lo previsto en el numeral 72.2.1 del artículo 72 del Reglamento, el funcionario municipal designado para tal fin comunica dichas observaciones al administrado dentro del plazo de tres (03) días hábiles, quien puede subsanarlas en un plazo de diez (10) días hábiles, prorrogables por cinco (05) días hábiles. En caso de no presentar las subsanaciones de las observaciones en el plazo otorgado al administrado, o luego de la segunda revisión no las subsana de forma satisfactoria, la Municipalidad declara la improcedencia del procedimiento administrativo.

f) En caso que la Comisión Técnica dictamine No Conforme, por tratarse de modificaciones sustanciales, el funcionario municipal comunica al administrado la improcedencia de lo solicitado y, de ser el caso, dispone las acciones pertinentes.

79.7 En las modalidades de aprobación B, C y D, transcurrido los plazos de los procedimientos administrativos, sin que la Municipalidad notifique el pronunciamiento correspondiente, se aplica el silencio administrativo positivo, correspondiendo a la Municipalidad otorgar, dentro de un plazo de tres (03) días hábiles, la Conformidad de Obra y la Declaratoria de Edificación con variaciones, así como la documentación técnica del expediente debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad.

79.8 Para edificaciones de vivienda multifamiliar, comercio y oficinas, la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación con variaciones puede extenderse a nivel de casco habitable, siendo aplicable lo dispuesto en el numeral 78.2 del artículo 78 del Reglamento.

Artículo 80.- **Inscripción Registral**

80.1 El FUE - Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, los documentos y planos debidamente sellados y suscritos por el funcionario municipal designado, constituyen título suficiente para inscribir la respectiva Declaratoria de Edificación.

Asimismo, la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipadas se inscribe en la partida correspondiente y acredita la existencia de obras pendientes de ejecución.

80.2 Los administrados pueden solicitar al registro correspondiente, la anotación preventiva de la Predeclaratoria de Edificación a mérito del Anexo C del FUE o del documento privado otorgado por el propietario con firma legalizada por Notario Público.

80.3 Cuando la predeclaratoria de edificación se refiera a una edificación sujeta al régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común, contemplados en la Ley N.° 27157, Ley de Regularización de Edificaciones, del Procedimiento para la Declaratoria de Fábrica y del Régimen de Unidades Inmobiliarias de Propiedad Exclusiva y de Propiedad Común, el pre reglamento interno y la pre independización se anotan preventivamente, en el registro correspondiente.

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

Artículo 81.- **Licencias para los programas de vivienda de interés social**

81.1 Para el caso de proyectos calificados como Habilitaciones Urbanas con Construcción Simultánea; o, proyectos de edificación que se planteen a base de repeticiones de módulos típicos de vivienda y/o unidades habitacionales típicas que se ejecuten dentro de los programas de vivienda de interés social, el valor del derecho de tramitación y el pago por revisión de proyecto que abonan los administrados, se sujeta a los parámetros siguientes:

NÚMERO DE UNIDADES	DERECHO DE TRAMITACIÓN
Unidad habitacional típica o única	100%
De la 2 a la 10 repetición	50% cada unidad
De la 11 a la 50 repetición	25% cada unidad
De la 51 a la 100 repetición	20% cada unidad
De la 101 a la 1 000 repetición	10% cada unidad
Más de 1 000 repetición	5% cada unidad

81.2 Los promotores inmobiliarios que soliciten las licencias de habilitación urbana y de edificación destinadas a vivienda de interés social, deben publicitar en todo momento que su proyecto está diseñado y se ejecutará según las condiciones establecidas en el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, de conformidad con el artículo 2 de la Ley N.° 29571, Código de Protección y Defensa del Consumidor, debiendo hacer constar dicha condición para el financiamiento en los contratos de venta que suscriban, así como cumplir con el valor

establecido para la vivienda de interés social; dichas condiciones deben señalarse mediante declaración jurada. Las Licencias que emitan las Municipalidades deben indicar su condición de vivienda de interés social.

Artículo 82.- **Ámbito de la regularización de edificaciones**

82.1 Las edificaciones ejecutadas, desde el 01 de enero de 2017 hasta el 17 de septiembre de 2018, sin la correspondiente licencia, son regularizadas por las Municipalidades, siempre que cumplan con la normatividad vigente a la fecha de su construcción o, en caso que sea más favorable, con la normativa vigente.

82.2 La Resolución de regularización que apruebe la edificación, debe considerar la aprobación de la Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación.

82.3 La regularización de edificaciones es aplicable cuando se trate de bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, siempre que cumplan con la normativa vigente sobre la materia a la fecha de su construcción o, en caso que sea más favorable, con la normativa vigente.

Artículo 83.- **Requisitos para obtener Licencia de Regularización de Edificaciones**

En caso se requiera solicitar la regularización de edificaciones ejecutadas sin la correspondiente licencia, el administrado presenta, por triplicado y debidamente suscritos, los siguientes requisitos:

a) Formulario Único de Regularización, en tres (03) juegos originales, debidamente suscritos por el administrado y, en la sección que corresponda, por el profesional responsable, en el que se debe consignar la información necesaria al procedimiento que se requiere iniciar, adjuntando copia del recibo del pago efectuado por derecho de revisión al Colegio Profesional.

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

c) Documentación técnica, firmada por el profesional constatador, compuesta por:

- Plano de ubicación y localización del lote.

- Planos de arquitectura (planta, cortes y elevaciones).

- Memoria descriptiva.

d) Carta de seguridad de obra, debidamente sellada y firmada por un ingeniero civil colegiado.

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

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

g) Copia del comprobante de pago de la multa por construir sin licencia. El valor de la multa es equivalente hasta el 10% del valor de la obra a regularizar tomando el promedio de los valores unitarios oficiales de edificación a la fecha de su ejecución y de la fecha de solicitud de la regularización.

h) En el caso que el predio esté sujeto al régimen de propiedad exclusiva y propiedad común, se adjunta la autorización de la Junta de Propietarios, siempre que esta se encuentre inscrita ante el Registro de Predios. De no estar inscrita o no estar actualizada la Junta de Propietarios y siempre que el proyecto no contravenga las normas vigentes, los parámetros urbanísticos y edificatorios, así como las condiciones de seguridad y funcionamiento, se presenta un documento suscrito por mayoría simple de los propietarios autorizando la ejecución de las obras.

Artículo 84.- **Procedimiento para Regularización de Edificaciones**

84.1 El procedimiento administrativo de regularización de edificación está sujeta a la evaluación y dictamen por parte de los delegados del Colegio de Arquitectos de la Comisión Técnica para Edificaciones, teniendo en consideración además lo establecido en el presente artículo. En este procedimiento administrativo solo se emite el dictamen en los términos de Conforme y No Conforme.

84.2 Iniciado el procedimiento administrativo, el profesional responsable del área correspondiente dispone de diez (10) días hábiles para efectuar lo dispuesto en el literal d) del artículo 6 del Reglamento; asimismo, verifica que cuente con habilitación urbana y que la edificación ejecutada corresponda con los planos presentados y emite el informe correspondiente. También debe facilitar a la Comisión Técnica el acceso a la normativa aplicable. Durante este plazo el presidente de la Comisión convoca a la Comisión Técnica y, de ser el caso, al Delegado Ad hoc del Ministerio de Cultura.

84.3 El plazo máximo para que la Comisión Técnica emita su dictamen, teniendo en cuenta la opinión del delegado Ad Hoc, de corresponder, es de cinco (05) días hábiles.

84.4 En caso de dictamen Conforme, la Municipalidad emite la Resolución de Regularización de Edificación, debiendo el funcionario municipal, designado para tal fin, sellar y firmar todos los documentos y planos, así como emitir la Resolución correspondiente, la cual debe consignarse en el Formulario Único Regularización.

84.5 En caso de dictamen No Conforme, los planos dictaminados son devueltos al administrado, a quien se le otorga un plazo quince (15) días hábiles para subsanarlas, suspendiendo el plazo del procedimiento administrativo. Presentadas las respectivas subsanaciones, el cómputo del plazo se reanuda desde el momento en que fueron formuladas las observaciones.

84.6 De no presentarse las subsanaciones en el plazo indicado o, luego de la segunda revisión, no subsana de forma satisfactoria, la Municipalidad declara la improcedencia de la solicitud.

84.7 Transcurrido el plazo del procedimiento administrativo sin que la Municipalidad notifique el pronunciamiento correspondiente, se aplica el silencio administrativo positivo, correspondiendo a la Municipalidad otorgar, dentro de un plazo de tres (03) días hábiles, la Resolución de regularización de edificación, así como la documentación técnica del expediente, debidamente sellados y firmados, bajo responsabilidad.

Artículo 85.- **Demolición**

Aquellas edificaciones que no se hayan regularizado son materia de demolición por parte de la Municipalidad correspondiente, de conformidad con lo previsto en el artículo 93 de la Ley N.° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

TÍTULO V

Del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

CAPÍTULO I

Generalidades

Artículo 86.- **Acciones que comprende la supervisión**

El MVCS para cumplir con la supervisión del cumplimiento de la Ley y de sus Reglamentos, prevista en el numeral 10 del artículo 4 de la Ley, realiza acciones de control, inspección, fiscalización y revisión respecto de las obligaciones, prohibiciones y demás aspectos que las referidas normas regulan.

Artículo 87.- **Denuncia informativa ante INDECOPI**

Con la finalidad de interponer acciones ante la Comisión de Eliminación de Barreras Burocráticas del Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual - INDECOPI, el MVCS presenta una denuncia informativa ante la Secretaría Técnica de la referida Comisión señalando, como mínimo, la barrera burocrática, la entidad que la impone, los hechos y el medio a través del cual se materializa.

Artículo 88.- **Opinión vinculante**

88.1 El MVCS emite opinión vinculante acerca de las normas técnicas y legales que regulan las materias de habilitaciones urbanas y de edificaciones, las cuales son de obligatorio cumplimiento por parte de los administrados y de las entidades de la administración pública y constituyen fuente del procedimiento administrativo.

88.2 La solicitud de opinión vinculante puede ser formulada por entidades de la administración pública, así como por personas naturales o jurídicas; deben ser genéricas, claras y precisas, correspondiendo indicar la disposición legal y/o norma que requiere ser objeto de análisis y deben contener el sustento técnico y legal respectivo en el cual se indique su análisis y posición. En caso se formulen varias consultas, las mismas deben estar relacionadas entre sí. No se consideran consultas, las referidas a asuntos concretos o específicos.

88.3 El MVCS emite opinión vinculante cuando considera necesario aclarar o interpretar normas técnicas y/o legales en materias de habilitaciones urbanas y edificaciones; cuando advierta que los actores de los procesos de habilitaciones urbanas y edificaciones aplican criterios diferentes o de forma errónea las normas sobre dichas materias; o, cuando exista la necesidad de cambiar o modificar una opinión vinculante. Asimismo, emite opinión vinculante sobre proyectos normativos de las entidades de la administración pública, en sus tres niveles de gobierno, en materias de habilitaciones urbanas y edificaciones, a fin de validar que concuerden y no distorsionen las normas técnicas y/o legales vigentes sobre las referidas materias.

88.4 La opinión vinculante que emite el MVCS puede ser utilizada por cualquier administrado en cualquier procedimiento administrativo, cuando así resulte necesario, por cuanto no está supeditado a administrados o procedimientos administrativos particulares.

Artículo 89.- **Concordancia con el RNE**

El RNE es el único marco normativo que establece los criterios y requisitos mínimos de calidad para el diseño, producción y conservación de las edificaciones y habilitaciones urbanas, su aplicación es obligatoria a nivel nacional por lo que las normas técnicas de carácter regional, provincial o distrital deben guardar concordancia con su regulación y, de ser el caso, adecuarse a la misma.

Disposiciones complementarias finales

Primera Disposición Complementaria Final.- **Recepción de aportes o de redención**

Las entidades receptoras de los aportes obligatorios y gratuitos o, de ser el caso, de su redención en dinero, tienen un plazo de seis (06) meses para establecer los procedimientos a los que se refiere el numeral 16.12 del artículo 16 del Reglamento.

Segunda Disposición Complementaria Final.- **Determinación de montos por derecho de revisión**

Los Colegios Profesionales, las instituciones con funciones específicas y, las que designan delegados de servicios públicos, tienen un plazo de seis (06) meses para determinar los montos por los derechos de revisión de proyectos, regulados en el numeral 9.5 del artículo 9 del Reglamento.

Tercera Disposición Complementaria Final.- **Aplicación de la Ley N.° 29566**

En los casos que la Municipalidad respectiva, no pueda realizar la verificación de la copia literal a través del portal institucional de la SUNARP, se procede de acuerdo con lo previsto en la Única Disposición Complementaria de la Ley N.° 29566, Ley que modifica diversas disposiciones con el objeto de mejorar el clima de inversión y facilitar el cumplimiento de obligaciones tributarias, en los procedimientos administrativos de aprobación automática; y, en los procedimientos administrativos de evaluación previa.

Cuarta Disposición Complementaria Final. - **Remisión de información**

Dentro del plazo de quince (15) días calendario, posteriores al vencimiento de cada trimestre, las Municipalidades Distritales remiten a la Municipalidad Provincial respectiva, para su conocimiento, las copias de los siguientes documentos: FUHU de las licencias de la habilitación urbana y de la recepción de obras; así como, del respectivo plano de trazado y lotización y, de la memoria descriptiva, de acuerdo a lo establecido en el artículo 19 de la Ley.

La copia de los documentos antes citados son remitidos a las entidades públicas titulares de las áreas de aportes y a la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales para su conocimiento y registro.

Quinta Disposición Complementaria Final.- **Información sobre Licencias**

El MVCS en un plazo de seis (06) meses regula el procedimiento para que las Municipalidades remitan la información estadística señalada en el artículo 15 de la Ley.

Disposición complementaria transitoria

Única Disposición Complementaria Transitoria.- **Participación de los delegados de CAPECO**

Los representantes de CAPECO ante la Comisión Técnica para Habilitaciones Urbanas continúan ejerciendo sus funciones en la revisión de los proyectos presentados hasta la culminación del periodo para el cual fueron acreditados o hasta la culminación de los procedimientos administrativos iniciados en dicho periodo.

DECRETO SUPREMO QUE APRUEBA EL REGLAMENTO DE LOS REVISORES URBANOS

DECRETO SUPREMO N.° 006-2020-VIVIENDA

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 4 de la Ley N.° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento establece que el citado Ministerio tiene por finalidad facilitar el acceso de la población a una vivienda digna, en especial de aquella de menores recursos y promover el desarrollo del mercado inmobiliario, entre otros;

Que, el artículo 6 de la citada Ley señala que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS es el órgano rector de las políticas nacionales y sectoriales dentro de su ámbito de competencia, que son de obligatorio cumplimiento por los tres niveles de gobierno en el marco del proceso de descentralización y en todo el territorio nacional; teniendo entre otras competencias exclusivas, el dictar normas y lineamientos técnicos para la adecuada ejecución y supervisión de las políticas nacionales y sectoriales;

Que, el numeral 2 del artículo 10 de la Ley N.° 30156 señala que el MVCS tiene la función compartida de normar, aprobar, ejecutar y supervisar las políticas nacionales sobre ordenamiento y desarrollo urbanístico, habilitación urbana y edificaciones, uso y ocupación del suelo urbano y urbanizable, en el ámbito de su competencia, en concordancia con las leyes orgánicas de gobiernos regionales y de municipalidades;

Que, la Ley N.° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado por Decreto Supremo N.° 006-2017-VIVIENDA, en adelante la Ley, tiene por objeto establecer la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la independización de predios rústicos, subdivisión de lotes, obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación, fiscalización en la ejecución de los respectivos proyectos; y, la recepción de obra de habilitación urbana y la conformidad de obra y declaratoria de edificación, garantizando la calidad de vida y la seguridad jurídica privada y pública; así como, establece el rol y responsabilidades de los diversos actores vinculados en los procedimientos administrativos;

Que, mediante Decreto Supremo N.° 022-2017-VIVIENDA, se aprueba el Reglamento de los Revisores Urbanos, que tiene por objeto regular la actuación del Revisor Urbano, en el procedimiento para la obtención de la licencia de habilitación urbana y/o licencia de edificación, en las modalidades de aprobación B, C y D establecidas en la Ley;

Que, a través del Decreto Legislativo N.° 1426, se modifican diversos artículos de la Ley, con la finalidad de simplificar los procedimientos administrativos para la obtención de licencias de habilitación urbana y edificaciones, así como fortalecer las competencias del MVCS y precisar la regulación de las Municipalidades, en el marco de la modernización del Estado;

Que, conforme a lo indicado en los considerandos precedentes se propone la derogación del Reglamento de los Revisores Urbanos aprobado por el Decreto Supremo N.° 022-2017-VIVIENDA y la aprobación de un nuevo Reglamento que contenga, entre otros aspectos, las modificaciones efectuadas por el Decreto Supremo N.° 1426; en concordancia con el marco legal vigente respecto a la actuación de los Revisores Urbanos;

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 118 de la Constitución Política del Perú; la Ley N.° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades; la Ley N.° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, modificada por el Decreto Legislativo N.° 1426; la Ley N.° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; y, su Reglamento de Organización y Funciones, aprobado por el Decreto Supremo N.° 010-2014-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N.° 006-2015-VIVIVENDA;

DECRETA:

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

Apruébase el Reglamento de los Revisores Urbanos, que consta de cinco (05) capítulos, veintiún (21) artículos, seis (06) Disposiciones Complementarias Finales, una (01) Disposición Complementaria Transitoria y los Anexos N.° 01 y N.° 02, que forma parte integrante del presente Decreto Supremo.

Artículo 2°.- **Publicación**

Publícase el presente Decreto Supremo y el Reglamento que se aprueba en el artículo precedente en el portal institucional del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (www.vivienda.gob.pe), el mismo día de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

Artículo 3°.- **Refrendo**

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

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA DEROGATORIA

Única.- Derógase el Decreto Supremo N.° 022-2017-VIVIENDA, Decreto Supremo que aprueba el Reglamento de los Revisores Urbanos.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los cinco días del mes de mayo del año dos mil veinte.

MARTÍN ALBERTO VIZCARRA CORNEJO

Presidente de la República

RODOLFO YAÑEZ WENDORFF

Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Documento publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el 6 de mayo del 2020.

REGLAMENTO DE LOS REVISORES URBANOS

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1°.- **Objeto y ámbito de aplicación**

1.1 El Reglamento de los Revisores Urbanos tiene por objeto regular la actuación del Revisor Urbano en la revisión de los anteproyectos en consulta y de los proyectos de habilitación urbana y de edificación en las modalidades de aprobación B, C y D, para la obtención de la Licencia correspondiente, conforme a lo establecido en la Ley N.° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, en adelante la Ley.

1.2 El presente Reglamento es de aplicación obligatoria en todo el territorio nacional.

1.3 Toda mención a los artículos sin indicar la norma de procedencia, está referida al presente Reglamento.

Artículo 2°.- **Revisor Urbano**

2.1 El Revisor Urbano es el profesional arquitecto o ingeniero certificado por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS, para verificar que los anteproyectos en consulta y los proyectos de habilitación urbana y de edificación en las modalidades B, C o D, cumplan con las disposiciones urbanísticas y/o edificatorias que son aplicables a los mismos, según lo establecido en el artículo 15.

2.2 Para el ejercicio de sus funciones debe estar habilitado por el Colegio Profesional correspondiente e inscrito en el Registro Nacional de Revisores Urbanos del MVCS, en adelante el Registro.

2.3 Su ejercicio es colegiado, a nivel nacional y se rige por lo establecido en el Texto Único Ordenado de la Ley N.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por el Decreto Supremo N.° 004-2019-JUS, en adelante el TUO de la Ley N.° 27444 y en las normas que regulan su ejercicio profesional. El Revisor Urbano es autónomo en el ejercicio de sus funciones y responsable en el campo de su especialidad.

Artículo 3°.- **Funciones del Revisor Urbano**

3.1 El Revisor Urbano cumple con las siguientes funciones:

a) Verificar que los anteproyectos en consulta y los proyectos de habilitación urbana y de edificación en las modalidades B, C o D, referidos en el artículo 10 de la Ley, cumplan con las disposiciones urbanísticas y/o edificatorias aplicables a los mismos, para lo cual debe recabar de la Municipalidad correspondiente, la información técnica y legal respectiva.

b) Verificar que la documentación proporcionada por el administrado, que tiene carácter de declaración jurada, corresponda al predio materia de revisión.

c) Elaborar y suscribir el Informe Técnico Favorable, de forma colegiada, el cual debe contener las firmas y los sellos de los Revisores Urbanos, de los Delegados Ad hoc y de los representantes de las entidades prestadoras de servicios públicos que participan en el proceso de verificación, de corresponder.

d) Inscribir en el Registro, a través del Revisor Urbano Coordinador, el acuerdo suscrito con el administrado; el anteproyecto en consulta y/o el proyecto de habilitación urbana o de edificación que haya acordado verificar, incluso las observaciones que, de ser el caso, puedan resultar; el equipo de Revisores Urbanos, los delegados ad hoc y los representantes de las entidades prestadoras de servicios públicos, cuando corresponda; así como los Informes Técnicos Favorables que emita con todos sus anexos.

3.2 Para el cumplimiento de las citadas funciones, el Revisor Urbano puede agruparse o asociarse, contar con la colaboración de un equipo de apoyo administrativo, así como la logística adecuada, manteniendo la responsabilidad exclusiva del resultado de la verificación del anteproyecto en consulta y/o proyectos, así como de la documentación administrativa del expediente.

3.3 El Revisor Urbano Coordinador es el Revisor Urbano de la especialidad de Arquitectura o Ingeniería Civil, que tiene como función gestionar el adecuado desarrollo del proceso de verificación del anteproyecto en consulta y/o el proyecto de habilitación urbana o de edificación, según corresponda, hasta la emisión del Informe Técnico Favorable, para lo cual debe coordinar con los demás Revisores Urbanos de las especialidades intervinientes y, de ser el caso, con los Delegados Ad hoc y los representantes de las entidades prestadoras de servicios.

CAPÍTULO II

Registro nacional de los revisores urbanos

Artículo 4°.- **Características**

4.1 El Registro es permanente, único y a nivel nacional.

4.2 Para la inscripción en el Registro, se considera el campo de especialidad y la categoría a la que postula el profesional, pudiendo inscribirse de manera simultánea para categorías de habilitaciones urbanas y edificaciones, según corresponda.

Artículo 5°.- **Campos de especialidad**

5.1 El Registro contempla los siguientes campos de especialidad, de acuerdo a la profesión del Revisor Urbano:

a) Arquitectura; para el anteproyecto en consulta, el proyecto de arquitectura de la edificación y/o de habilitación urbana, así como de seguridad, de ser el caso.

b) Estructuras; para el proyecto de estructuras en edificaciones, y de pavimentación en habilitaciones urbanas y de seguridad en su especialidad.

c) Instalaciones eléctricas y/o electromecánicas; para el proyecto de instalaciones eléctricas y electromecánicas y de seguridad en su especialidad.

d) Instalaciones sanitarias; para el proyecto de instalaciones sanitarias y de seguridad en su especialidad.

5.2 En el caso que los proyectos contengan especialidades como seguridad integral, redes de información y otros, estos proyectos son responsabilidad de los profesionales proyectistas y no deben ser sujetos a evaluación técnica por parte de los Revisores Urbanos.

Artículo 6°.- **Categorías**

6.1 El profesional que se inscriba como Revisor Urbano puede hacerlo en las siguientes categorías:

6.1.1 Categoría I: El profesional certificado por el MVCS para evaluar y verificar anteproyectos en consulta y proyectos que correspondan sólo a la modalidad de aprobación B, que cuente como mínimo con cinco (05) años de ejercicio profesional y que acredite:

a) Para proyectos de habilitación urbana:

Participación como profesional responsable del diseño en el campo de la especialidad que desea desempeñarse como Revisor Urbano, en no menos de tres (03) proyectos de habilitación urbana contemplados en las modalidades B, C y/o D.

b) Para anteproyectos en consulta y proyectos de edificación:

Participación como profesional responsable de diseño en el campo de la especialidad que desea desempeñarse como Revisor Urbano, que comprenda un mínimo de 15,000 m^2 de área techada, contemplados en las modalidades B, C y/o D.

6.1.2 Categoría II: El profesional certificado por el MVCS para evaluar y verificar anteproyectos en consulta y proyectos que correspondan a las modalidades de aprobación B y C, que cuente como mínimo con diez (10) años de ejercicio profesional y que acredite:

a) Para proyectos de habilitación urbana:

Participación como profesional responsable del diseño en el campo de la especialidad que desea desempeñar como Revisor Urbano, en no menos de cinco (05) proyectos de habilitación urbana contemplados en las modalidades C y/o D.

b) Para anteproyectos en consulta y/o proyectos de edificación:

Participación como profesional responsable de diseño en el campo de la especialidad que desea desempeñar como Revisor Urbano, que en conjunto comprendan un mínimo de 45,000 m^2 contemplados en las modalidades C y/o D.

6.1.3 Categoría III: El profesional certificado por el MVCS para evaluar y verificar proyectos que correspondan a las modalidades de aprobación B, C y D, que cuente como mínimo con quince (15) años de ejercicio profesional y que acredite:

a) Para proyectos de habilitación urbana:

- Participación como profesional responsable de diseño en el campo de la especialidad que desea desempeñar como Revisor Urbano, en no menos de cinco (05) proyectos, de tres tipos distintos de habilitación urbana contemplados en la modalidad D; y, dos (02) años como miembro de Comisión Técnica; o dos (02) años como Revisor Urbano, en ambos casos para habilitaciones Urbanas; o,

- Haber participado por diez (10) años como miembro de Comisión Técnica para Habilitaciones Urbanas; y, dos (02) años como Revisor Urbano de habilitación urbana, Categoría II.

b) Para anteproyectos en consulta y/o proyectos de edificación:

- Participación como profesional responsable de diseño en el campo de la especialidad que desea desempeñar como Revisor Urbano, que en conjunto comprendan un mínimo de 75,000 m^2 contemplados en la modalidad D; y, participación por dos (02) años como miembro de Comisión Técnica; o dos (02) años como Revisor Urbano, en ambos casos para edificaciones; o,

- Haber participado por diez (10) años como miembro de Comisión Técnica para Edificación; y, dos (02) años como Revisor Urbano de edificación, Categoría II.

6.2 El Código de Registro tiene validez hasta el momento de la recategorización de inscripción en el Registro, generando un Código de Registro para la nueva categoría.

Artículo 7°.- **Funciones del MVCS**

El MVCS tiene las siguientes funciones:

a) Implementar y dictar el Curso de Especialización para Revisores Urbanos, como mínimo una vez al año.

b) Certificar a los profesionales que aprueben el Curso de Especialización para Revisores Urbanos.

c) Inscribir y recategorizar en el Registro al profesional certificado y emitir la Constancia correspondiente.

d) Declarar la nulidad de la inscripción en el Registro, conforme lo dispuesto en el TUO de la Ley N.° 27444.

e) Resolver los recursos administrativos que se presenten dentro del procedimiento administrativo sancionador que haya iniciado.

f) Aprobar directivas internas para establecer los procedimientos de capacitación, evaluación, inscripción, supervisión y fiscalización de los Revisores Urbanos en el Registro.

g) Supervisar el desempeño de los profesionales inscritos en el Registro, en el ejercicio como Revisores Urbanos y, de ser el caso, sancionarlos.

h) Tomar conocimiento de las denuncias y actuar de oficio respecto de posibles infracciones cometidas por los Revisores Urbanos en el ejercicio de sus funciones, así como imponer sanciones de ser el caso, de conformidad con lo establecido en el artículo 17.

i) Publicitar en su portal institucional la relación de profesionales inscritos en el Registro, así como mantenerla actualizada, según corresponda.

j) Revisar y opinar sobre los anteproyectos en consulta, los proyectos de habilitación urbana y/o edificación, en caso sean observados por la municipalidad.

Artículo 8°.- **Capacitación y actualización**

8.1 El Curso de Especialización para Revisores Urbanos trata, entre otros, sobre la normativa urbanística y edificatoria vigente. Su aprobación se acredita mediante un certificado que otorga el MVCS y permite la inscripción en el Registro, en la categoría correspondiente.

8.2 Para inscribirse en el Curso de Especialización para Revisores Urbanos, los profesionales arquitectos o ingenieros interesados, deben presentar lo siguiente:

a) Solicitud de inscripción en el Curso de Especialización para Revisores Urbanos, según formato, que en Anexo N.° 01 forma parte del presente Reglamento, que contiene la declaración jurada de lo siguiente

- Estar hábil para el ejercicio de su profesión.

- No estar incurso en algún impedimento establecido en el numeral 12.1 del artículo 12.

- Haber efectuado el pago por concepto de inscripción, consignando el número de recibo de caja y/o comprobante de depósito y la fecha de pago.

b) Una copia de la credencial que acredite su participación como miembro de la Comisión Técnica por dos (02) años, para postular a la Categoría III, cuando corresponda.

c) Una copia del récord de proyectos o documento emitido por el respectivo Colegio Profesional que indique los metros cuadrados que tenga registrados como profesional responsable de diseño para el caso de edificaciones; o, el número de habilitaciones urbanas como profesional responsable de diseño.

8.3 El MVCS elabora la malla curricular correspondiente al Curso de Especialización para Revisores Urbanos.

8.4 En caso se presente un mayor número de profesionales a las vacantes convocadas, el MVCS seleccionará a los participantes del curso, según criterios establecidos en la convocatoria.

8.5 El MVCS puede dictar los cursos de actualización para los Revisores Urbanos, cuando se modifiquen las normas técnicas y administrativas sobre la materia.

CAPÍTULO III

Inscripción y recategorización de la inscripción en el registro nacional de los revisores urbanos

Artículo 9°.- **Requisitos para la recategorización**

El profesional, arquitecto o ingeniero, que desee recategorizarse en las categorías II o III del Registro, debe presentar, de forma virtual o escrita, ante la Dirección de Vivienda - DV de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo - DGPRVU del MVCS, lo siguiente:

a) Solicitud de recategorización de la inscripción en el Registro Nacional de los Revisores Urbanos, según formato, que en Anexo N.° 02 forma parte del presente Reglamento, que contiene la declaración jurada de lo siguiente:

- Estar certificado por el MVCS en el Curso de Especialización para Revisores Urbanos, indicando el número del Certificado.

- Estar hábil para el ejercicio de su profesión.

- No estar incurso en algún impedimento establecido en el numeral 12.1 del artículo 12.

- Haber efectuado el pago por concepto de recategorización, consignando el número de recibo de caja y/o comprobante de depósito y la fecha de pago.

- Cuando postula a la Categoría III, haber ejercido como Revisor Urbano en la Categoría II, por dos (02) años; o, como miembro de Comisión Técnica por dos (02) años.

b) Una copia de la credencial que acredite su participación como miembro de la Comisión Técnica por dos (02) años, para postular a la Categoría III, cuando corresponda.

c) Una copia del Récord de proyectos o documento emitido por el respectivo Colegio Profesional que indique los metros cuadrados que tenga registrados como profesional responsable de diseño para el caso de edificaciones; o, el número de habilitaciones urbanas como profesional responsable de diseño.

d) Cuando postula a la Categoría III, en caso no cumpla con el literal c), una copia de la credencial que acredite su participación como miembro de la Comisión Técnica por diez (10) años y declarar haber ejercido por dos (02) años como Revisor Urbano en la Categoría II, en habilitaciones urbanas o edificaciones, según corresponda.

Artículo 10.- **Inscripción y recategorización en el Registro de los Revisores Urbanos**

10.1 La inscripción en el Registro la realiza la DGPRVU de oficio, luego de la aprobación del Curso de Especialización para Revisores Urbanos.

10.2 La recategorización de la inscripción en el Registro es un procedimiento de aprobación automática.

10.3 La DGPRVU, dentro del plazo de cinco (05) días hábiles emite la constancia que acredita la inscripción o recategorización de inscripción en el Registro.

10.4 En la citada constancia se consignan los datos del profesional (nombres, apellidos, número de colegiatura); el Código de Registro asignado; la especialidad con la cual se determina si se trata de un Revisor Urbano acreditado para evaluar los anteproyectos en consulta o los proyectos de habilitación urbana o de edificación; la categoría, que determina las modalidades de los proyectos que está facultado a evaluar; y, el número correlativo a nivel nacional.

El Código de Registro debe considerar lo siguiente:

a) Especialidad

AHU = Arquitectura Habilitación Urbana

EHU = Ingeniería Civil Habilitación Urbana

AE = Arquitectura Edificación

EE = Estructuras

IE = Instalaciones Eléctricas y Electromecánicas

IS = Instalaciones Sanitarias

b) Categoría

I = Modalidad B

II = Modalidades B, C

III = Modalidades B, C y D.

c) Número de Registro, es correlativo y único a nivel nacional.

0001, 0002, 0003, (.)

De acuerdo a lo indicado, un arquitecto certificado por el MVCS para evaluar proyectos de Habilitación Urbana de la especialidad de Arquitectura de la Categoría II, tiene como Código de Registro:

Artículo 11.- **Vigencia de la inscripción y recategorización de la inscripción**

11.1 La inscripción y la recategorización de la inscripción tienen vigencia indeterminada.

11.2 El Revisor Urbano puede solicitar la recategorización de la inscripción en el Registro, para lo cual debe cumplir con las exigencias de la categoría a la que postula, presentando los requisitos señalados en el numeral 9.2 del artículo 9.

Artículo 12.- **Impedimentos e Incompatibilidades**

12.1 Impedimentos para ejercer como Revisor Urbano:

a) Si en el ejercicio de su profesión, ha sido condenado judicialmente por la comisión de delito doloso o se encuentra suspendido o inhabilitado para ejercer su profesión.

b) Si el cónyuge o pariente hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, participa y decide en la inscripción y/o recategorización de la inscripción como Revisor Urbano.

c) Los profesionales competentes para revisar los anteproyectos en consulta y, los proyectos de habilitación urbana y de edificación en la modalidad B; los profesionales competentes que desarrollen la función de verificación del expediente, así como los miembros de la Comisión Técnica que revisan los anteproyectos en consulta, proyectos de habilitación urbana y de edificación en las modalidades C y D; los servidores de confianza, servidores civiles o funcionarios públicos de las municipalidades con funciones relacionadas a los procedimientos regulados en la Ley y en sus Reglamentos; únicamente en la Municipalidad de la jurisdicción donde laboren o estén acreditados, según corresponda.

d) Contar con sanción vigente que le haya sido impuesta en su condición de funcionario público o como Delegado de alguna Comisión Técnica.

e) Los servidores de confianza, servidores civiles o funcionarios públicos del MVCS que tengan relación con lo dispuesto en el numeral 6.2 del artículo 4 de la Ley.

12.2 Incompatibilidades para ejercer como Revisor Urbano:

a) Cuando deba verificar un anteproyecto en consulta y/o, proyecto de habilitación urbana o de edificación, según corresponda, en el cual participó.

b) Cuando el anteproyecto en consulta o el proyecto de habilitación urbana o de edificación se vaya a ejecutar en un predio que le pertenezca al profesional, a su cónyuge o, a sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.

c) Cuando el anteproyecto en consulta, proyecto de habilitación urbana o de edificación se desarrolle en un predio que pertenezca a una persona jurídica en la que el profesional sea asociado, tenga alguna participación en la misma o mantenga vínculo laboral o contractual.

d) Cuando el profesional o alguno de sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad intervenga como proyectista, constructor o responsable de obra.

e) Participar en una especialidad y/o categoría en las que no se encuentra registrado.

f) Participar en la ejecución de un proyecto de habilitación urbana o de edificación, según corresponda, que verificó.

CAPÍTULO IV

Procedimiento de verificación

Artículo 13.- **Suscripción de acuerdo**

13.1 El administrado solicita al Revisor Urbano de la especialidad de Arquitectura o de Ingeniería Civil, quien actúa como coordinador, la revisión de los anteproyectos en consulta, proyectos de habilitación urbana o de edificación, para lo cual le proporciona en formato físico y/o digital, la información y documentación preliminar, a fin que determine el costo, las condiciones y el plazo del servicio que deben quedar establecidos en el acuerdo.

Para el caso de anteproyectos en consulta, únicamente actúa como coordinador el Revisor Urbano de la especialidad de Arquitectura.

13.2 El Revisor Urbano coordinador, presenta al administrado a los siguientes profesionales que intervienen en la revisión y, de ser el caso, en la emisión del Informe Técnico Favorable de los anteproyectos en consulta, proyectos de habilitación urbana y/o de edificación:

a) El equipo de Revisores Urbanos;

b) Los Delegados Ad hoc, según lo requiera el anteproyecto en consulta o el proyecto; y,

c) Los representantes de las entidades y/o empresas prestadoras de servicios públicos, de ser el caso.

13.3 De encontrarse conformes, el administrado y los Revisores Urbanos que participan suscriben el acuerdo, estableciendo entre otros, la incorporación de los datos del proyecto en el Registro, la forma en la que se comunican las observaciones que formula el Revisor Urbano en la revisión de los anteproyectos en consulta y de los proyectos de habilitación urbana o de edificación, pudiendo ser por medio físico y/o por correo electrónico.

El administrado entrega el anteproyecto en consulta y/o el proyecto de habilitación urbana o de edificación al Revisor Urbano coordinador, con los requisitos previstos para la modalidad establecida en la Ley y en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, para la verificación correspondiente.

Artículo 14.- **Procedimiento de verificación**

14.1 El Revisor Urbano coordinador se encarga de:

a) Coordinar con los otros Revisores Urbanos intervinientes para dar inicio al procedimiento de verificación dentro del plazo acordado.

b) Contactar de manera directa y personalizada al (los) Delegado (s) Ad hoc o representante (s) de las entidades y/o empresas prestadoras de servicios públicos, según lo requiera el anteproyecto en consulta o el proyecto, acordando las condiciones y términos del servicio requerido.

14.2 Para efectos de lo establecido en el literal precedente, el Ministerio de Cultura (MC) y el Servicio Nacional de Áreas Naturales Protegidas (SERNANP), así como las empresas prestadoras de servicios públicos designan y publicitan a sus Delegados Ad hoc o representantes que brinden apoyo técnico cuando el Revisor Urbano, en cumplimiento de sus funciones, lo requiera, de acuerdo a lo establecido en los numerales 7 y 8 del artículo 4 de la Ley.

14.3 La verificación de los anteproyectos en consulta o proyectos se puede realizar en el siguiente orden:

a) Para anteproyectos en consulta, la verificación se inicia con la especialidad de Arquitectura y Ad hoc, de ser el caso.

b) Para edificaciones, la verificación puede iniciarse con la especialidad de Arquitectura y Ad hoc, de ser el caso; luego, la especialidad de Estructuras y finalmente las especialidades de Instalaciones Eléctricas y/o Instalaciones Sanitarias.

c) Para los proyectos de habilitaciones urbanas, la verificación de las especialidades se realiza en conjunto.

14.4 En caso de observaciones en alguna especialidad, éstas son comunicadas al administrado por el Revisor Urbano Coordinador, conforme al acuerdo suscrito según lo dispuesto en el numeral 13.3 del artículo 13, con copia a los demás Revisores Urbanos intervinientes en la verificación del proyecto e incorporadas en el Registro.

14.5 Culminado el proceso de verificación sin observaciones en todas las especialidades, los Revisores Urbanos, los Delegados Ad hoc y los representantes de las entidades con competencia, suscriben y sellan tanto el Informe Técnico Favorable como la respectiva documentación técnica, en forma colegiada, devolviéndolos al administrado en tres juegos. Los Revisores Urbanos consignan su firma y sello, el cual debe contener el Código de Registro.

Para el anteproyecto en consulta, el Informe Técnico Favorable es suscrito únicamente por el Revisor Urbano de la especialidad de Arquitectura y el delegado Ad hoc, de ser el caso.

14.6 El Informe Técnico Favorable tiene una vigencia de treinta y seis (36) meses, conforme a lo establecido en el artículo 11 de la Ley.

14.7 El Revisor Urbano coordinador presenta ante las Sedes Regionales de los Colegios Profesionales el Informe Técnico Favorable, en el cual figura el número del proyecto asignado por el MVCS, con la finalidad de actualizar el registro de actividades profesionales, debiendo los Colegios Profesionales emitir los códigos respectivos de forma automática, cuyo costo resulta de la aplicación del Decreto Supremo N.° 064-2010-PCM, Decreto Supremo que aprueba la metodología de determinación de costos de los procedimientos administrativos y servicios prestados en exclusividad comprendidos en los Textos Únicos de Procedimientos Administrativos de las Entidades Públicas, en cumplimiento del numeral 44.6 del artículo 44 de la Ley N.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

Artículo 15.- **Aplicación de normas urbanísticas y/o edificatorias**

En el proceso de evaluación previa de los anteproyectos en consulta y proyectos de habilitación urbana y de edificación, los Revisores Urbanos sólo verifican que los mismos cumplan con las normas urbanísticas y/o edificatorias aplicables al proyecto, de conformidad con las normas de acondicionamiento territorial y/o de desarrollo urbano, el Reglamento Nacional de Edificaciones y otras normas que correspondan, de acuerdo con la normatividad sobre la materia, según lo previsto en el numeral 6.1 del artículo 4 de la Ley.

CAPÍTULO V

Infracciones y sanciones

Artículo 16.- **Ejercicio de los Revisores Urbanos**

Los Revisores Urbanos tienen responsabilidad administrativa y/o civil y/o penal, y se sujetarán a la normatividad correspondiente, por los actos derivados del ejercicio de sus funciones, de conformidad con el artículo 5 de la Ley.

Artículo 17.- **Infracciones y sanciones**

Los siguientes actos constituyen infracciones de los Revisores Urbanos:

17.1 Infracciones Leves:

a) No registrar la información señalada en el literal d) del numeral 3.1, del artículo 3 del presente Reglamento.

b) No suscribir el Informe Técnico Favorable.

Estas infracciones son sancionadas con amonestación escrita.

17.2 Infracciones Graves:

a) Reincidir en la comisión de alguna infracción clasificada como Leve.

b) No comunicar al MVCS que está impedido para ejercer la función.

c) Proporcionar información inexacta o adulterada en relación al cumplimiento de la presentación de documentos para la inscripción en el Curso de Especialización o de los requisitos para la recategorización de la inscripción en el Registro.

d) Emitir el Informe Técnico favorable sobre expedientes con la documentación incompleta.

e) Ejercer como Revisor Urbano sin contar con la inscripción en el Registro.

f) Emitir el Informe Técnico Favorable referido a un anteproyecto en consulta y/o proyectos de habilitación urbana o de edificación que no cumplan con las disposiciones urbanísticas y/o edificatorias aplicables a los mismos.

Estas infracciones son sancionadas con inhabilitación temporal para ejercer como Revisor Urbano, hasta por cinco (05) años, sin perjuicio de las acciones civiles y/o penales que correspondan según la normatividad vigente.

17.3 Infracciones Muy Graves:

a) Reincidir en la comisión de alguna infracción clasificada como Graves.

b) Ejercer como Revisor Urbano incurriendo en las causales de impedimento e incompatibilidad establecidas en el presente Reglamento.

Estas infracciones son sancionadas con inhabilitación permanente para ejercer como Revisor Urbano, sin perjuicio de las acciones civiles y/o penales que pudieran corresponder según la normatividad vigente.

Artículo 18.- **Procedimiento sancionador**

El MVCS somete al Revisor Urbano a un procedimiento sancionador cuando existan indicios razonables de la presunta comisión de alguna de las infracciones establecidas en el artículo precedente.

Artículo 19.- **Instancias del procedimiento sancionador**

La primera instancia del procedimiento sancionador es la DGPRVU.

La segunda instancia es el Viceministerio de Vivienda y Urbanismo - VMVU.

Artículo 20.- **Desarrollo del procedimiento sancionador**

20.1 El procedimiento administrativo sancionador es iniciado de oficio, sea por decisión de la DV, denuncia del administrado o de la Municipalidad respectiva, sin perjuicio de los procesos civiles, administrativos y penales a que hubiera lugar.

20.2 Recibida la denuncia, la DV desarrolla la fase instructora, notificando la misma al Revisor Urbano, señalando la presunta infracción en la que hubiera incurrido y la sanción que sería aplicable, otorgándole un plazo de diez (10) días hábiles, a fin que presente sus descargos.

20.3 Vencido el plazo otorgado al denunciado, la DV remite los actuados a la DGPRVU, la cual cuenta con cinco (05) días hábiles para resolver; de encontrar responsabilidad en el Revisor Urbano denunciado, emite la resolución precisando la infracción cometida y la sanción aplicable.

20.4 Contra la resolución, el denunciado puede interponer los recursos administrativos de Reconsideración y de Apelación, conforme al TUO de la Ley N.° 27444, dentro de un plazo de quince (15) días hábiles de haber sido notificada.

20.5 Los recursos administrativos son resueltos en un plazo de diez (10) días hábiles, contado desde la fecha de su presentación.

20.6 Se agota la vía administrativa cuando:

a) La resolución que resuelve el Recurso de Reconsideración queda consentida; o,

b) Se emite la resolución que resuelve el Recurso de Apelación.

20.7 De no probarse la existencia de la infracción o de no existir responsabilidad del denunciado en la comisión de la misma, se dispone el archivo definitivo de la denuncia.

Artículo 21.- **Registro de infracciones y sanciones**

Las infracciones cometidas y las sanciones impuestas a los Revisores Urbanos se registran en el legajo individual de cada profesional contenida en el Registro.

Disposiciones complementarias finales

Primera Disposición Complementaria Final.- **Aprobación del formato de Informe Técnico Favorable**

Mediante resolución directoral de la DGPRVU se aprueba el formato de Informe Técnico Favorable dentro de un plazo de treinta (30) días calendario, contado a partir de la publicación del Decreto Supremo que aprueba el presente Reglamento.

El citado formato contiene, como mínimo, el acuerdo entre las partes y los rubros correspondientes a la verificación, como las observaciones, la firma y el sello de los profesionales que intervienen en la verificación del anteproyecto en consulta y/o, proyecto de habilitación urbana o de edificación.

Segunda Disposición Complementaria Final.- **Curso de especialización**

Implementado el Registro, el MVCS puede firmar convenios con universidades públicas y privadas, así como con los Colegios Profesionales de Arquitectos e Ingenieros del Perú para autorizarlos a dictar y certificar respectivamente, el curso de especialización sobre normativa urbanística y edificatoria dirigido a los profesionales arquitectos e ingenieros que requieran postular a Revisor Urbano.

Tercera Disposición Complementaria Final.- **Supervisión de la labor del Revisor Urbano**

El MVCS puede autorizar a los Colegios Profesionales de Arquitectos e Ingenieros del Perú, previo convenio, para realizar acciones de supervisión de la labor del Revisor Urbano.

Cuarta Disposición Complementaria Final.- **Determinación de los derechos de tramitación**

El costo de los derechos de tramitación para la participación en el curso de especialización, cuando es organizado por el MVCS, será aprobado en el Texto Único de Procedimientos Administrativos - TUPA.

El costo para los cursos de actualización a los que se refiere el numeral 8.5 del artículo 8, son determinados y administrados por el MVCS, debiendo ser aprobados en su Texto Único de Servicios No prestados en Exclusividad - TUSNE.

Quinta Disposición Complementaria Final.- **Implementación de acciones por los Colegios Profesionales**

Los Colegios Profesionales de Arquitectos e Ingenieros del Perú, implementan las acciones necesarias para emitir los documentos que los profesionales soliciten, con la finalidad que cumplan con presentar la documentación para la inscripción en el Curso de Especialización y/o los requisitos de recategorización en el Registro.

Sexta Disposición Complementaria Final.- **Prohibición de realizar Verificación Administrativa**

Los expedientes de anteproyectos en consulta, de proyectos de habilitación urbana y/o de edificación, presentados ante las Municipalidades que cuenten con aprobación por los Revisores Urbanos, no están sujetas a verificación administrativa.

Disposición complementaria transitoria

Única Disposición Complementaria Transitoria.- **De los Profesionales que aprobaron el Primer Curso de Especialización para Revisores Urbanos, antes de la entrada en vigencia de la presente norma.**

Los profesionales que hayan aprobado el Primer Curso de Especialización para Revisores Urbanos, gestionan su inscripción en el Registro Nacional de los Revisores Urbanos, de acuerdo al Reglamento de los Revisores Urbanos aprobado por Decreto Supremo N.° 022-2017-VIVIENDA.

DECRETO SUPREMO QUE APRUEBA EL REGLAMENTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA Y TÉCNICA

DECRETO SUPREMO N.° 002-2017-VIVIENDA

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

CONSIDERANDO:

Que, la Ley N.° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones ha sido modificada por las Leyes N.°s. 29300, 29476, 29566, 29898, 30056, 30230, el Decreto Legislativo N.° 1225, la Ley N.° 30494 y por el Decreto Legislativo N.° 1287, en adelante, la Ley;

Que, mediante la modificación efectuada a la Ley con Ley N.° 30494 se establece que la misma tiene por objeto establecer la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la independización de predios rústicos, subdivisión de lotes, obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación; fiscalización en la ejecución de los respectivos proyectos; y la recepción de obras de habilitación urbana y la conformidad de obra y declaratoria de edificación; garantizando la calidad de vida y la seguridad jurídica privada y pública; así como, establece el rol y responsabilidades de los diversos actores vinculados en los procedimientos administrativos;

Que, la citada modificación dispone entre otros que, mediante la Verificación Técnica, la Municipalidad respectiva verifica que las obras sean ejecutadas en correspondencia con el proyecto aprobado y las normas de construcción vigentes; encontrándose la misma a cargo de los Inspectores Municipales de Obra, arquitectos o ingenieros colegiados y hábiles, debidamente acreditados y registrados en el Colegio de Arquitectos del Perú o en el Colegio de Ingenieros del Perú, según corresponda, que pueden o no tener relación laboral con la Municipalidad;

Que, asimismo señala que en las obras que cuenten con un Supervisor de Obra privado, éste puede asumir las funciones de un Inspector Municipal de Obra para realizar la Verificación Técnica, siempre que cumpla con los requisitos y condiciones considerados en la Ley y en el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica;

Que, con Decreto Supremo N.° 026-2008-VIVIENDA, modificado por Decreto Supremo N.° 005-2010-VIVIENDA, se aprueba el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica, el cual tiene por objeto la regulación de la Verificación Administrativa de los expedientes para la obtención de las Licencias de Habilitación Urbana y de Edificación; así como, de la Verificación Técnica de la ejecución de las obras de habilitación urbana y de edificación;

Que, conforme a lo indicado en los considerandos precedentes, corresponde emitir un nuevo Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica que incluya las disposiciones establecidas por la normativa vigente;

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 118 de la Constitución Política del Perú; la Ley N.° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y, su Reglamento de Organización y Funciones, aprobado por el Decreto Supremo N.° 010-2014-VIVIVENDA, modificado por Decreto Supremo N.° 006-2015-VIVIENDA; y, la Ley N.° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y sus modificatorias;

DECRETA:

Artículo 1°.- **Aprobación del Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica**

Apruébase el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica, que consta de cinco (05) capítulos y diecinueve (19) artículos, el cual forma parte integrante del presente Decreto Supremo.

Artículo 2°.- **Publicación**

Publícase el presente Decreto Supremo y el Reglamento que se aprueba en el artículo precedente en el portal institucional del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (www.vivienda.gob.pe), el mismo día de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

Artículo 3°.- **Refrendo**

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

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL

Única Disposición Complementaria Final**.-** El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, dentro de un plazo de cuarenta y cinco (45) días calendario, aprueba mediante Resolución Ministerial, los montos máximos a cobrar por cada visita de inspección, conforme a lo establecido en el artículo 10 de la Ley N.° 29090.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA DEROGATORIA

Única Disposición Complementaria Derogatoria**.-** Derógase el Decreto Supremo N.° 026-2008-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica y su modificatoria, aprobada por el Decreto Supremo N.° 005-2010-VIVIENDA.

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

PEDRO PABLO KUCZYNSKI GODARD

Presidente de la República

EDMER TRUJILLO MORI

Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Documento publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el 25 de enero del 2017.

REGLAMENTO DE VERIFICACIÓN ADMINISTRATIVA Y TÉCNICA

CAPÍTULO I

Generalidades

Artículo 1°.- **Objeto**

El Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica, en adelante el Reglamento, tiene por objeto la regulación de:

1.1 La Verificación Administrativa de los expedientes, posterior al otorgamiento de las Licencias de Habilitación Urbana y/o de Edificación, en la modalidad A.

1.2 La Verificación Técnica de las obras de habilitación urbana y de edificación durante su ejecución, en todas las modalidades de aprobación.

Artículo 2°.- **Finalidad**

La regulación establecida en el presente Reglamento tiene como finalidad garantizar de manera preventiva y correctiva, la ejecución de las obras de habilitación urbana y de edificación respetando el proyecto aprobado que dio mérito a la licencia.

Artículo 3°.- **Ámbito de aplicación**

Los procedimientos contenidos en el presente Reglamento son de aplicación obligatoria en el ámbito nacional y comprenden a la Verificación Administrativa de los proyectos aprobados con las Licencias de Habilitación Urbana y/o de Edificación otorgadas bajo la modalidad A; así como, a la supervisión de la ejecución de las obras, autorizadas con las Licencias de Habilitación Urbana y/o de Edificación en todas las modalidades de aprobación establecidas en la Ley N.° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, en adelante la Ley.

CAPÍTULO II

Actores, atribuciones y responsabilidades

Artículo 4°.- **Actores**

Son actores de los procedimientos de Verificación Administrativa y de Verificación Técnica, la Municipalidad correspondiente, el Colegio de Arquitectos del Perú - CAP, el Colegio de Ingenieros del Perú - CIP según corresponda, el Inspector Municipal de Obra y el Responsable de Obra.

Artículo 5°.- **Sustituido. D. S. 001-2021-Vivienda, Art. 1°. Municipalidades.**

5.1 Las Municipalidades, en el ámbito de su jurisdicción, en materia de Verificación Administrativa tienen las siguientes atribuciones y responsabilidades:

a) Determinar el órgano competente dentro de la Municipalidad que se encargue de realizar la Verificación Administrativa.

b) Realizar la Verificación Administrativa al cien por ciento (100%) de las licencias emitidas en la Modalidad A. En el caso de las licencias emitidas en las Modalidades B, C y D, la Verificación Administrativa se realiza de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 34 del Texto Único Ordenado (TUO) de la Ley N.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, aprobado por Decreto Supremo N.° 004-2019-JUS.

c) Notificar al administrado las observaciones sobre la representación gráfica que surjan de la Verificación Administrativa.

d) En caso se formulen observaciones concordantes con las establecidas en el literal d) del numeral 11.1 del artículo 11 del presente Reglamento, declarar la nulidad de la licencia.

5.2 Las Municipalidades, en el ámbito de su jurisdicción, en materia de Verificación Técnica tienen las siguientes atribuciones y responsabilidades:

a) Verificar que las obras sean ejecutadas en correspondencia con el proyecto aprobado.

b) Solicitar al CAP y al CIP, la relación de los Inspectores Municipales de Obra acreditados.

c) Corroborar la acreditación otorgada por el CAP o el CIP al Inspector Municipal de Obra.

d) Supervisar el desempeño de los Inspectores Municipales de Obra con quienes mantienen una relación laboral, comunicando al CAP o al CIP, si detecta alguna infracción en el ejercicio profesional, a fin que adopte las acciones respectivas.

e) Aplicar las medidas provisionales de inmediata ejecución, según lo establecido en el numeral 6 del artículo 10 de la Ley, imponiendo las sanciones que correspondan de conformidad con el Reglamento de Sanciones de cada Municipalidad, y demás disposiciones aplicables.

5.3 Las Municipalidades deben organizar a través de un Inventario de Proyectos, las actividades de Verificación Administrativa y Verificación Técnica en el ámbito de su jurisdicción, efectuando un permanente seguimiento de su cumplimiento, el cual debe contener como mínimo:

a) El número de expediente de la licencia.

b) La ubicación de la obra.

c) Los datos del administrado, del Inspector Municipal de Obra y del Responsable de Obra.

d) El tipo de obra y modalidad de aprobación.

e) La etapa y el porcentaje (%) de avance de la obra.

f) Fecha de inicio de la obra.

g) Fecha de la última inspección.

h) La paralización de obra por iniciativa del Administrado, cuando por razones relacionadas a este, no se pueda continuar con la ejecución de la obra o, por la aplicación de medidas provisionales de inmediata ejecución a que se refiere el literal e) del numeral 5.2 del presente artículo.

NOTA: El texto del presente artículo antes de ser sustituido por el D. S. 001-2021-Vivienda establecía: "Artículo 5°.- **Municipalidades**

5.1 Las Municipalidades, en el ámbito de su jurisdicción, tienen en materia de Verificación Administrativa y Verificación Técnica, las siguientes atribuciones y responsabilidades:

a) Solicitar al CAP o al CIP, la relación de los Inspectores Municipales de Obra acreditados.

b) Corroborar la acreditación otorgada por el CAP o el CIP al Inspector Municipal de Obra.

c) Supervisar el desempeño de los Inspectores Municipales de Obra con quienes mantiene una relación laboral, comunicando al CAP o al CIP, si detecta alguna infracción en el ejercicio profesional, a fin que adopte las acciones respectivas.

d) Aplicar las medidas provisionales de inmediata ejecución, según lo establecido en el numeral 6 del artículo 10 de la Ley, imponiendo las sanciones que correspondan de conformidad con el Reglamento de Sanciones de cada Municipalidad, y demás disposiciones aplicables.

e) Organizar a través de un Inventario de Proyectos, las actividades de Verificación Administrativa y Verificación Técnica en el ámbito de su jurisdicción, efectuando un permanente seguimiento de su cumplimiento.

5.2 El Inventario de Proyectos señalado en el literal e) del numeral 5.1 del presente artículo contiene lo siguiente:

a) El número de expediente (ejecución de obra).

b) La ubicación de la obra.

c) Los datos del administrado, del Inspector Municipal de Obra y del Responsable de Obra.

d) El tipo de obra y modalidad de aprobación.

e) La etapa y el porcentaje (%) de avance de la obra".

Artículo 6°.- **Colegios Profesionales**

Para efectos del presente Reglamento, el CAP y el CIP:

6.1 Establecen los requisitos, de acuerdo a sus propios reglamentos de acreditación, para seleccionar a los arquitectos o ingenieros que se desempeñan como Inspectores Municipales de Obra.

6.2 **Sustituido. D. S. 001-2021-Vivienda, Art. 1°.** Implementan el Registro de arquitectos o ingenieros acreditados como Inspectores Municipales de Obra, publicándolo en el portal web institucional y, asimismo, remiten copia del mencionado registro a las Municipalidades, a fin de contribuir a una efectiva supervisión de las obras.

6.3 Supervisan la actuación de los Inspectores Municipales de Obra, que no tengan relación laboral con la Municipalidad.

6.4 Inician de oficio o a solicitud de los administrados afectados y/o de las Municipalidades, los procesos disciplinarios a los Inspectores Municipales de Obra, por posibles infracciones del ejercicio profesional, cometidas en el desempeño de sus funciones, en concordancia con sus respectivos estatutos y códigos de ética.

NOTA: El texto del numeral 6.2 del presente artículo antes de ser sustituido por el D. S. 001-2021-Vivienda establecía: "6.2 Implementan el Registro de arquitectos o ingenieros acreditados como Inspectores Municipales de Obra; y remiten a las Municipalidades la relación correspondiente, a fin de contribuir a una efectiva supervisión de las obras".

Artículo 7°.- **Inspector Municipal de Obra**

El Inspector Municipal de Obra:

7.1 Es el arquitecto o ingeniero colegiado y hábil, debidamente acreditado y registrado en el CAP o en el CIP, para realizar la Verificación Técnica a cargo de la Municipalidad, según lo establecido en los artículos 12, 13 y 14 del Reglamento. Pueden tener o no relación laboral con la Municipalidad.

7.2 Tiene las siguientes funciones:

a) Coordinar la suscripción del Cronograma de Visitas de Inspección con el Responsable de Obra, de acuerdo a lo previsto en el literal c) del numeral 13.2 del artículo 13 del Reglamento.

b) Tomar conocimiento, previo a la visita de inspección, de las características del proyecto materia de la Verificación Técnica.

c) Realizar la Verificación Técnica en las oportunidades señaladas en el Cronograma de Visitas de Inspección.

d) Identificarse ante el Responsable de Obra como Inspector Municipal de Obra de la respectiva Municipalidad y con la credencial otorgada por el colegio profesional como Inspector Municipal de Obra.

e) Presentar a la Municipalidad el Informe de Visita de Inspección en un plazo no mayor a dos (02) días hábiles de efectuada la misma. De tratarse de Inspectores Municipales de Obra que no tengan relación laboral con la Municipalidad, además deben presentar una copia del citado informe al colegio profesional respectivo.

f) Ampliar los alcances de sus informes en las oportunidades que sean requeridas por la Municipalidad correspondiente para resolver algún asunto relacionado con la obra.

7.3 No es competente para:

a) Controlar aspectos distintos a las especificaciones técnicas de los insumos de la construcción indicados en el proyecto aprobado.

b) Ordenar la ejecución de alguna actividad del proceso constructivo.

c) Disponer la paralización de la obra, salvo que se detecte riesgo inminente para la integridad de personas.

d) Solucionar conflictos vecinales o laborales.

e) Realizar las funciones establecidas en la Ley N.° 28806, Ley General de Inspección del Trabajo, y en la Ley N.° 29783, Ley de Seguridad y Salud en el Trabajo; así como, en sus respectivos reglamentos.

7.4 Está impedido para ejercer:

a) Si en el ejercicio de su profesión, ha sido sentenciado por la comisión de un delito doloso.

b) Se encuentre con suspensión vigente o haya sido inhabilitado por el CAP o por el CIP, según corresponda.

7.5 Tiene incompatibilidad para ejercer cuando:

a) Las obras a supervisar se ejecutan en predios de su propiedad o de su cónyuge, o de sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad.

b) Realiza funciones relacionadas con el otorgamiento de las Licencias de Habilitación Urbana y/o de Edificación de la obra a inspeccionar.

c) El proyecto de habilitación urbana y/o de edificación se ejecute en un predio que sea de propiedad de una persona jurídica a la cual esté asociado, tenga alguna participación en la misma o vínculo laboral o contractual.

d) El profesional o alguno de sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, intervenga como proyectista, consultor, constructor o Responsable de Obra.

Artículo 8°.- **Sustituido. D. S. 001-2021-Vivienda, Art. 1°. Supervisor de Obra privado.** El Supervisor de Obra privado:

8.1 Es el arquitecto o ingeniero colegiado y hábil, que se desempeña dentro de los alcances establecidos en los artículos 38, 39 y 40 de la Norma Técnica G.030 “Derechos y Responsabilidades” del Reglamento Nacional de Edificaciones, contratado por el propietario o administrado para que lo represente en el seguimiento y supervisión de la totalidad de la ejecución de la obra que cuente con la respectiva licencia. Este profesional no debe tener relación ni participar con el constructor o la empresa constructora a cargo de la ejecución de la obra.

8.2 En concordancia con lo señalado en el numeral 6 del artículo 10 de la Ley, el Supervisor de Obra privado puede asumir las funciones asignadas al Inspector Municipal de Obra, en el presente Reglamento, siempre que cuente con la acreditación del colegio profesional respectivo como Inspector Municipal de Obra. En este caso, es presentado por el administrado ante la Municipalidad correspondiente, para lo cual debe suscribir el respectivo Cronograma de Visitas de Inspección y adjuntar el Contrato de Supervisor de Obra Privado

NOTA: el texto del presente artículo antes de ser sustituido por el D. S. 001-2021-Vivienda establecía: “Artículo 8°.- **Supervisor de Obra privado**

El Supervisor de Obra privado:

8.1 Es el arquitecto o ingeniero colegiado y hábil, contratado por el propietario o administrado para que lo represente en el seguimiento y supervisión de la obra, la cual puede estar encargada a un constructor o a una empresa constructora.

8.2 En concordancia con lo señalado en el numeral 6 del artículo 10 de la Ley, el Supervisor de Obra privado puede asumir las funciones asignadas al Inspector Municipal de Obra, en el presente Reglamento, siempre que cuente con la acreditación del colegio profesional respectivo como Inspector Municipal de Obra. En este caso, es presentado por el administrado ante la Municipalidad correspondiente”.

Artículo 9°.- **Responsable de Obra**

El Responsable de Obra:

9.1 Es la persona natural o jurídica responsable de la ejecución de la obra, de acuerdo al proyecto aprobado y a la Licencia de Habilitación Urbana y/o de Edificación otorgada, y de cualquier modificación que se realice en la obra, siempre y cuando respete la normativa de la materia.

9.2 Además de las obligaciones establecidas en el artículo 30 de la Norma Técnica G.030 “Derechos y Responsabilidades” del Reglamento Nacional de Edificaciones, aprobado por Decreto Supremo N.° 011-2006-VIVIENDA o norma que lo sustituya, tiene las siguientes funciones:

a) Acompañar al Inspector Municipal de Obra, en la visita de inspección.

b) Exhibir, en un lugar visible desde el exterior de la obra, la Licencia de Habilitación Urbana y/o de Edificación, el Anexo H y la Póliza CAR, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación.

c) Estar presente en forma permanente en el lugar en el que se ejecuta la obra.

d) Facilitar al Inspector Municipal de Obra, el acceso a la obra para realizar la visita de inspección.

e) Poner a disposición del Inspector Municipal de Obra, la información adicional que solicite durante la visita de inspección, conforme al objeto y alcance de la verificación.

CAPÍTULO III

Verificación administrativa

Artículo 10.- **Alcances**

10.1 La Verificación Administrativa es la actividad que realiza la Municipalidad con posterioridad al otorgamiento de las Licencias de Habilitación Urbana y/o de Edificación en la Modalidad A, en ejercicio de sus atribuciones municipales, que consiste en la revisión del proyecto aprobado respecto del cumplimiento de los planes urbanos, los parámetros urbanísticos y edificatorios y demás normas aplicables sobre la materia.

10.2 La Municipalidad respectiva realiza la Verificación Administrativa en el cien por ciento (100%) de los expedientes presentados bajo la Modalidad A, la misma que se desarrolla en el presente Reglamento.

10.3 El procedimiento de Verificación Administrativa establecido para la Modalidad A, no limita la fiscalización posterior que realiza la respectiva Municipalidad de los expedientes aprobados en todas las modalidades, bajo los alcances de lo previsto en el artículo 32 de la Ley N.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

Artículo 11.- **Sustituido. D. S. 001-2021-Vivienda, Art. 1°. Procedimiento de Verificación Administrativa de proyectos aprobados mediante la Modalidad A.**

11.1 La Verificación Administrativa de proyectos aprobados mediante la Modalidad A, se realiza dentro del plazo máximo de diez (10) días hábiles, contado a partir del día siguiente de otorgada la Licencia de Habilitación Urbana y/o de Edificación. Para ello, la Municipalidad realiza las siguientes acciones:

a) Dentro del día hábil siguiente a la emisión de la licencia correspondiente, el expediente es derivado al órgano competente de la Municipalidad.

b) Dicho órgano efectúa la Verificación Administrativa del expediente, emitiendo el Informe de Verificación Administrativa dentro del plazo máximo de ocho (8) días hábiles.

c) Si el citado informe contiene observaciones subsanables referidas a la representación gráfica de los planos, el órgano competente, en un plazo máximo de dos (2) días hábiles, notifica por escrito al administrado, adjuntando copia del referido Informe. La subsanación de las observaciones se realiza en el procedimiento de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación.

d) Si el Informe de Verificación Administrativa contiene observaciones relacionadas con el incumplimiento de los planes urbanos, los parámetros urbanísticos y edificatorios y/o demás normas sobre la materia, la Municipalidad debe declarar la nulidad de la Licencia de Habilitación Urbana y/o de Edificación otorgada, conforme a lo previsto en el TUO de Ley N.° 27444.

e) En caso el Informe de Verificación Administrativa no contenga observaciones, o de contenerlas no se notifiquen las mismas en el plazo máximo de diez (10) días hábiles señalado, el órgano competente archiva el expediente, incluyendo toda la documentación relacionada con la verificación efectuada y procede a actualizar su información en el Inventario de Proyectos, con lo cual el órgano competente queda prohibido de objetar la licencia otorgada.

11.2 El costo que irroga el procedimiento de la Verificación Administrativa de los proyectos aprobados mediante la Modalidad A, efectuada con posterioridad al otorgamiento de las licencias, está incluido en el costo de la licencia

NOTA: el texto del presente artículo antes de ser sustituido por el D. S. 001-2021-Vivienda establecía: "Artículo 11.- **Procedimiento de Verificación Administrativa de proyectos aprobados mediante la modalidad A**

11.1 La Verificación Administrativa de proyectos aprobados mediante la Modalidad A, se realiza dentro del plazo máximo de diez (10) días hábiles, contados a partir del día siguiente de otorgada la Licencia de Habilitación Urbana y/o de Edificación. Para ello, la Municipalidad realiza las siguientes acciones:

a) Dentro del día hábil siguiente a la emisión de la licencia correspondiente, el expediente es derivado al órgano competente de la Municipalidad.

b) Dicho órgano efectúa la Verificación Administrativa del expediente, emitiendo el Informe de Verificación Administrativa dentro del plazo máximo de ocho (08) días.

c) Si el citado informe contiene observaciones subsanables referidas a la representación gráfica de los planos, el órgano competente, en un plazo máximo de dos (02) días hábiles, notifica por escrito al administrado, adjuntando copia del referido Informe. La subsanación de las observaciones se realiza en el procedimiento de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación.

d) En caso no se formulen observaciones, en un plazo máximo de dos (02) días hábiles, el órgano competente archiva el expediente, incluyendo toda la documentación relacionada con la verificación efectuada y procede a actualizar su información en el Inventario de Proyectos.

11.2 Si el Informe de Verificación Administrativa contiene observaciones relacionadas con el incumplimiento de los planes urbanos, los parámetros urbanísticos y edificatorios y/o demás normas sobre la materia, la Municipalidad puede declarar la nulidad de la resolución de la Licencia de Habilitación Urbana y/o de Edificación otorgada, conforme a lo previsto en la Ley N.° 27444.

11.3 El costo que irroga el procedimiento de la Verificación Administrativa de los proyectos aprobados mediante la modalidad A, efectuada con posterioridad al otorgamiento de las licencias, está incluido en el costo de la licencia".

CAPÍTULO IV

Verificación técnica

Artículo 12.- **Alcances**

12.1 La Verificación Técnica es un servicio no exclusivo, que realiza la Municipalidad, en ejercicio de sus atribuciones municipales de fiscalización posterior y que consiste en verificar que las obras sean ejecutadas en correspondencia con el proyecto aprobado.

12.2 Está a cargo del Inspector Municipal de Obra.

12.3 **Sustituido. D. S. 001-2021-Vivienda, Art. 1°.** Se efectúa obligatoriamente en el cien por ciento (100%) de las obras comprendidas en las cuatro modalidades de aprobación para la obtención de las Licencias de Habilitación Urbana y/o de Edificación establecidas en el artículo 10 de la Ley, con excepción de los proyectos con licencias, establecidos en el penúltimo párrafo de la Modalidad A del artículo 25 de la Ley.

12.4 El monto correspondiente a la Verificación Técnica es intangible y sólo se utiliza para los fines de supervisión de las obras, de conformidad a lo dispuesto en el penúltimo párrafo del artículo 10 de la Ley.

NOTA: el numeral 12.3 del presente artículo antes de ser sustituido por el D. S. 001-2021-Vivienda establecía: "12.3 Se efectúa obligatoriamente en el cien por ciento (100%) de las obras comprendidas en las cuatro modalidades de aprobación para la obtención de las Licencias de Habilitación Urbana y/o de Edificación establecidas en el artículo 10 de la Ley".

Artículo 13.- **Cronograma de Visitas de Inspección.**

13.1 **Sustituido. D. S. 001-2021-Vivienda, Art. 1°.** El Cronograma de Visitas de Inspección es el documento suscrito entre el Responsable de Obra y el Inspector Municipal de Obra, en el cual se determinan el número de visitas de inspección a la obra y los días en los que se realizan, debiendo contener, además, la fecha de inicio de obra; fecha de inicio y duración de las etapas constructivas a inspeccionar; fecha de culminación de obra (último día de inspección); y, de ser el caso, fechas de instalación de casetas de venta, de ambientes modelos o cualquier instalación temporal; fechas de interferencia de vías por vaciado, montaje y desmontaje de grúas o plumas grúa, entre otros que requieran de autorización.

En las visitas programadas referidas al vaciado, se especifica la hora de la actividad.

13.2 **Sustituido. D. S. 001-2021-Vivienda, Art. 1°.** El procedimiento para la suscripción del Cronograma de Visitas de Inspección es el siguiente:

a) Obtenida la Resolución de Licencia; o, la Resolución de Licencia temporal; o, con el cargo de la recepción de los expedientes de Modalidad Automática y de aquellos proyectos verificados por los Revisores Urbanos, el administrado solicita a la Municipalidad por escrito, la elaboración del Cronograma de Visitas de Inspección, señalando los datos del Responsable de Obra y, de ser posible, adjuntando un Cronograma de Visitas de Inspección tentativo, según el Anexo H.

En caso se cambie al citado Responsable de Obra, el administrado, de manera inmediata, comunica por escrito a la Municipalidad dicha situación, así como la designación del nuevo Responsable de Obra, quien debe cumplir con lo establecido en el presente Reglamento.

b) La Municipalidad, bajo responsabilidad, en un plazo de tres (3) días hábiles de presentada la solicitud, designa al Inspector Municipal de Obra y notifica dicha designación al administrado.

Cuando la Municipalidad no cuente con Inspectores Municipales de Obra, esta debe publicitar la relación de profesionales inscritos en el Registro de arquitectos o ingenieros acreditados como Inspectores Municipales de Obra, remitida por los colegios profesionales, con la finalidad que los administrados puedan contactarlos.

13.3 El Cronograma de Visitas de Inspección suscrito debe respetarse, salvo que la modificación al mismo sea acordada entre el Inspector Municipal de Obra y el Responsable de Obra.

13.4 **Sustituido. D. S. 001-2021-Vivienda, Art. 1°.** El día de inicio de las obras de habilitación y/o edificación, según lo declarado en el Anexo H, la Municipalidad procede con la revocatoria de las demás licencias, que pueda tener el predio".

NOTA: el texto de los numerales 13.1, 13.2 y 13.4 antes de ser sustituidos por el D. S. 001-2021-Vivienda establecía: "Artículo 13.- **Cronograma de Visitas de Inspección**

13.1 El Cronograma de Visitas de Inspección es el documento suscrito entre el Responsable de Obra y el Inspector Municipal de Obra, en el cual se determinan el número de visitas de inspección a la obra y los días en los que se realizan.

En las visitas programadas referidas al vaciado, se especifica la hora de la actividad.

13.2 El procedimiento para la suscripción del Cronograma de Visitas de Inspección es el siguiente:

a) El administrado solicita a la Municipalidad por escrito, la elaboración del Cronograma de Visitas de Inspección, señalando los datos del Responsable de Obra.

En caso se cambie al citado Responsable de Obra, el administrado, de manera inmediata, comunica por escrito a la Municipalidad dicha situación, así como la designación del nuevo Responsable de Obra, quien cumple con lo establecido en el presente Reglamento.

b) La Municipalidad, bajo responsabilidad, en un plazo de tres (03) días hábiles de presentada la solicitud, designa al Inspector Municipal de Obra y notifica dicha designación al administrado.

c) El Responsable de Obra conjuntamente con el Inspector Municipal de Obra elaboran y, en señal de conformidad, suscriben el referido cronograma dentro del plazo de dos (02) días hábiles siguientes a la designación del citado inspector, de acuerdo a lo señalado en el numeral 13.1 del presente artículo. El Cronograma de Visitas de Inspección se consigna en el Anexo H".

Artículo 14.- Número de visitas de inspección

14.1 **Sustituido. D. S. 001-2021-Vivienda, Art. 1°.** El número de visitas de inspección para las obras de habilitación urbana se determina en el Cronograma de Visitas de Inspección, debiéndose considerar como mínimo, una (1) visita de inspección durante:

a) Los trabajos de trazado de vías de la habilitación urbana.

b) Los trabajos de movimiento de tierras.

c) Las obras de pavimentación.

14.2 **Sustituido. D. S. 001-2021-Vivienda, Art. 1°.** El número de visitas de inspección para obras de edificación se define en el Cronograma de Visitas de Inspección en función del tipo, de la magnitud y la complejidad de la obra, debiéndose considerar:

14.2.1 **Sustituido. D. S. 001-2021-Vivienda, Art. 1°.** Para la Modalidad A, como mínimo, una (1) visita de inspección durante:

a) Los trabajos de cimentación, verificando área, linderos y medidas perimétricas.

b) Los trabajos de armado de las estructuras.

c) Los trabajos de instalaciones de tuberías y vaciado de techo.

Incorporado. D. S. 001-2021-Vivienda, Art. 1°. En el caso de las obras de las edificaciones de Universidades Nacionales, de establecimientos de salud estatales e instituciones educativas estatales, señaladas en el penúltimo párrafo de la Modalidad A del artículo 25 de la Ley, solo se realiza la verificación de lo dispuesto en el literal a) precedente, con excepción de los trabajos de cimentación.

14.2.2 Para las modalidades B, C y D, se realiza como mínimo una (01) visita de inspección durante:

a) Los trabajos de excavaciones y obras de sostenimiento de cada nivel de sótano, verificando áreas, linderos y medidas perimétricas.

b) Los trabajos de cimentación.

c) Los trabajos de armado y vaciado de columnas, para cada nivel.

d) Los trabajos de armado y vaciado de techos, así como durante los trabajos de instalación de tuberías, para cada nivel.

e) Los trabajos de albañilería, siempre que formen parte de la estructura.

14.3 **Incorporado. D. S. 001-2021-Vivienda, Art. 1°.** Sin perjuicio del número de visitas mínimo establecido en los numerales 14.1 y 14.2, de requerirse alguna visita de inspección adicional durante cada uno de los trabajos a que se refieren los mencionados numerales, debe mediar un plazo no menor de quince (15) días entre cada visita.

14.4 **Incorporado. D. S. 001-2021-Vivienda, Art. 1°.** Tanto para obras de habilitación como para obras de edificación, el último día de obra se realiza una (1) inspección para verificar acabados, suministro de los servicios públicos aprobados, instalación y funcionamiento del equipamiento complementario, cuando corresponda, según Cronograma de Visitas de Inspección".

NOTA: el texto de los numerales 14.1, 14.2 y 14.2.1 del presente artículo antes de ser sustituidos por el D. S. 001-2021-Vivienda establecía: "14.1 El número de visitas de inspección para las obras de habilitación urbana se determina en el Cronograma de Visitas de Inspección y se realiza como mínimo una (01) visita durante:

(…)

14.2 El número de visitas de inspección para obras de edificación se define en el Cronograma de Visitas de Inspección en función del tipo, de la magnitud y la complejidad de la obra, debiendo considerar:

14.2.1 Para la modalidad A, se realiza como mínimo una (01) visita de inspección durante".

Artículo 15.- **Inicio de Obra**

15.1 **Sustituido. D. S. 001-2021-Vivienda, Art. 1°.** El administrado, para dar inicio a la ejecución de la obra autorizada con la Licencia de Habilitación Urbana y/o de Edificación, a excepción de las obras preliminares, tiene que presentar hasta dos (2) días hábiles antes de la fecha de inicio de obra, el Anexo H debidamente suscrito y, en las modalidades de aprobación que correspondan, la Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista) que incluya la Póliza de Responsabilidad Civil.

Para la ejecución de la edificación, la habilitación urbana debe estar recepcionada, salvo los proyectos de habilitación urbana aprobados con construcción simultánea. Se incluyen los proyectos de edificación en predios formalizados por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI o donde este haya intervenido, siempre que cuenten con servicios públicos domiciliarios operativos de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica y vía de acceso mínimo para caso de emergencia.

Si el pago por Verificación Técnica es abonado en la Municipalidad, los datos correspondientes al monto, número de comprobante y fecha de pago se consignan en el Anexo H. Si el pago es efectuado en el colegio profesional respectivo, se presenta adjunto al Anexo H una copia del recibo de pago, de acuerdo a lo previsto en el artículo 17 del presente Reglamento.

15.2 El inicio de las obras autorizadas en la Licencia de Habilitación Urbana y/o de Edificación sin comunicación a la Municipalidad, está sujeto a sanción.

15.3 Cuando la obra se ejecuta en bienes integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, la Municipalidad comunica al Ministerio de Cultura la fecha de inicio de obra, con una anticipación de dos (02) días hábiles.

NOTA: el texto del numeral 15.1 del presente artículo antes de ser sustituido por el D. S. 001-2021 establecía: "15.1 El administrado, para dar inicio a la ejecución de la obra autorizada con la Licencia de Habilitación Urbana y/o de Edificación, a excepción de las obras preliminares, tiene que presentar hasta dos (02) días hábiles antes de la fecha de inicio de obra, el Anexo H debidamente suscrito y, en las modalidades de aprobación que correspondan, la Póliza CAR (Todo Riesgo Contratista) que incluya la Póliza de Responsabilidad Civil.

Si el pago por Verificación Técnica es abonado en la Municipalidad, los datos correspondientes al monto, número de comprobante y fecha de pago se consignan en el Anexo H. Si el pago es efectuado en el colegio profesional respectivo, se presenta adjunto al Anexo H una copia del recibo de pago, de acuerdo a lo previsto en el artículo 17 del Reglamento".

Artículo 16.- **Procedimiento de Verificación Técnica**

16.1 Presentado el Anexo H por el administrado, la Municipalidad remite una copia al Inspector Municipal de Obra para que proceda con las visitas de inspección de acuerdo al Cronograma de Visitas de Inspección que se consigna o adjunta en dicho Anexo.

16.2 **Sustituido. D. S. 001-2021-Vivienda, Art. 1°.** En la primera visita de inspección se verifica el área, medidas y linderos del predio, de acuerdo a la información proporcionada por el Responsable de Obra. Para las Modalidades C y D, esta verificación se puede considerar una visita adicional, de acuerdo al Cronograma de Visitas de Inspección. De verificarse la ejecución de avance de obras, a través del Informe, se comunicará al área competente de la Municipalidad para que inicie las acciones que correspondan.

16.3 Excepcionalmente, por acuerdo entre el Responsable de Obra y el Inspector Municipal de Obra puede(n) postergarse la(s) visita(s) de inspección programada(s), la(s) misma(s) que se reprograma(n) previo acuerdo de ambas partes, lo cual constará en el informe de la siguiente visita de inspección.

En caso de no reportar la postergación de la visita de inspección por parte del Responsable de Obra, se reprograma la misma considerando el costo adicional por dicha visita.

16.4 Cuando se verifique que la obra contraviene el proyecto presentado y/o autorizado, así como la ejecución de procesos constructivos que impliquen un alto riesgo, el Inspector Municipal de Obra debe sustentar técnicamente las observaciones que formule en el informe, a fin que la Municipalidad adopte alguna de las medidas provisionales de inmediata ejecución dispuestas en el numeral 6 del artículo 10 de la Ley, la cual se consigna en el Informe de Visita de Inspección.

16.5 **Incorporado. D. S. 001-2021-Vivienda, Art. 1°.** El Inspector Municipal de Obra no puede formular observaciones referidas a posibles infracciones de la normatividad técnica en el proyecto aprobado, solo debe limitarse a verificar que la obra se desarrolle de acuerdo a los planos y, de darse el caso, informar las modificaciones al proyecto, así como, la ejecución de elementos no desarrollados en el proyecto aprobado.

NOTA: el texto del numeral 16.2 antes de ser sustituido por el D. S. 001-2021-Vivienda establecía: "16.2 En la primera visita de inspección se verifica el área, medidas y linderos del predio, de acuerdo a la información proporcionada por el Responsable de Obra. Para las modalidades C y D, esta verificación se puede considerar una visita adicional, de acuerdo al Cronograma de Visitas de Inspección.

En todas las visitas de inspección se debe corroborar que la Póliza CAR que incluye la Póliza de Responsabilidad Civil esté vigente, así como que la ejecución de la obra coincida con el proyecto aprobado".

Artículo 17.- **Costo de la Verificación Técnica y procedimiento de pago**

17.1 El costo que irroga la Verificación Técnica es determinado, en cada caso, según el número de visitas de inspección programadas en el Cronograma de Visitas de Inspección y de la categoría del Inspector Municipal de Obra, considerando el monto máximo que puede cobrarse por cada visita de inspección establecido por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en cumplimiento de lo dispuesto en el penúltimo párrafo del artículo 10 de la Ley.

17.2 Cuando el Inspector Municipal de Obra tiene relación laboral con la Municipalidad, el pago por la Verificación Técnica es abonado en la Municipalidad respectiva.

Cuando el Inspector Municipal de Obra no tiene relación laboral con la Municipalidad, el pago por la Verificación Técnica se efectúa en el CAP o CIP, según corresponda.

17.3 Cuando el Supervisor de Obra privado asume las funciones del Inspector Municipal de Obra, el costo de la Verificación Técnica está comprendido en los honorarios que haya pactado con el administrado.

Artículo 18.- **Informe de Visita de Inspección**

18.1 El Informe de Visita de Inspección que emita el Inspector Municipal de Obra, contiene como mínimo la siguiente información:

a) El tipo de Obra.

b) El número de expediente de la licencia y número de resolución de licencia.

c) La ubicación exacta del predio materia de verificación.

d) El estado de avance de obra.

e) El nombre del Inspector Municipal de Obra y del Responsable de Obra.

f) La obra se ejecuta en correspondencia al proyecto aprobado.

g) Las observaciones.

h) El registro fotográfico con fecha y descripción técnica.

18.2 En un plazo máximo de dos (02) días hábiles siguientes a la visita de inspección, el Inspector Municipal de Obra entrega a la Municipalidad el Informe de Visita de Inspección; y, copia del mismo, debe ser presentado además al colegio profesional respectivo, cuando el mencionado inspector no tenga relación laboral con la Municipalidad.

La copia del Informe de Visita de Inspección respectivo puede ser solicitado a la Municipalidad por cualquier persona natural o jurídica.

18.3 La Municipalidad, notifica al administrado las observaciones que se hayan formulado en el Informe de Visita de Inspección y que deben ser rectificadas en obra, dentro de un plazo de dos (02) días hábiles de recibido el citado informe.

18.4 La subsanación de las observaciones señaladas en el numeral precedente es verificada por el Inspector Municipal de Obra en la siguiente visita de inspección.

De no ser subsanadas, el Inspector Municipal de Obra consigna este hecho en el Informe de Visita de Inspección.

18.5 El Informe de Visita de Inspección correspondiente a la última visita contiene, de corresponder, un resumen de las observaciones formuladas y no subsanadas durante todo el proceso de Verificación Técnica, las cuales tienen que subsanarse en el procedimiento de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación.

18.6 En caso no se formulen observaciones en la última visita de inspección, o las observaciones formuladas en anteriores visitas hayan sido subsanadas, el Inspector Municipal de Obra declara que la obra ha concluido satisfactoriamente y se archiva el expediente.

CAPÍTULO V

Infracciones

Artículo 19.- **Infracciones**

El arquitecto o ingeniero que ejerza como Inspector Municipal de Obra, puede ser sancionado por el CAP o el CIP, según corresponda, en caso cometa las siguientes infracciones:

a) No efectuar la visita de acuerdo al Cronograma de Visitas de Inspección.

b) No remitir el Informe de Visita de Inspección.

c) Efectuar alguna acción prevista en el numeral 7.4 del artículo 7 del Reglamento.

d) Las demás que establezca el CAP o el CIP.

Disposición Complementaria Final

Única Disposición Complementaria Final**.- Incorporado. D. S. 001-2021-Vivienda, Art. 2°. Permisos y autorizaciones.** A partir del día siguiente de la presentación a la Municipalidad del Cronograma de Visitas de Inspección debidamente suscrito por el Responsable de Obra y el Inspector Municipal de Obra, el administrado, con el cargo de recepción correspondiente, se encuentra autorizado para solicitar y tramitar en un sólo acto, ante la Municipalidad competente y ante las entidades de servicios públicos respectivas, todos los permisos y/o autorizaciones que se requieran para las actividades relacionadas con las mismas, sin perjuicio de los costos, que irroguen cada una de estas.

De manera no limitativa, las actividades a que se refiere el párrafo precedente son:

a) Interferencia de vías, ocupación y/o uso de la vía pública local y/o provincial (según corresponda) y de la vereda, para carga y descarga de materiales; arribo, montaje, desmontaje y retiro de grúa y/o torre grúa; demolición de la edificación existente; instalación de cerco perimétrico de obra; retiro y/o traslado de árboles cuando sea posible; obtención de presupuesto y/o liquidación para el inicio de trámite de conexión domiciliaria ante las entidades de servicios públicos y permiso ante la Municipalidad competente para afectar las vías y veredas para ejecutar obras complementarias y de conexión a las redes públicas de agua y/o alcantarillado y/o electricidad y/o gas natural y/u otras, según corresponda.

b) Funcionamiento de la sala de ventas y/o ambientes piloto de departamento(s), oficina(s), etc., según corresponda.

c) Publicidad en sala de ventas y/o cerco de obras.

Los actos administrativos, títulos habilitantes y documentos que sustentan los permisos y autorizaciones de la obra a que se hace referencia en los párrafos precedentes deben ser otorgados al administrado con fecha de inicio de obra indicada en el Cronograma de Visitas de Inspección y con una vigencia no menor a dicho plazo de obra.

DEFINEN CATEGORÍAS DE INSPECTOR MUNICIPAL DE OBRA Y APRUEBAN MONTOS MÁXIMOS QUE DEBEN COBRAR LAS MUNICIPALIDADES, COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL PERÚ O EL COLEGIO DE INGENIEROS DEL PERÚ, POR CADA VISITA DE INSPECCIÓN CORRESPONDIENTE A LA VERIFICACIÓN TÉCNICA

RESOLUCIÓN MINISTERIAL N.° 118-2017-VIVIENDA

Lima, 31 de marzo de 2017

VISTOS, el Informe N.° 098-2017-VIVIENDA/ VMVU-DGPRVU de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo, que hace suyo el Informe Técnico-Legal N.° 007-2017-VIVIENDA/VMVUDGPRVU-DV-MAET-JHA de la Dirección de Vivienda, y;

CONSIDERANDO:

Que, mediante Decreto Supremo N.° 006-2017- VIVIENDA se aprobó el Texto Único Ordenado de la Ley N.° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, en adelante la Ley, que tiene por objeto establecer la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la independización de predios rústicos, subdivisión de lotes, obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación; fiscalización en la ejecución de los respectivos proyectos; y la recepción de obras de habilitación urbanay la conformidad de obra y declaratoria de edificación; garantizando la calidad de vida y la seguridad jurídica privada y pública; así como, establece el rol y responsabilidades de los diversos actores vinculados en los procedimientos administrativos;

Que, el numeral 6 del artículo 10 de la Ley establece que mediante la Verificación Técnica, la Municipalidad respectiva verifica que las obras sean ejecutadas en correspondencia con el proyecto aprobado y las normas de construcción vigentes, encontrándose a cargo de los Inspectores Municipales de Obra, profesionales arquitectos o ingenieros colegiados y hábiles, debidamente acreditados y registrados en el Colegio de Arquitectos del Perú o en el Colegio de Ingenieros del Perú, según corresponda, que pueden o no tener dependencia laboral con la Municipalidad;

Que, el Reglamento de Verificación Administrativa y Técnica, aprobado por Decreto Supremo N.° 002- 2017- VIVIENDA, incluye disposiciones establecidas por la Ley, precisando en el numeral 17.1 del artículo 17, que el costo que irroga la Verificación Técnica es determinado en cada caso, según el número de visitas de inspección programadas en el Cronograma de Visitas de Inspección y de la categoría del Inspector Municipal de Obra, considerando el monto máximo que puede cobrarse por cada visita de inspección establecido por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento;

Que, de conformidad con la Única Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo N.° 002- 2017- VIVIENDA, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, aprueba mediante Resolución Ministerial, los montos máximos a cobrar por cada visita de inspección, conforme a

lo establecido en el artículo 10 de la Ley N.° 29090; Que, los montos máximos se determinan según las características y complejidad de cada proyecto, por lo que el Inspector Municipal de Obra debe contar con un perfil técnico basado en su experiencia y capacidad para realizar dicha inspección, por lo que debe encontrarse, para ser diferenciado de otros profesionales, clasificado en categorías;

Que, en atención a ello, la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo, hace suyo el Informe Técnico-Legal N.° 007-2017- VIVIENDA/VMVUDGPRVU-DV-MAET-JHA de la Dirección de Vivienda, quien ha elaborado un análisis de costos considerando la complejidad de las obras y en atención a la información proporcionada por los Colegios de Ingenieros del Perú, Colegio de Arquitectos del Perú y las remuneraciones ofrecidas por algunas Municipalidades; determinando el monto a cobrar por un Inspector Municipal de Obra en las Categorías 1, 2, 3 y 4;

Que, considerando el sustento técnico brindado por la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo, que hace suyo el Informe Técnico-Legal N.° 007-2017- VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DV-MAETJHA de la Dirección de Vivienda, la Oficina General de Asesoría Jurídica señala que es procedente legalmente emitir la presente Resolución Ministerial;

De conformidad con lo dispuesto en la Ley N.° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, su Reglamento de Organización y Funciones, aprobado por el Decreto Supremo N.° 010-2014-VIVIVENDA, modificado por Decreto Supremo N.° 006-2015-VIVIENDA y el Decreto Supremo N.° 006-2017-VIVIENDA que aprobó el Texto Único Ordenado de la Ley N.° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- **Definición de la categoría de Inspector Municipal de Obra**

Defínase en 4 (cuatro) las categorías de Inspector Municipal de Obra, de acuerdo al tipo y a la modalidad de aprobación del proyecto:

Categoría 1.- Capacitado y certificado para inspeccionar obras de edificación cuya ejecución nogenera riesgo ni mayor impacto urbanístico. Estas son las siguientes: a. Las obras contempladas en los literales a), b), c), d), e) y f) del numeral 1 del artículo 10 de la Ley. b. Las obras contempladas en el literal e) del numeral 2 del artículo 10 de la Ley.

Categoría 2.- Capacitado y acreditado para inspeccionar obras de habilitación urbana y de edificación, y que su ejecución genera mediano impacto urbanístico y mediano riesgo. Son las obras contempladas en los literales a), b), c), d) y f) del numeral 2 del artículo 10 de la Ley.

Categoría 3.- Capacitado y acreditado para inspeccionar obras de habilitación urbana y de edificación, y que su ejecución genera gran impacto urbanístico y riesgo. Son las siguientes: a. Las obras contempladas en los literales a), b), c), d), e), f) y k) del numeral 3 del artículo 10 de la Ley. b. Las obras contempladas en los literales a), b) y c) del numeral 4 del artículo 10 de la Ley.

Categoría 4.- Capacitado y acreditado para inspeccionar obras relacionadas a usos industriales, comerciales o de gran afluencia de público, los proyectos de inversión pública, de asociación público - privada o de concesión privada, así como, intervenciones en bienes inmuebles conformantes del patrimonio cultural de la nación previamente declarados. Son las siguientes: a. Las obras contempladas en los literales h) e i) del numeral 1 del artículo 10 de la Ley. b. Las obras contempladas en los literales g), h), i), j) y l) del numeral 3 del artículo 10 de la Ley. c. Las obras contempladas en los literales d), e), f), g) y h) del numeral 4 del artículo 10 de la Ley.

Artículo 2°.- Aprobar los montos máximos que deben cobrar las Municipalidades, Colegio de Arquitectos del Perú o el Colegio de Ingenieros del Perú, por cada visita de inspección correspondiente a la verificación técnica

Apruébese los montos máximos de las visitas de inspección correspondiente a la verificación técnica que realiza el Inspector Municipal de Obra por cada categoría establecida en el artículo 1 de la presente resolución, a la modalidad de aprobación del proyecto y al análisis de costo respectivo, conforme al siguiente detalle:

CATEGORÍA	MONTO MÁXIMO POR VISITA DE INSPECCIÓN (UIT)
1	0.032
2	0.037
3	0.042
4	0.088

Artículo 3°.- Acciones a realizar por el Colegio de Arquitectos del Perú y el Colegio de Ingenieros del Perú. En un plazo máximo de 30 días, contados desde la entrada en vigencia de la presente resolución, el Colegio de Arquitectos del Perú y el Colegio de Ingenieros del Perú, deben aprobar e implementar mediante directiva interna los procedimientos de capacitación y certificación de sus agremiados que lo soliciten.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

EDMER TRUJILLO MORI

Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Documento publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el 4 de abril del 2017

APRUEBAN FORMATOS Y FORMULARIOS RELATIVOS A LOS PROCEDIMIENTOS DE LICENCIAS DE HABILITACIÓN URBANA Y LICENCIAS DE EDIFICACIÓN

RESOLUCION MINISTERIAL N.° 305-2017-VIVIENDA

Lima, 18 de agosto de 2017

CONSIDERANDO:

Que, la Ley N.° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones, cuyo Texto Único Ordenado fue aprobado mediante el Decreto Supremo N.° 006-2017-VIVIENDA, en adelante la Ley, tiene el objeto de establecer la regulación jurídica de los procedimientos administrativos para la independización de predios rústicos, subdivisión de lotes, obtención de las licencias de habilitación urbana y de edificación; fiscalización en la ejecución de los respectivos proyectos; y la recepción de obras de habilitación urbana y la conformidad de obra y declaratoria de edificación; garantizando la calidad de vida y la seguridad jurídica privada y pública;

Que, con Decreto Supremo N.° 011-2017-VIVIENDA, se aprobó el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, en adelante el Reglamento, el cual tiene por objeto desarrollar los procedimientos administrativos dispuestos en la Ley;

Que, la Única Disposición Complementaria Final del Decreto Supremo N.° 011-2017-VIVIENDA, señala que mediante Resolución Ministerial, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento aprobará los formatos y formularios relativos a los procedimientos de licencias de habilitación urbana y licencias de edificación;

Que, de acuerdo a lo expuesto en los considerandos precedentes, es necesario aprobar los formatos y formularios correspondientes a los procedimientos de licencias de habilitación urbana y licencias de edificación;

De conformidad con lo dispuesto en la Ley N.° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; la Ley N.° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones; el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por Decreto Supremo N.° 011-2017-VIVIENDA; el Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, aprobado por Decreto Supremo N.° 010-2014-VIVIENDA, modificado por Decreto Supremo N.° 006-2015-VIVIENDA;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- **Aprobación de formatos y formularios**

Apruébase los formatos y formularios relativos a los procedimientos de licencias de habilitación urbana y licencias de edificación, que como Anexos forman parte de la presente Resolución Ministerial, de acuerdo al siguiente detalle:

ANEXO I: Formulario Único de Habilitación Urbana - FUHU.

ANEXO II: Formulario Único de Edificación - FUE

ANEXO III: Formulario Único de Habilitación Urbana - FUHU: Recepción de Obras.

ANEXO IV: Formulario Único de Edificación - FUE: Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación.

ANEXO V: Formulario - Anexo A - Datos de Condóminos: Personas Naturales.

ANEXO VI: Formulario - Anexo B - Datos de Condóminos: Personas Jurídicas.

ANEXO VII: Formulario - Anexo C: Predeclaratoria de Edificación.

ANEXO VIII: Formulario - Anexo E: Independización de Terreno Rústico / Habilitación Urbana.

ANEXO IX: Formulario - Anexo F: Subdivisión de Lote Urbano.

ANEXO X: Formulario - Anexo G: Regularización de Habilitación Urbana Ejecutada.

ANEXO XI: Formulario - Anexo H: Inicio de Obra.

ANEXO XII: Formulario - Acta de Verificación y Dictamen: Habilitación Urbana.

ANEXO XIII: Formulario - Acta de Verificación y Dictamen: Edificación.

ANEXO XIV: Formato - Plano de Ubicación: Esquema de Localización.

ANEXO XV: Formato - Carta de Seguridad de Obra.

ANEXO XVI: Formato - Informe de Verificación Administrativa: Habilitación Urbana.

ANEXO XVII: Formato - Informe de Verificación Administrativa: Edificación.

ANEXO XVIII: Formato - Informe de Recepción de Obras - Habilitación Urbana.

ANEXO XIX: Formato - Informe de Conformidad de Obra - Edificación.

ANEXO XX: Formulario Único de Edificación - FUE: Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación Anticipadas.

ANEXO XXI: Formulario Único de Edificación - FUE: Declaración Municipal de Edificación Terminada.

NOTA: Los anexos están en PDF

Artículo 2°.- **Publicación**

Publicase la presente Resolución Ministerial y sus Anexos, en el Portal Institucional del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (www.vivienda.gob.pe), el mismo día de la publicación de la norma en el Diario Oficial El Peruano, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Supremo N.° 001-2009-JUS.

Artículo 3°.- **Descarga de Formatos y Formularios**

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, al día siguiente de efectuada la publicación a que se refiere el artículo precedente, pondrá a disposición de los usuarios los formatos y formularios que se aprueban por la presente a través del portal institucional (www.vivienda.gob.pe).

Artículo 4°.- **Autorización**

Autorizase a las Municipalidades, al Colegio de Arquitectos del Perú y al Colegio de Ingenieros del Perú, a reproducir los formatos y formularios a que se refiere el artículo 1 de la presente Resolución Ministerial, para distribuirlos entre sus asociados y el público en general, así como para publicarlos en sus respectivos portales institucionales, sin modificarlos ni alterarlos.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA DEROGATORIA

Única Disposición Complementaria Derogatoria.- **Derogación**

Derogase la Resolución Ministerial N.° 326-2015-VIVIENDA.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

EDMER TRUJILLO MORI

Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Documento publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el 22 de agosto del 2017.

AGENTE INMOBILIARIO

LEY DE CREACIÓN DEL REGISTRO DEL AGENTE INMOBILIARIO DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO

LEY N.º 29080

EL PRESIDENTE DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO:

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA;

Ha dado la Ley siguiente:

LEY DE CREACIÓN DEL REGISTRO DEL AGENTE INMOBILIARIO DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO

TÍTULO I

Disposiciones generales

CAPÍTULO I

Generalidades

Artículo 1°.- **Objeto de la Ley**

El objeto de la presente Ley es crear el Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento. El Agente Inmobiliario desarrolla el servicio de intermediación, destinado a la adquisición, administración, arrendamiento, comercialización, asesoramiento, consultoría, transferencia, venta, cesión, uso, usufructo, permuta u otra operación inmobiliaria, a título oneroso, de inmuebles o sobre los derechos que recaigan en ellos.

Artículo 2°.- **Definiciones**

Para los efectos de esta Ley, se entiende por:

I. Agente Inmobiliario con Registro: Persona natural o jurídica, formalmente reconocida por el Estado de acuerdo a lo dispuesto en esta Ley, que realiza operaciones inmobiliarias a cambio de una contraprestación económica.

II. Bienes Inmuebles: Son bienes inmuebles, para los efectos de la presente Ley, aquellos establecidos en el artículo 885 del Código Civil.

III. Operaciones Inmobiliarias de Intermediación: Operaciones de intermediación, relacionadas con la compraventa, arrendamiento, fideicomiso o cualquier otro contrato traslativo de dominio, o de uso o usufructo de bienes inmuebles, así como la administración, comercialización, asesoría y consultoría sobre los mismos.

IV. Oferta: Toda propuesta verbal o escrita, conocida por el destinatario, que tiene por finalidad la celebración de un contrato sobre un bien inmueble.

V. Intermediado: Quien contrata con un Agente Inmobiliario con el objeto de realizar operaciones inmobiliarias.

CAPÍTULO II

Acreditación del agente inmobiliario

Artículo 3°.- **Acreditación del Agente Inmobiliario**

El Agente Inmobiliario ejerce su función con acreditación estatal, a partir de su inscripción en el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Artículo 4°.- **Requisitos de Inscripción**

El registro como Agente Inmobiliario se efectuará en el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, y exige la presentación de los siguientes requisitos:

1. Constancia expedida a favor del interesado que acredite haber aprobado el Curso de Especialización para Agentes Inmobiliarios, cuya malla curricular tendrá una duración no menor a doscientas (200) horas lectivas, según aprobación del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

2. Declaración jurada de encontrarse en pleno goce y ejercicio de derechos civiles por quien solicita la inscripción.

3. Copia certificada del documento nacional de identidad del solicitante.

4. Declaración jurada del domicilio del solicitante.

5. Constancia de no registrar antecedentes penales por sentencia condenatoria.

6. Los demás que establezca la presente Ley y su reglamento.

Artículo 5°.- **Efectos jurídicos de la inscripción**

El registro constituye el reconocimiento estatal de la idoneidad del Agente Inmobiliario para desarrollar actividades de intermediación inmobiliaria y busca dotar de seguridad jurídica a las operaciones en que éste interviene.

Artículo 6°.- **Promoción de la capacitación especializada**

El Estado promoverá el dictado del Curso de Especialización para Agentes Inmobiliarios, a través de la enseñanza en entidades públicas o privadas.

Artículo 7°.- **Deberes del Agente Inmobiliario**

Son deberes del Agente Inmobiliario:

1. Actuar en los contratos sobre bienes inmuebles, a que se refiere el numeral III del artículo 2, bajo el principio de la buena fe y de la transparencia.

2. Asesorar a los propietarios, compradores o a quien pretende realizar una operación inmobiliaria, en la evaluación comercial para estimar, cuantificar y valorar los bienes, servicios, derechos y obligaciones que se sometan a su consideración.

3. Proponer con claridad, precisión y exactitud información veraz acerca de los negocios en los que interviene, a los propietarios, compradores o a quienes pretenden realizar una operación inmobiliaria.

4. Advertir, orientar y explicar a los propietarios, compradores y a quienes pretenden realizar una operación inmobiliaria acerca del valor y las características de los bienes y las consecuencias de los actos que realicen.

Artículo 8°.- **Infracciones del Agente Inmobiliario**

Las infracciones de los Agentes Inmobiliarios, susceptibles de sanción, son las siguientes:

1. Actuar como Agente Inmobiliario sin contar con el reconocimiento del Estado mediante la inscripción en el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento o actuar sin contar con la renovación vigente.

2. Actuar en representación de más de una parte en una operación inmobiliaria, sin el consentimiento expreso de todas las partes contratantes.

3. Ofrecer un bien inmueble al mercado para la realización de una operación inmobiliaria sin el consentimiento de su propietario, expresado en un documento escrito de fecha cierta.

4. Retener indebidamente cualquier documento o cantidad de dinero de las partes o utilizar con otros fines los fondos que reciba con carácter administrativo, en depósito, garantía, provisión de gastos o valores en custodia.

5. Remitir información falsa o incompleta de las operaciones inmobiliarias en las que interviene en calidad de Agente Inmobiliario.

CAPÍTULO III

De la inscripción en el ministerio de vivienda, construcción y saneamiento

Artículo 9°.- **Del Registro de Agentes Inmobiliarios**

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento organizará un registro administrativo en el que se inscriben los Agentes Inmobiliarios que hayan cumplido con los requisitos correspondientes de acuerdo a lo establecido en la presente Ley y en su reglamento.

El funcionamiento del Registro del Agente Inmobiliario será regulado en el reglamento de la presente Ley.

Artículo 10.- **De las funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento**

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, a efectos de la presente Ley y en relación a la intermediación inmobiliaria, tiene las siguientes funciones:

a) Organizar y administrar el Registro de Agentes Inmobiliarios del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

b) Expedir la constancia de inscripción de los Agentes Inmobiliarios para que accedan al referido Registro, de acuerdo al procedimiento establecido en el reglamento.

c) Expedir la renovación de la inscripción en el Registro de Agentes Inmobiliarios del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, previo cumplimiento de los requisitos que establezca el reglamento de la presente Ley.

d) Expedir constancias o certificaciones de los actos que se inscriban en el Registro de Agentes Inmobiliarios.

CAPÍTULO IV

Facultad sancionadora del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Artículo 11.- **Sanción administrativa al Agente Inmobiliario**

Confiérese facultad sancionadora al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, a fin de que aplique las sanciones administrativas a los Agentes Inmobiliarios que incurran en las infracciones contenidas en el artículo 8°.

Las sanciones administrativas, según la gravedad del caso, pueden ser:

1. Amonestación escrita.

2. Multa hasta por la suma equivalente a cinco (5) Unidades Impositivas Tributarias.

3. Suspensión, hasta por un (1) año, de la licencia de Agente Inmobiliario.

4. Cancelación definitiva de la licencia de Agente Inmobiliario.

Artículo 12.- **Fundamento de la sanción**

La sanción que imponga el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, se aplica con sujeción a los principios de la facultad sancionadora a que se contrae el artículo 230 de la Ley N.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, debiendo constar, entre los fundamentos de la Resolución, los siguientes:

1. Los daños y perjuicios que se hayan ocasionado por las actividades de los Agentes Inmobiliarios licenciados.

2. La gravedad de la infracción.

3. El carácter intencional o no de la acción u omisión constitutiva de la infracción; y,

4. La reincidencia del infractor.

Las sanciones dispuestas en la presente Ley se aplican sin perjuicio de las responsabilidades de naturaleza civil o penal, a que hubiere lugar por los hechos, objeto de sanción administrativa.

Artículo 13.- **Impugnación de las sanciones**

Las sanciones impuestas podrán ser impugnadas de conformidad con los recursos impugnativos previstos en la Ley N.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, y en los plazos establecidos en dicha norma y ante las instancias administrativas que determine el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Disposiciones complementarias

Primera Disposición Complementaria.- La inscripción dispuesta en el artículo 9° rige, en forma obligatoria, a partir de los tres (3) años de la entrada en vigencia de la presente Ley.

Durante dicho período, los Agentes Inmobiliarios, que a la fecha realicen las actividades a que se contrae la presente Ley, podrán optar por continuar realizando sus funciones sin acreditación estatal o de lo contrario inscribirse en el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, previo cumplimiento de los requisitos establecidos en la presente Ley.

En consecuencia, en el período de tres (3) años establecido en el primer párrafo de esta disposición, el usuario podrá optar por contratar libremente con terceros que no tengan la condición de Agentes Inmobiliarios acreditados por el Estado o con aquellos que sí cuentan con dicha acreditación, según lo dispuesto en la presente Ley.

Segunda Disposición Complementaria.- Las universidades públicas y privadas, así como las instituciones que brindan capacitación especializada en temas vinculados a la intermediación inmobiliaria, podrán celebrar convenios con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, con las entidades promotoras a que se refiere el artículo 6 o con las organizaciones gremiales que agrupan a los Agentes Inmobiliarios, con la finalidad de formar, capacitar y desarrollar cursos de especialización para quienes pretenden ser Agentes Inmobiliarios o cuentan con el registro de Agente Inmobiliario.

Disposición final

Única Disposición Final.- La presente Ley entra en vigencia en el plazo de noventa (90) días, contados a partir de la fecha de su publicación.

POR TANTO:

Habiendo sido reconsiderada la Ley por el Congreso de la República, insistiendo en el texto aprobado en sesión del Pleno realizada el día veintinueve de marzo de dos mil siete, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 108 de la Constitución Política del Estado, ordeno que se publique y cumpla.

En Lima, a los siete días del mes de setiembre de dos mil siete.

LUIS GONZALES POSADA EYZAGUIRRE

Presidente del Congreso de la República

ALDO ESTRADA CHOQUE

Primer Vicepresidente del Congreso de la República

Documento publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el 11 de setiembre del 2007.

DECRETO SUPREMO QUE APRUEBA EL REGLAMENTO DE LA LEY N.° 29080, LEY DE CREACIÓN DEL REGISTRO DEL AGENTE INMOBILIARIO DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO

DECRETO SUPREMO N.º 010-2016-VIVIENDA

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

CONSIDERANDO:

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

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

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

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

DECRETA:

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

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

Artículo 2°.- **Aprobación del Formulario de Inscripción o Renovación**

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

Artículo 3°.- **Refrendo**

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

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA DEROGATORIA

Única Disposición Complementaria Derogatoria.- **Derogación**

Derógase el Decreto Supremo N.° 004-2008-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de la Ley N.° 29080, Ley de Creación del Registro del Agente Inmobiliario, sus modificatorias aprobadas por los Decretos Supremos N.°s. 008-2011-VIVIENDA y 008-2012-VIVIENDA, y las Resoluciones Ministeriales N.°s. 127 y 330-2009-VIVIENDA.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los veintidós días del mes de julio del año dos mil dieciséis.

OLLANTA HUMALA TASSO

Presidente de la República

FRANCISCO ADOLFO DUMLER CUYA

Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Documento publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el 23 de julio del 2016.

REGLAMENTO DE LA LEY N.° 29080, LEY DE CREACIÓN DEL REGISTRO DEL AGENTE INMOBILIARIO DEL MINISTERIO DE VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y SANEAMIENTO

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1°.- **Objeto**

La presente norma tiene por objeto reglamentar la Ley N.° 29080, Ley de Creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en adelante la Ley.

Artículo 2°.- **Ámbito de Aplicación**

El presente Reglamento es de aplicación a nivel nacional y está dirigido a toda persona natural o jurídica que desarrolla el servicio de intermediación inmobiliaria, conforme a lo señalado en el artículo 1 de la Ley.

Artículo 3°.- **Definiciones**

Para efectos de la aplicación de la Ley y del presente Reglamento, se entiende como:

a) Acreditación estatal: Reconocimiento de Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - VIVIENDA de la idoneidad del Agente Inmobiliario para desarrollar operaciones inmobiliarias de intermediación, a través de la inscripción en el Registro.

b) Contrato de Intermediación Inmobiliaria: Acto Jurídico celebrado entre el Agente Inmobiliario y el intermediado, mediante el cual se acuerda la operación inmobiliaria de intermediación.

c) FIR: Formulario que tiene carácter de declaración jurada.

CAPÍTULO II

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Artículo 4°.- **Funciones**

VIVIENDA, a través de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo - DGPRVU, ejerce las siguientes funciones:

a) Inscribir en el Registro al Agente Inmobiliario.

b) Emitir o denegar la constancia de inscripción o de renovación, y cancelar la inscripción, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento.

c) Organizar, administrar y actualizar el Registro.

d) Diseñar, desarrollar e implementar el sistema informático que permita el funcionamiento del Registro y la publicidad de la información que contiene.

e) Verificar la autenticidad y veracidad de las declaraciones y documentos proporcionados por el solicitante, de acuerdo a lo previsto en el artículo 32 de la Ley N.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General.

f) Celebrar convenios con universidades públicas, privadas, o institutos educativos de nivel superior que impartan cursos afines a la Gestión Inmobiliaria, a fin de facultarlos al dictado del Curso de Especialización para Agente Inmobiliario.

g) Autorizar el dictado de cursos de capacitación y de actualización respecto a temas relacionados a la gestión e intermediación inmobiliaria.

h) Verificar y supervisar, a través de visitas inopinadas, el cumplimiento de los requisitos, el correcto dictado de las clases y otros aspectos relacionados con el desarrollo del Curso de Especialización para Agente Inmobiliario.

i) Supervisar las operaciones inmobiliarias de intermediación que realiza el Agente Inmobiliario.

j) Conducir el procedimiento sancionador seguido al Agente Inmobiliario y, de ser el caso, aplicar las sanciones administrativas establecidas en la Ley.

CAPÍTULO III

Registro del Agente Inmobiliario

Artículo 5°.- **Definición**

El Registro es administrativo y está a cargo de VIVIENDA, en el cual se inscriben obligatoriamente personas naturales y/o jurídicas que realizan operaciones inmobiliarias de intermediación dentro del territorio nacional.

Artículo 6°.- **Información y publicidad**

La información que contiene el Registro es pública y gratuita. Se publicita mediante el portal web institucional de VIVIENDA, actualizando la información mensualmente.

Artículo 7°.- **Organización del Registro**

7.1 El Registro tiene dos secciones:

a) Sección I: Para la inscripción de personas naturales.

b) Sección II: Para la inscripción de personas jurídicas.

7.2 Las personas naturales o jurídicas inscritas en las Secciones señaladas en el numeral precedente, mantienen un legajo individual que contiene los documentos presentados para la inscripción o renovación, las resoluciones de sanción, entre otros.

CAPÍTULO IV

Inscripción en el Registro y Renovación

Artículo 8°.- **Inscripción**

La inscripción en el Registro es gratuita y obligatoria para la persona natural o jurídica que realiza operaciones inmobiliarias de intermediación dentro del territorio nacional.

Artículo 9°.- **Requisitos para la inscripción**

Para la inscripción en el Registro se presenta la siguiente documentación:

9.1 Personas Naturales:

a) El FIR debidamente llenado.

b) Las fotocopias simples del Diploma y del Certificado de Estudios del Curso de Especialización para Agente Inmobiliario.

c) La Declaración Jurada del Agente Inmobiliario de encontrarse en pleno goce y ejercicio de sus derechos civiles.

d) La Declaración Jurada de domicilio, de acuerdo a lo regulado en la Ley N.° 28882, Ley de Simplificación de la Certificación Domiciliaria.

e) La fotocopia simple del Documento Nacional de Identidad - DNI del Agente Inmobiliario.

f) La fotocopia simple del Registro Único de Contribuyente - RUC del Agente Inmobiliario.

g) El Certificado de Antecedentes Penales de uso administrativo expedido por el Registro Nacional de Condenas en el que se acredite que no registran sentencia condenatoria.

h) Dos fotografías a color tamaño pasaporte en fondo blanco, actuales, sin retoques ni alteraciones.

9.2 Personas Jurídicas:

a) El FIR debidamente llenado.

b) El Certificado de Vigencia de Persona Jurídica, expedido por el Registro de Personas Jurídicas, con una antigüedad no mayor a treinta (30) días calendario.

c) El Certificado de Vigencia de poder del representante legal, expedido por el Registro de Personas Jurídicas, con una antigüedad no mayor a treinta (30) días calendario.

d) La fotocopia simple del RUC.

e) La fotocopia simple del DNI del Representante Legal.

f) La fotocopia simple del DNI de cada uno de los Agentes Inmobiliarios que se requieran inscribir.

g) Las fotocopias simples de los contratos de trabajo o del acto jurídico que acredita la subordinación entre la persona jurídica y los Agentes Inmobiliarios que se requieran inscribir.

h) Las fotocopias simples del Diploma y del Certificado de Estudios del Curso de Especialización para Agente Inmobiliario de cada uno de los Agentes Inmobiliarios que se requieran inscribir.

i) El Certificado de Antecedentes Penales de uso administrativo expedido por el Registro Nacional de Condenas, de cada uno de los Agentes Inmobiliarios que se requieran inscribir, en el que se acredite que no registran sentencia condenatoria.

9.3 Solo aquellos representantes legales que tienen la inscripción en Registro como Persona Natural pueden solicitar la inscripción de la persona jurídica que representan.

Artículo 10.- **Procedimiento de inscripción en el Registro**

10.1 Los documentos se presentan a la Oficina de Gestión Documentaria y Archivo de VIVIENDA. Los solicitantes que residen en el interior del país, presentan los documentos por correo certificado.

10.2 La DGPRVU verifica la documentación presentada, de acuerdo a los documentos señalados en el artículo precedente y de estar conformes, evalúa la misma y autoriza a la inscripción en el Registro.

10.3 En caso de incumplimiento de alguno de los requisitos, la DGPRVU, en un plazo de cinco (05) días hábiles de recibida la solicitud, notifica al solicitante en el domicilio señalado en el FIR o en la Declaración Jurada de Domicilio; de no subsanarse dentro del plazo de diez (10) días hábiles de recibida la comunicación, se tiene por no presentada su solicitud, por lo que se devuelve la documentación al solicitante cuando se apersone a reclamarla.

10.4 El procedimiento para la inscripción en el Registro es de treinta (30) días hábiles, computados a partir de la fecha de recepción del expediente.

10.5 Cuando haya alguna variación en los datos declarados en la inscripción o en la documentación presentada, se solicita la modificación de los mismos en un plazo de cinco (05) días hábiles. VIVIENDA puede exigir la ampliación, aclaración o actualización de la información proporcionada.

Artículo 11.- **Vigencia de la inscripción**

La inscripción en el Registro tiene una vigencia de tres (03) años, computados a partir de la fecha de emisión de la constancia de inscripción.

Artículo 12.- **Impedimentos para la inscripción**

a) El que no pueda ejercer sus derechos civiles.

b) El incapaz absoluto y relativo, de acuerdo a los artículos 43 y 44 del Código Civil.

c) El deudor sometido a procedimiento concursal.

d) El Agente Inmobiliario sancionado con la cancelación definitiva del Registro.

e) Los miembros del Poder Judicial y del Ministerio Público.

f) La persona jurídica con falta de pluralidad de socios, conforme al artículo 4 de la Ley N.° 26887, Ley General de Sociedades.

g) La persona jurídica cuyos socios, accionistas, participacionistas, titulares, integrantes de los órganos de administración, apoderados o representantes legales hayan sido sancionados en su actuación como personas naturales.

h) Los socios, accionistas, participacionistas, titulares, integrantes de los órganos de administración, apoderados o representantes legales de una persona jurídica que haya sido sancionada.

Artículo 13.- **Constancia de inscripción**

VIVIENDA, a través de la DGPRVU, emite la constancia correspondiente que acredita la inscripción en el Registro.

Artículo 14.- **Contenido de la constancia de inscripción**

La constancia de inscripción contiene los siguientes datos:

a) Nombre de la persona natural, razón o denominación social de la persona jurídica, según corresponda.

b) Número de DNI, si es persona natural o RUC si es persona jurídica.

c) Fotografía tamaño pasaporte, en el caso de persona natural.

d) Domicilio del Agente Inmobiliario.

e) Número del Registro, el cual está conformado por las iniciales PN para persona natural o PJ para persona jurídica, según corresponda, seguido de las letras MVCS.

f) Fecha de emisión de la constancia de inscripción.

g) Fecha de vencimiento de la inscripción.

h) Firma y sello del funcionario que la otorga.

Artículo 15.- **Notificación para la entrega de la constancia de inscripción**

La DGPRVU notifica al Agente Inmobiliario en el domicilio que haya consignado en el FIR, a fin de comunicar que se ha emitido la constancia de inscripción y se proceda a la entrega correspondiente.

En caso el Agente Inmobiliario haya consignado en el citado formulario alguna dirección electrónica, puede ser notificado a través de ese medio siempre que haya otorgado su autorización expresa.

Artículo 16.- **Renovación**

16.1 El Agente Inmobiliario, a fin de continuar realizando operaciones inmobiliarias de intermediación, solicita la renovación de su inscripción en el Registro dentro de los treinta (30) días calendario antes de la fecha de su vencimiento.

16.2 Para el procedimiento de renovación de la inscripción, es de aplicación lo dispuesto en el artículo 10 del Reglamento, en lo que corresponda.

Artículo 17.- **Requisitos para la renovación**

Para la renovación de la inscripción en el Registro, el Agente Inmobiliario presenta lo siguiente:

a) Los documentos establecidos artículo 9 del Reglamento.

b) Acreditar haber adquirido, con fecha posterior a su inscripción, conocimientos relacionados con la actividad inmobiliaria, como mínimo cuarenta (40) horas lectivas, a través de constancias, certificados de capacitación o de actualización, otorgados por instituciones educativas de enseñanza superior, asociaciones de Agentes Inmobiliarios, Colegios Profesionales u otras instituciones públicas o privadas.

c) Declaración Jurada de no tener deuda pendiente con VIVIENDA por concepto de multas provenientes de sanciones.

Artículo 18.- **Vigencia de la renovación**

El Agente Inmobiliario renueva su inscripción en el Registro por el mismo cómputo y plazo señalado en el artículo 11 del Reglamento.

Artículo 19.- **Impedimento para la renovación**

Los Agentes Inmobiliarios a los que se les haya cancelado la inscripción del Agente Inmobiliario por sanción, están impedidos de solicitar la renovación.

CAPÍTULO V

Agente inmobiliario con registro

Artículo 20.- **Derechos del Agente Inmobiliario**

El Agente Inmobiliario tiene los siguientes derechos:

a) Obtener la inscripción y renovación correspondiente ante el Registro, cuando cumpla con los requisitos establecidos en el Reglamento.

b) Suscribir con el intermediado el Contrato de Intermediación Inmobiliaria.

c) Recibir del intermediado la contraprestación económica, conforme a lo establecido en el Contrato de Intermediación Inmobiliaria.

d) Agruparse en algún tipo de persona jurídica o forma asociativa, con el fin de perfeccionar, fortalecer y difundir la actividad de Agente Inmobiliario.

Artículo 21.- **Deberes del Agente Inmobiliario**

El Agente Inmobiliario tiene los siguientes deberes:

a) Inscribirse en el Registro para ejercer como Agente Inmobiliario y renovar su inscripción, cuando corresponda.

b) Celebrar por escrito un Contrato de Intermediación Inmobiliaria en el que se detalle como mínimo la(s) operación(es) de intermediación inmobiliaria(s) a realizar.

c) Cumplir las cláusulas estipuladas en el Contrato de Intermediación Inmobiliaria.

d) Ejercer con idoneidad, honestidad y ética profesional sus funciones inmobiliarias, y proteger los intereses legales y financieros de los intermediados.

e) Estar presente en la firma del(los) contrato(s) que se celebre(n) como consecuencia de la operación(es) inmobiliaria(s) de intermediación y cuando se entreguen los inmuebles objeto de la(s) misma(s).

f) Mantener en confidencialidad la operación de intermediación inmobiliaria en la que interviene.

g) Consignar el número de Registro en todos los trámites que realice como Agente Inmobiliario.

h) Estar en constante capacitación y mantenerse actualizado en diversos temas relacionados con operaciones inmobiliarias de intermediación durante el tiempo de vigencia de su inscripción.

i) Proporcionar a la Unidad de Inteligencia Financiera, la información a que se refiere el artículo 3 de la Ley N.° 27693, Ley que crea la Unidad de Inteligencia Financiera - Perú, conforme a lo dispuesto en el inciso j) del artículo 3 de la Ley N.° 29038, Ley que incorpora la Unidad de Inteligencia Financiera del Perú (UIF-PERÚ) a la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones (SBS).

j) Cumplir con las disposiciones previstas en la Ley y el Reglamento.

Artículo 22.- **Deberes de los intermediados**

El intermediado tiene los siguientes deberes:

a) Suscribir con el Agente Inmobiliario el Contrato de Intermediación Inmobiliaria.

b) Entregar al Agente Inmobiliario la contraprestación económica pactada, conforme a lo acordado en el Contrato de Intermediación Inmobiliaria.

c) Proporcionar al Agente Inmobiliario la documentación necesaria para el correcto desarrollo de las operaciones inmobiliarias de intermediación.

d) Actuar de buena fe respecto a todas las obligaciones asumidas con la firma del Contrato de Intermediación Inmobiliaria.

Artículo 23.- **Prohibición**

Las personas naturales o jurídicas que como parte del giro de un negocio o que de forma habitual realizan gestiones inmobiliarias, están prohibidas de realizar operaciones inmobiliarias de intermediación si es que no están inscritas en el Registro del Agente Inmobiliario.

CAPÍTULO VI

Procedimiento sancionador

Artículo 24.- **Infracciones**

Se consideran infracciones del Agente Inmobiliario, sea persona natural o jurídica, a las acciones u omisiones que contravienen los deberes y obligaciones asumidas en el Contrato de Intermediación Inmobiliaria, prohibiciones y demás normatividad sobre la materia, de acuerdo a lo establecido en el artículo 8 de la Ley.

Artículo 25.- **Sanciones**

25.1 Los Agentes Inmobiliarios son sancionados administrativamente, previo procedimiento sancionador, por el incumplimiento de las normas legales y administrativas en el ejercicio de sus funciones.

25.2 Las sanciones aplicables al Agente Inmobiliario son las siguientes:

a) Amonestación escrita.

b) Multa hasta por la suma equivalente de cinco (05) UIT.

c) Suspensión hasta por un (01) año del Registro del Agente Inmobiliario.

d) Cancelación definitiva del Registro del Agente Inmobiliario.

25.3 El cumplimiento de la sanción por el infractor no significa la convalidación de la situación irregular, debiendo el infractor cesar de inmediato las acciones u omisiones que originaron la sanción.

25.4 Las infracciones y sanciones están contenidas en el Anexo I del Reglamento, y se aplican sin atender necesariamente el orden correlativo señalado.

Artículo 26.- **Instancias del procedimiento sancionador**

26.1 El procedimiento sancionador comprende dos instancias:

a) La DGPRVU, determina la responsabilidad administrativa e impone las sanciones previstas en el Reglamento por las infracciones en las que incurra el Agente Inmobiliario, en primera instancia.

b) El Viceministerio de Vivienda y Urbanismo - VMVU, conoce y resuelve el recurso de apelación, en segunda instancia.

26.2 Las autoridades del procedimiento sancionador cuentan con el apoyo de la Dirección de Vivienda - DV, encargada de precalificar las presuntas infracciones, documentar la actividad probatoria, proponer la fundamentación y administrar los archivos emanados del ejercicio de la potestad sancionadora. No tiene capacidad de decisión y sus informes no son vinculantes.

Artículo 27.- **Facultades de la DGPRVU**

Las facultades de la DGPRVU en el procedimiento sancionador son las siguientes:

a) Recibir la denuncia y verificar que cumpla con exponer claramente los hechos denunciados y adjuntar las pruebas pertinentes, de ser el caso.

b) Remitir a la DV las denuncias o las actuaciones de oficio formuladas para la precalificación y la emisión del informe correspondiente.

c) Notificar al presunto infractor con los cargos formulados en su contra.

d) Emitir la resolución que determina la imposición de sanción o la declaración de no a lugar, disponiendo, en este último caso, el archivo del procedimiento.

Artículo 28.- **Prescripción de la facultad sancionadora**

La facultad de VIVIENDA para determinar la existencia de infracciones prescribe a los cuatro (04) años computados a partir del día en que se comete la infracción. Dicho plazo solo se suspende con el inicio del procedimiento sancionador, mediante la notificación al presunto infractor de los hechos que se le imputan.

Artículo 29.- **Procedimiento Sancionador**

29.1 El procedimiento sancionador se inicia de oficio o por denuncia de parte.

29.2 Las denuncias son presentadas de forma verbal directamente ante la DGPRVU o mediante comunicación escrita dirigida a la DGPRVU.

29.3 Las denuncias de parte o de oficio se presentan de acuerdo a la información contenida en el Anexo II.

Artículo 30.- **Desarrollo del Procedimiento sancionador**

Fase de Inicio del Procedimiento Sancionador

30.1 La DGPRVU recibe la denuncia o las actuaciones de oficio y las remite a la DV, a más tardar al día hábil siguiente de su presentación.

30.2 La DV precalifica la denuncia, determina la imputación de los cargos y emite un Informe que contiene la calificación de las infracciones en las que habría incurrido y la sanción que podría corresponder; debiendo remitir dicho informe a la DGPRVU.

30.3 La DGPRVU, evalúa el Informe de la DV, y de considerarlo necesario, emite la resolución con la que se inicia el procedimiento sancionador, la misma que se notifica al presunto infractor, otorgándole un plazo de cinco (05) días hábiles contados a partir de la fecha de notificación para la presentación de sus descargos por escrito. La resolución que da inicio al proceso sancionador es inimpugnable. La notificación de la resolución se realiza dentro del término de tres (03) días hábiles contados a partir del día siguiente de su expedición.

30.4 El presunto infractor puede solicitar la prórroga del plazo para presentar sus descargos, pudiendo concederle un plazo adicional de hasta diez (10) días hábiles, contados a partir del día siguiente del vencimiento del plazo inicial.

Fase sancionadora

30.5 Vencido dicho plazo, la denuncia y los documentos correspondientes son remitidos a la DV en un plazo de dos (02) días hábiles, para la expedición del informe final respectivo.

30.6 La DV evalúa la denuncia, la documentación adjunta, realiza el análisis del descargo del presunto infractor y efectúa las indagaciones necesarias para determinar la responsabilidad imputada al presunto infractor, procediendo a emitir el informe final en un plazo de diez (10) días hábiles, pronunciándose sobre la existencia o no de la responsabilidad en la que estaría incurso el presunto infractor, recomendando la sanción a ser impuesta, de corresponder.

30.7 La DGPRVU, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes de haber recibido el informe final de la DV, emite la resolución determinando la imposición de sanción o la declaración de no ha lugar, disponiendo, en este último caso, el archivo del procedimiento. La Resolución que impone sanción debe contener al menos:

a) La referencia a la falta incurrida, lo cual incluye la descripción de los hechos y las normas vulneradas, debiendo expresar con toda precisión su responsabilidad respecto de la falta que se estime cometida.

b) La sanción impuesta.

c) El plazo para impugnar.

d) La autoridad que resuelve el Recurso de Apelación.

30.8 Se pone fin a la instancia con la resolución que emite la DGPRVU, en la cual se pronuncia sobre la responsabilidad administrativa del Agente Inmobiliario, de corresponder. Dicha resolución es motivada y notificada a más tardar dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes de su emisión.

Artículo 31.- **Recursos Administrativos**

31.1 Contra la resolución, el presunto infractor puede interponer los recursos administrativos de Reconsideración y de Apelación, conforme a la Ley N.° 27444, Ley del Procedimiento Administrativo General, dentro de un plazo de quince (15) días hábiles de haber sido notificada.

31.2 Los recursos administrativos son resueltos en un plazo de treinta (30) días hábiles, contado desde la fecha de su presentación.

Artículo 32.- **Agotamiento de la vía administrativa**

Se agota la vía administrativa cuando:

a) La resolución que resuelve el Recurso de Reconsideración queda consentida; o,

b) Se emite la resolución que resuelve el Recurso de Apelación.

Artículo 33.- **Registro de infracciones y sanciones**

Las infracciones cometidas y las sanciones impuestas al Agente Inmobiliario se registran en su legajo individual.

Artículo 34.- **Cancelación de multas impuestas**

34.1 Las multas que se impongan se cancelan en Tesorería de VIVIENDA, en un plazo de quince (15) días hábiles después de consentida la resolución final.

34.2 El monto de las multas se fija en base a la Unidad Impositiva Tributaria - UIT vigente a la fecha de pago.

Artículo 35.- **Participación del Ejecutor Coactivo**

Si transcurrido el plazo no se realiza la cancelación del pago se informa al Ejecutor Coactivo de VIVIENDA a efectos de que se inicien las acciones para el cobro coactivo respectivo.

CAPÍTULO VII

Curso de especialización para agente inmobiliario

Artículo 36.- **Obligatoriedad del curso**

36.1 El interesado en ejercer como Agente Inmobiliario con inscripción, tiene que aprobar el Curso de Especialización para Agente Inmobiliario con la finalidad de adquirir, desarrollar, perfeccionar y actualizar sus conocimientos, habilidades y aptitudes, para el eficaz desempeño de las operaciones inmobiliarias de intermediación.

36.2 Para la admisión y participación en el Curso de Especialización para Agente Inmobiliario, los interesados tienen que acreditar como mínimo, secundaria completa o estudios técnicos o universitarios.

Artículo 37.- **Instituciones autorizadas**

37.1 Las universidades públicas, privadas y los institutos educativos de nivel superior, que impartan cursos afines a la gestión inmobiliaria y que tengan interés de dictar el Curso de Especialización para Agente Inmobiliario, deben suscribir convenios con VIVIENDA.

37.2 El funcionamiento de dichas instituciones debe sujetarse a la normativa vigente sobre la materia.

Artículo 38.- **Requisitos para solicitar la suscripción del convenio para el dictado del Curso de Especialización para Agente Inmobiliario**

38.1 Las universidades públicas presentan lo siguiente:

a) La solicitud suscrita por el Rector, indicando el nombre completo de la universidad, el número de la ley de creación, el número del RUC, el domicilio legal, el nombre completo del Rector y el número de su DNI.

b) La fotocopia de la Resolución de Autorización emitida por la SUNEDU.

c) La fotocopia de la Resolución de la Asamblea Universitaria que elige al Rector.

d) La fotocopia simple del DNI del Rector.

e) La fotocopia simple del RUC de la persona jurídica.

f) La justificación del proyecto de desarrollo del dictado del Curso de Especialización para Agente Inmobiliario.

38.2 Las Universidades privadas presentan lo siguiente:

a) La solicitud suscrita por el Rector, indicando el nombre completo de la universidad, el número de la Partida Registral, el número del RUC, el domicilio legal, el nombre completo del Rector y el número de su DNI.

b) El Certificado de Vigencia de Persona Jurídica, expedida por el Registro de Personas Jurídicas, con una antigüedad no mayor a treinta (30) días calendario.

c) El Certificado de Vigencia de poder del representante legal, expedida por el Registro de Personas Jurídicas, con una antigüedad no mayor a treinta (30) días calendario.

d) La fotocopia de la Resolución de Autorización emitida por la Superintendencia Nacional de Educación Superior - SUNEDU.

e) La fotocopia simple del DNI del Rector.

f) La fotocopia simple del RUC de la persona jurídica.

g) La justificación del proyecto de desarrollo del dictado del Curso de Especialización para Agente Inmobiliario.

38.3 Los Institutos educativos de nivel superior públicos presentan lo siguiente:

a) La solicitud suscrita por el Director General, indicando el nombre completo del instituto educativo, el número de la Resolución Suprema de creación, el número de RUC de la persona jurídica, el domicilio legal, el nombre completo del Director General y el número de su DNI.

b) La fotocopia de la Resolución de Autorización emitida por el Ministerio de Educación.

c) La fotocopia de la Resolución que elige al Director General.

d) La fotocopia simple del DNI del Director General.

e) La fotocopia simple del RUC de la persona jurídica.

f) La justificación del proyecto de desarrollo del dictado del Curso de Especialización para Agente Inmobiliario.

38.4 Institutos educativos de nivel superior privados

a) La solicitud suscrita por el Director General, indicando el nombre completo del instituto educativo, el número de la Resolución Suprema de creación, el número de Partida Registral, el número del RUC, el domicilio legal, el nombre completo del Director General y el número de su DNI.

b) El Certificado de Vigencia de Persona Jurídica, expedida por el Registro de Personas Jurídicas, con una antigüedad no mayor a treinta (30) días calendario.

c) El Certificado de Vigencia de poder del representante legal, expedido por el Registro de Personas Jurídicas, con una antigüedad no mayor a treinta (30) días calendario.

d) La fotocopia simple del DNI del Director General.

e) La fotocopia simple del RUC de la persona jurídica.

f) La justificación del proyecto de desarrollo del dictado del Curso de Especialización para Agente Inmobiliario.

Artículo 39.- **Impedidos de suscribir convenios para el dictado del Curso de Especialización para Agente Inmobiliario**

No pueden suscribir convenios con VIVIENDA:

a) Las universidades que no gozan del licenciamiento para el servicio educativo superior universitario expedido por la SUNEDU, conforme a lo regulado en la Ley N.° 30220, Ley Universitaria.

b) Los institutos educativos de nivel superior que no se encuentren autorizados por el Ministerio de Educación, conforme a lo regulado en la Ley N.° 29394, Ley de Institutos y Escuelas de Educación Superior y su Reglamento.

c) Las universidades o institutos educativos de nivel superior que no cuentan con carreras afines a la gestión inmobiliaria.

d) Las universidades o institutos educativos de nivel superior cuyos Rectores o Directores Generales respectivamente, no acreditan representación legal.

e) Los institutos educativos de nivel superior en receso o cerrados por sanción.

f) Las universidades o institutos educativos de nivel superior cuyos convenios con VIVIENDA hayan sido resueltos por sanción.

g) Las universidades públicas o privadas cuyos estatutos no están adecuados a lo regulado en la Ley N.° 30220, Ley Universitaria.

Artículo 40.- **Obligaciones de las instituciones autorizadas**

Las universidades públicas, privadas y los institutos educativos de nivel superior sujetas a convenio para el dictado del Curso de Especialización para Agente Inmobiliario están obligadas a:

a) Dictar el Curso de Especialización para Agente Inmobiliario de manera presencial.

b) Cumplir con el contenido básico de la Malla Curricular.

c) Garantizar que sus docentes cuenten con experiencia y especialización en gestión inmobiliarias.

d) Utilizar el logo de VIVIENDA única y exclusivamente para la promoción y difusión del Curso de Especialización para Agente Inmobiliario.

e) Otros que la DGPRVU establezca.

Artículo 41.- **Autorización para el uso de logo**

VIVIENDA autoriza el uso del logo institucional sólo para la promoción y publicidad del Curso de Especialización para Agente Inmobiliario.

Artículo 42.- **Contenido del curso**

42.1 Por Resolución Directoral, VIVIENDA a través de la DGPRVU, aprueba y establece el contenido básico de la malla curricular del Curso de Especialización para Agente Inmobiliario, siendo factible el dictado de cursos adicionales. Su duración es no menos de doscientas cuarenta (240) horas lectivas.

42.2 Aprobado el Curso de Especialización para Agente Inmobiliario, las universidades públicas, privadas y los institutos educativos de nivel superior emiten los documentos pertinentes que certifican la aprobación del curso.

Disposición complementaria final

Única Disposición Complementaria Final.- **Aprobación de normas complementarias** VIVIENDA expedirá mediante Resolución Ministerial las normas complementarias que se requieran para la adecuada aplicación del presente Reglamento.

Disposición complementaria transitoria

Única Disposición Complementaria Transitoria.- **De la adecuación al presente Reglamento** Las universidades públicas, privadas y los institutos educativos de nivel superior autorizados mediante Convenio a dictar el Curso de Especialización para Agente Inmobiliario y que a la entrada en vigencia del presente Reglamento se encuentran dictándolo, deben adecuarse a lo regulado en el presente Reglamento para el siguiente Curso de Especialización para Agente Inmobiliario programado.

APRUEBAN FORMULARIO DE INSCRIPCIÓN O RENOVACIÓN EN EL REGISTRO DEL AGENTE INMOBILIARIO - FIR,

RESOLUCION MINISTERIAL N.º 268-2016-VIVIENDA

Lima, 18 de agosto de 2016

CONSIDERANDO:

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

Que, con Decreto Supremo N.° 010-2016-VIVIENDA, se aprueba el Reglamento de la Ley N.° 29080, en adelante el Reglamento, el cual tiene por objeto reglamentar los aspectos regulados en dicha Ley, su aplicación es a nivel nacional y está dirigido a toda persona natural o jurídica que realice actividades de intermediación;

Que, el artículo 2 del citado Decreto Supremo señala que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento mediante Resolución Ministerial aprobará el Formulario de Inscripción o Renovación en el Registro del Agente Inmobiliario - FIR;

Que, asimismo el Reglamento establece que dicho Formulario tiene carácter de declaración jurada y forma parte de los requisitos que presentan al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, las personas naturales y jurídicas que realizan operaciones inmobiliarias de intermediación a nivel nacional, para su inscripción en el Registro del Agente Inmobiliario;

Que, de acuerdo a lo expuesto en los considerandos precedentes, es necesario aprobar el Formulario de Inscripción o Renovación en el Registro del Agente Inmobiliario - FIR, de conformidad a lo establecido en el artículo 2 del Decreto Supremo N.° 010-2016-VIVIENDA;

De conformidad con lo dispuesto en la Ley N.° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; su Reglamento de Organización y Funciones, aprobado por el Decreto Supremo N.° 010-2014-VIVIVENDA, modificado por Decreto Supremo N.° 006-2015-VIVIVENDA; la Ley N.° 29080, Ley de creación del Registro del Agente Inmobiliario del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, y su Reglamento, aprobado por Decreto Supremo N.° 010-2016-VIVIENDA;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- **Aprobación de Formulario**

Apruébase el Formulario de Inscripción o Renovación en el Registro del Agente Inmobiliario - FIR, que como Anexo forma parte integrante de la presente Resolución Ministerial.

Artículo 2°.- **Publicación**

Publícase la presente Resolución Ministerial y su Anexo, en el Portal Institucional del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (www.vivienda.gob.pe), el mismo día de su publicación en el Diario Oficial El Peruano, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Supremo N.° 001-2009-JUS.

Artículo 3°.- **Autorización**

Autorízase al público en general, a reproducir el Formulario a que se refiere el artículo 1 de la presente Resolución Ministerial, para su presentación ante el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Artículo 4°.- **Formatos Electrónicos**

Dispongase que la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento gestione la publicación en el portal institucional (www.vivienda.gob.pe), del Formulario de Inscripción o Renovación en el Registro del Agente Inmobiliario - FIR a través de formatos electrónicos, en un plazo no mayor de diez (10) días hábiles de efectuada la publicación a que se refiere el artículo 1.

Disposición complementaria derogatoria

Única Disposición Complementaria Derogatoria.- **Derogación**

Derógase la Resolución Directoral N.° 006-2008-VIVIENDA-VMVU-DNV y la Resolución Directoral N.° 039-2009-VIVIENDA-VMVU-DNV.

Regístrese, comuníquese y publíquese

EDMER TRUJILLO MORI

Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Documento publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el 30 de agosto del 2016.

NOTA. El Formulario de Inscripción o Renovación en el Registro del Agente Inmobiliario – FIR está en PDF

DECRETO SUPREMO QUE APRUEBA EL REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

DECRETO SUPREMO N.° 022-2016-VIVIENDA

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 4° de la Ley N.° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, en adelante la Ley, señala que este Ministerio tiene por finalidad normar y promover el ordenamiento, mejoramiento, protección e integración de los centros poblados, urbanos y rurales, como sistema sostenible en el territorio nacional;

Que, los artículos 5° y 6° de la Ley, establecen que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS es el órgano rector de las políticas nacionales y sectoriales dentro del ámbito de su competencia, entre otros, en las materias de urbanismo y desarrollo urbano, que son de obligatorio cumplimiento por los tres niveles de gobierno en el marco del proceso de descentralización, y en todo el territorio nacional y tiene, entre otras competencias exclusivas, el dictar normas y lineamientos técnicos para la adecuada ejecución y supervisión de las políticas nacionales y sectoriales así como la gestión de los recursos del sector;

Que, el numeral 2 del artículo 10 de la citada Ley señala entre las funciones compartidas del MVCS, normar, aprobar, efectuar y supervisar las políticas nacionales sobre ordenamiento y desarrollo urbanístico, habilitación urbana y edificaciones, uso y ocupación del suelo urbano y urbanizable, en el ámbito de su competencia, en concordancia con las leyes orgánicas de los gobiernos regionales y de municipalidades;

Que, el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, aprobado por Decreto Supremo N.° 004-2011-VIVIENDA, constituye el marco normativo para los procedimientos técnicos y administrativos que deben seguir las municipalidades a nivel nacional, en el ejercicio de sus competencias en materia de planeamiento y gestión del suelo, acondicionamiento territorial y desarrollo urbano y rural;

Que, mediante Resolución Suprema N.° 144-75-VC-1100, se aprueba el Plan Nacional de Desarrollo Urbano 1974 - 1990, elaborado por la Dirección de Planeamiento Urbano de la Dirección General de Desarrollo Urbano del entonces Ministerio de Vivienda y Construcción, el cual contenía al Sistema Urbano Nacional;

Que, por Decreto Supremo N.° 018-2006-VIVIENDA, se aprueba el Plan Nacional de Desarrollo Urbano, "PERÚ: Territorio para Todos", Lineamientos de Política 2006 - 2015, el cual contiene el Sistema Urbano Nacional, definido como la identificación de dos factores fundamentales, la jerarquía y las funciones económicas de los conglomerados que constituyen una red urbana;

Que, de acuerdo a la información proporcionada por el Instituto Nacional de Estadística e Informática - INEI, a través del Registro Nacional de Municipalidades - RENAMU, sólo el 40% de las 195 municipalidades provinciales y el 22% de las 1,639 municipalidades distritales cuentan con Planes de Desarrollo Urbano;

Que, el MVCS, a través de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo sustenta que la falta de aprobación de los Planes de Desarrollo Urbano por los Gobiernos Locales determina la concentración de la población en pocas ciudades del país y la dispersión de la misma en el área rural, debido a la variada geografía que presenta el territorio y a la escasez de infraestructura de servicios y de equipamiento social, lo cual hace difícil su accesibilidad y onerosa la atención del Estado por la baja densidad poblacional;

Que, ante esta problemática, es necesario que los centros poblados se inserten en una organización jerárquica estructurada en unidades espaciales de planificación territorial, de acuerdo al ámbito de influencia geoeconómica de cada centro poblado, localizando sus centros de referencia para focalizar y priorizar las inversiones para el desarrollo, para lo cual se propone sustituir al Sistema Urbano Nacional, contenido en el Plan Nacional de Desarrollo Urbano, "PERÚ: Territorio para Todos", Lineamientos de Política 2006 - 2015, aprobado por Decreto Supremo N.° 018-2006-VIVIENDA, por el Sistema Nacional de Centros Poblados - SINCEP, correspondiendo la aplicación de este Sistema, a los centros poblados urbanos y rurales;

Que, asimismo se requiere incorporar normativa sobre nuevos instrumentos técnico legales para la gestión del suelo con el fin de promover la inversión privada y público privada, así como actualizar la vigente;

Que, en consecuencia es necesario aprobar un nuevo Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible - RATDUS, para lograr una ocupación y uso racional del suelo urbano, generando ciudades sostenibles y competitivas en el territorio peruano, que garantice la participación del Estado en sus tres niveles de gobierno, la población y el sector privado;

De conformidad con lo establecido en el numeral 8 del artículo 118 de la Constitución Política del Perú; la Ley N.° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo; la Ley N.° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, y su Reglamento de Organización y Funciones, aprobado por Decreto Supremo N.° 010-2014-VIVIENDA, modificado por el Decreto Supremo N.° 006-2015-VIVIENDA;

DECRETA:

Artículo 1°.- **Aprobación del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible**

Apruébase el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible - RATDUS, el cual consta de siete (7) títulos, ciento treinta y siete (137) artículos, una (1) disposición complementaria final, dos (2) disposiciones complementarias transitorias y dos (2) anexos, que forman parte integrante del presente Decreto Supremo.

Artículo 2|.- **Refrendo**

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

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA DEROGATORIA

Única Disposición Complementaria Derogatoria.- Derógase el Decreto Supremo N.° 004-2011-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano y, el literal b. del numeral 1.1 del Capítulo I denominado "Sistema Urbano Nacional" del Plan Nacional de Desarrollo Urbano, "PERÚ: Territorio para Todos", Lineamientos de Política 2006 - 2015, aprobado por Decreto Supremo N.° 018-2006-VIVIENDA.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los veintidós días del mes de diciembre del año dos mil dieciséis.

PEDRO PABLO KUCZYNSKI GODARD

Presidente de la República

MARTÍN ALBERTO VIZCARRA CORNEJO

Ministro de Transportes y Comunicaciones

EDMER TRUJILLO MORI

Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Documento publicado en el Diario Oficial "El Peruano" el 24 de diciembre del 2016.

REGLAMENTO DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE

TÍTULO I

CAPÍTULO ÚNICO

Disposiciones generales

Artículo 1°.- **Objeto**

El presente Reglamento tiene por objeto regular los procedimientos técnicos que siguen los Gobiernos Locales a nivel nacional, en el ejercicio de sus competencias en materia de planeamiento y gestión del suelo, de acondicionamiento territorial y de desarrollo urbano de sus circunscripciones, a fin de garantizar:

1. La ocupación racional y sostenible de los centros poblados urbanos y rurales, así como de sus ámbitos de influencia.

2. La armonía entre el ejercicio del derecho de propiedad predial y el interés público.

3. La reducción de la vulnerabilidad ante desastres, a fin de prevenir y atender de manera oportuna las condiciones de riesgos y contingencias físico - ambientales.

4. La coordinación de los diferentes niveles de gobierno: Nacional, Regional y Local, para facilitar la participación del sector privado en la gestión pública local.

5. La distribución equitativa de los beneficios y cargas que se deriven del uso del suelo.

6. La seguridad y estabilidad jurídica para la inversión inmobiliaria.

7. La eficiente dotación de servicios a la población.

Artículo 2°.- **Ámbito de aplicación**

Los procedimientos que se desarrollan en el presente Reglamento son de aplicación obligatoria a los Gobiernos Locales a nivel nacional.

Esta norma contiene los procedimientos técnicos, criterios y parámetros que los Gobiernos Locales deben considerar en la formulación, aprobación, implementación y modificación de los instrumentos de planificación urbana y en los instrumentos de gestión urbana contemplados en el presente Reglamento.

Artículo 3°.- **Función planificadora**

Los Gobiernos Locales tienen la función de planificar el desarrollo integral de sus circunscripciones, en concordancia con los planes y las políticas nacionales, sectoriales y regionales, promoviendo las inversiones, así como la participación de la ciudadanía, conforme al presente Reglamento.

Artículo 4°.- **Definiciones**

Para efectos de la aplicación del presente Reglamento se entiende como:

1. Acondicionamiento Territorial: Proceso técnico - administrativo, mediante el cual el Gobierno Local dirige la ocupación racional y uso planificado del territorio y la organización físico - espacial de las actividades humanas.

2. Actividad económica: Conjunto de operaciones relacionadas con la producción y distribución de bienes y servicios que permitan la generación de riqueza dentro de una comunidad (ciudad, región o país), mediante la extracción, transformación y distribución de los recursos naturales o de algún servicio; teniendo como finalidad satisfacer necesidades de una sociedad en particular.

3. Área Acuática: Área georeferenciada que abarca un espacio del medio acuático y/o de la franja ribereña.

4. Centro poblado: Lugar del territorio rural o urbano, identificado mediante un nombre y habitado con ánimo de permanencia. Sus habitantes se encuentran vinculados por intereses comunes de carácter económico, social, cultural, étnico e histórico. Según sus atributos, los centros poblados tienen las siguientes categorías: Caserío, pueblo, villa, ciudad o metrópoli.

5. Conglomerado urbano: Conjunto urbano integrado por el casco urbano de más de un centro poblado y su correspondiente área de influencia que, por su cercanía, lo conforman pero no necesariamente se constituye en una unidad política administrativa. Es el producto de la expansión y fusión de varias ciudades o centros poblados cercanos, incluso aglomeraciones urbanas y por lo tanto, policéntricos.

6. Conurbación: Proceso por el cual dos o más centros poblados independientes físicamente, al crecer forman una unidad física, pudiendo mantener su independencia administrativa.

7. Desarrollo urbano sostenible: Proceso de transformación política y técnica de los centros poblados urbanos y rurales, así como de sus áreas de influencia, para brindar un ambiente saludable a sus habitantes, ser atractivos cultural y físicamente, con actividades económicas eficientes, ser gobernables y competitivos, aplicando la gestión del riesgo de desastres y con pleno respeto al medio ambiente y la cultura, sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer sus necesidades.

8. Edificación: Obra de carácter permanente cuyo destino es albergar actividades humanas. Comprende las instalaciones fijas y complementarias adscritas a ella.

9. Espacio público: Espacios libres de edificaciones, dentro o en el entorno inmediato de los centros poblados, que permiten su estructuración y articulación, la movilidad de las personas y mercancías, la integración e interacción social, la recreación de las personas, la facilitación del tendido de redes de servicios de infraestructura y, la regulación de los factores medioambientales.

El espacio público de la ciudad lo constituyen: Las áreas requeridas para la circulación peatonal y vehicular; las áreas para la recreación pública, activa o pasiva, las áreas para la seguridad y tranquilidad ciudadana; las fuentes de agua, los parques, las plazas, los jardines y similares.

10. Estructura urbana: Está constituida por la organización de las actividades en los centros poblados y su área de influencia, por los espacios adaptados para estas demandas y por las relaciones funcionales que entre ellos se generan, dentro de los cuales son relevantes la de los principales factores de producción, trabajo, capital e innovación.

11. Equipamiento urbano: Conjunto de edificaciones y espacios predominantemente de uso público utilizados para prestar servicios públicos a las personas en los centros poblados y útil para desarrollar actividades humanas complementarias a las de habitación y trabajo. Incluye las zonas de recreación pública, los usos especiales y los servicios públicos complementarios.

12. Infraestructura urbana: Conjunto de redes que constituyen el soporte del funcionamiento de las actividades humanas en los centros poblados y hacen posible el uso del suelo en condiciones adecuadas.

13. Medio Acuático: Comprende el dominio marítimo, las aguas interiores, los ríos, los lagos navegables y las zonas insulares, incluidas las islas.

14. Ocupación del territorio: Proceso de posesión del espacio físico con carácter permanente por parte de la sociedad. Está relacionado con dos aspectos:

a) La ocupación del territorio por la población, a través de sus organizaciones económicas, culturales, entre otros, es decir como sociedad.

b) El sentido económico y residencial de la ocupación del territorio, el cual se sustenta en el valor de uso que la sociedad asigna a los recursos naturales con fines de producción o residencia.

15. Población: Conjunto de personas que interactúan entre sí y con un territorio, el cual crean y recrean permanentemente en función de sus necesidades y de la organización que adopten para la posesión, producción y consumo de bienes y servicios.

16. Proceso de urbanización: Proceso de concentración de la población y de sus actividades económicas en los centros poblados.

17. Sector Urbano: Área urbana con homogeneidad espacial en términos de características físicas, socio - culturales, económicas o funcionales y, que está delimitada por factores naturales o artificiales, estando su vocación determinada por su ubicación y el tipo de zonificación.

18. Servicios urbanos: Actividades operativas públicas prestadas directamente por la autoridad administrativa competente o concesionada para satisfacer necesidades colectivas en los centros poblados urbanos y rurales.

19. Territorio: Es el espacio que comprende el suelo, el subsuelo, el dominio marítimo, y el espacio aéreo que los cubre y en el que se desarrollan relaciones sociales, económicas, políticas y culturales entre las personas y el entorno natural, en un marco legal e institucional.

20. Uso del suelo: Destino dado por la población al territorio, tanto urbano como rural, para satisfacer sus necesidades de vivienda, de esparcimiento, de producción, de comercio, culturales, de circulación y de acceso a los servicios.

21. Vulnerabilidad: Es la susceptibilidad de la población, de la estructura física o de las actividades socioeconómicas, de sufrir daños por acción de un peligro o amenaza física o ambiental.

TÍTULO II

Organización físico espacial de los centros poblados

CAPÍTULO ÚNICO

Sistema Nacional de Centros Poblados

Artículo 5°.- **Definición y finalidad del Sistema Nacional de Centros Poblados**

El Sistema Nacional de Centros Poblados - SINCEP es el conjunto jerárquico y dinámico de centros poblados y sus ámbitos de influencia, que busca fortalecer la integración espacial, social, económica y administrativa del territorio nacional a través de la identificación de los centros poblados dinamizadores y sus unidades de planificación territorial para la racionalización de las inversiones públicas y la orientación de las inversiones privadas.

El SINCEP tiene como finalidad orientar el desarrollo de los centros poblados a nivel nacional, a través de su aplicación en los instrumentos de planificación de acondicionamiento territorial y de desarrollo urbano.

Artículo 6°.- **Estructura del SINCEP**

El SINCEP está estructurado en unidades espaciales, las cuales se conforman de manera jerárquica, de acuerdo al ámbito de influencia geoeconómica de cada centro poblado, al grado de homogeneidad económico - social de su territorio y su accesibilidad interna.

Artículo 7°.- **Unidades Espaciales**

Las unidades espaciales constituyen los ámbitos de influencia de los centros poblados del SINCEP y se denominan de la siguiente manera:

1. Subsistema: Unidad espacial que cuenta con disponibilidad de recursos para el desarrollo y con centros poblados que pueden dinamizar la economía intrarregional, a través de dichos recursos. Su dinamizador es la ciudad mayor.

2. Sistema: Unidad espacial conformada por uno o más subsistemas, es la base de los esquemas de organización territorial a mediano y largo plazo, se define a partir de sus condiciones físicas, económicas y socioculturales homogéneas. Presenta una gran accesibilidad interna y una cierta autonomía respecto a otros sistemas del Macrosistema al que pertenece. Pueden planificar su desarrollo de manera integrada. Su dinamizador es la ciudad mayor principal.

3. Macrosistema: Unidad espacial conformada por uno o más sistemas, constituye una instancia intermedia entre el sistema nacional y los sistemas urbanos. Está constituida por una gran área delimitada en base a factores económicos, sociales y de complementariedad regional. La delimitación del Macrosistema promueve la integración transversa del territorio. Su dinamizador es la metrópoli regional.

4. Sistema Nacional - SINCEP: Gran unidad espacial que abarca todo el territorio nacional y su dinamizador es la metrópoli nacional.

Artículo 8°.- **Criterios de Organización de los Centros Poblados del SINCEP**

Los criterios que definen la organización de los centros poblados que conforman el SINCEP son los siguientes:

1. Categoría: Clasificación de los centros poblados según su tamaño poblacional dentro del SINCEP.

2. Rango Jerárquico: Posición del centro poblado dentro del SINCEP.

3. Rol: Función y tipología económica del centro poblado dentro de la unidad espacial del SINCEP, las cuales están previstas en el Anexo N.° 01.

Artículo 9°.- **Categorías y Rangos Jerárquicos de los Centros Poblados del SINCEP**

Los centros poblados de acuerdo a su categoría y rango jerárquico asignado se clasifican en:

1. Metrópoli Nacional (1º Rango): Conformada por la provincia de Lima, la cual comprende a la Capital de la República y a la Provincia Constitucional del Callao. La conurbación es de primer rango en el SINCEP.

2. Metrópoli Regional (2º Rango): Centro poblado urbano que como cabecera del Macrosistema cumple el rol de capital de departamento o región y surge del crecimiento e integración física de dos o más ciudades, trascendiendo límites político - administrativos. Su espacio geoeconómico está definido funcionalmente a partir de un centro principal o centro metropolitano que, por su gran volumen de población, por sus actividades (sociales, económicas, políticas, administrativas y culturales), así como por sus niveles de equipamiento, servicios y comportamiento de los mercados, ejerce una fuerte influencia sobre espacios y centros poblados con los que intercambia intensamente flujos de población, bienes y servicios. Son ciudades de segundo rango en el SINCEP.

3. Ciudad: Centro poblado urbano con una población mayor a 5,000 habitantes. Cumple una función urbana en la organización del territorio y posee servicios básicos y equipamiento urbano de educación, salud, recreación, así como espacios destinados a la vivienda, actividades comerciales, industriales o de servicios.

Las ciudades se clasifican en:

a) Ciudad Mayor Principal (3º Rango): Más de 250,000 habitantes.

b) Ciudad Mayor (4º Rango): De 100,001 a 250,000 habitantes.

c) Ciudad Intermedia Principal (5º Rango): De 50,001 a 100,000 habitantes.

d) Ciudad Intermedia (6º Rango): De 20,001 a 50,000 habitantes.

e) Ciudad Menor Principal (7º Rango): De 10,001 a 20,000 habitantes.

f) Ciudad Menor (8º Rango): De 5,001 a 10,000 habitantes. Es un centro secundario que desempeña funciones de servicios de apoyo a la producción localizada y funciones complementarias a los centros poblados del distrito al que pertenece.

4. Villa (9º Rango): Centro poblado urbano con una población concentrada entre 2,501 y 5,000 habitantes. Con viviendas agrupadas en forma contigua y continuada con una disposición que conforman calles y una plaza céntrica. Posee servicios de educación con infraestructura, equipamiento y personal para los niveles de primaria completa y los tres primeros grados de secundaria; servicios de salud con infraestructura, equipamiento y personal para un centro de salud; y otros servicios como correos, telefonía pública, entre otros. Es un centro secundario que desempeña funciones de servicios de apoyo a la producción localizada y funciones complementarias a los centros poblados del distrito al que pertenece. Son ciudades de noveno rango en el SINCEP.

5. Pueblo: Centro poblado rural con una población concentrada entre 1,001 y 2,500 habitantes. Viviendas ubicadas en forma contigua y continuada, que conforman calles y una plaza céntrica. Posee servicios de educación con infraestructura, equipamiento y personal para el nivel de primaria completa; servicios de salud con infraestructura, equipamiento y personal de un puesto de salud; local comunal de uso múltiple y áreas recreacionales.

6. Caserío: Centro poblado rural con una población concentrada de 500 a 1,000 habitantes. Posee viviendas ubicadas en forma continua o parcialmente dispersas, con un local comunal múltiple y un centro educativo en funciones.

Artículo 10.- **Centros Dinamizadores del SINCEP**

Al centro poblado de mayor jerarquía urbana de cada Unidad Espacial de Planificación Territorial le corresponde la función de centro dinamizador de las actividades económicas dentro la unidad, según el siguiente cuadro:

CUADRO N.° 01

SISTEMA NACIONAL DE CENTROS POBLADOS	**CENTROS URBANOS DINAMIZADORES**			
	UNIDADES ESPACIALES PARA LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL DEL SINCEP	**CATEGORÍA**	**RANGO JERÁRQUICO**	**POBLACIÓN**
	Sistema Nacional	Metrópoli Nacional (Centro Dinamizador)	1°	
	Macrosistema	Metrópoli Regional (Centro Dinamizador)	2°	

	Sistema	Ciudad Mayor Principal (Centro Dinamizador)	3°	Más de 250,000 habitantes
	Subsistema	Ciudad Mayor (Centro Dinamizador)	4°	De 100,001 a 250,000 habitantes
		Ciudad Intermedia Principal (Centro Dinamizador)	5°	De 50,001 a 100,000 habitantes
		Ciudad Intermedia (Centro Dinamizador)	6°	De 20,001 a 50,000 hab.
		Ciudad Menor Principal (Centro Dinamizador)	7°	De 10,001 a 20,000 habitantes
		Ciudad Menor (Centro Secundario)	8°	De 5,001 a 10,000 habitantes
		Villa (Centro Secundario	9°	De 2,501 a 5,000 habitantes

Artículo 11.- **Clasificación de Macrosistemas**

11.1 Los Macrosistemas se clasifican en:

1. Macrosistema Lima - Callao: Conformado por las ciudades de Lima Metropolitana y Callao. Tienen la jerarquía de Metrópoli Nacional.

2. Macrosistema Norte: Conformado por las ciudades de Piura, Chiclayo-Lambayeque, Trujillo, Iquitos. Tienen la jerarquía de Metrópoli Regional.

3. Macrosistema Centro: Conformado por las ciudades de Huancayo y Pucallpa. Tienen la jerarquía de Metrópoli Regional.

4. Macrosistema Centro Sur: Conformado por la ciudad de Cusco. Tiene jerarquía de Metrópoli Regional.

5. Macrosistema Sur: Conformado por la ciudad de Arequipa. Tiene jerarquía de Metrópoli Regional.

11.2 La distribución de los centros poblados de categorías Metrópoli Nacional y Metrópoli Regional a nivel nacional en el SINCEP es la siguiente:

CUADRO N.° 02

UNIDAD ESPACIAL MACROSISTEMA	CENTRO POBLADO DINAMIZADOR	CATEGORÍA
MACROSISTEMA LIMA - CALLAO	Lima Metropolitana - Callao	Metrópoli Nacional
MACROSISTEMA NORTE	Piura	Metrópoli Regional
	Chiclayo - Lambayeque	
	Trujillo	
	Iquitos	
MACROSISTEMA CENTRO	Huancayo	Metrópoli Regional
	Pucallpa	
MACROSISTEMA CENTRO-SUR	Cusco	Metrópoli Regional
MACROSISTEMA SUR	Arequipa	Metrópoli Regional

11.3 El desarrollo completo del SINCEP está previsto en el Anexo N.° 01 que forma parte del presente Reglamento.

TÍTULO III

Acondicionamiento territorial y planificación urbana

CAPÍTULO I

Acondicionamiento territorial e instrumentos de planificación urbana

Artículo 12.- **Instrumentos de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo Urbano**

Los Gobiernos Locales, en materia de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, aprueban los siguientes instrumentos:

12.1 El Plan de Acondicionamiento Territorial - PAT, corresponde a los ámbitos urbanos y rurales de las provincias, cuencas o espacios litorales.

12.2 Los Planes de Desarrollo Urbano que comprenden:

1. El Plan de Desarrollo Metropolitano - PDM, para la Metrópoli Nacional y ciudades o conglomerados urbanos, considerados Metrópolis Regionales.

2. El Plan de Desarrollo Urbano - PDU, para ciudades o conglomerados urbanos cuya población está por encima de los 5,000 habitantes.

3. El Esquema de Ordenamiento Urbano - EU, para centros poblados hasta los 5,000 habitantes.

4. El Plan Específico - PE, para sectores urbanos.

5. El Planeamiento Integral - PI, para predios rústicos.

Artículo 13.- **Material Cartográfico**

El material cartográfico del PAT, del PDM, del PDU, del EU, del PE y del PI es georreferenciado con coordenadas UTM en el Datum Oficial. Asimismo, señala las coordenadas geográficas de los perímetros del área de actuación y/o intervención, de las áreas urbanas y urbanizables de los respectivos planes.

Artículo 14.- **Plazo para la remisión de los Instrumentos de Acondicionamiento territorial y de Desarrollo Urbano**

Las Municipalidades Provinciales remiten al MVCS, a través de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo - DGPRVU, fotocopia de la documentación y archivos informáticos de los instrumentos de Acondicionamiento Territorial y de Desarrollo Urbano aprobados, así como sus modificaciones, adjuntando la fotocopia de la publicación en el Diario Oficial El Peruano o de las Ordenanzas de aprobación correspondientes, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a su publicación, a fin que se incluyan en el Observatorio Urbano Nacional.

CAPÍTULO II

Plan de acondicionamiento territorial

Artículo 15.- **Definición y alcance del PAT**

El PAT:

15.1 Es el instrumento técnico - normativo de planificación física integral en el ámbito provincial que orienta y regula la organización físico - espacial de las actividades humanas en cuanto a la distribución, categoría, rango jerárquico y rol de los centros poblados en los ámbitos urbano y rural; la conservación y protección del recurso y patrimonio natural y cultural; el desarrollo de la inversión pública y privada en los ámbitos urbano y rural del territorio provincial; y, la ocupación y uso planificado del territorio, para lograr el mejoramiento de los niveles y calidad de vida de la población urbana y rural, bajo el enfoque territorial prospectivo, competitivo y de sostenibilidad, en concordancia con el Plan de Ordenamiento Territorial Regional, las Políticas, las Regulaciones Regionales y Nacionales y, el SINCEP.

15.2 Actualiza y/o complementa la estructura del SINCEP.

15.3 Forma parte del Plan de Desarrollo Municipal Provincial Concertado, al que hace referencia la Ley N.° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, y constituye su componente físico - espacial, por lo que se elabora en concordancia con las políticas y regulaciones nacionales y regionales.

Artículo 16.- **Ámbito de aplicación del PAT**

El ámbito de aplicación del PAT es el territorio de una provincia. En los casos que esta circunscripción territorial contenga o esté contenida en espacios geográficos de cuencas, litorales u otra condición natural que se identifique, los Gobiernos Locales involucrados pueden adoptar el mecanismo asociativo de la Mancomunidad Municipal para la formulación, aprobación, gestión, seguimiento y evaluación del citado Plan.

Artículo 17.- **Marco normativo aplicable al PAT**

Las propuestas contenidas en el PAT se enmarcan en el Plan de Desarrollo Regional Concertado y demás instrumentos de desarrollo territorial nacional y regional; y a su vez articulados y concordados con los PAT de los territorios colindantes.

Artículo 18.- **Contenido del PAT**

El PAT contiene lo siguiente:

1. El diagnóstico territorial del ámbito de actuación y/o intervención (provincia, litoral, cuenca u otros espacios geográficos), considerando sus interrelaciones físicas, sociales, económicas y políticas con su entorno inmediato y mediato.

2. El marco de referencia para la formulación y ejecución de las políticas de acondicionamiento territorial y de desarrollo urbano en materias de competencia municipal.

3. El modelo físico - espacial para el desarrollo territorial elaborado en base a la visión provincial de desarrollo a largo plazo, en las potencialidades locales y las oportunidades globales de desarrollo.

4. Las estrategias de desarrollo territorial y los lineamientos para los planes de desarrollo urbano, a fin de garantizar una adecuada coordinación y articulación de acciones.

5. La política general de uso, explotación y ocupación sostenible del suelo, sobresuelo y subsuelo de la jurisdicción provincial.

6. El SINCEP para definir las categorías, rangos jerárquicos y roles de los centros poblados que conforman el territorio provincial, en el marco de lo dispuesto en el presente Reglamento.

7. La organización físico - espacial de las actividades económicas, sociales y político - administrativas.

8. La Propuesta de Movilidad Urbana y Rural en el ámbito provincial, considerando los Planes Viales Provinciales elaborados por PROVÍAS.

9. La infraestructura de servicios públicos y equipamiento económico productivo.

10. La identificación de las zonas con condiciones de protección ambiental, ecológica y áreas de riesgo para la seguridad física afectadas por fenómenos de origen natural o generado por el hombre, así como la determinación de las medidas especiales de protección, conservación, prevención y reducción de impactos negativos.

11. El Programa de Inversiones Urbanas y las oportunidades de negocios, para la atención de requerimientos para el desarrollo de los elementos constitutivos del territorio provincial.

12. Los mecanismos de gestión para el acondicionamiento territorial de las determinaciones adoptadas en el PAT.

13. Los mecanismos de seguimiento y evaluación de los resultados de la ejecución del PAT.

Artículo 19.- **Elaboración y consulta del PAT**

19.1 La elaboración del PAT está a cargo del área responsable del Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la Municipalidad Provincial respectiva, en coordinación con las Municipalidades Distritales, el Gobierno Regional correspondiente, los sectores del Gobierno Nacional y la participación de la sociedad civil.

19.2 El plazo para la consulta del PAT es de cuarenta y cinco (45) días calendario, de acuerdo al procedimiento siguiente:

1. La Municipalidad Provincial exhibe la propuesta del PAT en su local y en su página web, así como en los locales de las Municipalidades Distritales de su jurisdicción, durante treinta (30) días calendario.

2. Paralelamente, remite la citada propuesta al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS y al Gobierno Regional correspondiente, a fin que de considerarlo pertinente, emitan las opiniones técnicas sustentadas dentro del plazo establecido en el sub numeral precedente y dentro del marco de sus competencias. El MVCS, como ente rector en las materias de Urbanismo y Desarrollo Urbano, emite opinión técnica cuando lo considere necesario, a través de la DGPRVU, pronunciándose respecto a si la mencionada propuesta se enmarca en la política nacional y sectorial.

3. La Municipalidad Provincial, dentro del citado plazo de treinta (30) días calendario, realiza una Audiencia Pública sobre el contenido técnico de la propuesta del PAT, convocando principalmente a los representantes de los organismos involucrados del Gobierno Nacional, Regional y Distrital, así como a las universidades, organizaciones de la sociedad civil e instituciones representativas del sector empresarial, profesional y laboral de la jurisdicción.

4. Las personas naturales o jurídicas de la jurisdicción provincial, formulan sus observaciones, sugerencias y/o recomendaciones, técnicamente sustentadas y por escrito, dentro del plazo establecido en el sub numeral 1 del presente numeral.

5. El equipo técnico responsable de su elaboración, en el término de quince (15) días calendario posteriores al plazo establecido en el sub numeral 1 del presente numeral, evalúa, incluye o desestima, según corresponda, las observaciones, sugerencias y/o recomendaciones formuladas.

4. La propuesta final del PAT con su respectivo Informe Técnico Legal es propuesto por la Gerencia Municipal Competente al Concejo Municipal Provincial para su aprobación mediante Ordenanza.

19.3 Cuando el PAT comprende espacios geográficos de cuencas o litorales, se requiere la elaboración conjunta y aprobación de las Municipalidades Provinciales involucradas, según la jurisdicción territorial que le corresponda, de acuerdo al procedimiento establecido en el presente artículo.

Artículo 20.- **Vigencia del PAT**

El horizonte de planeamiento del PAT es de largo plazo hasta veinte (20) años, con previsiones para el mediano plazo hasta diez (10) años y de corto plazo hasta dos (2) años; sin embargo, su vigencia concluye cuando se apruebe el PAT que lo actualiza.

Artículo 21.- **De las modificaciones**

La Municipalidad Provincial aprueba las modificaciones al PAT, de acuerdo al procedimiento previsto en el artículo 19.

Artículo 22.- **Régimen de excepción en las Provincias de Lima y Callao**

La Metrópoli Nacional conformada por la conurbación de la Provincia de Lima y de la Provincia Constitucional del Callao no requiere del PAT, sólo corresponde el Plan de Desarrollo Metropolitano, al cual se incorpora el contenido del PAT.

Artículo 23.- **Estudios relacionados**

La Zonificación Ecológica y Económica - ZEE, entre otros estudios, contribuye a la formulación del PAT, no siendo un requisito indispensable para su aprobación, en concordancia con el artículo 22 de la Ley N.° 30230, Ley que establece medidas tributarias, simplificación de procedimientos y permisos para la promoción y dinamización de la inversión en el país.

CAPÍTULO III

Planes de desarrollo urbano

SUB CAPÍTULO I

Plan de desarrollo metropolitano

Artículo 24.- **Definición y alcance del PDM**

El PDM:

24.1 Es el instrumento técnico - normativo que orienta y regula la gestión territorial y el desarrollo urbano sostenible de las áreas metropolitanas, conformadas por jurisdicciones distritales, cuyas circunscripciones son parte de una continuidad física, social y económica. Se elabora en concordancia con el Plan de Ordenamiento Territorial Regional, las Políticas y Regulaciones Regionales y Nacionales y el SINCEP.

24.2 Forma parte del Plan de Desarrollo Municipal Provincial Concertado, al que hace referencia la Ley N.° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades y constituye su componente físico - espacial.

24.3 Forma parte de los Planes Provinciales de Desarrollo Concertado y se constituye en su componente físico - espacial, cuando el Área Metropolitana involucre a más de una provincia.

Artículo 25.- **Ámbito de aplicación del PDM**

25.1 El ámbito del PDM es la Metrópoli Nacional, así como las ciudades o conglomerados urbanos considerados Metrópolis Regionales en el presente Reglamento. Las Municipalidades Distritales de las áreas metropolitanas elaboran su correspondiente Plan de Desarrollo Urbano.

25.2 En el caso que el PDM de un centro poblado dinamizador comprenda más de una jurisdicción provincial, se puede adoptar el mecanismo asociativo de la Mancomunidad Municipal, para la aprobación, gestión, seguimiento y evaluación de un solo PDM.

Artículo 26.- **Marco Normativo Aplicable al PDM**

La propuesta contenida en el PDM se enmarca en el Plan de Desarrollo Regional Concertado y demás instrumentos de desarrollo territorial nacional y regional.

Artículo 27.- **Contenido del PDM**

El PDM contiene lo siguiente:

1. El diagnóstico urbano del ámbito de intervención considerando sus interrelaciones físicas, sociales, económicas y políticas con su entorno inmediato y mediato.

2. El marco de referencia común que contribuya a fortalecer y mejorar la eficacia de las acciones territoriales y urbanas de los Gobiernos Locales que conforman el Área Metropolitana.

3. El modelo de desarrollo urbano del Área Metropolitana, que contiene la conformación físico - espacial del área urbana, los ejes de articulación y su funcionamiento general, elaborado en base a la visión provincial de desarrollo a largo plazo, veinte años (20 años), a las potencialidades locales y a las oportunidades globales de desarrollo.

4. Los lineamientos de política, estrategias, objetivos y metas del desarrollo urbano metropolitano.

5. La Estructuración Urbana del Área Metropolitana: Compuesta por la identificación de áreas homogéneas y por la clasificación de suelo, para orientar las áreas para actuaciones e intervenciones urbanísticas.

6. La propuesta de Movilidad Urbana del Área Metropolitana: Con énfasis en las soluciones multimodales y el transporte rápido masivo. Es aplicable la clasificación vial establecida en el Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE para las vías primarias: Expresas, Arteriales y Colectoras.

7. La propuesta de manejo ambiental y de medidas de prevención y reducción del riesgo del territorio metropolitano.

8. La delimitación de áreas para la elaboración del Plan de Desarrollo Urbano, de Esquemas de Ordenamiento Urbano y/o Planes Específicos. Dicha delimitación de áreas puede comprender la jurisdicción de más de un distrito.

9. Criterios y directivas para identificar y establecer las zonas generadoras y receptoras de Derechos Adicionales de Edificación Transferibles - DAET, los límites máximos de estos derechos y las compensaciones entre zonas generadoras y receptoras, al interior de un mismo distrito o entre distritos; y el incentivo de bonificación de altura a la edificación sostenible.

10. Localización y dimensionamiento del sistema metropolitano de espacios públicos, equipamiento urbano e infraestructura urbana.

11. El Programa de Inversiones Urbanas Metropolitanas, proyectos y/o megaproyectos de acciones sectoriales.

12. Los mecanismos de gestión municipal entre los Gobiernos Locales distritales del Área Metropolitana.

13. Los mecanismos de seguimiento y evaluación de los resultados de la ejecución del PDM, en forma coordinada con los Gobiernos Locales distritales del Área Metropolitana.

Artículo 28.- **Elaboración y consulta del PDM**

28.1 La elaboración del PDM está a cargo del área responsable del Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la Municipalidad Provincial respectiva, en coordinación con las Municipalidades Distritales, el Gobierno Regional correspondiente, los sectores del Gobierno Nacional y la participación de la sociedad civil.

28.2 El plazo para la consulta del PDM es de cuarenta y cinco (45) días calendario, de acuerdo al procedimiento siguiente:

1. La Municipalidad Provincial exhibe la propuesta formulada del PDM en sus locales y en su página web, así como en los locales de las Municipalidades Distritales de su jurisdicción, durante treinta (30) días calendario.

2. Paralelamente, remite la citada propuesta al MVCS y al Gobierno Regional correspondiente, a fin que de considerarlo pertinente, emitan sus opiniones técnicas sustentadas dentro del plazo establecido en el sub numeral precedente y dentro del marco de sus competencias. El MVCS, como ente rector en las materias de Urbanismo y Desarrollo Urbano, emite opinión técnica cuando lo considere necesario, a través de la DGPRVU, pronunciándose respecto a si la mencionada propuesta se enmarca en la política nacional y sectorial.

3. La Municipalidad Provincial dentro del citado plazo de treinta (30) días calendario, realiza una Audiencia Pública respecto del contenido del PDM, convocando principalmente a los representantes de los organismos involucrados del Gobierno Nacional, Regional y Distrital, así como a las universidades, organizaciones de la sociedad civil e instituciones representativas del sector empresarial, profesional y laboral de la jurisdicción.

4. Las personas naturales o jurídicas de las jurisdicciones distritales involucradas formulan sus observaciones, sugerencias y/o recomendaciones, técnicamente sustentadas y por escrito, dentro del plazo establecido en el sub numeral 1 del presente numeral.

5. El equipo técnico responsable de su elaboración, en el término de quince (15) días calendario posteriores al plazo establecido en el sub numeral 1 del presente numeral, evalúa, incluye o desestima, según corresponda, las sugerencias y/o recomendaciones formuladas.

6. La propuesta final del PDM con su respectivo Informe Técnico Legal es propuesto por la Gerencia Municipal Competente al Concejo Municipal Provincial para su aprobación mediante Ordenanza.

Artículo 29.- **Vigencia del PDM**

El horizonte de planeamiento del PDM es de largo plazo hasta veinte (20) años, con previsiones para el mediano plazo hasta diez (10) años y de corto plazo hasta dos (2) años; sin embargo, su vigencia concluye cuando se apruebe el PDM que lo actualiza.

Artículo 30.- **De las modificaciones**

30.1 Para la aprobación de las modificaciones al PDM, es de aplicación lo previsto en el artículo 28 del presente Reglamento, en lo que corresponda.

30.2 Las modificaciones al PDM son para:

1. Los trazos de las Vías Expresas, Arteriales y Colectoras.

2. Las áreas de reserva para equipamiento educativo, de salud o, de recreación de nivel metropolitano, a fin de suprimirlas, reducirlas o reubicarlas.

3. Reorientar las áreas urbanizables.

4. Incluir nuevas áreas urbanas.

Artículo 31.- **Acciones de Promoción y Control del cumplimiento del PDM**

31.1 Las Municipalidades Provinciales y Distritales ejecutan las acciones de promoción y control dirigidas al cumplimiento del PDM.

31.2 Las Municipalidades Distritales ejercen el control del cumplimiento del PDM dentro de su jurisdicción. Las Municipalidades Provinciales ejercen este control en el ámbito del Cercado y, en su ámbito provincial, sobre las vías y equipamiento de nivel metropolitano.

SUB CAPÍTULO II

Plan de desarrollo urbano

Artículo 32.- **Definición y alcance del PDU**

El PDU:

32.1 Es el instrumento técnico - normativo, que orienta el desarrollo urbano de las ciudades mayores, intermedias y menores, con arreglo a la categorización establecida en el SINCEP.

32.2 Se elabora en concordancia con el PAT y/o el PDM, según corresponda y, con el SINCEP.

32.3 Forma parte del Plan de Desarrollo Municipal Provincial y/o Distrital Concertado, según corresponda, al que hace referencia la Ley N.° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades y constituye su componente físico - espacial.

Artículo 33.- **Ámbito de aplicación del PDU**

33.1 El ámbito del PDU comprende los conglomerados urbanos y/o áreas urbanas cuya población es mayor de 5,000 habitantes, así como las ciudades capitales de provincia, y/o áreas delimitadas en el PDM.

33.2 Cuando estas ciudades conformen conurbaciones o conglomerados urbanos, el PDU comprende la totalidad de las áreas involucradas, aun cuando éstas correspondan a más de una jurisdicción municipal. En este caso se puede adoptar el mecanismo asociativo de la Mancomunidad Municipal para la formulación, aprobación, gestión, seguimiento y evaluación del PDU.

Artículo 34.- **Marco Normativo Aplicable al PDU**

La propuesta contenida en el PDU se enmarca en el Plan de Desarrollo Regional Concertado y demás instrumentos de desarrollo territorial nacional y regional, incluyendo de ser el caso en el PDM de la jurisdicción a la que pertenece.

Artículo 35.- **Contenido del PDU**

El PDU contiene lo siguiente:

1. El diagnóstico urbano del ámbito de actuación y/o intervención, considerando sus interrelaciones físicas, sociales, económicas y políticas con su entorno inmediato y mediato.

2. El modelo de desarrollo urbano del ámbito de actuación y/o intervención del plan que contribuya a fortalecer y mejorar los niveles de eficacia de las acciones territoriales y urbanas de los Gobiernos Locales que la conforman. El modelo contiene la conformación físico - espacial del área urbana, los ejes de articulación y su funcionamiento general; elaborados en base a la visión provincial y/o distrital de desarrollo a largo plazo (10 años), a las potencialidades locales y las oportunidades globales de desarrollo.

3. Los lineamientos de política y estrategias de desarrollo urbano.

4. La clasificación del suelo para orientar las intervenciones urbanísticas.

5. La zonificación de usos del suelo urbano y de su área circundante, así como su normativa. De ser necesario se precisa e identifican las zonas generadoras y receptoras de los DAET, así como sus límites máximos y las compensaciones entre zonas generadoras y receptoras, al interior de un mismo distrito o entre distritos, según sea el caso; y el incentivo de bonificación de altura a la edificación sostenible.

6. La propuesta de Movilidad Urbana y su normativa respectiva, con énfasis en las soluciones multimodales y el transporte rápido masivo; siendo aplicable la clasificación vial establecida en el RNE para las vías primarias: Expresas, Arteriales y Colectoras.

7. La sectorización urbana y la determinación del nivel de servicio, la localización y dimensionamiento de los equipamientos de educación, salud, seguridad, recreación, otros usos y otros servicios complementarios, acorde con los requerimientos actuales y futuros de la población y las normas sectoriales respectivas.

8. La proyección de la demanda de nuevas unidades de vivienda para determinar las áreas urbanizables y/o programas de densificación, de acuerdo a las condiciones y características existentes.

9. La delimitación de áreas que requieran de Planes Específicos.

10. Los requerimientos actuales y futuros de saneamiento, ambiental y de infraestructura de servicios básicos.

11. La propuesta de puesta en valor de los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación, la cual es materia de desarrollo mediante un Plan Específico correspondiente.

12. La identificación de medidas de prevención y reducción del riesgo, y recuperación y defensa del medio ambiente.

13. El Programa de Inversiones Urbanas y la identificación de las oportunidades de negocios, a fin de promover las inversiones y alcanzar el modelo de desarrollo urbano previsto en el PDU.

14. Los mecanismos de gestión urbana respecto de las determinaciones adoptadas en el PDU.

15. Los mecanismos de seguimiento y evaluación de los resultados de la ejecución del PDU.

Artículo 36.- **Elaboración y consulta del PDU**

36.1 La elaboración del PDU está a cargo del área responsable del Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la Municipalidad Provincial, en coordinación con la Municipalidades Distritales involucradas, el Gobierno Regional correspondiente, los sectores del Gobierno Nacional, y la participación de la sociedad civil.

36.2 Las Municipalidades Distritales pueden tomar iniciativa en la formulación del PDU y proponerlo mediante Acuerdo de Concejo, para su aprobación a la Municipalidad Provincial respectiva.

36.3 El plazo para la consulta del PDU es de cuarenta y cinco (45) días calendario, de acuerdo al procedimiento siguiente:

1. La Municipalidad Provincial exhibe la propuesta del PDU en su local y en su página web, así como en los locales de las Municipalidades Distritales de su jurisdicción, durante treinta (30) días calendario.

2. Paralelamente, remite la citada propuesta al MVCS y al Gobierno Regional correspondiente, a fin que de considerarlo pertinente, emitan sus opiniones técnicas sustentadas dentro del plazo establecido en el sub numeral precedente y dentro del marco de sus competencias. El MVCS, como ente rector en las materias de Urbanismo y Desarrollo Urbano, emite opinión técnica cuando lo considere necesario, a través de la DGPRVU, pronunciándose respecto a si la mencionada propuesta se enmarca en la política nacional y sectorial.

3. La Municipalidad Provincial dentro del citado plazo de treinta (30) días calendario, realiza una Audiencia Pública sobre el contenido del PDU, convocando principalmente a los representantes de los organismos involucrados del Gobierno Nacional, Regional y Distrital, así como a las universidades, organizaciones de la sociedad civil e instituciones representativas del sector empresarial, profesional y laboral de la jurisdicción.

4. Las personas naturales o jurídicas de las jurisdicciones distritales involucradas formulan sus observaciones, sugerencias y/o recomendaciones, debidamente sustentadas y por escrito, dentro del plazo establecido en el sub numeral 1 del presente numeral.

5. El equipo técnico responsable de la elaboración del PDU, en el término de quince (15) días calendario posteriores al plazo establecido en el sub numeral 1 del presente numeral, evalúa, incluye o desestima, según corresponda, las observaciones, sugerencias y/o recomendaciones formuladas.

6. La propuesta final del PDU con su respectivo Informe Técnico Legal es propuesto por la Gerencia Municipal Competente al Concejo Municipal Distrital, en los casos que la propuesta se haya formulado por la Municipalidad Distrital, o Provincial para su aprobación mediante Ordenanza.

36.4 La Sociedad Civil participa en todo el proceso de acuerdo a los mecanismos señalados en la Ley N.° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

Artículo 37.- **Vigencia del PDU**

El horizonte de planeamiento del PDU es de largo plazo a diez (10) años, con previsiones para el mediano plazo a cinco (5) años y de corto plazo a dos (2) años; sin embargo, su vigencia concluye cuando se aprueba el PDU que lo actualiza. Asimismo, concluye su vigencia, cuando se aprueban los aspectos técnicos complementarios que lo modifican.

Artículo 38.- **De las modificaciones**

38.1 La Municipalidad Provincial aprueba las modificaciones al PDU, de acuerdo al procedimiento previsto en el artículo 36, según corresponda.

38.2 Las modificaciones al PDU son para:

1. Los trazos de las Vías Expresas, Arteriales y Colectoras.

2. Las áreas de reserva para equipamiento educativo, de salud o de recreación, a fin de suprimir, reducir o reubicarlas.

3. Reorientar las áreas urbanizables.

4. Cambiar la Zonificación Comercial, Industrial, Pre Urbana, Recreación, Usos Especiales, Servicios Públicos Complementarios, Zona de Reglamentación Especial y Zona Monumental; o, para la modificación de Zona Residencial de Baja Densidad a Densidad Media o de Zona Residencial de Densidad Media a Residencial de Alta Densidad.

38.3 No son modificaciones al PDU las siguientes:

1. Los cambios de parámetros urbanísticos o edificatorios de una zona Residencial sin modificar la densidad, o el cambio de zonificación de una zona Comercial a una Residencial compatible.

2. Las adecuaciones de trazo de los ejes de vías primarias producto de la morfología del suelo o del diseño de las Habilitaciones Urbanas, siempre que se mantenga la continuidad de las mismas.

Artículo 39.- **Aspectos técnicos complementarios al PDU**

Las Municipalidades Distritales en el ámbito de su jurisdicción, mediante Ordenanza Distrital, aprueban los aspectos técnicos complementarios, los cuales se incorporan al PDU.

Los aspectos técnicos complementarios son los siguientes:

1. Los índices operacionales y los estándares de calidad.

2. Los retiros de las edificaciones.

3. La dotación de estacionamientos.

4. Las disposiciones relativas al ornato y mobiliario urbano.

Artículo 40.- **Consulta de los aspectos técnicos complementarios al PDU**

La consulta de los aspectos técnicos del PDU, señalados en el artículo precedente, se realiza en el plazo de cuarenta y cinco (45) días calendario, de acuerdo al procedimiento siguiente:

1. La Municipalidad Distrital exhibe la propuesta técnica en su local y en su página web, durante treinta (30) días calendario.

2. Las personas naturales o jurídicas de la jurisdicción distrital formulan sus observaciones, sugerencias y/o recomendaciones, técnicamente sustentadas y por escrito, dentro del plazo establecido en el sub numeral precedente.

3. El equipo técnico responsable de la elaboración de la propuesta técnica en el término de quince (15) días calendario posteriores al plazo establecido en el sub numeral 1 del presente numeral, evalúa, incluye o desestima, de ser el caso, las observaciones, sugerencias y/o recomendaciones formuladas.

4. La propuesta final del PDU con el respectivo Informe Técnico Legal es propuesto por la Gerencia Municipal Competente al Concejo Municipal Distrital para su aprobación mediante Ordenanza.

5. La Ordenanza que aprueba la incorporación de los aspectos técnicos complementarios, es ratificada por la Municipalidad Provincial mediante Ordenanza.

Artículo 41.- **Acciones de Promoción y Control del cumplimiento del PDU**

41.1 Las Municipalidades Provinciales y Distritales ejecutan las acciones de promoción y control dirigidas al cumplimiento del PDU.

41.2 Las Municipalidades Distritales ejercen el control del cumplimiento del PDU dentro de su jurisdicción y las Municipalidades Provinciales ejercen este control en el ámbito del Cercado.

SUB CAPÍTULO III

Esquema de ordenamiento urbano

Artículo 42.- **Definición y alcance del EU**

EL EU:

42.1 Es el instrumento técnico - normativo que sirve para promover y orientar el desarrollo urbano de las villas y/o centros poblados rurales de un subsistema, con arreglo a la categorización asignada en el SINCEP.

42.2 Se elabora en concordancia con el PAT y/o el PDM, según corresponda y, con el SINCEP, estableciendo las condiciones básicas para el desarrollo, incluyendo las áreas urbanizables.

42.3 Forma parte del Plan Distrital de Desarrollo Concertado, al que hace referencia la Ley N.° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades y se constituye en su componente físico - espacial.

Artículo 43.- **Ámbito de Aplicación del EU**

El ámbito de aplicación del EU está constituido por todos los centros poblados urbanos y rurales hasta 5,000 habitantes.

Artículo 44.- **Marco Normativo Aplicable al EU**

Las propuestas contenidas en los EU se enmarcan en el Plan de Desarrollo Regional Concertado y demás instrumentos de desarrollo territorial nacional y regional, incluyendo en el PDM de la jurisdicción a la que pertenece, en caso corresponda.

Artículo 45.- **Contenido del EU**

El EU contiene lo siguiente:

1. El diagnóstico urbano del ámbito de actuación y/o intervención, considerando sus interrelaciones físicas, sociales, económicas y políticas con su entorno inmediato y mediato.

2. La clasificación del suelo para orientar las intervenciones urbanísticas.

3. El esquema de zonificación y vías primarias, incluyendo la localización y dimensionamiento del equipamiento de recreación, salud, educación y otros usos.

4. La clasificación vial establecida en el RNE para las vías primarias: Expresas, Arteriales y Colectoras, se aplica según corresponda.

5. Las medidas de prevención y reducción del riesgo; así como, para la recuperación, conservación y defensa de medio ambiente.

6. El Programa de Inversiones Urbanas e identificación de oportunidades de negocios.

Artículo 46.- **Elaboración y consulta del EU**

46.1 La elaboración del EU está a cargo del área responsable de Planeamiento Territorial o la unidad orgánica equivalente de la Municipalidad Provincial, en coordinación con las Municipalidades Distritales involucradas, el Gobierno Regional correspondiente, el MVCS y la participación de la Sociedad Civil.

46.2 Las Municipalidades Distritales pueden tomar la iniciativa en la formulación del EU y proponerlo mediante Acuerdo de Concejo, para su aprobación a su respectiva Municipalidad Provincial.

46.3 El plazo de consulta del EU es de cuarenta y cinco (45) días calendario, de acuerdo al procedimiento siguiente:

1. La Municipalidad Distrital exhibe la propuesta del EU en su local y en su página web, durante treinta (30) días calendario.

2. Paralelamente, remite la citada propuesta al MVCS, al Gobierno Regional al que pertenece el distrito y/o a la Municipalidad Provincial, si fuera el caso, a fin que, de considerarlo pertinente, emitan sus opiniones técnicas sustentadas dentro del plazo establecido en el sub numeral precedente y dentro del marco de sus competencias. El MVCS, como ente rector en las materias de Urbanismo y Desarrollo Urbano, emite opinión técnica cuando lo considere necesario, a través de la DGPRVU, pronunciándose respecto a si la citada propuesta se enmarca en la política nacional y sectorial.

3. La Municipalidad Distrital dentro del citado plazo de treinta (30) días calendario, realiza una Audiencia Pública sobre el contenido del EU, convocando principalmente a los representantes de los organismos involucrados del Gobierno Nacional, Regional y Distrital, así como a los representantes de las universidades, organizaciones de la sociedad civil e instituciones representativas del sector empresarial, profesional y laboral de la jurisdicción.

4. Las personas naturales o jurídicas de las jurisdicciones distritales involucradas formulan sus observaciones, sugerencias y/o recomendaciones, debidamente sustentadas y por escrito, dentro del plazo establecido en el sub numeral 1 del presente numeral.

5. El equipo técnico responsable de la elaboración del EU, en el término de quince (15) días calendario posteriores al plazo establecido en el sub numeral 1 del presente numeral, evalúa, incluye o desestima, según corresponda, las observaciones, sugerencias y/o recomendaciones formuladas.

6. La propuesta final del EU y el Informe Técnico Legal es propuesto por la Gerencia Municipal Competente al Concejo Municipal Distrital. Mediante Acuerdo de Concejo Distrital el EU es elevado a la Municipalidad Provincial correspondiente para su aprobación mediante Ordenanza Provincial.

Artículo 47.- **Vigencia del EU**

El horizonte de planeamiento del EU es de largo plazo a diez (10) años, con previsiones para el mediano plazo a cinco (5) años y de corto plazo a dos (2) años; sin embargo, su vigencia concluye cuando se apruebe el EU que lo actualiza.

Artículo 48.- **De las modificaciones**

La Municipalidad Provincial aprueba las modificaciones al EU, de acuerdo al procedimiento previsto en el artículo 46 del presente Reglamento, en lo que corresponda.

Artículo 49.- **Acciones de Promoción y Control del cumplimiento del EU**

49.1 Las Municipalidades Provinciales y Distritales ejecutan las acciones de promoción y control dirigidas al cumplimiento del EU.

49.2 Las Municipalidades Distritales ejercen el control del cumplimiento del EU dentro de su jurisdicción.

SUB CAPÍTULO IV

Plan específico

Artículo 50.- **Definición y alcance del PE**

El PE, es el instrumento técnico - normativo orientado a complementar la planificación urbana de las localidades, facilitando la actuación o intervención urbanística en un sector de un área urbana y urbanizable en el PDU, cuyas dimensiones y condiciones ameritan un tratamiento integral especial.

Artículo 51.- **Ámbito de Aplicación del PE**

El ámbito del PE es un sector urbano que cumple, por lo menos con alguna de las características siguientes:

1. Calificar como Centros Históricos o Zonas Monumentales, o zonas de valor paisajístico de interés turístico o de conservación. En el caso de los Centros Históricos el PE se denomina Plan Maestro de Centro Histórico.

2. Constituir espacios de recuperación, de protección o de conservación de áreas naturales, zonas urbanas con niveles de riesgo medio o alto.

3. Constituir espacios cuyo mejor uso y optimización pueden generar posibilidades de renta a los propietarios e inversionistas, lo cual facilita mayores y mejores procesos de desarrollo urbanístico de las áreas urbanas y urbanizables.

Artículo 52.- **Contenido del PE**

El PE contiene lo siguiente:

1. La delimitación y características del sector urbano.

2. Los objetivos respecto a la optimización del uso del suelo y de la propiedad predial; y, la dotación, ampliación o mejoramiento de los espacios y servicios públicos y la calidad del entorno.

3. El tipo de intervención urbana a desarrollar: Habilitación urbana, Renovación Urbana o Reurbanización.

4. Los programas y proyectos urbanísticos a ejecutar.

5. La propuesta de zonificación y vías.

6. Las etapas de desarrollo del Plan, programas de ejecución y de financiamiento.

7. El trazado general y características del espacio público y de las vías.

8. La ubicación de equipamientos urbanos (educación, salud, recreación).

Artículo 53.- **El Plan Maestro de Centros Históricos**

El Plan Maestro de Centros Históricos:

53.1 Es una modalidad del PE que orienta la gestión, los usos del suelo, las acciones, intervenciones, el control, los programas, los proyectos, las intervenciones públicas y privadas en el ámbito territorial de un Centro Histórico, facilitando un tratamiento urbanístico integral especial.

53.2 Es un componente de la gestión municipal diseñado con la finalidad de obtener mejores niveles de calidad física, social y económica de los habitantes de un Centro Histórico y su zona de influencia; y como medio de concertación de las actividades de las diferentes áreas municipales.

53.3 Comprende la totalidad del área que conforma el Centro Histórico, aun cuando involucre a más de una jurisdicción municipal.

Artículo 54.- **Personas naturales o jurídicas facultadas para proponer el PE**

Las personas naturales o jurídicas de derecho privado o público pueden proponer a la Municipalidad Provincial, el PE para su aprobación respecto de las áreas no comprendidas en el PDU y en las que se plantea desarrollar Unidades de Gestión Urbanística - UGU.

Artículo 55.- **Elaboración y consulta del PE**

55.1 Las Municipalidades Provinciales elaboran y aprueban los PE, en las áreas identificadas y delimitadas en los PDU.

55.2 La elaboración del PE está a cargo del área responsable del Planeamiento Territorial o la Unidad Orgánica equivalente de la Municipalidad Provincial, en coordinación con la Municipalidad Distrital involucrada.

55.3 Las Municipalidades Distritales pueden tomar la iniciativa en la elaboración del PE y proponerlo mediante Acuerdo de Concejo, para la aprobación de la Municipalidad Provincial correspondiente.

55.4 En las áreas no comprendidas en el PDU, la presentación del PE corresponde al administrado titular interesado en ejecutarlo dentro de una UGU, conforme al contenido señalado en el artículo 52 del presente Reglamento, a fin que sea evaluado por el área responsable del Planeamiento Territorial o la Unidad Orgánica equivalente de la Municipalidad Provincial.

55.5 El plazo para la consulta del PE es de cuarenta y cinco (45) días calendario, de acuerdo al procedimiento siguiente:

1. La Municipalidad Provincial exhibe la propuesta del PE en su local y en su página web, así como en los locales de las Municipalidades Distritales de su jurisdicción, durante treinta (30) días calendario.

2. La Municipalidad Provincial dentro del citado plazo de treinta (30) días calendario, realiza exposiciones técnicas del contenido del PE, convocando a las Municipalidades Distritales involucradas y a los propietarios de los inmuebles localizados dentro del área delimitada en el PE; los que formulan sus observaciones, sugerencias y/o recomendaciones, debidamente sustentadas y por escrito, dentro del plazo establecido en el sub numeral 1 del presente numeral.

3. El equipo técnico responsable de la elaboración del PE, en el término de quince (15) días calendario posteriores al plazo establecido en el sub numeral 1 del presente numeral, evalúa, incluye o desestima, de ser el caso, las observaciones, sugerencias y/o recomendaciones formuladas.

4. La propuesta final del PE y el Informe Técnico Legal es propuesto por la Gerencia Municipal Competente al Concejo Municipal Provincial correspondiente, para su aprobación mediante Ordenanza Provincial.

Artículo 56.- **De las modificaciones**

La modificación o actualización del PDU, incorpora los PE existentes, haciendo mención expresa a su correspondiente Ordenanza.

Artículo 57.- **Vigencia del PE**

Su horizonte de planeamiento es de largo plazo a diez (10) años, con previsiones para el mediano plazo a cinco (5) años y de corto plazo a dos (2) años; sin embargo, la vigencia del PE concluye cuando se apruebe el PE que lo actualiza.

SUB CAPITULO V

Planeamiento integral

Artículo 58.- **Definición de Planeamiento Integral**

El Planeamiento Integral - PI, es un instrumento técnico - normativo mediante el cual se asigna zonificación y vías primarias con fines de integración al área urbana, a los predios rústicos no comprendidos en los PDU, EU o localizados en centros poblados que carezcan de PDU y/o de Zonificación.

Artículo 59.- **Ámbito de aplicación del PI**

El PI se aplica a los predios rústicos comprendidos en el PDU, el EU y/o la Zonificación con fines de habilitación urbana cuando:

1. El área por habilitar se desarrolla por etapas; o,

2. El área por habilitar no colinda con zonas habilitadas; o,

3. Se realiza la independización o la parcelación de un predio rústico.

Artículo 60.- **Contenido y consulta del PI de un predio rústico contenido en el PDU**

60.1 El PI del predio rústico comprendido en el PDU contiene la red de vías primarias y locales; los usos de la totalidad de la parcela; y, la propuesta de integración a la trama urbana más cercana.

60.2 El ámbito de intervención del PI puede comprender a más de una parcela rústica siempre que pertenezcan al mismo propietario y sean colindantes. Si el ámbito de intervención comprende a más de una parcela rústica con distintos propietarios, el PI requiere la aplicación del mecanismo de Reajuste de Suelos.

60.3 El administrado titular interesado presenta a la Municipalidad Distrital correspondiente, el PI adjuntando lo señalado en el numeral 60.1 del presente artículo, a fin que sea evaluado y aprobado.

Artículo 61.- **Contenido y forma de aprobación del PI de predio rústico no contenido en el PDU**

61.1 El PI del predio rústico no comprendido en el PDU, el EU o localizado en un centro poblado que carezca de PDU, de EU o de Zonificación contiene, además de lo señalado en el numeral 60.1 del artículo 60 del presente Reglamento, la Zonificación y la reglamentación respectiva.

61.2 El ámbito de intervención del PI puede comprender a más de una parcela rústica del mismo propietario.

61.3 La propuesta final del PI con el respectivo Informe Técnico Legal es presentada por la Gerencia Municipal competente al Concejo Municipal Provincial para su aprobación mediante Ordenanza, siguiendo el procedimiento establecido en el numeral 55.5 del artículo 55 del presente Reglamento, en concordancia con las funciones y competencias establecidas en la Ley N.° 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

61.4 Cuando el PDU se aprueba con posterioridad al PI, éste debe ser incorporado en el primero haciendo mención expresa a su correspondiente Ordenanza.

Artículo 62.- **Vigencia del PI**

Su horizonte de planeamiento es de largo plazo a diez (10) años; sin embargo, la vigencia del PI concluye cuando se aprueba el PI o el PDU o el EU que lo actualiza.

CAPÍTULO IV

Movilidad urbana sostenible en la planificación urbana

Artículo 63**.- Definición de Movilidad Urbana Sostenible**

La Movilidad Urbana Sostenible:

63.1 Es el conjunto de estrategias y medidas planificadas destinadas a recuperar la calidad del espacio urbano y mejorar el desplazamiento de personas y mercancías (logística urbana), favoreciendo los modelos de transporte que menos recursos naturales consumen y menos costos ambientales provocan.

63.2 Se realiza mediante intervenciones urbanas eficaces que están destinadas a reorganizar los accesos a los centros poblados urbanos, favoreciendo la circulación vehicular y peatonal, mejorando las señalizaciones e incrementando los niveles de seguridad vial, minimizando los efectos negativos sobre el entorno y la calidad de vida de los ciudadanos.

Artículo 64.- **Planes de Movilidad Urbana Sostenible**

Son instrumentos técnico normativos que sirven para la elaboración de los sistemas de movilidad multimodal, a fin de mejorar la interconexión de los centros urbanos, cuando se presentan procesos de crecimiento socio - económico y dinámicos considerables de movilidad de personas y mercancías.

Su formulación es participativa y concertada con la sociedad civil y aprobada por la Municipalidad Provincial de su jurisdicción.

CAPÍTULO V

La gestión de riesgos de desastres en la planificación urbana

Artículo 65.- **Incorporación del análisis del riesgo en los Planes Urbanos**

En los procesos de formulación del PDU, el PDM y/o el EU, en forma complementaria a las normas vigentes en materia de Defensa Civil y con arreglo a la Ley N.° 29664, Ley que Crea el Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres - SINAGERD; se debe incorporar el análisis de estimación de riesgos con el objetivo de reducirlos.

Artículo 66.- **Riesgo como variable de análisis**

El riesgo se constituye en una de las variables de análisis para establecer:

1. Las directrices y parámetros para la clasificación del suelo y la zonificación.

2. Los mecanismos para la reubicación de los asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo para la salud e integridad de sus habitantes y estrategias para la transformación de estas zonas de alto riesgo, evitando su nueva ocupación.

3. Identificación de sectores críticos para la actuación y/o intervención para determinar las medidas estructurales y no estructurales a ejecutarse a corto, mediano y largo plazo.

4. Normas especiales o pautas técnicas para la reducción de la vulnerabilidad.

Artículo 67.- **Método de análisis de riesgo**

El método utilizado para el análisis de riesgo comprende las siguientes actividades:

1. Identificación y evaluación de los peligros.

2. Análisis de la vulnerabilidad.

3. Análisis de riesgo.

Artículo 68.- **Proceso de análisis de riesgos**

El proceso de análisis de riesgo es el siguiente:

1. Identificación y evaluación de los peligros: Identificar y localizar las probables ocurrencias de un fenómeno de origen natural o generado por la actividad humana que pueda provocar daños y pérdidas en un determinado contexto social, temporal y físico - espacial.

2. Clasificación de peligros: Efectuada la identificación de los peligros, éstos se clasifican según su origen, frecuencia, intensidad y ocurrencia de peligros múltiples.

Según su origen, los peligros se clasifican en:

a) Peligros naturales: Son aquellos generados por los fenómenos de formación y transformación continua del planeta, sobre los cuales el ser humano no puede actuar ni en su ocurrencia ni en su magnitud. Se subdividen en geológicos, meteorológicos u oceanográficos.

b) Peligros inducidos por la actividad humana: Son aquellos generados por la interacción del hombre con la naturaleza en el desarrollo de sus actividades, tanto por los procesos insostenibles de uso y ocupación del territorio como por los accidentes tecnológicos, industriales o químicos, así como por los problemas de contaminación o degradación ambiental.

3. Mapa de identificación de peligros: Se elabora detallando su localización e identificando las medidas estructurales y no estructurales para prevenir y mitigar el peligro identificado.

4. Análisis de vulnerabilidad: Se evalúa la susceptibilidad de la población, de la estructura física del centro poblado o de las actividades socio económicas frente a las amenazas o peligros que los afectan, así como la resilencia después de la afectación o el daño. El mapa de vulnerabilidad se elabora sobre la base del análisis efectuado, clasificando los niveles de susceptibilidad e identificando las medidas estructurales y no estructurales para reducir los niveles de vulnerabilidad.

Comprende los siguientes tipos:

a) La vulnerabilidad física: Relacionada con la capacidad que tiene la estructura para soportar los impactos en el momento de la ocurrencia del peligro, es decir, la forma con la cual responde ante los desplazamientos y los esfuerzos producidos por las fuerzas inerciales durante toda la vida útil de la edificación.

b) La vulnerabilidad social: Consiste en la incapacidad de una comunidad para adaptarse a los efectos de un determinado cambio extremo, repentino o gradual en su medio físico. Abarca dimensiones demográficas, culturales, sociales y políticas.

c) La vulnerabilidad ambiental: Mide el grado de resistencia del medio natural que sirve de sustento para la vida de la población de los centros poblados ante la ocurrencia de una amenaza o peligro.

d) La vulnerabilidad económica: Es la fragilidad del sistema económico local para ejecutar acciones preventivas que aseguren la calidad de la infraestructura pública y privada, lo que luego de un desastre se traduce en la reducción de los activos físicos, financieros y naturales.

5. Análisis de Riesgo: Define la magnitud de las pérdidas directas, en todo el ámbito de actuación y/o intervención del PDU, el PDM y/o el EU para programar las medidas de prevención y mitigación con la finalidad de disminuir el impacto del peligro, el riesgo, es una función comprendida por el peligro y la vulnerabilidad.

Artículo 69.- **Asignación de fondos para prevención de desastres**

Los Gobiernos Locales, de acuerdo con sus posibilidades y/o límites presupuestados para estos fines, asignan fondos para aumentar la capacidad de sobreponerse a la ocurrencia de desastres de alto impacto.

Los citados fondos pueden aplicarse a dos modalidades:

1. Fondos con posibilidad de financiar acciones de prevención y mitigación de riesgos; y,

2. Fondos orientados a la atención de las emergencias, la rehabilitación y/o la reconstrucción.

CAPÍTULO VI

Programa de inversiones urbanas

Artículo 70.- **Definición del Programa de Inversiones Urbanas**

El Programa de Inversiones Urbanas es el instrumento de gestión económico - financiera que permite promover las inversiones públicas y privadas, para alcanzar los objetivos definidos en el PAT, en el PDM, en el PDU y/o en el EU.

Artículo 71.- **Composición del Programa de Inversiones Urbanas**

71.1 El Programa de Inversiones Urbanas está compuesto por el listado de acciones (proyectos y actividades) prioritarias y estratégicas de inversión, en el ámbito de actuación y/o intervención del PAT, del PDM, del PDU o del EU, y comprende:

1. El Programa Priorizado de Inversiones: Que constituye una lista corta de acciones para su ejecución en el corto plazo, altamente prioritarios para el desarrollo económico y social de la ciudad o centro poblado, identificando la unidad formuladora responsable del Proyecto de Inversión Pública.

2. El Banco de Proyectos de mediano y largo plazo: Que comprende una lista de acciones complementarias pero prioritarias para el desarrollo económico y social de la ciudad o centro poblado. Esta lista está ingresada en los registros de la Oficina de Programación de Inversiones del Gobierno Local correspondiente o la unidad orgánica equivalente.

71.2 Asimismo, el Programa de Inversiones Urbanas contiene:

1. Los montos de inversión de cada una de las acciones programadas.

2. La fuente de financiamiento de cada acción.

3. Las entidades públicas y/o privadas responsables de cada una de las acciones.

4. Fichas de cada proyecto que contengan su descripción técnica - económica.

Artículo 72.- **Obligación de incorporar los Programas de Inversión Urbana en instrumentos de gestión**

72.1 Las acciones del Programa de Inversiones Urbanas contenidas en el PAT, el PDM, el PDU o el EU son incorporados obligatoria y progresivamente en el Plan Operativo Anual, en el Presupuesto Participativo, en el Plan Operativo Institucional y en el Presupuesto Anual Inicial de Apertura de la Municipalidad Metropolitana de Lima, Provinciales y/o Distritales, según corresponda.

72.2 Los proyectos del Programa de Inversiones Urbanas son gestionados por la Oficina de Programación de Inversiones de los Gobiernos Locales, o la unidad orgánica equivalente, en el marco del Sistema Nacional de Inversión Pública.

CAPÍTULO VII

Observatorio Urbano Nacional

Artículo 73.- **Definición**

El Observatorio Urbano Nacional es el instrumento de gestión que se encarga de generar, recolectar, seleccionar, manejar y aplicar indicadores, estadísticas y datos geo -espaciales para medir y garantizar el seguimiento a las condiciones urbanas variables de la ciudad.

Artículo 74.- **Objetivo**

El Observatorio Urbano Nacional tiene como objetivo principal coadyuvar a las acciones de asistencia técnica, de desarrollo de capacidades, identificar temas prioritarios a través de la investigación y procesos consultivos. Además, tiene el principal compromiso de elaborar y analizar periódicamente los indicadores generales, socio - económicos, de vivienda, servicios urbanos, ambientales, gestión local y transporte, así como otros indicadores adicionales que correspondan a las necesidades y requerimientos que exige la dinámica actual de los centros poblados**.**

Artículo 75.- **Entidades responsables** del **Observatorio Urbano Nacional**

El Observatorio Urbano Nacional está a cargo del MVCS, a través de la Dirección de Urbanismo y Desarrollo Urbano y la asistencia técnica y coordinación de la Oficina General de Estadística e Informática, con la participación de los Gobiernos Locales y Regionales.

Artículo 76.- **Obligatoriedad de incorporación de planes en el Observatorio Urbano Nacional**

El PAT, el PDM, el PDU, el EU, los PE y los PI, así como las Ordenanzas que los aprueban son incorporados en el Observatorio Urbano Nacional.

Artículo 77.- **Implementación de observatorios urbanos locales**

Los Gobiernos Locales implementan los Observatorios Urbanos Locales para la evaluación y monitoreo del PAT, del PDM, del PDU y del EU, sobre la base de los indicadores de evaluación y seguimiento, definidos en los respectivos planes.

CAPÍTULO VIII

Cooperación Interinstitucional para el Acondicionamiento Territorial y el Desarrollo Urbano

Artículo 78.- **Encargados de la coordinación, asistencia técnica y capacitación**

El MVCS coordina con los Gobiernos Locales, los Gobiernos Regionales y otras entidades públicas e instituciones privadas vinculadas con el acondicionamiento territorial y desarrollo urbano, brindándoles asesoría, asistencia técnica y capacitación en estos temas, así como en la elaboración, implementación y ejecución de los instrumentos a que se refiere el presente Reglamento.

Artículo 79.- **Suscripción de Convenios de cooperación interinstitucional entre el MVCS y otras entidades**

Los Gobiernos Locales, Gobiernos Regionales y otras entidades públicas e instituciones privadas vinculadas con el acondicionamiento territorial y desarrollo urbano pueden proponer al MVCS, la celebración de Convenios de Cooperación Interinstitucional destinados a:

1. Recibir capacitación y propuestas técnicas, en materia de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano adecuadas a sus necesidades y a las funciones que realizan en el ámbito de su competencia.

2. Aplicar la metodología adecuada para la preparación, armonización y/o actualización de los instrumentos a que se refiere el presente Reglamento.

3. Poner en práctica procedimientos que permitan incorporar las políticas y criterios técnicos sectoriales de urbanismo, desarrollo urbano y de acondicionamiento territorial en la elaboración, implementación y ejecución de los instrumentos de gestión urbana y territorial.

Artículo 80.- **Suscripción de Convenios de Cooperación Interinstitucional entre Gobiernos Locales y otras entidades públicas e instituciones privadas**

Los Gobiernos Locales pueden promover y suscribir Convenios de Cooperación Interinstitucional con universidades, colegios profesionales, organizaciones no gubernamentales y otras entidades públicas o instituciones privadas de cada localidad que tengan como propósito promover el cumplimento de sus obligaciones en materia de desarrollo urbano y acondicionamiento territorial.

CAPÍTULO IX

Implementación de los planes

Artículo 81.- **Inclusión del PAT y del PDU en el Presupuesto Institucional de Apertura del Gobierno Local**.

El Plan Estratégico Institucional, el Plan Operativo Institucional y el Presupuesto Institucional de Apertura del Gobierno Local se formulan, aprueban y ejecutan incluyendo los proyectos del Programa de Inversiones Urbanas del PAT y del PDU.

TÍTULO IV

Componente físico - espacial del desarrollo urbano sostenible

CAPÍTULO I

Conformación horizontal del componente físico espacial

Artículo 82.- **Conformación horizontal del componente físico - espacial**

La conformación horizontal del componente físico - espacial, para efectos de la planificación urbana es la siguiente:

82.1 Área Urbana: Área ubicada dentro de una jurisdicción municipal destinada a usos urbanos. Está constituida por áreas ocupadas, con asignación de usos, actividades, con dotación de servicios o instalaciones urbanas; así como, por áreas ocupadas con un proceso de urbanización incompleto.

El área urbana comprende, asimismo:

1. Islas Rústicas: Tierras sin ocupación ni habilitación urbana, con una extensión no mayor a dos (02) hectáreas y que están rodeadas en todos sus frentes por tierras habilitadas u ocupadas como urbanas.

2. Terrenos en medio acuático: Comprende las islas, los terrenos ganados al mar, a los ríos, lagos, lagunas y otros cursos o embalses de agua, ya sea por causas naturales o por obras artificiales.

82.1.1 De acuerdo a las medidas de prevención y reducción de riesgos, el área urbana se clasifica en:

1. Área urbana apta para su consolidación mediante la densificación.

2. Área urbana con restricciones para su consolidación por presentar niveles de riesgo muy alto y que por la naturaleza de su ocupación (consolidado) está sujeta a calificación como Zona de Reglamentación Especial.

3. Área urbana en situación de alto riesgo no mitigable, sujeta a calificación como Zona de Reglamentación Especial para fines de desocupación progresiva.

82.2 Área Urbanizable: Área constituida por el territorio declarado apto para la expansión urbana de la ciudad.

Se sub clasifica en:

1. Área Urbanizable Inmediata: Conjunto de áreas factibles a ser urbanizadas en el corto plazo y ser anexadas al área urbana. Cuenta con factibilidad de servicios de agua, alcantarillado, electrificación, transporte y vías de comunicación, que están calificadas como suelo urbanizable. Pueden estar contiguas o separadas del Área Urbana.

2. Área Urbanizable de Reserva: Áreas con condiciones de ser urbanizadas en el mediano y largo plazo, delimitándose como áreas de reserva para el crecimiento urbano. Pueden estar contiguas o separadas del Área Urbana. Estas áreas tienen que contar con factibilidad de servicios de agua, alcantarillado, electrificación y vías de comunicación para el transporte, seguridad y prevención de riesgos, para su respectivo horizonte temporal de ocupación.

82.3 Área No Urbanizable: Tierras declaradas como no aptas para urbanizar, debiendo estar sujetas a un tratamiento especial y de protección. Pueden tener las siguientes condiciones:

1. Ubicada en zona no ocupada por edificaciones, considerada de alto riesgo no mitigable.

2. Ubicada en área de reserva natural o área protegida.

3. Ubicada en yacimientos arqueológicos o paleontológicos.

4. Ubicada en zona que tiene recursos hídricos, como cabeceras de cuenca, lagos y ríos.

5. Se encuentra dentro de un régimen especial de protección incompatible con su transformación urbana de acuerdo al PAT y de escala superior o planes y/o normativa sectorial pertinente, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales y agrícolas.

6. Considerada como incompatible con el modelo de desarrollo territorial y/o urbano adoptado, o sujeto a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

7. Ubicada con actividades agrícolas, ganaderas, forestales y actividades análogas.

Artículo 83.- **Determinación del ámbito físico espacial para el PDM, el PDU y el EU**

83.1 La determinación del ámbito físico espacial, con fines de actuación y/o intervención urbanística en el PDM, el PDU y el EU, considera lo siguiente:

1. Las áreas urbanas del centro poblado, constituida por las áreas consolidadas y/o por los núcleos urbanos que conforman el conglomerado urbano, según corresponda;

2. Las áreas urbanizables requeridas para la expansión del conglomerado urbano a largo plazo; y,

3. El ámbito de influencia geo - económica inmediata, que incluye las áreas no urbanizables, es decir áreas rurales y áreas de protección del entorno.

83.2 En el caso que el ámbito físico espacial con fines de actuación y/o intervención urbanística colinde con el espacio del dominio marítimo, es decir el Área de Playa o el Área Acuática, la formulación del PDM, del PDU y del EU debe contener dichas áreas y su aprobación se realiza con arreglo a los ámbitos jurisdiccionales definidos por la Ley N.° 26856, Ley que declara que las playas del litoral son bienes de uso público, inalienables e imprescriptibles y establecen zona de dominio restringido y, al Decreto Legislativo N.° 1147, Decreto Legislativo que regula el fortalecimiento de las Fuerzas Armadas en las competencias de la Autoridad Marítima Nacional - Dirección General de Capitanías y Guardacostas.

83.3 El uso y la ocupación del medio acuático, así como las licencias para la construcción y supervisión de instalaciones acuáticas es autorizado por la Dirección General de Capitanías y Guardacostas, para lo cual los Gobiernos Locales coordinan con dicha autoridad la formulación, aprobación y aplicación del PAT, PDU y EU, a fin de articular de manera sostenible la organización de dichos espacios físicos.

Artículo 84.- **Funciones de la conformación físico - espacial**

Para fines de ordenar el uso y ocupación sostenible del suelo, con visión a largo plazo, en el PDM, el PDU y el EU se establece la conformación físico espacial del área urbana para la actuación y/o intervención de estos instrumentos, cuyas funciones son:

1. Promover el uso intensivo del suelo consolidado o en proceso de consolidación y controlar la ocupación de las áreas urbanizables, según sus potencialidades.

2. Planificar y programar los procesos de ocupación de las áreas urbanizables de manera temprana (en el corto plazo).

3. Proteger las áreas rurales de potencial productivo y que se encuentran en el borde de los centros poblados.

4. Orientar el crecimiento de las ciudades y los centros poblados.

Artículo 85.- **Restricción de la ocupación del área no urbanizable**

Cualquier intento de ocupación para usos urbanos del Área No Urbanizable es controlado y reprimido mediante los mecanismos establecidos en la normatividad vigente sobre la materia. Asimismo, las ocupaciones en Área No Urbanizable no son materia de reconocimiento, ni de saneamiento físico - legal; y, no pueden acceder a los servicios públicos y equipamiento urbano básico.

CAPÍTULO II

Conformación vertical del componente físico espacial

Artículo 86.- **Conformación vertical del componente físico - espacial**

La conformación vertical del componente físico - espacial, para efectos de la planificación urbana es la siguiente:

86.1 Suelo urbano: Superficie de la tierra en área urbana, que sirve como plataforma para las actividades humanas en la que construyen edificaciones, infraestructura, viviendas, equipamiento urbano, industrias, vías de comunicación. Delimita áreas de recreación, de protección ambiental, de explotación agraria, de seguridad física ante desastres, entre otros.

86.2 Subsuelo urbano: Parte sólida inferior del suelo que se prolonga de manera imaginaria, proyectando los planos laterales de la superficie, con las limitaciones legales correspondientes.

86.3 Sobresuelo urbano: Porción de área que se proyecta encima del suelo, para el crecimiento vertical de la edificación con la finalidad urbanística de un mejor aprovechamiento del suelo y con las limitaciones legales correspondientes.

Artículo 87.- **Derecho de propiedad del suelo, subsuelo y sobresuelo urbano con fines urbanísticos**

87.1 La propiedad del suelo se extiende al subsuelo urbano y al sobresuelo urbano, comprendidos dentro de los planos verticales del perímetro superficial hasta donde sea útil al propietario el ejercicio de su derecho y con las limitaciones legales correspondientes.

87.2 La propiedad del subsuelo urbano no comprende los recursos naturales, los yacimientos y restos arqueológicos, ni otros bienes regidos por leyes especiales.

87.3 El uso del subsuelo urbano, con fines de planificación urbana, está condicionado a los resultados de la evaluación de riesgos, a la Certificación de Inexistencia de Restos Arqueológicos - CIRA y a la no afectación de acuíferos.

87.4 El subsuelo urbano o el sobresuelo urbano pueden pertenecer, total o parcialmente, a un propietario distinto al dueño del suelo.

87.5 El derecho de uso del subsuelo y del sobresuelo, está condicionado, con fines de planificación urbana, por la demanda de infraestructura de servicios públicos y de movilidad urbana.

Artículo 88.- **Limitaciones legales al uso del suelo, subsuelo y sobresuelo urbano**

Son limitaciones legales al uso del suelo, subsuelo y sobresuelo urbano las siguientes:

1. Las normas de zonificación, de habilitación urbana y de edificación.

2. Las normas que regulan los bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación.

3. Las demás que se establezcan por leyes especiales.

TÍTULO V

Los instrumentos técnico - legales para las actuaciones e intervenciones urbanísticas

CAPÍTULO I

Actuaciones e intervenciones urbanísticas

Artículo 89.- **Actuaciones e Intervenciones urbanísticas**

89.1 Actuaciones urbanísticas: Decisiones técnico - legales y administrativas adoptadas por las autoridades municipales competentes con relación a la organización del espacio físico y uso del suelo, tales como, clasificación del suelo, zonificación, otorgamiento de Licencias de Habilitación Urbana y/o de Edificación, Recepción de Obras, Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación, entre otras.

89.2 Intervenciones urbanísticas: Acciones encaminadas a diseñar y ejecutar proyectos y obras de urbanización y/o edificación, públicas y/o privadas en las áreas urbanas.

Artículo 90.- **Lineamientos Generales para las actuaciones e intervenciones en áreas urbanas**

Los lineamientos generales para las actuaciones e intervenciones en áreas urbanas son los siguientes:

1. Desarrollar propuestas de expansión urbana que conjuguen usos en suelos urbanos y urbanizables, con la mejora y recuperación de suelos urbanizados no consolidados, subutilizados y/o en proceso de regresión y degradación progresiva.

2. Promover y/o fomentar, de manera especial, la disponibilidad de suelo y subsuelo urbanos, adecuados y suficientes, para uso residencial, favoreciendo la producción de vivienda; y para uso productivo, promoviendo la inserción de actividades económicas compatibles con otros usos dentro del tejido urbano existente, como la instalación en parques de negocios, clúster o similares en nuevos tejidos urbanos.

3. Proteger el suelo, cualquiera sea su clase, de ocupaciones informales e ilegales, mediante la aplicación de medidas preventivas y/o punitivas de conformidad con la normativa sobre la materia.

4. Participar en el incremento del valor del suelo urbano generado por la actuación del Estado, en beneficio de la comunidad.

5. Promover y fomentar la participación privada, empresarial y social, en el ordenamiento, ocupación, transformación, consolidación y protección del área urbana, así como en la generación de nuevo suelo urbano y la recuperación de suelos urbanizados, subutilizados y/o deteriorados.

Artículo 91.- **Actuaciones e intervenciones urbanísticas en medio acuático**

Las actuaciones e intervenciones urbanísticas en medio acuático se realizan en las islas o en los terrenos ganados al mar, a los ríos, a los lagos, a las lagunas por causas naturales o por obras artificiales y otros cursos o embalses de agua, con arreglo a las competencias jurisdiccionales según la normativa de la materia.

CAPÍTULO II

Instrumentos técnico - legales urbanísticos

Artículo 92.- **Derecho de Edificación**

Es la facultad de disponer sobre las potencialidades edificatorias, generadas por la zonificación asignada a un predio a través de los parámetros urbanísticos y edificatorios.

Artículo 93.- **Derecho de Superficie Urbanística**

Es el derecho que confiere a su titular la facultad de edificar en terreno ajeno con fines urbanísticos, permitiendo al superficiario tener temporalmente una edificación en propiedad separada sobre o bajo la superficie del suelo. Su constitución se rige por la normativa de la materia.

Artículo 94.- **Servidumbre Urbanística**

Es un derecho real que concede a su titular, el derecho de usar un predio ajeno o de impedir que su propietario ejercite determinados derechos con fines urbanísticos sobre el citado predio.

Artículo 95.- **Expropiación Urbanística**

Es una modalidad de la función expropiatoria del Estado, mediante la cual se produce una transferencia forzosa del derecho de propiedad sustentada en causa de seguridad nacional o necesidad pública con fines urbanísticos, ya sea para la ejecución de obras públicas, o para

procesos de Reurbanización y para dar cumplimiento al planeamiento urbano y a la normativa urbanística, en concordancia con la función social de la propiedad y dentro del marco legal vigente que regula a la expropiación.

TÍTULO VI

Gestión urbana

CAPÍTULO I

Gestión del desarrollo urbano sostenible

Artículo 96.- **Definición de Gestión del Desarrollo Urbano Sostenible**

La Gestión del Desarrollo Urbano Sostenible es un proceso dinámico y continuo, en el que intervienen todos los actores del desarrollo urbano: Los tres niveles de gobierno, el sector privado y la población. Su finalidad es la implementación de las propuestas y del Programa de Inversiones Urbanas formulados en los diferentes Planes de Desarrollo Urbano.

Artículo 97.- **Responsables de la Gestión del Desarrollo Urbano Sostenible**

Los responsables del Desarrollo Urbano Sostenible, de acuerdo a los niveles de Gobierno son:

1. El Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

2. Los Gobernadores Regionales.

3. Los Alcaldes de los Gobiernos Locales.

NOTA: El numeral 2 fue rectificado según Fe de Erratas

Artículo 98.- **Mecanismos para la Gestión del Desarrollo Urbano Sostenible**

Los Gobiernos Regionales y Locales, con el fin de promover la inversión privada para el Desarrollo Urbano Sostenible, otorgan las facilidades necesarias para su viabilidad, adoptando alguno de los mecanismos siguientes:

1. Creación de un comité de gerentes, regionales o municipales, según corresponda.

2. Creación de programas temporales y/o permanentes, dependiendo del tipo de proyecto.

3. Designación de un funcionario responsable, de acuerdo a la naturaleza del proyecto, al que le asigna funciones temporales.

CAPÍTULO II

Procedimientos e instrumentos de gestión urbana sostenible

SUB CAPÍTULO I

La zonificación

Artículo 99.- **Definición de zonificación**

99.1 La zonificación es el instrumento técnico normativo de gestión urbana que contiene el conjunto de normas técnicas urbanísticas para la regulación del uso y la ocupación del suelo en el ámbito de actuación y/o intervención de los Planes de Desarrollo Urbano, en función a los objetivos de desarrollo sostenible, a la capacidad de soporte del suelo y a las normas pertinentes, para localizar actividades con fines sociales y económicos como vivienda, recreación, protección y equipamiento; así como, la producción industrial, comercio, transportes y comunicaciones.

99.2 La capacidad de soporte del suelo implica la suficiente asignación de servicios públicos como agua, desagüe, electricidad, limpieza pública, vialidad, transporte y la suficiente dotación de equipamientos urbanos de educación, salud y de recreación, para la zonificación residencial, comercial e industrial.

99.3 En la elaboración de la zonificación es de aplicación lo establecido en los artículos 87 y 88 del presente Reglamento. Se precisa que el supuesto previsto en el numeral 3 del artículo 88 comprende, entre otros, a las superficies limitadoras de obstáculos establecidas en la Ley N.° 27261, Ley de Aeronáutica Civil del Perú.

Artículo 100.- **Objeto de la zonificación**

100.1 La zonificación tiene por objeto regular el ejercicio del derecho de propiedad predial respecto del uso y ocupación del suelo urbano, subsuelo urbano y sobresuelo urbano. Se concreta en planos de Zonificación Urbana, Reglamento de Zonificación (parámetros urbanísticos y edificatorios para cada zona); y, en el Índice de Usos para la Ubicación de Actividades Urbanas, según lo señalado en los Cuadros Resumen de Zonificación del Anexo N.° 02.

100.2 Las restricciones al uso de suelo no consideradas en la zonificación aprobada en PDU sólo se establecen a través de una norma con rango de Ordenanza.

Artículo 101.- **Clasificación de las zonas de uso del suelo, subsuelo y sobre suelo**

101.1 De acuerdo con las características determinadas en los estudios correspondientes se consigna las zonas de uso del suelo para las Áreas Urbanas y Áreas Urbanizables Inmediatas siguientes:

1. Residencial (R): Área urbana destinada predominantemente al uso de vivienda, permitiendo además otros usos compatibles. Los planos de zonificación consignan: Zona de Densidad Alta (RDA), Zona de Densidad Media (RDM) y Zona de Densidad Baja (RDB).

2. Vivienda - Taller (I1 - R): Área urbana destinada predominantemente al uso de vivienda de uso mixto (vivienda e industria elemental y complementaria); así como, servicios públicos complementarios y comercio local. Las actividades económicas que se desarrollan tienen niveles de operación permisibles con el uso residencial.

3. Industrial (I): Área urbana destinada predominantemente a la ubicación y funcionamiento de establecimientos de transformación de productos. Los planos de zonificación consignan: Zona de Industria Pesada Básica (I4), Zona de Gran Industria (I3), Zona de Industria Liviana (I2) y Zona de Industria Elemental y Complementaria (I1).

4. Comercial (C): Área urbana destinada fundamentalmente a la ubicación y funcionamiento de establecimientos de compraventa de productos y de servicios. Los planos de zonificación consignan: Zona de Comercio Especializado (CE), Zona de Comercio Intensivo (CI), Zona de Comercio Metropolitano (CM), Zona de Comercio Zonal (CZ), Zona de Comercio Vecinal (CV). El comercio local no se señala en los planos de zonificación, su localización es definida en el proceso de habilitación urbana.

5. Pre Urbana (PU): Zona ubicada en las áreas urbanizables inmediatas, que pueden ser habilitadas temporalmente para granjas o huertas.

6. Zona de Recreación Pública (ZRP): Área que se encuentra ubicada en zonas urbanas o áreas urbanizables destinadas fundamentalmente a la realización de actividades recreativas activas y/o pasivas como: Plazas, parques, juegos infantiles y similares.

7. Otros Usos o Usos Especiales (OU): Área urbana destinada fundamentalmente a la habilitación y funcionamiento de instalaciones de usos especiales no clasificados anteriormente como: Centros cívicos, dependencias administrativas del Estado, culturales, terminales terrestres, ferroviarios, marítimos, aéreos, establecimientos de entidades e instituciones representativos del sector privado, nacional o extranjero, establecimientos religiosos, asilos, orfelinatos, grandes complejos deportivos y de espectáculos, estadios, coliseos, zoológicos, establecimientos de seguridad y de las fuerzas armadas; e instalaciones de producción y/o almacenamiento de energía eléctrica, gas, telefonía, comunicaciones, agua potable y de tratamiento sanitario de aguas servidas, entre otros. Esta zona se rige por los parámetros urbanísticos y edificatorios resultantes de los proyectos respectivos.

8. Servicios Públicos Complementarios: Área urbana destinada a la habilitación y funcionamiento de instalaciones para Educación (E) y Salud (H). Para Educación, los planos de zonificación consignan: Educación Básica (E1), Educación Superior Tecnológica (E2), Educación Superior Universitaria (E3) y Educación Superior Post Grado (E4). Para Salud, los planos de zonificación consignan: Posta Médica (H1), Centro de Salud (H2), Hospital General (H3) y Hospital/Instituto Especializado (H4). Esta zona se rige por los parámetros urbanísticos y edificatorios resultantes de los proyectos respectivos.

9. Zona de Reglamentación Especial (ZRE): Área urbana y área urbanizable, con o sin construcción, que poseen características particulares de orden físico, ambiental, social o económico que son desarrolladas urbanísticamente mediante el PE para mantener o mejorar su proceso de desarrollo urbano - ambiental. Las áreas de protección se incluyen en esta zonificación.

10. Zona Monumental (ZM): Constituye un tipo específico de ZRE, en el que se localizan bienes inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación. Las intervenciones en esta zona se rigen según lo normado en la Ley N.° 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación y demás normas sobre la materia.

11. Zona Agrícola (ZA): Área rural dedicada a la producción primaria, calificada como no urbanizable.

12. Zona Minera (ZMIN): Extensión localizada fuera del área urbana, dedicada a la extracción primaria de tierra. El PAT fija la temporalidad de ese uso y su incorporación al área urbana.

13. Zona Generadora de DAET: Área de protección, conservación y/o preservación por contener predios que por sus condiciones especiales tienen limitaciones urbanísticas que no permiten su aprovechamiento.

14. Zona Receptora de DAET: Es el área planificada para la recepción de los DAET, para lo cual debe estar dotada de servicios básicos y complementarios y equipamientos urbanos suficientes. Estas zonas corresponden a predios localizados con frente a vías primarias o en zonas identificadas para desarrollos urbanísticos.

101.2 La construcción e instalación de servicios públicos como electricidad, gas y telefonía son compatibles con todas las zonas de uso del suelo.

101.3 En las Áreas Urbanizables de Reserva no se asigna la zonificación hasta que no sean clasificadas como Áreas Urbanizables Inmediatas.

Artículo 102.- **Aplicación de la zonificación**

102.1 La identificación de los usos del suelo y la compatibilidad con las distintas zonas urbanas se efectúa según el PDU, aplicando las denominaciones y características aprobadas por cada Municipalidad Provincial, de acuerdo al Anexo N.° 02.

102.2 En los planos de zonificación, las líneas límite de zona se interpretan de la siguiente manera:

1. Línea divisoria en eje de vía: Diferencia los usos de suelo en los lotes o parcelas que dan frente a una misma calle.

2. Línea divisoria que corta la manzana: Diferencia los usos de suelo teniendo como base la profundidad del lote cuyo frente está afectado por el uso determinado. Esto es aplicable también a los casos en los cuales dos líneas divisorias atraviesan una manzana determinando vías de dos usos.

3. Lotes con frente a dos calles paralelas: Cuando un lote da frente a dos calles paralelas y está cruzado por una "línea límite de zonas", cada zona afecta al terreno en áreas proporcionales a los fondos del lote normativo.

102.3 En las zonas urbanas en las que existe un lote con área menor a la normativa y que colinda con lotes con edificaciones consolidadas de acuerdo a los parámetros vigentes, la Municipalidad Distrital correspondiente permitirá el incremento de la altura de edificación en dicho lote, hasta la altura predominante de las edificaciones de la manzana en la que se ubica el lote y de la del frente, para lograr una unidad urbanística.

SUB CAPÍTULO II

Del cambio de zonificación

Artículo 103.- **Formulación o iniciativa de propuestas de cambios de zonificación y contenido**

103.1 Los cambios de zonificación son propuestos por:

1. Los propietarios de los predios.

2. Los promotores inmobiliarios.

3. De oficio, por la Municipalidad Provincial o Distrital en cuya jurisdicción se encuentran ubicados los predios.

103.2 La solicitud de cambio de zonificación debe comprender a los predios vecinos al predio materia de solicitud, con la finalidad de uniformizar un área mínima de un frente de manzana o de un sector que incluya varias manzanas. Se consideran como predios vecinos:

1. Los que comparten el frente de manzana del predio materia de la solicitud.

2. Los predios posteriores colindantes.

3. Los que comparten la misma vía local o los predios vecinos que estén ubicados en ambos frentes de manzana.

103.3 La solicitud de cambio de zonificación puede referirse a uno o más componentes o parámetros contenidos en la norma vigente: Zona de uso predominante, usos permitidos, parámetros urbanísticos y edificatorios, afectaciones por obras de carácter provincial (vías primarias, intercambios viales, puentes y equipamientos urbanos).

Artículo 104.- **Requisitos para el cambio de zonificación**

Los requisitos para el cambio de zonificación son:

1. Solicitud de cambio de zonificación suscrita por la parte interesada.

2. Declaración Jurada de haber efectuado el pago por derecho de trámite, consignando el número de recibo y la fecha de pago.

3. Memoria Descriptiva suscrita por un Arquitecto o un Ingeniero Civil colegiado, adjuntando planos que sustentan el cambio solicitado, señalando la suficiencia o factibilidad de los servicios públicos.

Artículo 105.- **Procedimiento de aprobación para el cambio de zonificación**

105.1 El administrado presenta a la Municipalidad Distrital, en cuya jurisdicción se encuentra el predio materia del cambio de zonificación, la solicitud acompañando los requisitos señalados en el artículo precedente.

105.2 La Municipalidad Distrital notifica la solicitud de cambio de zonificación, a los propietarios de los inmuebles vecinos señalados en el numeral 103.2 del artículo 103 del presente Reglamento dentro de los cinco (05) días calendario siguientes de recibida la solicitud, para efectos que emita su opinión fundamentada o formulen observaciones técnicamente sustentadas dentro de los quince (15) días calendario.

105.3 La Municipalidad Distrital competente emite la opinión técnica fundamentada en un plazo de treinta (30) días calendario de presentada la solicitud.

105.4 Con la opinión técnica fundamentada la Municipalidad Distrital eleva la propuesta de cambio de zonificación a la Municipalidad Provincial mediante Ordenanza.

105.5 En el supuesto que la Municipalidad Distrital no emita opinión en el plazo indicado en el numeral 105.3 del presente artículo, el interesado continúa con el trámite del cambio de zonificación ante la Municipalidad Provincial. Esta situación debe constar en la Ordenanza respectiva.

105.6 En los casos que las solicitudes de cambio de zonificación incluyan predios destinados a equipamiento urbano, con excepción de recreación pública, éstos son previamente desafectados por la autoridad competente.

Artículo 106.- **Evaluación técnica de la Municipalidad Provincial de la solicitud de cambio de zonificación**

106.1 Con la opinión técnica emitida por la Municipalidad Distrital, o vencido el plazo para emitirla, el área responsable del Planeamiento Territorial o la Unidad Orgánica equivalente de la Municipalidad Provincial, evalúa la solicitud y emite pronunciamiento técnico dentro del plazo máximo de diez (10) días calendario de recibido el expediente; el cual se eleva al Concejo Provincial para que apruebe o rechace mediante Ordenanza, el cambio de zonificación solicitado.

106.2 La opinión del área responsable del Planeamiento Territorial o la Unidad Orgánica equivalente de la Municipalidad Provincial considera que los servicios públicos como: Vialidad, servicios de agua, desagüe, electricidad, limpieza pública y transporte sean suficientes; y, que tenga la dotación necesaria de equipamientos urbanos de educación, salud y recreación que el cambio de zonificación solicitado demande.

Artículo 107.- **Condiciones de los cambios de zonificación**

Cualquier modificación de la zonificación que se realiza con posterioridad a la aprobación del PDM, del PDU y del EU, queda sujeta a las siguientes condiciones:

107.1 En el caso que el cambio de zonificación se solicite para destinar un predio a equipamiento urbano, no es obligatorio que éste afecte a los lotes vecinos.

107.2 En el caso de los lotes urbanos o parcelas rústicas cuyas dimensiones equivalen a la de una manzana o un sector urbano, el cambio de zonificación no afecta a predios contiguos.

SUB CAPÍTULO III

Renovación Urbana

Artículo 108.- **Renovación Urbana**

Es el proceso de gestión urbana, con carácter permanente mediante el cual se ejecutan las acciones preventivas, correctivas y de eficiencia urbana, en términos de seguridad física, prevención de desastres y compatibilidad ambiental, destinadas a contrarrestar el deterioro físico de las edificaciones e infraestructura y la degradación de áreas urbanas identificadas en una determinada localidad, actuando dentro del marco general de los Planes de Desarrollo Urbano.

Artículo 109.- **Proyectos de Renovación Urbana**

Los proyectos de Renovación Urbana de predios tugurizados localizados dentro de las áreas destinadas para PE, se rigen por lo normado en la Ley N.° 29415, Ley de Saneamiento Físico Legal de Predios Tugurizados con Fines de Renovación Urbana; el Decreto Legislativo N.° 696, Ley de Promoción a la Inversión Privada en Acciones de Renovación Urbana y, sus respectivos Reglamentos.

SUB CAPÍTULO IV

Catastro urbano

Artículo 110.- **Catastro Urbano**

Es el inventario técnico descriptivo de los bienes inmuebles, infraestructura pública, espacios urbanos y mobiliario urbano de un centro poblado debidamente clasificado de acuerdo a aspectos, físicos, legales, fiscales y económicos. Constituye fuente de información para la planificación y la gestión urbana, así como para la tributación local por su carácter de servicio público.

Su actualización y mantenimiento es competencia de los Gobiernos Locales, conforme a la normativa vigente sobre la materia.

Artículo 111.- **Levantamiento catastral**

Es el proceso por medio del cual se obtiene información gráfica y alfanumérica georreferenciadas, correspondiente a los predios de una determinada circunscripción territorial, el cual depende de los requerimientos de información de la gestión urbana.

Artículo 112.- **Catastros urbano, rural y minero**

Los catastros urbano, rural y minero como inventarios técnicos y descriptivos de la propiedad y las actividades económicas, constituyen fuente de información para la planificación, la gestión urbana y la tributación local, teniendo carácter de insumo para el servicio público.

El catastro urbano, también incluye los estudios sismológicos y de suelos que genera el Instituto Geofísico del Perú - IGP, los cuales pueden estar contenidos en otros documentos técnicos que hayan sido presentados ante otras entidades públicas, por lo que al difundirlos se señala la fuente de origen.

SUB CAPÍTULO V

Reajuste de suelos

Artículo 113.- **Reajuste de suelos**

El Reajuste de suelos:

113.1 Es un mecanismo de gestión de suelo para el desarrollo urbano, en áreas urbanizables. Este medio de gestión se ejecuta a través de alguna de las modalidades asociativas previstas en la Ley N.° 26887, Ley General de Sociedades y consiste en la acumulación de parcelas rústicas de distintos propietarios, previo acuerdo de los mismos, para solicitar la Licencia de Habilitación Urbana.

113.2 Se aplica en los proyectos de habilitación urbana, cuando las formas o dimensiones individuales de las parcelas rústicas dificultan la dotación física de las áreas de aportes, la incorporación de las obras de carácter provincial o la subdivisión de lotes.

113.3 En la Escritura Pública de constitución de la sociedad se establece el valor comercial de las parcelas, los deberes y derechos de los socios, debiendo identificarse a los propietarios, promotores e inversionistas; así como, el mecanismo de redistribución de las utilidades luego de la ejecución de las obras de habilitación urbana.

Artículo 114.- **Ejecución del Reajuste de suelos**

114.1 Su ejecución tiene en cuenta la identificación y cuantificación de los beneficios y costos del proyecto, el valor comercial de las parcelas con las cuales contribuye cada propietario y el mecanismo de redistribución de las utilidades.

114.2 Sobre el lote acumulado, la sociedad responsable se encarga de lo siguiente:

1. Solicitar a la Municipalidad Distrital, la licencia de habilitación urbana con construcción simultánea de viviendas.

2. Ejecutar las obras de habilitación urbana y/o edificación en el caso de construcción simultánea de viviendas.

3. Realizar la independización y asignación de los predios resultantes a los socios. Luego de la recepción de obras de la habilitación urbana o de edificación en el caso de las Licencias de Habilitación Urbana con construcción simultánea.

114.3 La aprobación de los proyectos de habilitación urbana producto del mecanismo de Reajuste de suelos, se realiza conforme a lo establecido en el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por Decreto Supremo N.° 008-2013-VIVIENDA y modificatorias.

114.4 La ejecución del Reajuste de Suelos puede realizarse a través de la constitución de una Unidad de Gestión Urbanística, cuyos aspectos técnicos son aprobados por la Comisión Técnica de Habilitación Urbana y/o de Edificación, no siendo necesario que se le asigne la zonificación ZRE ni que se apruebe previamente el PE.

CAPÍTULO III

Unidad de Gestión Urbanística

Artículo 115.- **Unidad de Gestión Urbanística**

115.1 La Unidad de Gestión Urbanística - UGU, es un mecanismo asociativo de gestión del suelo, conformado por personas naturales y/o jurídicas que actúan a partir de un proyecto urbanístico que los une, para desarrollar un sector o la totalidad del área con fines de Habilitación Urbana con o sin Construcción Simultánea, Reurbanización o de Renovación Urbana, a través de la elaboración de un PE. Tiene como objetivo garantizar el desarrollo integral de la ZRE para su ejecución urbanística, mediante integraciones inmobiliarias de predios que pertenecen a distintos propietarios, tratando de asegurar la preservación del interés público.

115.2 La finalidad de la UGU también puede ser el Reajuste de Suelos, en este caso, no requiere de la aprobación de un PE, siendo competencia de la Comisión Técnica respectiva, la aprobación del proyecto.

Artículo 116.- **Titulares del proyecto urbanístico**

Son titulares del proyecto urbanístico los siguientes:

116.1 Los propietarios de los predios e inversionistas: El proyecto urbanístico del PE de la UGU está dirigido por los propietarios de los predios del área delimitada y/o por los inversionistas, quienes pueden ser personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, públicas o privadas.

116.2 La Municipalidad Distrital de la jurisdicción del proyecto: La UGU incluye necesariamente a la Municipalidad Distrital en cuya jurisdicción se ejecuta el proyecto, la cual tiene un porcentaje de participación equivalente a las áreas de dominio y uso público y a los bienes de dominio privado que se encuentran bajo la administración municipal. El aporte de los propietarios está constituido por el valor de sus predios.

Artículo 117.- **Etapas del proyecto urbanístico**

El proyecto se ejecuta en dos etapas:

117.1 Primera Etapa: Etapa preparatoria a cargo de un Promotor (empresa privada nacional o extranjera) quien conjuntamente con los propietarios de los predios ubicados en un ámbito geográfico determinado, deciden constituir una UGU, a fin de formular el proyecto de Habilitación Urbana con o sin Construcción Simultánea, de Reurbanización o de Renovación Urbana, los cuales incluyen los estudios de pre inversión.

117.2 Segunda Etapa: En esta etapa, la Municipalidad Distrital aprueba a través de un Acuerdo de Concejo lo siguiente: La decisión de proponer el PE a la Municipalidad Provincial de su jurisdicción para la aprobación correspondiente; la conformación de la UGU; el porcentaje de participación que tendrá en las áreas de dominio y uso público, y sobre los bienes de dominio privado que, de acuerdo al proyecto, estarán bajo su administración; establecer expresamente que su intervención garantiza a los propietarios de los predios aportados que al concluir el citado proyecto se les entregará predios y las ganancias generadas.

Emitido el Acuerdo de Concejo, éste es remitido a la Municipalidad Provincial para la aprobación del PE.

Artículo 118.- **Conformación y Compromisos de la UGU**

118.1 La UGU está conformada de la siguiente manera:

1. Los propietarios de los predios involucrados en el área de trabajo del PE.

2. Los inversionistas que intervienen en el financiamiento del proyecto.

3. La Municipalidad Distrital en la que se desarrolla el proyecto.

118.2 Los integrantes de la UGU tienen que suscribir la siguiente documentación:

1. La Declaración Jurada de la totalidad de los propietarios de los predios involucrados en el área de trabajo del PE, aceptando su participación y acreditando la titularidad del predio.

2. El contrato que define los compromisos de los inversionistas para permitir la integración inmobiliaria de los predios que la conforman.

Artículo 119.- **Procedimiento para la ejecución del proyecto urbanístico.**

Aprobado el PE:

119.1 La UGU elabora el Proyecto Urbanístico de acuerdo a la normatividad de la materia y lo presenta a la Municipalidad Distrital respectiva para su aprobación, conforme a los alcances de la Ley N.° 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y de Edificaciones y sus Reglamentos.

119.2 Cuando se aprueba el proyecto de la UGU, los promotores públicos o privados pueden solicitar la intervención de la Comisión de Coordinación para facilitar la construcción de viviendas, constituida según las disposiciones contenidas en el Decreto Supremo N.° 010-2002-MTC y sus modificatorias.

119.3 Para la autorización de la ejecución del proyecto se requiere de la constitución del fideicomiso o cualquier otra modalidad societaria escogida.

Artículo 120.- **Integración inmobiliaria**

Actuación urbanística a través de acciones de Renovación Urbana y/o de Reurbanización, con el fin de mejorar física, social y económicamente un área específica, previamente identificada y que se materializa mediante un proyecto urbanístico**.**

Artículo 121.- **Requisitos para la integración inmobiliaria mediante la Renovación Urbana y/o Reurbanización**

Para la integración inmobiliaria mediante la Renovación Urbana y/o la Reurbanización, la UGU tiene en cuenta los siguientes aspectos:

1. Identificación y cuantificación de los beneficios y costos del proyecto.

2. Valorización de los aportes patrimoniales (predios, dinero, gestión) que realiza cada integrante.

3. Fórmulas de retribución proporcional a los aportes patrimoniales efectuados por cada integrante.

4. En el caso de proyectos para vivienda, se destina el 10% del total para los programas de acceso a la propiedad privada de la vivienda.

Artículo 122.- **De la inscripción del proyecto urbanístico en el Registro de Predios**

Aprobado el proyecto urbanístico, la UGU lo inscribe en el Registro de Predios mediante escritura pública. En dicha inscripción se indican los partícipes del proyecto, los terrenos, inmuebles y su acumulación.

Artículo 123.- **Aprobación de UGU con anterioridad a la vigencia del Reglamento**

El proyecto inmobiliario que haya sido calificado como UGU con anterioridad a la entrada en vigencia del presente Reglamento, conserva dicha calificación, incorporándose obligatoriamente en los planes, programas u otro documento de gestión urbanística y desarrollo urbano establecido o regulado en la presente norma.

Artículo 124.- **Garantía de la propiedad del particular**

En el proceso de Habilitación Urbana con o sin Construcción Simultánea, de Renovación Urbana y/o de Reurbanización, el Estado participa como promotor y fiscalizador del proyecto, a través de la intervención del Gobierno Local, garantizando a los propietarios de los predios aportados que en el proyecto se les entregará predios en propiedad y las ganancias obtenidas.

TÍTULO VII

Instrumentos de financiamiento urbano

CAPÍTULO I

Derechos adicionales de edificación transferibles

Artículo 125.- **Derechos Adicionales de Edificación Transferibles - DAET**

Los DAET son el instrumento de gestión urbanística que consiste en el traslado del potencial derecho de edificación del sobresuelo urbano de un predio ubicado en una Zona Generadora, a otro predio ubicado en una Zona Receptora, el cual puede ser propio o de terceros, sin pérdida total del derecho de propiedad del suelo y subsuelo urbano en los que se asienta el predio emisor.

Artículo 126.- **Objetivos de los DAET**

Los objetivos de los DAET son los siguientes:

1. Proteger y conservar las zonas monumentales y centros históricos.

2. Preservar las áreas agrícolas.

3. Preservar o implementar las áreas para la creación o ampliación de espacios públicos o para la construcción o ampliación de vías en el área urbana de las ciudades.

4. Promover el desarrollo urbanístico en el sistema vial primario o metropolitano o en las zonas identificadas en el PDU.

5. Promover la aplicación del Código Técnico de Construcción Sostenible, en las edificaciones.

Artículo 127.- **Mecanismos para la determinación de los DAET**

Para la determinación de los DAET se incorpora en el PDU lo siguiente:

1. Las zonas generadoras y receptoras de DAET.

2. Los límites máximos de DAET en las zonas generadoras y receptoras de los mismos en función de sus capacidades físico - espaciales y ambientales.

3. En las zonas generadoras de DAET son áreas a proteger, conservar y/o preservar; entre las cuales se consideran las siguientes:

a) Predios ubicados en zonas monumentales y centros históricos.

b) Predios ubicados en zonas agrícolas a preservar.

c) Predios ubicados en áreas reservadas para la creación o ampliación de equipamiento urbano, espacios públicos y/o de recreación pública, construcción o ampliación de vías primarias o metropolitanas en el área urbana de las ciudades.

4. Las compensaciones entre zonas generadoras y receptoras, al interior de un mismo distrito o entre distritos.

5. Las zonas receptoras de DAET son predios localizados con frente a vías primarias o metropolitanas o en zonas identificadas para desarrollos urbanísticos en los Planes de Desarrollo Urbano.

Artículo 128.- **Certificado de Derechos Adicionales de Edificación Transferibles**

128.1 El Certificado de Derechos Adicionales de Edificación Transferibles - CDAET es el documento expedido por la Municipalidad Provincial, en el ámbito del Cercado, y por la Municipalidad Distrital, en su propia jurisdicción, mediante la cual se reconoce el derecho del propietario de un predio a una determinada área techada adicional (mayor altura de edificación) al estar ubicado en una Zona Generadora, a fin que se aplique en predios propios o de terceros de las Zonas Receptoras en los PDU, con parámetros de altura y/o área libre superiores a lo establecido.

128.2. El CDAET expedido como incentivo por la aplicación del Código Técnico de Construcción Sostenible se aplica en el propio predio del proyecto, siempre y cuando esté previsto en el PDU.

Artículo 129.- **Características del CDAET**

El CDAET tiene las siguientes características:

1. Es transferible entre personas naturales o jurídicas, a título oneroso o gratuito. La transferencia efectuada debe constar en el dorso.

2. El beneficiario del CDAET solo puede utilizar su derecho por una sola vez.

3. El plazo de vigencia es de diez (10) años, contado a partir de su emisión hasta cuando haya hecho uso de la totalidad de los derechos señalados en dicho certificado.

4. El área techada y/o mayor altura de edificación señalada en el citado certificado se puede fraccionar y utilizar en más de un predio receptor hasta agotar el derecho de edificación.

5. Es obligatoria su inscripción en el rubro de cargas y gravámenes de la partida registral del Registro de Predios en la que corre inscrito el predio sobre el que se genera el CDAET.

6. Su inscripción es obligatoria, así como la de sus sucesivas transferencias; para lo cual la Municipalidad Provincial implementa un Registro Administrativo.

Artículo 130.- **Contenido del CDAET**

El CDAET contiene lo siguiente:

1. Nombre de la zona generadora - identificación y descripción del predio.

2. Parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes.

3. Determinación del DAET correspondiente.

4. Las zonas receptoras que son compatibles con las zonas generadoras.

5. Fecha de expedición y fecha de caducidad.

Artículo 131.- **Identificación de las zonas generadoras y receptoras de los DAET.**

131.1 Las zonas generadoras de DAET son las siguientes:

1. Predios ubicados en zonas monumentales y centros históricos.

2. Predios ubicados en zonas agrícolas.

3. Predios ubicados en áreas reservadas para la creación o ampliación de espacios públicos y/o de recreación pública y/o construcción o ampliación de vías primarias en el área urbana de las ciudades.

131.2 Las zonas receptoras de DAET son las siguientes:

1. Los predios localizados con frente a vías primarias.

2. Las zonas identificadas para desarrollos urbanísticos en el PDU.

Artículo 132.- **Obligaciones de los propietarios de predios ubicados en zonas generadoras de DAET**

Los propietarios de los predios ubicados en las zonas generadoras de DAET tienen las obligaciones siguientes:

1. En el caso de los predios señalados en el literal a) del numeral 3 del artículo 136, la compensación obliga al propietario a la conservación, rehabilitación y/o restauración del predio generador de DAET.

2. En el caso de los predios señalados en literal b) del numeral 3 del artículo 136, la compensación obliga al propietario a preservar el área agrícola.

3. En los demás casos, los propietarios de los predios ubicados en las zonas generadoras de DAET no tienen obligaciones, debido a que el predio ubicado en la zona generadora está afectado.

CAPÍTULO II

Bonificación y zonificación inclusiva

Artículo 133.- **Bonificación de altura por construcción sostenible**

Las edificaciones que se construyan bajo los parámetros de eficiencia energética e hídrica, que incrementen el área libre con vegetación (muros y techos con vegetación) y que se ubiquen en áreas urbanas identificadas en la zonificación de los usos del suelo, reciben una Bonificación de Altura como incentivo a la construcción sostenible, siempre y cuando cumplan con los requisitos técnicos y legales correspondientes y de acuerdo a una certificación de estándares internacionales de edificación sostenible.

Artículo 134.- **Programas de Zonificación Inclusiva**

Es un instrumento de financiamiento para dinamizar el mercado inmobiliario con la finalidad de crear nuevas oportunidades de vivienda, mediante la cual se ofrecen bonos de densidad o altura, a cambio de la inclusión de un porcentaje de viviendas de interés social dentro del proyecto.

Artículo 135.- **Bono de Zonificación Inclusiva**

El Bono de Zonificación Inclusiva es el documento expedido por la Municipalidad Provincial, mediante el cual se reconoce el beneficio establecido en el artículo precedente

Artículo 136.- **Contenido del Bono de Zonificación Inclusiva**

El Bono de Zonificación Inclusiva contiene lo siguiente:

1. Identificación y descripción del predio.

2. Parámetros urbanísticos y edificatorios vigentes.

3. Determinación de los límites máximos y mínimos de la altura adicional en pisos con relación al número de viviendas de interés social.

4. Fecha de expedición y fecha de caducidad.

CAPÍTULO III

Fuentes de financiamiento urbano

Artículo 137.- **Otras fuentes de financiamiento urbano**

El financiamiento urbano involucra de manera no limitativa las siguientes fuentes:

1. Tasas e impuestos.

2. Aportaciones presupuestales de los diferentes niveles de gobierno.

3. Subsidios para la adquisición y mejoramiento de vivienda.

4. Asociaciones público privadas.

5. Cooperación técnica internacional.

6. Las demás que se establezcan por ley.

Disposición complementaria final

Única Disposición Complementaria Final.- **Aprobación del Manual Nacional de Estándares Urbanos**

El MVCS aprobará el Manual Nacional de Estándares Urbanos para el cálculo de Áreas de Reserva para Equipamiento Urbano dentro del plazo de 180 días calendario, contado a partir de la entrada en vigencia del presente Reglamento.

Disposiciones complementarias transitorias

Primera Disposición Complementaria Transitoria.- **Adecuación de normas municipales**

Los Gobiernos Locales en un plazo de dos (02) años, contados a partir de la entrada en vigencia de la presente norma tienen que adecuar sus disposiciones en materia de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano a las contenidas en el presente Reglamento.

Segunda Disposición Complementaria Transitoria.- **Adecuación de los Planes de Desarrollo Urbano**

Las Municipalidades Provinciales coordinan con las entidades responsables de proveer la información necesaria para determinar la capacidad de soporte del suelo, establecida en los numerales 99.2 y 99.3 del artículo 99 del presente Reglamento, a fin de incluir dicha información en la Zonificación, durante la elaboración de los PDU.

Asimismo, con relación a las superficies limitadoras de obstáculos, de conformidad con los artículos 30 y 31 de la Ley N.° 27261, Ley de Aeronáutica Civil del Perú, las mismas también son incluidas en la Zonificación durante la elaboración de los PDU, al tener injerencia en la determinación de los parámetros urbanísticos y edificatorios de cada predio, información que es proporcionada al administrado por el Gobierno Local respectivo, a través del parámetro "altura de edificación" contenido en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios.

Para tal fin, las Municipalidades Provinciales a nivel nacional coordinan con la Dirección General de Aeronáutica Civil del Ministerio de Transportes y Comunicaciones - MTC y con el MVCS, la incorporación de las siguientes consideraciones en la zonificación aprobada por los Planes de Desarrollo Urbano:

1. Las alturas que determinan las superficies limitadoras de obstáculos.

2. La naturaleza de las construcciones que por sus usos representen un peligro para las operaciones aéreas (Depósitos de almacenamiento de combustibles, fábricas que emanen humo, instalaciones que emitan rayos láser, entre otros).

3. La naturaleza de las edificaciones que por sus usos representan focos de atracción de fauna silvestre y el consecuente peligro para las operaciones aéreas.

4. Las alturas que sobrepasan las superficies de ascenso en el despegue y la aproximación. En este caso, la opinión favorable debe sustentarse en un Estudio de Riesgo de la Seguridad Operacional que debe presentar la Municipalidad correspondiente para la evaluación de la Dirección General de Aeronáutica Civil del MTC, a fin de no comprometer la seguridad ni afectar la regularidad de las operaciones aéreas.

El Plano de Zonificación contenido en el PDU debe contar con la opinión favorable de la Dirección General de Aeronáutica Civil en lo correspondiente a las áreas cubiertas por la proyección de las Superficies Limitadoras de Obstáculos de los aeródromos y aeropuertos del país.

Tercera Disposición Complementaria Transitoria.- **Incorporada. D. S. 011-2018-Vivienda, Art. 1°. Incorporación de la Zonificación en los Planes de Desarrollo Metropolitano respecto a las ciudades afectadas por el Niño Costero**

El Plan de Desarrollo Metropolitano en el marco de la Reconstrucción con Cambios es aplicable exclusivamente para las metrópolis regionales afectadas por el Fenómeno del Niño Costero siendo estas: Piura, Trujillo, Chiclayo - Lambayeque, y su contenido debe incluir la zonificación.

Las municipalidades provinciales a las que pertenezca la metrópoli regional que abarca dos o más jurisdicciones provinciales diferentes, establecen el mecanismo de coordinación más apropiado para la aprobación inmediata del PDM**.**

NOTA: El anexo de la norma está en PDF

MANUAL PARA LA ELABORACIÓN DE PLANES DE ACONDICIONAMIENTO TERRITORIAL (M-PAT)

RESOLUCION DIRECTORAL N.° 011-2015-VIVIENDA-VMVU-DGPRVU

Lima, 4 de agosto de 2015

VISTO, el Informe Técnico-Legal N.° 001-2015-VIVIENDA/VMVU/DGPRVU/DUDU/ JOD-VMZ de la Dirección de Urbanismo y Desarrollo Urbano, y;

CONSIDERANDO:

Que, el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, aprobado mediante Decreto Supremo N.° 004-2011-VIVIENDA es el actual marco normativo del país, para la planificación urbana, gestión del suelo, acondicionamiento territorial y desarrollo urbano y rural; con el que se busca lograr la ocupación racional y sostenible del territorio nacional, el cual contempla la elaboración del Plan de Acondicionamiento Territorial, como instrumento técnico- normativo de planificación físico-espacial a nivel provincial, de los centros poblados en los ámbitos urbano y rural, bajo el enfoque territorial prospectivo, competitivo y de sostenibilidad;

Que, en la actualidad existe un bajo índice en formulación de Planes de Acondicionamiento Territorial a nivel nacional, por la escasa participación e interés de los Gobiernos Locales en los mismos, no obstante constituir el componente físico espacial del Plan Provincial de Desarrollo Concertado; además, de la falta de capacidades de los mencionados gobiernos;

Que, a efectos de propiciar la adecuada elaboración y aprobación de los Planes de Acondicionamiento Territorial, el Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento a través de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo, se propone la inserción en la legislación técnico urbanística del denominado "Manual para la Elaboración de Planes de Acondicionamiento Territorial" (Manual PAT), por la necesidad de contar con una guía metodológica, práctica y didáctica que oriente la gestión y toma de decisiones de las autoridades y, las actividades de los equipos técnicos regionales y locales, encargados de la planificación territorial y su evaluación y monitoreo, además de constituir en una herramienta de consulta y aplicación, útil para el sustento, manejo y evaluación de mejores prácticas de gestión y planeamiento en ejercicio de la autonomía municipal y regional en sus respectivas jurisdicciones;

De conformidad con lo dispuesto en la Ley N.° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; y el Decreto Supremo N.° 010-2014-VIVIENDA, que aprueba el Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- **Aprobación del Manual para la Elaboración de Planes de Acondicionamiento Territorial (Manual PAT**)

Aprobar el Manual para la Elaboración de Planes de Acondicionamiento Territorial (Manual PAT) el mismo que consta de Cinco (05) Capítulos, Dieciséis (16) Apéndices y Once (11) Anexos, que forman parte integrante de la presente Resolución.

Artículo 2°.- **Asistencia Técnica y capacitación a las Municipalidades Provinciales**

Encargar a la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo, a través de las Direcciones a su cargo, la asistencia técnica y capacitación en la formulación y/o actualización de los Planes de Acondicionamiento Territorial a las Municipalidades Provinciales que así lo requieran, conforme a los criterios establecidos en el Manual PAT, que se aprueba por la presente Resolución y de acuerdo a lo previsto en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, aprobado por el Decreto Supremo N.° 004-2011-VIVIENDA.

Artículo 3°.- **Difusión del Manual PAT**

Encargar a la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo, a través de las Direcciones a su cargo, la difusión del Manual para la Elaboración de Planes de Acondicionamiento Territorial (Manual PAT).

Artículo 4°.- **Publicación de Resolución**

Disponer la publicación de la presente Resolución Directoral que aprueba el Manual para la Elaboración de Planes de Acondicionamiento Territorial (Manual PAT) en el Diario Oficial El Peruano, incluyendo el texto del Manual PAT, en tanto que sus apéndices y anexos deben ser publicados en el portal electrónico del Ministerio de Vivienda Construcción y Saneamiento (www.vivienda.gob.pe), de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Supremo N.° 001-2009 JUS.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

LUIS O. TAGLE PIZARRO

Director General

Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo

Documento publicado en el Diario Oficial "El Peruano" el 13 de setiembre del 2015.

NOTA: El texto del manual está en PDF

APRUEBAN MANUAL PARA LA ELABORACIÓN DE PLANES DE DESARROLLO URBANO

RESOLUCION MINISTERIAL N.° 325-2009-VIVIENDA

Lima, 7 de diciembre de 2009

CONSIDERANDO:

Que, el literal a) del artículo 4 de la Ley N.° 27792 - Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, prevé que esta entidad tiene entre otras funciones el diseñar, normar y ejecutar la política nacional y acciones del sector en materia de vivienda, urbanismo, construcción y saneamiento, así como ejercer competencias compartidas con los gobiernos regionales y locales, en materia de urbanismo, desarrollo urbano y saneamiento, conforme a Ley;

Que, el artículo 46 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, aprobado mediante el Decreto Supremo N.° 027-2003-VIVIENDA, señala que el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento coordinará con las municipalidades y promoverá su labor

en materia de acondicionamiento territorial y desarrollo urbano, brindándoles orientación técnica para la elaboración de los planes a los que se refiere dicho reglamento, en el caso que le sea solicitada;

Que, la Dirección Nacional de Urbanismo del Viceministerio de Vivienda y Urbanismo propone la aprobación del "Manual para la Elaboración de Planes de Desarrollo Urbano", el mismo que se constituye en una guía metodológica que orientará la actividad de las autoridades y equipos técnicos locales en la formulación, actualización e implementación de sus respectivos Planes de Desarrollo Urbano, a ser utilizado en la asesoría técnica a que se refiere el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, antes citado;

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 25 de la Ley N.° 29158 - Ley Orgánica del Poder Ejecutivo, la Ley N.° 27792 - Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, y su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N.° 002-2002-VIVIENDA;

SE RESUELVE:

Artículo 1°.- Aprobar el "Manual para la Elaboración de Planes de Desarrollo Urbano", el mismo que consta de seis (06) capítulos y dos (02) anexos, el mismo que forma parte integrante de la presente Resolución.

Artículo 2°.- Encargar al Viceministerio de Vivienda y Urbanismo, para que a través de la Dirección Nacional de Urbanismo, preste asistencia técnica en la preparación, armonización y/o actualización de Planes de Desarrollo Urbano a las municipalidades que así lo requieran, en atención a los criterios establecidos en el Manual que se aprueba por la presente Resolución y conforme a lo previsto en el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, aprobado por Decreto Supremo N.° 027-2003-VIVIENDA.

Artículo 3°.- Dispóngase la publicación de la presente Resolución Ministerial y su anexo, en el portal electrónico del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (http://www.vivienda.gob.pe), de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Supremo N.° 001-2009-JUS.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

JUAN SARMIENTO SOTO

Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Documento publicado en el Diario Oficial "El Peruano" el 8 de diciembre del 2009.

NOTA: El texto del manual está en PDF

LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA
LEY N.° 29415

EL PRESIDENTE DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA

POR CUANTO:

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA;

Ha dado la Ley siguiente:

LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA

TÍTULO I

Disposiciones generales

CAPÍTULO I

Objeto y fines

Artículo 1°.- **Objeto de la Ley**

Declárase de necesidad pública el proceso de saneamiento físico legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana en el ámbito nacional.

El objeto de la Ley se cumple en las siguientes etapas:

1. Etapa de Saneamiento Legal de Predios Tugurizados.

2. Etapa de Saneamiento Físico de Predios Tugurizados.

La culminación del proceso se realiza a través de programas de renovación urbana y supone la puesta en valor de los inmuebles saneados legal y físicamente.

La ejecución de la etapa del proceso de saneamiento legal de los predios tugurizados es el requisito previo para la ejecución de la etapa del proceso de saneamiento físico de los predios titulados.

En aquellos casos en los que el poseedor cuente con título de propiedad del inmueble y éste se ubique en una zona de tratamiento, el predio ingresa directamente a la etapa establecida en el numeral 2.

Artículo 2°.- **Ámbito de aplicación**

La presente Ley regula las acciones de los procesos de saneamiento físico y legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana en las áreas de tratamiento, sean de propiedad privada o estatal, comprendiendo tanto a personas naturales como jurídicas, y que hayan sido designadas como tales por las municipalidades distritales conforme al artículo 79, numeral 4.2, de la Ley núm. 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, previo cumplimiento de los requisitos que establece la presente Ley.

Artículo 3°.- **Fines de la Ley**

Son fines de la presente Ley los siguientes:

1. La superación de las condiciones de vida de los habitantes de viviendas tugurizadas, realizándose las acciones necesarias para mantener, mejorar y modernizar las viviendas existentes de acuerdo con las necesidades de los residentes.

2. La regularización o formalización de la propiedad -tomando en consideración los aspectos dominiales, registrales y legales aplicables a bienes inmuebles- que permita una correcta identificación del predio y su propietario.

3. La restauración y puesta en valor del patrimonio monumental urbano o zonas monumentales a través de programas de renovación urbana, que resultan del desarrollo de proyectos de rehabilitación, reconstrucción y valorización de inmuebles considerados monumentos históricos o ubicados en ambientes urbano-monumentales o en zonas monumentales.

Artículo 4°.- **Glosario de términos**

Para los efectos de la presente Ley, considéranse los siguientes conceptos:

a) Área de tratamiento: predios individuales o el conjunto de predios, que conforman áreas espacialmente continuas, que, por sus tendencias o grado de deterioro, requieren de acciones de renovación urbana.

b) Centro histórico: asentamiento humano vivo, fuertemente condicionado por una estructura física proveniente del pasado, reconocido como representativo de la evolución de un pueblo.

El centro histórico es la zona monumental más importante desde la cual se originó y desarrolló una ciudad.

Las edificaciones en centros históricos y zonas urbanas monumentales pueden poseer valor monumental o de entorno.

c) Erradicación: acción dirigida a eliminar estructuras o usos del suelo inconvenientes por el deterioro que produce, por razones de seguridad física o medio ambiental, y la ocupación indebida de los espacios públicos.

d) Inhabitabilidad: estado físico de los predios y de las unidades de vivienda, considerados tugurios o no, que no reúnen condiciones mínimas de salubridad, seguridad y confort para sus habitantes, de acuerdo con los criterios establecidos en la presente Ley, así como en normas técnicas expedidas por organismos especializados y leyes de la materia.

e) Poseedor: persona natural que posee un predio en virtud de un título, sin título alguno o cuando el que tenía ha fenecido, para los fines de esta Ley.

f) Propietario: persona natural o jurídica, o entidad estatal que acredite ser titular de la propiedad de predios con título válido, que se encuentren bajo el ámbito de aplicación de la presente Ley.

g) Quinta: conjunto de viviendas unifamiliares construidas en un terreno habilitado que posee un acceso común desde la vía pública en forma directa o a través de un patio común.

h) Reconstrucción: reedificación total o parcial de una edificación preexistente o de una parte de ella con las mismas características de la versión original.

También debe entenderse como la acción de restitución de estructuras de edificios y servicios en conjuntos urbanos, dentro de un planeamiento integral, para dar paso a mejores condiciones del ambiente urbano, preferentemente aplicable a zonas con un avanzado grado de deterioro o devastadas severamente por causas de origen natural o humano. Se prefiere la construcción vertical. Las acciones de reconstrucción se sustentan en forma preferente en los patrones de edificación de alta densidad de altura.

Cuando se trate de zona monumental o centro histórico, la reconstrucción debe sujetarse a lo dispuesto en el Reglamento Nacional de Edificaciones con relación a la altura y a las características de la edificación primigenia.

i) Rehabilitación: intervención sobre edificios o áreas recuperables mediante acciones de reparación, reposición o ampliación de algunos de sus elementos, así como de los servicios básicos y áreas libres, a fin de restituir sus condiciones de habitabilidad.

j) Remodelación: obra que se ejecuta para modificar la distribución de los ambientes con la finalidad de adecuarlos a nuevas funciones o incorporar mejoras sustanciales, dentro de una edificación existente, sin modificar el área techada.

También se entiende como la modificación de los elementos estructurales de un edificio o de un conjunto urbano para su reutilización, sea con mantenimiento o con sustitución de usos del suelo. Puede incluir la modificación de la estructura vial, la readecuación de los servicios básicos, el reflotamiento y provisión de áreas libres para fines recreacionales, o de espacio para equipamiento o servicios necesarios.

k) Restauración: proceso operativo técnico-científico multidisciplinario que, siguiendo una metodología crítico-analítica, tiene por objeto conservar y revelar los valores estéticos e históricos de un bien, mueble o inmueble. Se fundamenta en el respeto de los elementos antiguos y el testimonio de los documentos auténticos, se detiene ahí donde comienza lo hipotético.

También se entiende como la acción de rehabilitación dirigida preferentemente a inmuebles o espacios de valor urbano-monumental, cuya conservación requiere de un tratamiento especializado para restituir sus características originales sin perjuicio de su aplicación para fines contemporáneos, compatibles con su significado y conservación.

l) Renovación urbana: proceso permanente y coordinado de acciones preventivas y correctivas contra el deterioro físico de las viviendas localizadas en áreas urbanas identificadas, actuando dentro del marco general de los planes de desarrollo urbano.

m) Saneamiento físico: modificación de las condiciones de tugurización, hacinamiento e inhabitabilidad de las áreas de tratamiento que busca preservar el ornato, la monumentalidad, el medio ambiente y el plan de desarrollo urbano de la ciudad.

n) Saneamiento legal: regularización o formalización de la propiedad, tomando en consideración los aspectos dominiales, registrales y legales aplicables a bienes inmuebles, que permiten una correcta identificación del predio y su propietario para fines de esta Ley.

ñ) Tugurio: una o varias unidades de vivienda que no reúnen las condiciones básicas de habitabilidad por tener deficiencias en cuanto al área vital, servicios de agua, desagüe y energía eléctrica; iluminación y ventilación naturales; e, igualmente, por estar deterioradas y no contar con posibilidades de ampliación o de remodelación y carecer de certificado de habitabilidad.

o) Zona de tratamiento para fines de saneamiento legal: unidad inmobiliaria o conjunto de éstas que carecen de título de propiedad, por lo que resultan susceptibles de iniciar los procedimientos administrativos de acceso a la titulación a que se contrae la presente Ley.

p) Zona de tratamiento para fines de saneamiento físico: área urbana constituida por un conjunto de predios afectados por el deterioro que, por ciertas características, componen sectores urbanos espacialmente continuos, que justifican un tratamiento integral y de conjunto.

q) Zona o ambiente monumental: espacio urbano o rural conformado por inmuebles homogéneos con valor monumental. También se denomina así al espacio que comprende un inmueble monumental y su respectiva área de apoyo monumental.

CAPÍTULO II

De las entidades intervinientes

Artículo 5°.- **Entidades intervinientes**

Las entidades que intervienen en el proceso de saneamiento físico y legal participan en todo el proceso integral de renovación urbana, dentro del marco general que establece el presente artículo, siendo competentes y responsables las siguientes entidades:

a) Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento es el ente rector, dentro del ámbito de su competencia, en materia de vivienda, urbanismo y desarrollo urbano y tiene entre sus atribuciones promover y facilitar el desarrollo de proyectos de vivienda utilizados en los procesos de renovación urbana, dentro del marco de los programas Techo Propio, Mivivienda, créditos del Banco de Materiales (Banmat S.A.C.) y otros que puedan crearse y que componen el Plan Nacional de Vivienda, cuyos fines sean concordantes con la presente Ley. Asimismo, presta, cuando sea requerido, acciones de asistencia técnica en favor de los gobiernos locales.

b) Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) es la entidad que facilita los trámites para la pronta disposición de los terrenos estatales que sirvan para la reubicación de los poseedores involucrados en los proyectos.

c) Gobiernos regionales son los entes que formulan las políticas regionales en la materia y apoyan la gestión de los niveles locales para el cumplimiento de la presente Ley.

d) Municipalidades distritales son los entes responsables de la identificación y calificación de los tugurios en los cuales se desarrollarán los procesos de renovación urbana.

e) Municipalidades provinciales son los entes responsables de diseñar y ejecutar los planes de renovación urbana luego de realizados los procesos de saneamiento físico respectivos.

f) Ministerio de la Mujer y Desarrollo Social es la entidad de la cual dependen las sociedades de beneficencia pública. Efectúa las acciones pertinentes para realizar las transferencias, compraventas y permutas; formula los mecanismos que posibiliten y agilicen la disposición de los predios bajo su dominio para efectuar acciones de los procesos establecidos en esta Ley.

g) Instituto Nacional de Cultura (INC) es la entidad que establece convenios o autorizaciones, según sea el caso, que agilicen los trámites de disposición de los inmuebles pertenecientes al Patrimonio Cultural de la Nación de valor monumental, histórico o cultural de acuerdo con lo establecido en la Ley núm. 28296, Ley General del Patrimonio Cultural de la Nación, y su reglamento.

h) Instituto Nacional de Defensa Civil (Indeci) es la entidad que realiza conjuntamente con las municipalidades distritales la identificación de las zonas de tratamiento con fines de saneamiento físico de la propiedad.

i) Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (Cofopri) asesora y asiste, previo convenio de cooperación con las municipalidades provinciales, las acciones de saneamiento de la propiedad desarrolladas en el marco de los programas de renovación urbana; asimismo, asiste a las diferentes instituciones involucradas en la aplicación de la presente Ley.

j) Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (Sunarp) contribuye al saneamiento legal de las áreas de tratamiento sujetas a dicho proceso.

Artículo 6°.- **Competencia municipal**

Las municipalidades distritales identifican y califican las áreas de tratamiento y los tugurios en los cuales deben realizarse tareas de renovación urbana, conforme con lo dispuesto por la Ley núm. 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

Las municipalidades provinciales diseñan y ejecutan los planes de renovación urbana y actúan en el proceso de saneamiento físico legal de la propiedad tugurizada dentro de sus circunscripciones, enmarcándose dentro del plan de desarrollo urbano de su jurisdicción, conforme con lo dispuesto por la Ley núm. 27972, Ley Orgánica de Municipalidades.

CAPÍTULO III

Aspectos generales

Artículo 7°**.- Saneamiento legal**

Es la etapa inicial a cargo de las municipalidades provinciales mediante la cual los poseedores de los predios que se ubican en las áreas de tratamiento buscan regularizar o formalizar su propiedad, previo empadronamiento, verificación y calificación de la situación de los inmuebles y, de ser el caso, la situación de los poseedores.

Artículo 8°.- **Empadronamiento y calificación**

Las municipalidades distritales efectúan el empadronamiento de los predios de su jurisdicción susceptibles del proceso de saneamiento legal a que se contrae la presente Ley, previa verificación y calificación de la situación jurídica de los inmuebles y sus ocupantes.

Concluida la etapa de empadronamiento y calificación, aprobada mediante resolución de alcaldía, de las áreas de tratamiento con fines de saneamiento legal, se remiten a la municipalidad provincial respectiva los expedientes técnicos, informes, actos administrativos y toda la documentación para el inicio del procedimiento de saneamiento legal.

Artículo 9°.- **Procedimientos de saneamiento legal**

Los procedimientos de saneamiento legal son los siguientes:

1. Declaración administrativa de abandono.
2. Declaración de prescripción adquisitiva administrativa.

Artículo 10.- **Gastos de aplicación de la norma**

Los gastos que demande la aplicación de la presente Ley se ejecutan con cargo a los presupuestos institucionales de las entidades intervinientes a las que se refiere el artículo 5, conforme a sus competencias, sin demandar recursos adicionales al Tesoro Público.

CAPÍTULO IV

Declaración administrativa de abandono

Artículo 11.- **Definición**

El abandono a que se refiere el artículo 968, numeral 4, del Código Civil constituye un modo de extinguir la propiedad, el mismo que se materializa mediante acto administrativo a cargo de las municipalidades provinciales y de conformidad con el procedimiento establecido en el presente capítulo.

El plazo de abandono a que se refiere el numeral 4 del artículo 968 del Código Civil se computa a partir de la fecha estimada de inicio del deterioro físico del predio por falta de mantenimiento sustancial de sus estructuras principales. La comprobación se realiza mediante peritaje técnico que incluye pruebas fehacientes de sus conclusiones.

El peritaje técnico debe acreditar el deterioro físico de las estructuras principales de los inmuebles o la inhabitabilidad de sus ambientes interiores a consecuencia de la falta de mantenimiento que puede ocasionar riesgo para la vida y la salud de sus moradores.

El titular de la propiedad a que se refiere el presente capítulo puede acudir al arbitraje dentro del plazo máximo de veinte (20) días hábiles para cuestionar el peritaje o la compensación. En caso de que no acuda al arbitraje, se entiende que ha aceptado el peritaje técnico o la compensación.

Una vez expedido el respectivo laudo, corresponde a la Dirección General de Desarrollo Urbano o a la entidad que haga sus veces, perteneciente a la municipalidad provincial en cuya jurisdicción se ubica el inmueble, expedir la resolución que declara en primera instancia el abandono.

Artículo 12.- **Comprobación del abandono mediante peritaje técnico**

El abandono se comprueba mediante un peritaje técnico en el cual se evalúan los siguientes aspectos:

1. Estado físico de la edificación.- Permite identificar la situación de las estructuras del inmueble y la antigüedad de las mismas, así como la vulnerabilidad y deterioro físico del predio de acuerdo con la normativa vigente.

2. Estado de habitabilidad de la edificación.- Permite comprobar el estado de conservación de los interiores del predio verificando las instalaciones sanitarias, las condiciones de ventilación e iluminación, entre otros.

Los informes técnicos son suscritos por arquitectos colegiados y registrados ante los gobiernos locales de acuerdo con las normas que establezca el reglamento.

Artículo 13.- **Compensación a los propietarios producto de la declaración de abandono**

13.1 Se reconoce una compensación a favor de los titulares de la propiedad apersonados al procedimiento administrativo de declaratoria de abandono, siempre que demuestren fehacientemente la titularidad sobre el predio. La compensación es valorizada mediante una tasación sobre la base de precios del mercado establecida por la Dirección Nacional de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, según corresponda, de conformidad con el Reglamento Nacional de Tasaciones, el mismo que no debe tener una antigüedad mayor a un (1) año, considerando el estado de deterioro o ruina y otros factores de evaluación arquitectónica, social o económica.

13.2 En los casos que, iniciado el procedimiento administrativo de declaratoria de abandono, el titular de la propiedad se apersone al mismo, la inscripción de la transferencia de propiedad a favor de la municipalidad se efectúa en mérito de la copia certificada del documento que acredite el pago de la compensación a favor del titular de la propiedad.

El pago o la consignación de la compensación es de cargo de la asociación de vivienda beneficiaria y se produce en un plazo no mayor de noventa (90) días de establecido por la Dirección Nacional de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y notificada al titular de la propiedad.

El pago de la compensación se entiende efectuado válidamente por la vía de la consignación judicial cuando existe duplicidad registral, total o parcial, o procesos judiciales en los que se discuta la titularidad del bien, o cuando el titular de la propiedad cuestione el valor de la compensación.

El procedimiento administrativo de declaratoria de abandono caduca de pleno derecho cuando no se acredita el pago de la compensación dentro del plazo de noventa (90) días de establecido por la Dirección Nacional de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, y notificada al titular de la propiedad.

13.3 La asociación de vivienda puede acceder a las formas de financiamiento establecidas en la presente Ley o las que existan en el mercado con la finalidad de cumplir con el pago de la compensación.

Artículo 14.- **Régimen de excepción**

Los actos de disposición que se realizan sobre el bien no liberan al nuevo titular de los efectos del abandono, salvo que este último decida someterse a un programa de renovación urbana conforme a la presente Ley.

Artículo 15.- **Procedimiento para la declaración de abandono**

El procedimiento para la declaración de abandono se inicia con la notificación cierta al titular o titulares de la propiedad a que se refiere el presente capítulo y la publicación de avisos en un diario de circulación nacional al menos una (1) vez por semana durante el plazo de un (1) mes.

El abandono administrativo se tramita a solicitud de parte o de oficio por la municipalidad provincial y de conformidad con lo dispuesto en el reglamento.

El abandono es declarado en sede administrativa, previa verificación de las causales establecidas en el artículo 11.

En el procedimiento de abandono, se garantiza, bajo sanción de nulidad, el debido proceso y la determinación de las instancias administrativas.

Para efectos del procedimiento para la declaración de abandono, se establecen las siguientes instancias:

1. Primera instancia a cargo de la Dirección General de Desarrollo Urbano, o la entidad que haga sus veces, perteneciente a la municipalidad provincial en cuya jurisdicción se ubica el inmueble y que concluye con la declaración de abandono.

2. Segunda instancia o impugnación en sede administrativa a cargo de la municipalidad provincial, mediante resolución de alcaldía.

Agotada la vía administrativa, se puede recurrir al proceso contencioso administrativo.

Artículo 16.- **Efectos de la declaración de abandono**

La resolución municipal que declara el abandono constituye cosa decidida, extinguiendo el dominio anterior y dispone la transferencia a favor de la municipalidad provincial.

Artículo 17.- **Lineamientos generales aplicables al procedimiento**

Para la declaración administrativa de abandono de dominio, son de aplicación las normas que establezca el reglamento de la presente Ley.

Artículo 18.- **Obligación de la municipalidad provincial de transferir a poseedores calificados**

Declarado el abandono administrativo, la municipalidad provincial procede a la inmediata transferencia de la propiedad a favor de una asociación de vivienda cuyos miembros sean todos los poseedores.

Para que la municipalidad provincial proceda a la transferencia a los poseedores beneficiarios, éstos deben estar organizados y haber suscrito el compromiso con dicha comuna de ejecutar el plan de renovación, puesta en valor, rehabilitación u otra intervención urbanística que corresponda realizar sobre el predio. La transferencia no se efectúa hasta que los poseedores beneficiarios cumplan con dichos requisitos. El reglamento establece la forma y características de la organización a la que pueden acceder los poseedores beneficiarios.

Artículo 19.- **Causales de revocación y nulidad de la declaración administrativa de abandono**

Los procedimientos de declaración administrativa de abandono son revocables en los siguientes casos:

1. Si el predio no es sujeto a acciones de renovación urbana dentro del plazo establecido en el reglamento.

2. Si producida la reversión, la propiedad no es transferida a los poseedores organizados.

Los procedimientos de declaración administrativa de abandono son nulos en los siguientes casos:

1. Si los expedientes de abandono no cuentan con los requisitos que establece la presente Ley.

2. Si no se ha garantizado el derecho al debido procedimiento.

CAPÍTULO V

Prescripción adquisitiva administrativa

Artículo 20.- **Prescripción adquisitiva administrativa**

La prescripción administrativa tiene por finalidad que se declare a través de un arbitraje de derecho o en la vía notarial, a elección del propietario, la prescripción adquisitiva, disponiéndose la transferencia de la propiedad por razones de transcurso del tiempo en la posesión del bien.

Los requisitos para la declaración administrativa de prescripción adquisitiva son los siguientes:

1. Que los poseedores del inmueble, objeto de prescripción, hayan ocupado el bien por un tiempo durante diez (10) años.

2. Que los poseedores de inmuebles sean herederos del propietario que no contaba con título inscrito.

3. Que los poseedores del inmueble no se encuentren en condición de arrendatarios.

Artículo 21.- **Procedimiento**

Expedido el laudo arbitral o el instrumento notarial respectivo, y en caso fuera favorable al poseedor, la prescripción adquisitiva municipal se tramita a solicitud de parte o de oficio por la propia municipalidad provincial, siguiendo las normas que dicte el reglamento de la presente Ley.

El procedimiento debe garantizar el debido proceso y el ejercicio del derecho de defensa de los administrados.

Son de aplicación las reglas de la transferencia inmediata de poseedores calificados, así como las causales de nulidad previstas en el artículo 19, para el caso del abandono. En todo lo no previsto en el presente título, resulta de aplicación la regulación contenida en la Ley núm. 27117, Ley General de Expropiaciones, para el arbitraje potestativo del sujeto pasivo.

Artículo 22.- **Efectos jurídicos de la adjudicación**

Expedida la resolución de prescripción adquisitiva, la municipalidad provincial se adjudica la propiedad del predio como paso previo para el saneamiento de la titularidad. La municipalidad provincial transfiere la propiedad a título gratuito, bajo responsabilidad, a los beneficiarios del proceso de adjudicación.

TÍTULO II

Proceso de saneamiento físico de la propiedad tugurizada

CAPÍTULO I

Saneamiento físico y tugurización

Artículo 23.- **Saneamiento físico**

El proceso de saneamiento físico de la propiedad busca modificar el estado de tugurización, hacinamiento y las demás condiciones de inhabitabilidad de los inmuebles tugurizados, preservando el ornato, la monumentalidad, el medio ambiente y el plan de desarrollo urbano de la ciudad.

El proceso de saneamiento físico de la propiedad supone haber concluido con la etapa inicial de saneamiento legal por lo que se realiza necesariamente en los inmuebles que cuenten con título de propiedad. Dicho proceso se consolida con los programas de renovación urbana que buscan valorizar los predios en estado de tugurización.

Artículo 24.- **Estado de tugurización**

El estado de tugurización es declarado por la autoridad municipal distrital donde se ubica el predio, ya sea de oficio o a solicitud de los propietarios del predio. Las municipalidades provinciales fijan el procedimiento de declaración de tugurización de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley y normas conexas.

Artículo 25.- **Predios tugurizados**

Para los efectos de la presente Ley, son predios tugurizados las siguientes edificaciones:

a) Edificaciones con más de cuarenta (40) años de antigüedad: cuando la edificación presente una vulnerabilidad física alta o muy alta según los criterios establecidos por el Instituto Nacional de Defensa Civil (Indeci), de modo que la edificación atente contra la seguridad e integridad física de los moradores e incluso de los vecinos colindantes por riesgo de colapso.

b) Edificaciones menores de cuarenta (40) años: la edificación del predio o unidad inmobiliaria que no se ajuste a las normas de edificación y que, además, se observe la presencia de las causales c) y d) del presente artículo.

c) Edificaciones que atenten contra la vida y la salud de los moradores y vecinos por hacinamiento humano, grave afectación de las paredes y estructuras principales a consecuencia de la humedad u otros agentes bacteriológicos; que cuenten con servicios básicos insalubres y ambientes para funciones incompatibles entre sí, según las normas técnicas aprobadas por la Organización Mundial de la Salud (OMS) y las normas contenidas en las leyes de sanidad vigentes.

d) En todos los casos que la edificación carezca de ventilación e iluminación natural o artificial o que cuenten con ellas, pero de modo inadecuado, según las normas que emita el gobierno local, sustentadas en criterios establecidos en las normas nacionales e internacionales que resulten aplicables de acuerdo con la realidad de cada zona o área de tratamiento.

CAPÍTULO II

Programa de renovación urbana de predios tugurizados

Artículo 26.- **Programas de renovación urbana de predios tugurizados**

Los programas de renovación urbana de predios tugurizados constituyen instrumentos de gestión urbanística, que comprenden el desarrollo y ejecución de obras a través de proyectos inmobiliarios y de infraestructura, con la finalidad de eliminar la tugurización, hacinamiento y demás situaciones de inhabitabilidad, así como preservar el ornato de la ciudad, su monumentalidad y el medio ambiente.

Los programas de renovación urbana son aprobados por las municipalidades provinciales, teniendo en cuenta los planes de desarrollo urbano, aprobados por éstas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 79 de la Ley núm. 27972, Ley Orgánica de Municipalidades, y por la Municipalidad Metropolitana de Lima, con arreglo a lo establecido en el artículo 161 de la referida Ley, así como las normas de zonificación y densificación y otras que resulten pertinentes.

Artículo 27.- **Aprobación del proyecto**

Las municipalidades provinciales aprueban los proyectos inmobiliarios que se ejecuten sobre la base de los programas de renovación urbana aprobados conforme con lo dispuesto en el artículo 25.

Artículo 28.- **Proyectos inmobiliarios**

Los proyectos inmobiliarios son diseñados considerando los lineamientos básicos siguientes:

1. Criterios de rentabilidad a través de generación de unidades inmobiliarias excedentes para vivienda o comercio, según corresponda, con la finalidad de subsidiar a los beneficiarios.

2. Respeto de las consolidaciones arquitectónicas existentes siempre que las mismas puedan ser consideradas viviendas habitables o requieran una rehabilitación mínima.

3. Respeto de la identidad urbana, las tipologías de uso del espacio, el entorno paisajístico y el medio ambiente.

4. Compensación de áreas y aires por mayor espacio interior, empleando para ello alturas mayores a las reglamentarias, de modo que los usuarios puedan emplear espacio interior de acuerdo con sus necesidades.

Artículo 29.- **Sanciones para quienes no ejecuten proyectos de renovación urbana**

Las municipalidades provinciales establecen sanciones tales como multa, clausura temporal o definitiva u otras contra los propietarios que no realicen los proyectos inmobiliarios sobre sus predios declarados tugurizados, dentro de los seis (6) meses de notificados con la resolución administrativa.

La clausura definitiva procede en caso de severo deterioro físico con riesgo inminente de colapso. En este caso, transcurrido el plazo de un (1) año desde que se notificó dicha clausura, sin que el propietario haya presentado una propuesta de renovación urbana, la municipalidad provincial solicita la dación de la ley autoritativa respectiva al Congreso de la República por la causal de necesidad pública.

CAPÍTULO III

Modos de intervención legal para ejecutar programas de renovación urbana de predios tugurizados

Artículo 30.- **Modos de intervención legal**

En aquellos casos donde se cuente con titulación saneada, para la ejecución de las acciones conducentes a la renovación urbana, se pueden emplear cualquiera de los mecanismos siguientes:

a) Negociación o conciliación.- Este mecanismo se emplea en aquellos casos donde exista acuerdo entre el dueño o copropietarios y los poseedores para transferir la propiedad y someter el predio a un programa de renovación urbana. En tales casos, la conciliación está a cargo de la municipalidad provincial que asesora y asiste, previo convenio con el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (Cofopri) u otra entidad especializada en temas de conciliación, mediación y composición de conflictos. La referida autoridad municipal propone reglas o mecanismos que facilitan la conciliación respecto del precio de venta y demás condiciones esenciales para viabilizar la transferencia de propiedad.

b) Intervención directa del propietario.- Los propietarios con titularidad saneada que deseen someter sus predios a programas de renovación urbana presentan sus propuestas, las cuales contienen necesariamente dos componentes: inclusión social y condiciones mínimas de habitabilidad. La inclusión social consiste en contar con la aprobación de los poseedores, quienes, para tal fin, se agrupan en una asociación de vivienda, la cual aprueba la propuesta que presente el dueño. Además, la propuesta del propietario contiene una copia de los contratos de alquiler suscritos entre el propietario y cada poseedor, en los que se garantice la continuidad de la relación contractual una vez ejecutada la renovación, en la forma prevista y acordada por ambas partes.

c) Expropiación con fines de renovación urbana.- En aquellos casos donde los propietarios no acepten someter sus predios a programas de renovación urbana, los municipios formulan las solicitudes de expropiación de conformidad con lo establecido en el artículo 96 de la Ley núm. 27972, Ley Orgánica de Municipalidades; la Ley núm. 27117, Ley General de Expropiaciones, la presente Ley y su reglamento.

La municipalidad convoca a promotores o constructoras que se interesen en desarrollar proyectos inmobiliarios de interés social sobre los predios objeto de expropiación y a la entidad técnica, persona natural o jurídica que es elegida de acuerdo con las reglas que determine el reglamento.

CAPÍTULO IV

Financiamiento del proyecto inmobiliario

Artículo 31.- **Agente financiero**

Los proyectos inmobiliarios que se lleven a cabo dentro de los programas de renovación urbana pueden ser financiados con recursos del Banco de Materiales (Banmat S.A.C.), la banca privada, las empresas microfinancieras, las empresas administradoras hipotecarias, las Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones (AFP) y la banca de segundo piso del país o del exterior.

El Banco de Materiales (Banmat S.A.C.) está facultado para conducir las líneas de renovación urbana que ponga a disposición la banca de segundo piso nacional o la cooperación internacional, así como las provenientes del Fondo Mivivienda y el Programa Techo Propio, de acuerdo con las condiciones que establezca cada proveedor de los mencionados fondos.

Las Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones (AFP) y las empresas administradoras inmobiliarias pueden participar adquiriendo títulos valores o valores inmobiliarios que sean emitidos con cargo a los patrimonios autónomos derivados de los fideicomisos inmobiliarios, que se constituyan para el financiamiento de los proyectos inmobiliarios. El reglamento establece las pautas generales para facilitar la inversión de dichas entidades.

Artículo 32.- **Diseño financiero**

La banca de segundo piso puede destinar fondos a través de fideicomisos inmobiliarios u otras figuras que atraigan y confieran seguridad a los inversionistas y agentes financieros.

En tales casos, los créditos o financiamientos están cubiertos con garantías aceptadas por el sistema financiero, incluyendo la constitución de patrimonios autónomos que comprenden tanto el terreno como el proyecto inmobiliario y los flujos que genere hasta la culminación de la edificación.

Las fuentes de los medios de pago son las siguientes:

a. Venta de unidades de vivienda excedentes.

b. Explotación económica (comercial, turística o cultural) de las partes intangibles de los predios monumentales.

c. Recursos propios de cada prestatario.

CAPÍTULO V

Soporte técnico institucional y participación de los gobiernos nacional y municipal

Artículo 33.- **Soporte técnico financiero internacional**

33.1 Las municipalidades provinciales, en materia de saneamiento legal y físico, pueden celebrar convenios con el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (Cofopri) y otras entidades públicas o privadas especializadas con el objeto de obtener recursos técnicos y financieros provenientes del Gobierno Nacional o de la cooperación internacional, con sujeción a la normatividad vigente.

33.2 Para las acciones de saneamiento legal y físico de la propiedad y la renovación urbana, las municipalidades se encuentran facultadas para ejecutar las medidas administrativas que resulten necesarias para el cumplimiento de los objetivos de la presente Ley.

Artículo 34.- **Participación del Gobierno Nacional**

34.1 La Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) transfiere al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento los inmuebles de dominio privado del Estado de acuerdo con la disponibilidad de ésta, a fin de que dicho ministerio proceda de conformidad con la presente Ley.

34.2 El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento queda facultado para ejecutar, sobre los inmuebles mencionados en el párrafo 34.1, proyectos piloto de vivienda destinados a la reubicación de las familias afectadas por procesos de renovación urbana.

Artículo 35.- Participación de la municipalidad provincial

Las municipalidades provinciales, para ejecutar los proyectos de renovación urbana, pueden hacer lo siguiente:

1. Realizar cambios específicos de zonificación en plazos perentorios en las áreas donde se ejecuten proyectos de alojamiento temporal.

2. Calificar los anteproyectos y otorgar las correspondientes licencias de obras en plazos perentorios.

3. Promover y ejecutar, conjuntamente con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, los proyectos piloto a que se refiere el párrafo 34.2.

Disposiciones complementarias

Primera Disposición Complementaria.- Los procedimientos de saneamiento legal, así como aquellos referidos a la intervención para la renovación urbana, son incorporados al Texto Único de Procedimientos Administrativos de cada municipalidad.

Segunda Disposición Complementaria.- Las municipalidades provinciales pueden capacitar técnicamente a los beneficiarios de la presente Ley para que participen en los programas de renovación urbana de predios tugurizados. Para tal efecto, celebran convenios institucionales con escuelas técnicas o universidades.

Tercera Disposición Complementaria.- Autorízase a la Agencia Peruana de Cooperación Internacional (APCI); el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; y al Banco de Materiales (Banmat S.A.C.) para gestionar ante las agencias de cooperación internacional, gobiernos u organismos cooperantes donaciones o aportaciones no reembolsables destinadas a financiar los programas de renovación urbana que se ejecuten en mérito de la presente Ley.

El Banco de Materiales (Banmat S.A.C.) administra dichos recursos, incluyendo la reasignación del crédito, pudiendo fijar las condiciones para acceder a los financiamientos que otorgue con cargo a los citados recursos. Queda facultado para establecer convenios con instituciones u organizaciones para cumplir los fines de acreditación y otros que sean necesarios para la óptima colocación, administración y recuperación de tales recursos.

Cuarta Disposición Complementaria.- Facúltase a las sociedades de beneficencia pública para que, previa valorización correspondiente de los inmuebles de propiedad de las cofradías, archicofradías, capellanías y demás congregaciones de seglares y de los legados, suscriban contratos asociativos a los que se refiere la Ley núm. 26887, Ley General de Sociedades, a fin de aportar dichos inmuebles para la ejecución de programas de renovación urbana de predios tugurizados, así como de vivienda.

El valor del inmueble aportado es reembolsado en áreas útiles construidas, cuya propiedad y renta son destinadas a satisfacer las correspondientes cargas y obligaciones establecidas en sus documentos constitutivos o, en su defecto, para los fines sociales y asistenciales de la sociedad de beneficencia pública.

Quinta Disposición Complementaria.- Lo dispuesto en el Título I de la presente Ley, sobre el proceso de saneamiento legal, es requisito previo para el ingreso al proceso de saneamiento físico y posterior acceso a los programas de renovación urbana de predios tugurizados. Ingresan a esta etapa solamente aquellos inmuebles que cuenten con título de propiedad debidamente saneado.

Disposiciones finales

Primera Disposición Final**.-** La presente Ley entra en vigencia el día siguiente de la publicación del reglamento que origine la presente norma.

Segunda Disposición Final.-El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento queda encargado de formular el reglamento de la presente Ley en un plazo de noventa (90) días, contado a partir de su publicación.

POR TANTO:

Habiendo sido reconsiderada la Ley por el Congreso de la República, aceptándose las observaciones formuladas por el señor Presidente de la República, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 108 de la Constitución Política del Perú, ordeno que se publique y cumpla.

En Lima, a los treinta días del mes de setiembre de dos mil nueve.

LUIS ALVA CASTRO

Presidente del Congreso de la República

ANTONIO LEÓN ZAPATA

Tercer Vicepresidente del Congreso de la República

Documento publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el 2 de octubre del 2009.

APRUEBAN REGLAMENTO DE LA LEY DE SANEAMIENTO FÍSICO LEGAL DE PREDIOS TUGURIZADOS CON FINES DE RENOVACIÓN URBANA

DECRETO SUPREMO N.° 011-2010-VIVIENDA

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

CONSIDERANDO:

Que, mediante Ley N.° 29415 - Ley de Saneamiento Físico Legal de Predios Tugurizados con Fines de Renovación Urbana, se declaró de necesidad pública el proceso de saneamiento físico legal de predios tugurizados con fines de renovación urbana, a nivel nacional;

Que, la Primera Disposición Final de citada Ley, dispone que su reglamentación estará a cargo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; por lo que con Resolución Ministerial N.° 287-2009-VIVIENDA, se creó la Comisión Sectorial de Naturaleza Temporal en el

Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, con el objeto de formular el mencionado Reglamento, la misma que estuvo conformada por los representantes de: (i) Dirección Nacional de Urbanismo; (ii) Dirección Nacional de Vivienda, (iii) Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN) y (iv) Organismo de Formalización de la Propiedad Informal (COFOPRI) y en calidad de participantes el Instituto Nacional de Cultura (INC), el Instituto Nacional de Defensa Civil (INDECI), la Sociedad de Beneficencia Pública de Lima Metropolitana (SBPLM), la Asociación de Municipalidades del Perú (AMPE), la Municipalidad Metropolitana de Lima (MML), las Agencias y/o Programas de Cooperación Técnica Internacional y los Colegios Profesionales;

Que, la mencionada Comisión Sectorial de Naturaleza Temporal ha presentado su Informe Final al cual anexaron el proyecto de Reglamento, el mismo que fue publicado en el portal electrónico del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento por el plazo de treinta (30) días calendario, conforme a lo dispuesto por la Resolución Ministerial N.° 093-2010-VIVIENDA; habiéndose recibido diversos aportes de la opinión pública;

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 de Reglamento**

Apruébese el Reglamento de la Ley de Saneamiento Físico Legal de Predios Tugurizados con Fines de Renovación Urbana, que consta de diez (10) Capítulos, ciento nueve (109) artículos y diez (10) Disposiciones Complementarias Finales, el cual forma parte integrante del presente Decreto Supremo.

Artículo 2°.- **Disposiciones Complementarias**

El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento mediante Resolución Ministerial, dictará las disposiciones complementarias que faciliten el cumplimiento del Reglamento de la Ley de Saneamiento Físico Legal de Predios Tugurizados con Fines de Renovación Urbana.

Artículo 3°.- **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 veintinueve días del mes de octubre del año dos mil diez.

ALAN GARCÍA PÉREZ

Presidente Constitucional de la República

JUAN SARMIENTO SOTO

Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Documento publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el 30 de octubre del 2010.

REGLAMENTO DE LA LEY N.° 29415

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1°.- **Objeto del Reglamento**

El presente Reglamento regula los procedimientos y las disposiciones establecidas en la Ley N.° 29415 para el saneamiento físico legal de predios tugurizados con fines de Renovación Urbana.

Asimismo, establece los procedimientos y condiciones que deben aplicarse a los propietarios, moradores/poseedores interesados, para lograr que los predios tugurizados puedan ser saneados legal y físicamente con fines de Renovación Urbana.

Las disposiciones de la Ley y del presente Reglamento prevalecen sobre cualquier otra norma que se le oponga en los temas relacionados con la Ley. En todo aquello no previsto en la Ley y su Reglamento, o en caso de vacío, se aplicará supletoriamente las demás disposiciones legales y del derecho común que no sean incompatibles con el objeto y finalidad de la Ley.

Artículo 2°.- **Alcance**

El presente Reglamento es de aplicación a nivel nacional y compromete la participación de los Niveles Nacional, Regional y Local; del sector público y privado; de los propietarios y de los moradores/poseedores de predios tugurizados y/o en situación de abandono físico y/o legal.

Artículo 3°.- **De los términos**

En adelante y para los efectos de este Reglamento, se entenderá por:

- **Ley:** Ley N.° 29415, Ley de Saneamiento Físico Legal de Predios Tugurizados con fines de Renovación Urbana.

- **Reglamento:** El presente Reglamento.

- **VIVIENDA:** Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

- **VMVU:** Viceministerio de Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

- **DNU:** Dirección Nacional de Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

- **DNV:** Dirección Nacional de Vivienda del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

- **DNC:** Dirección Nacional de Construcción del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

- **SBN:** Superintendencia Nacional de Bienes Estatales.

- **INC:** Instituto Nacional de Cultura.

- **COFOPRI:** Organismo de Formalización de la Propiedad Informal.

- **BANMAT:** Banco de Materiales.

- **Áreas de Tratamiento:** Constituidas por los predios individuales o el conjunto de ellos (que conforman áreas espacialmente continuas o no, dentro de una misma zona urbana o delimitación jurisdiccional a nivel distrital) calificadas como tal por la Municipalidad Distrital y que, por su notorio grado de deterioro físico, social y económico requieren de acciones de Renovación Urbana.

- **Los predios:** Unidades Inmobiliarias de uso exclusivo e independiente, delimitados en el registro inmobiliario, sean matrices o independizaciones, y por ello constituyen la unidad básica de las zonas de tratamiento.

- **Titular de Predio:** Para los efectos de esta Ley y su Reglamento, se consideran como titulares de predio a los propietarios que demuestren documentariamente su derecho inscrito en los Registros Públicos respectivos.

- **Moradores:** Ocupantes de predios calificados como tugurios incluidos en Áreas de Tratamiento, que requieren ser sometidos a cualquiera de las modalidades de saneamiento establecidas por la Ley y este Reglamento.

- **Poseedores:** Moradores de predios calificados como tugurios incluidos en Áreas de Tratamiento, debidamente empadronados y que cumplen con las condiciones y requisitos para ser calificados con derecho a la adjudicación del predio bajo cualquiera de las modalidades de saneamiento establecidas en la Ley y su Reglamento.

- **Actos de conservación o mantenimiento:** Aquellos que tienen por finalidad evitar el severo deterioro físico del predio, prolongando la vida útil del mismo y minimizando el grado de vulnerabilidad de la edificación. Los actos de conservación comprenden incluso la rehabilitación integral del predio.

- **Predios Estatales:** Aquellos que se encuentren bajo dominio privado del Estado de acuerdo a Ley.

- **PIDRU´s:** Proyectos Inmobiliarios de Destugurización con fines de Renovación Urbana, orientados a la creación, recuperación, rehabilitación y/o restauración de una ovarias unidades de vivienda que se encuentren en un Área de Tratamiento, cuya ejecución contribuye a la mejora de la calidad de vida de los moradores/poseedores y al mejoramiento del entorno urbano.

- **Proyectos de Interés Privado**: Son PIDRU´s cuyas características de zonificación y de aprovechamiento del predio brinden expectativas de rentabilidad al inversionista.

- **Proyectos de Interés Social**: Son PIDRU´s cuyas características de zonificación y condiciones socioeconómicas de sus ocupantes, exige la participación del Estado.

- **Proyectos de Interés Mixto**: Son PIDRU´s cuyas características de zonificación y condiciones socioeconómicas de sus ocupantes, permiten la participación del Estado y existe interés del inversionista.

- **Resolución Municipal:** Acto administrativo que contiene la decisión de la autoridad municipal, sea de competencia distrital o provincial.

CAPÍTULO II

De las áreas de tratamiento

Artículo 4°.- **Definición**

Las Áreas de Tratamiento están constituidas por los predios individuales o el conjunto de ellos, que conforman áreas espacialmente continuas o no, dentro de una misma zona urbana o delimitación jurisdiccional a nivel distrital y que, por su notorio grado de deterioro físico, social y económico requieren de acciones de Renovación Urbana en el marco de la Ley y el presente Reglamento.

Artículo 5.- **Finalidades de la identificación**

La identificación y delimitación de las Áreas de Tratamiento tiene como finalidad:

1) Determinar el marco de referencia físico-espacial, técnico y legal para el tratamiento de áreas específicas, mediante alguna o varias de las acciones a que se refiere el Artículo 10 del presente Reglamento, referente a las modalidades de intervención.

2) Contribuir al mejoramiento de las áreas urbanas a través de la destugurización, el deshacinamiento progresivo y la rehabilitación o complementación de la infraestructura de servicios básicos y sociales.

3) Prevenir el deterioro y lograr la recuperación de las áreas urbanas mediante el control, el reordenamiento y la compatibilización de usos del suelo.

4) Promover y orientar las inversiones en proyectos y/ o programas de Renovación Urbana por parte del Estado, los propietarios, promotores o empresarios privados y los ocupantes organizados en asociaciones de vivienda.

Artículo 6°.- **Niveles por Áreas de Tratamiento**

Las Áreas de Tratamiento podrán ser de dos niveles:

1) Microzona de Tratamiento.- Es un predio o conjunto de predios deteriorados, que por su situación requieren ser tratados unitariamente, eliminando, reduciendo o superando los factores de deterioro existentes.

Se considera:

a. “Un predio”: cuando las estructuras, servicios y espacios interiores son independientes y exclusivos, de manera que su tratamiento no afecta ni compromete los predios adyacentes, incluso en su seguridad física.

b. “Conjunto de predios”: son los que proceden de la subdivisión y/o independización de una edificación matriz, que no obstante mantienen estructuras, servicios y espacios libres comunes.

2) Zonas de Tratamiento.- Son áreas urbanas constituidas por conjuntos de predios afectados por el deterioro, que por algunas características componen sectores urbanos mayores espacialmente continuos, que justifican la aplicación de un tratamiento integral y de conjunto de acciones de Renovación Urbana.

Artículo 7°.- **De la identificación y calificación**

Las Áreas de Tratamiento son identificadas y calificadas por las Municipalidades Distritales en coordinación con la Municipalidad Provincial y el Gobierno Regional dentro de sus Planes de Desarrollo Urbano, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4.2 del artículo 79 de la Ley N.° 29792 - Ley Orgánica de Municipalidades.

Para estos efectos, las Municipalidades Distritales efectuarán la calificación de los predios y empadronamiento de sus correspondientes moradores/poseedores, que se encuentren en las Áreas de Tratamiento de su jurisdicción y que sean susceptibles de incluirse en el proceso de saneamiento legal y físico.

Esta etapa de calificación de predios y empadronamiento de moradores/poseedores concluye con su aprobación, mediante Resolución Municipal de la circunscripción Distrital respectiva**.**

Artículo 8°.- **Criterios de evaluación para identificar Áreas de Tratamiento**

Para la identificación de las Áreas de Tratamiento se tendrán en cuenta, entre otras, las siguientes consideraciones:

1) Técnicos.- La normatividad arquitectónica y urbanística vigente para el área; características del trazado urbano y de los lotes existentes; grado de deterioro de edificios; usos de la tierra; características ambientales: fuentes y niveles de contaminación de aire, agua y suelo; condiciones de seguridad física; materiales de construcción predominantes; antigüedad de las estructuras; disponibilidad de áreas verdes de uso público y privado; estado de los servicios básicos y de las vías; factibilidad de recuperación de predios tugurizados.

2) Sociales.- Densidad poblacional; características socioeconómicas de la población; relaciones habitación-trabajo-equipamiento; condiciones de hacinamiento, calidad y nivel de vida de la población; hacinamiento y sus consecuencias.

3) Económicos.- Problemas y posibilidades de actividades económico-productivas; áreas de trabajo formales e informales; valores de la tierra, oficiales y del mercado; tendencias a la depreciación del suelo y de edificios; la potencialidad económica de un racional aprovechamiento de la tierra.

4) Legales.- Propiedad y tenencia; límites prediales; régimen legal especial para el caso de áreas de valor urbano-monumental y situación del medio ambiente urbano en relación con la normatividad vigente.

5) Monumentalidad.- Incluirán la identificación y características de los predios y ambientes urbano-monumentales, delimitando las Áreas de Tratamiento que los incluyan, clasificándolos de acuerdo a sus características y estado de conservación y, orientando las modalidades de intervención que corresponda a cada uno de ellos.

Artículo 9°.- **Identificación de la zona de tratamiento a propuesta de privados con predios saneados**

Podrán proponer la identificación de Zonas y Áreas de Tratamiento para su aprobación por la Municipalidad Distrital, los siguientes:

1) Los propietarios de predios saneados legalmente que decidan el mejoramiento y recuperación social, económica y física de sus predios.

2) Los moradores/poseedores de predios ubicados en áreas tugurizadas agrupados, que procuren el mejoramiento de sus condiciones habitacionales, con el conocimiento y consentimiento de los propietarios de predios saneados legalmente.

3) Los promotores o empresarios privados con disposición y capacidad para invertir en acciones de Renovación Urbana que presenten proyectos para ser ejecutados sobre predios tugurizados de propiedad del Estado o de particulares, saneados legalmente.

Artículo 10.- **De las modalidades de intervención en las Áreas de Tratamiento**

Las modalidades de intervención en un Área de Tratamiento serán aprobadas mediante Resolución Municipal Distrital.

De acuerdo al grado, tipo de deterioro existente y antigüedad de los predios, las modalidades de Renovación Urbana contempladas en la Ley o en las normas que regulan la edificación predial son las siguientes:

1**) Remodelación.-** Es la obra que se ejecuta para modificar la distribución de los ambientes con la finalidad de adecuarlos a nuevas funciones o incorporar mejoras sustanciales, dentro de una edificación existente, sin modificar el área techada.

También se entiende como la modificación de los elementos estructurales de un edificio o de un conjunto urbano para su reutilización, sea con mantenimiento o con modificación del uso del suelo. Puede incluir la modificación de la estructura vial, la readecuación de los servicios básicos, el reflotamiento y provisión de áreas libres para fines recreacionales, o de espacio para equipamiento o servicios necesarios, de acuerdo a las normas de la materia.

2) **Rehabilitación.-** Es la intervención sobre edificios o áreas recuperables, mediante acciones de modernización, reparación, reposición o ampliación de algunos de sus elementos, así como de los servicios básicos y áreas libres, a fin de restituir y/o superar sus condiciones de habitabilidad.

3) **Reconstrucción.-** Es la acción de reedificación total o parcial de una edificación preexistente o de una parte de ella con las mismas características de la versión original.

También debe entenderse como la acción de restitución de estructuras de edificios y servicios en conjuntos urbanos, dentro de un planeamiento integral, para dar paso a mejores condiciones del ambiente urbano, preferentemente aplicable a zonas con un avanzado grado de deterioro o devastadas severamente por causas de origen natural o humano. Se prefiere la construcción vertical. Las acciones de reconstrucción se sustentan en forma preferente en los patrones de edificación de alta densidad de altura.

4) **Erradicación.-** Es la acción dirigida a eliminar estructuras o usos del suelo inconvenientes por el deterioro que produce, por razones de seguridad física o medio ambientales, y la ocupación indebida de los espacios públicos.

5) **Restauración.-** Es el proceso operativo técnico-científico multidisciplinario que, siguiendo una metodología crítico-analítica, tiene por objeto conservar y revelar los valores estéticos e históricos de un bien, mueble o inmueble. Se fundamenta en el respeto de los elementos antiguos y el testimonio de los documentos auténticos, se detiene ahí donde comienza lo hipotético.

Esta acción está dirigida preferentemente a predios o espacios de valor urbano o zonas monumentales cuya conservación requiere de un tratamiento especializado para restituir sus características originales sin perjuicio de su aplicación a fines contemporáneos, compatibles con su significado y conservación.

Artículo 11.- **De la obligatoriedad de proporcionar servicios básicos**

Las entidades prestadoras de servicios básicos están obligadas a programar y ejecutar las obras necesarias para la rehabilitación, mejoramiento o ampliación de los servicios en las Áreas de Tratamiento calificadas por el municipio distrital. Las Municipalidades Provinciales y las entidades responsables de los servicios básicos, establecerán mecanismos de concertación permanente para la priorización y ejecución de éstas y otras obras complementarias a las inversiones en Renovación Urbana.

CAPÍTULO III

Procedimiento para la identificación y declaración de las áreas de tratamiento

Artículo 12.- **Determinación de las Áreas de Tratamiento**

La Municipalidad Distrital, conforme a sus competencias, determinará las zonas urbanas que requieren de una intervención física inminente con fines de Renovación Urbana con inclusión social, considerando aspectos legales, sociales, urbanísticos, arquitectónicos y financieros, conforme al presente Reglamento.

Las Áreas de Tratamiento comprenden tanto las zonas de tratamiento para fines de saneamiento legal como las zonas de tratamiento para fines de saneamiento físico.

Artículo 13.- **Identificación de las Áreas de Tratamiento**

La identificación de las Áreas de Tratamiento se inicia de oficio o a propuesta de parte, según lo establecido en el artículo 9 del presente Reglamento.

Iniciado el procedimiento, la Municipalidad Distrital, a través de sus Unidades de Desarrollo Urbano y Defensa Civil, realizará una evaluación general, identificando áreas, zonas y predios que, según lo establecido en el Art. 25 de la Ley, reúnan las características de predios en estado de tugurización.

Artículo 14.- **Identificación a propuesta de parte**

La identificación de las Áreas de Tratamiento a propuesta de parte, se inicia con la presentación de la solicitud de cualquiera de las personas siguientes:

1) Los propietarios de los predios que demuestren fehacientemente su propiedad.

2) Los grupos de moradores/poseedores de los predios que desean formar asociaciones de vivienda con expectativas de acogerse a los beneficios de la Ley y este Reglamento.

3) Los promotores o empresarios privados que tengan interés en desarrollar proyectos de Renovación Urbana dentro del marco de la Ley.

Artículo 15.- **Declaración de las Áreas de Tratamiento**

La Municipalidad Distrital procederá a declarar las Áreas de Tratamiento mediante Resolución Municipal. Dicha declaración habilita a los predios ubicados dentro de las zonas urbanas afectadas para el inicio de los procesos de saneamiento legal y/o físico regulados en la Ley y este Reglamento.

La Resolución Municipal que declare el Área de Tratamiento se publicará de acuerdo a ley.

Artículo 16.- **Contenido de la Declaración del Área de Tratamiento**

1) La declaración de Área de Tratamiento contendrá lo siguiente:

a. Ubicación de la microzona o zona de tratamiento, identificación de las calles y de los predios que lo comprenden.

b. Sustentación técnica referida al estado de tugurización del predio y de las condiciones de evaluación previstas en el artículo 25 de la Ley y en el artículo 8 del presente Reglamento.

c. Sustentación de orden social referida al número de familias que habitan el predio, lo que servirá para establecer prioridades en la ejecución de acciones de saneamiento legal.

2) Cuando corresponda, establecerá también los aspectos urbanísticos relevantes referidos a si la microzona o zona de tratamiento se encuentra dentro de área urbano monumental o si los predios constituyen monumentos históricos.

3) En esta etapa, la Municipalidad Distrital procederá también a realizar un diagnóstico físico legal previo donde determine y establezca la situación de los predios, de los propietarios y moradores/poseedores de los predios, el cual se adjuntará al expediente de remisión a la Municipalidad Provincial.

a. Tratándose de predios que se encuentren calificados como monumentos históricos, la Municipalidad Distrital solicitará al Instituto Nacional de Cultura - INC que proceda a la recalificación de la condición de monumentalidad del predio que se encuentre en una zona de tratamiento; debiendo considerar, entre otros aspectos, el estado físico actual del predio y sus posibles consecuencias.

Si como resultado de la recalificación el INC se pronunciara por mantener parte del inmueble bajo la condición de monumento histórico, deberá precisar e identificar el área que continuará manteniendo esta condición y remitirá a la municipalidad solicitante el expediente técnico que sustente dicha calificación.

Si el INC se pronunciara por mantener la totalidad del predio como monumento histórico, al INC, en coordinación con la Municipalidad Provincial, le corresponderá determinar el tratamiento que corresponda al inmueble y sus moradores/poseedores.

b. El INC emitirá su pronunciamiento en un plazo que no exceda de 30 días calendario bajo responsabilidad. Si el INC no se pronunciara dentro de ese plazo, se aplicará el silencio administrativo positivo.

Artículo 17.- **De la remisión del expediente declarando el Área de Tratamiento**

Una vez publicada la declaración del Área de Tratamiento, la Municipalidad Distrital bajo responsabilidad y dentro de un plazo no mayor a diez (10) días hábiles, remitirá toda la documentación a que se refiere el artículo 8 de la Ley a la Municipalidad Provincial, entre las que se adjuntará, además:

* Antecedente Registral del Predio.

* Diagnóstico de cada zona de tratamiento ubicada dentro del Área de Tratamiento, debidamente suscrito por la Gerencia de Desarrollo Urbano o la que haga sus veces, donde se detalle:

- Titularidad registral del/los predio/s.

- Informe Técnico que permita identificar superposiciones de área, discrepancias de áreas y linderos, cargas registrales, densidad habitacional y demás que resulten necesarias para identificar fehacientemente la situación del predio.

- Relación (padrón) de moradores/poseedores, propietarios con indicación de su condición.

- Informe Técnico-legal relacionado con la situación posesoria de los moradores/poseedores y/o titulares del predio sujeto a intervención.

- Este informe concluirá proponiendo alguno de los tipos de saneamiento legal que establece la Ley.

Con la recepción de la documentación por la Municipalidad Provincial, queda expedito el trámite de recepción de solicitudes de saneamiento legal.

CAPÍTULO IV

De la organización jurídica de los moradores/poseedores

Artículo 18.- **Requisitos para conformar Asociaciones**

Para ser considerado como sujeto con derecho a formar parte de una asociación de vivienda para los fines previstos en la Ley y conforme a lo establecido en los artículos 22 y 23 del presente Reglamento, los moradores/poseedores de los predios comprendidos en las Áreas de Tratamiento deberán cumplir con los siguientes requisitos**:**

1) Mantener una posesión pacífica, pública y continua durante diez (10) años como mínimo. La posesión podrá sustentarse con una declaración jurada de los moradores/poseedores del predio o cualquier otro documento que acredite de manera indubitable dicha posesión.

2) No tener la calidad de poseedor en más de un predio que se encuentre sujeto a los alcances de la Ley. Esta prohibición alcanza a su cónyuge e hijos, salvo que éstos últimos sean jefes de familia.

3) Haber sido previamente empadronado por la Municipalidad Distrital en la etapa previa a la declaratoria del Área de Tratamiento respectiva, y constar bajo la condición de posesionario en el padrón respectivo.

4) No pertenecer a otra asociación de vivienda constituida para estos mismos fines.

Artículo 19.- **Competencia**

Las Municipalidades Distritales, donde se encuentren las Áreas de Tratamiento y los predios tugurizados, son competentes para calificar la situación jurídica de los moradores/poseedores, para los fines de la Ley. La calificación del morador/poseedor constará en el padrón respectivo.

Artículo 20.- **De la declaratoria de aptitud para conformar una Asociación**

Los moradores/poseedores de cada predio, previamente empadronados y que se sientan con derecho, solicitarán colectivamente a la Municipalidad Distrital que los califique como poseedores expeditos para organizarse en una asociación de vivienda con fines de Renovación Urbana a que se refiere el segundo párrafo del artículo 18 de la Ley.

Los moradores/poseedores de cada predio manifestarán su condición con una declaración jurada. En un plazo no mayor de 30 días calendario, después de recibida la solicitud, la Municipalidad Distrital acreditará a los moradores/poseedores que estén en aptitud de conformar una asociación de vivienda para los fines establecidos en la Ley.

La Municipalidad Distrital podrá realizar visitas inopinadas al inmueble a efecto de constatar la información proporcionada por los moradores/poseedores.

Artículo 21.- **De la constitución de Asociación de Vivienda**

Los moradores/poseedores acreditados para acogerse a los beneficios de la Ley, deberán constituir una asociación de vivienda e inscribirla en el Registro Público conforme a lo dispuesto en el Código Civil vigente, debiendo su estatuto contener, necesariamente, lo siguiente:

1) Que, se constituya sólo para fines de Renovación Urbana establecidos en la Ley y en el presente Reglamento, y que una vez culminado el proceso de Renovación Urbana sobre los predios materia de la intervención, con la independización e inscripción de los predios a favor de los beneficiarios, aquélla se extingue; pudiendo continuar su funcionamiento - por acuerdo de sus asociados - para otros fines distintos a los previstos en la Ley y su Reglamento.

2) Que, la asociación asuma el compromiso expreso de ejecutar un proyecto de Renovación Urbana, puesta en valor, rehabilitación u otra intervención urbanística que corresponda ejecutar en el predio.

3) Que, la asociación exprese el compromiso de asumir y honrar el pago correspondiente al precio y/o compensación económica que resulte a favor del propietario del predio materia de la intervención.

4) Los órganos de gestión y demás que contempla el Código Civil vigente tendrán una vigencia de un (01) año a partir de su inscripción y, el plazo máximo de vigencia de la asociación para los fines de la Ley y este Reglamento será igual al establecido en el numeral 5) del artículo 36 del presente Reglamento para la ejecución del proyecto de Renovación Urbana; entendiéndose que ésta concluye con la entrega de las unidades de vivienda independizadas registralmente a favor de sus asociados.

5) Establecer requisitos expresos para la pérdida de la condición de asociado, así como el destino de los derechos y acciones que le hubiere correspondido al que pierde esa condición, los cuales estarán orientados a beneficiar a excedentes que hubieran sido calificados como aptos para integrar otras asociaciones en Áreas de Tratamiento.

Artículo 22.- **Requisitos para los Asociados**

Además de las obligaciones contenidas en el marco normativo vigente, las asociaciones de vivienda a que se contrae la Ley y el presente Reglamento deberán considerar, para sus asociados, los requisitos siguientes:

* Compromiso expreso de ejecutar la Renovación Urbana, puesta en valor, rehabilitación u otra intervención urbanística que corresponda ejecutar en el predio.

* Compromiso expreso de asumir el pago de la compensación económica a favor del propietario, en el monto equivalente a la cuota que les corresponda por cada asociado.

* No ser miembros ordinarios ni extraordinarios de otras asociaciones de vivienda que adquieran predios con fines de Renovación Urbana al amparo de la Ley, bajo cualquier modalidad.

Artículo 23.- **De los Asociados Extraordinarios**

Además de los asociados originarios, las asociaciones podrán tener otros asociados denominados extraordinarios, quienes deberán cumplir los siguientes requisitos:

1) Contar con la calificación de aptos para integrar una asociación en predio ubicado en Áreas de Tratamiento y que resulte excedente del predio de origen.

2) Ser previamente aceptados por la Asamblea General de acuerdo a la disponibilidad de unidades de vivienda del proyecto de Renovación Urbana que emprenderán.

CAPÍTULO V

Procedimientos de saneamiento legal

Sub Capítulo 1

Disposiciones generales

Artículo 24.- **Procedimientos de saneamiento legal**

Los procedimientos de saneamiento legal son la declaración administrativa de abandono y la declaración de prescripción adquisitiva administrativa. Estos alcanzan a los predios privados ubicados en las Áreas de Tratamiento declaradas conforme a lo establecido en el CAPÍTULO III de este Reglamento.

Artículo 25.- **Predios Estatales**

Para los efectos de la aplicación de la Ley, entiéndase como predios estatales sólo los que se encuentren bajo dominio privado del Estado de acuerdo a ley, en los cuales se aplicará solamente el procedimiento de saneamiento legal de prescripción adquisitiva administrativa.

Artículo 26.- **Invitación al allanamiento, conciliación y solución anticipada mediante trato directo.**

Cada vez que la Municipalidad Provincial admita a trámite el inicio de un procedimiento de Declaración Administrativa de Abandono o de Prescripción Adquisitiva Administrativa deberá incluir, en la notificación a que se refiere el artículo 29 de este Reglamento, una invocación al titular de la propiedad para el allanamiento y/o conciliación mediante el trato directo, orientado a lograr una expeditiva transferencia de la propiedad para los fines establecidos en el artículo 16 de la Ley. El trato directo se conducirá por la Municipalidad Provincial por un plazo máximo de treinta (30) días hábiles.

Si el titular de la propiedad se allana a la declaración administrativa de abandono o concilia, la municipalidad competente a través de la Dirección de Desarrollo Urbano o la que haga sus veces, emitirá inmediatamente la Resolución Municipal declarando el abandono administrativo. En este caso, ordenará a la asociación de vivienda realizar el pago de la compensación a que se refiere el numeral 2) del artículo 28 de este Reglamento, a favor del titular de la propiedad, para los fines previstos en la Ley y el presente Reglamento.

La expresión de la voluntad de allanarse deberá constar en documento simple, con firma certificada ante Notario Público, Juez de Paz o Fedatario de la municipalidad respectiva. La conciliación deberá constar en Acta elaborada por Conciliador extrajudicial, de acuerdo a la ley aplicable en la materia.

Esta misma regla se aplica en los casos en que el titular de la propiedad se apersone al procedimiento de abandono administrativo sin manifestar su oposición al peritaje técnico ni a la tasación; o que, vencido el plazo de los veinte (20) días hábiles establecido por el artículo 11 de la Ley para que los cuestione mediante el arbitraje, no acuda a éste y hayan caducado el derecho y la acción, de acuerdo a lo establecido en el CAPÍTULO VIII del presente Reglamento.

SUB CAPÍTULO 2

De la declaración administrativa de abandono

Artículo 27.- **Procedencia**

Para que proceda la declaración administrativa de abandono es requisito esencial la comprobación del estado de abandono, de conformidad con los artículos 11 y 12 de la Ley, a través del peritaje técnico realizado por cuenta de la asociación de vivienda por peritos registrados en la Municipalidad Provincial en donde se ubique el inmueble materia de la declaración.

Artículo 28.- **Requisitos previos a la solicitud**

Como requisitos previos, y antes de solicitar la declaración administrativa de abandono del predio, las asociaciones de vivienda organizadas conforme a la Ley y a este Reglamento deberán proceder a obtener el peritaje técnico y tasación del predio, las que acompañarán como recaudo de su solicitud.

Para estos efectos procederán a lo siguiente:

1) Encargar el peritaje técnico para la comprobación del estado actual de abandono del inmueble y la tasación, conforme al Sub Capítulo 4 del CAPÍTULO V de este Reglamento.

2) Solicitar a la Dirección Nacional de Construcción de VIVIENDA la aprobación de la tasación realizada sobre el predio, a efecto de que se determine el monto de la compensación a que se refiere el artículo 13 de la Ley; la cual deberá ser entregada a la asociación de vivienda solicitante en un plazo no mayor de 07 días hábiles de solicitada, bajo responsabilidad funcional.

El plazo de vigencia de la tasación se establecerá desde la fecha de su emisión.

Artículo 29.- **Del inicio de procedimiento**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 15 de la Ley, el procedimiento de abandono se inicia con la notificación cierta al titular o titulares de la propiedad, de la admisión a trámite.

En el caso de titulares sin domicilio cierto o titulares desconocidos, la notificación se dará por bien efectuada mediante edicto publicado a razón de una por semana y por espacio de un mes en un diario de circulación nacional.

Artículo 30.- **Competencia**

La declaración de abandono se formaliza mediante acto administrativo a cargo de la Municipalidad Provincial respectiva, siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 16 de la Ley y lo dispuesto en este Reglamento.

Artículo 31.- **De la solicitud de declaración administrativa de abandono**

El o los representantes de la asociación de vivienda organizada conforme a la Ley y al presente Reglamento, presentarán la solicitud simple de declaración administrativa de abandono y sin requerir firma de Letrado, acompañando necesariamente a esta solicitud un expediente técnico compuesto por los recaudos indicados en el artículo 28, además de los siguientes documentos:

1) Copia simple de la Resolución Municipal que declara el Área de Tratamiento donde se ubica el predio.

2) Copia certificada del Testimonio de constitución de la asociación de vivienda conformada de acuerdo a lo establecido en la Ley y en el presente Reglamento, donde conste el padrón de asociados beneficiarios, calificados para los fines de la Ley.

3) Copia certificada de la Partida Registral de la asociación de vivienda y vigencia de poder de sus representantes legales, expedida con una antigüedad no mayor a 30 días calendario.

4) Certificado Registral Inmobiliario del predio afectado por la solicitud.

Artículo 32.- **Lineamientos generales aplicables al procedimiento**

De conformidad con lo establecido por el artículo 17 de la Ley, el procedimiento de declaración administrativa de abandono se regirá por las siguientes normas generales:

1) Luego de evaluar la solicitud, de verificar la personería jurídica del solicitante, el peritaje técnico, la tasación y demás recaudos obligatorios del expediente, la Municipalidad Provincial competente, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano o su equivalente, admite a trámite la solicitud y la notificará a los titulares de la propiedad en un plazo que no excederá de cinco (05) días hábiles de recibida.

2) Los titulares de la propiedad podrán optar por acudir al arbitraje en un plazo máximo de veinte (20) días hábiles de notificado, a efecto de cuestionar sólo el peritaje o la compensación. Si vencido ese plazo no se acredita el inicio del proceso arbitral, de acuerdo con las reglas establecidas en el CAPÍTULO VII del presente Reglamento, se asumirá que los titulares de la propiedad se encuentran conformes con el peritaje técnico y la tasación.

Si optan por el arbitraje se suspende la vía administrativa y se procede conforme lo indica el CAPÍTULO VIII de este Reglamento.

3) Si los titulares de la propiedad se oponen a la tasación y no optan por la vía arbitral, la municipalidad, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano o su equivalente, dictará la Resolución Municipal que declara el abandono administrativo y ordenará la consignación de la compensación conforme a lo dispuesto en el artículo 13.2 de la Ley.

Si la oposición recae solamente sobre el contenido del peritaje técnico y no opten por la vía arbitral, la municipalidad sólo evalúa ésta y decide de modo sustentado en la resolución.

4) Después de haber tomado conocimiento del Laudo que resuelve la oposición, la Municipalidad Provincial competente, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano o su equivalente, dictará la resolución que corresponda.

5) La resolución será notificada a las partes apersonadas al procedimiento en un plazo no mayor de cinco (05) días hábiles; y, para el caso de las no apersonadas al procedimiento, en la página web de la municipalidad por espacio de una semana. Asimismo, en los casos de las municipalidades que no cuenten con página web, se hará mediante aviso municipal siguiendo las normas y/o prácticas municipales de publicación de resoluciones especiales.

6) El pago de la compensación se hará en forma directa a los titulares de la propiedad apersonados al procedimiento bajo cualquiera de las formas previstas por la Ley, dentro del plazo de noventa (90) días hábiles de aprobada la tasación y con certificación notarial; siendo éste de cargo de la asociación de vivienda.

El pago mediante consignación judicial se hará en los casos previstos en la Ley y el presente Reglamento.

Si no se realiza el pago o la consignación, el procedimiento de abandono caduca de pleno derecho.

7) El pago efectuado de acuerdo con el literal anterior se adjuntará a la solicitud de declaratoria de abandono y la consecuente transferencia del predio a favor de la Municipalidad Provincial en beneficio de la asociación respectiva.

Artículo 33.- **De los propietarios con derecho no inscrito y terceros interesados**

Los propietarios que no tengan derecho inscrito o terceros con interés directo podrán considerarse parte del proceso siempre que acredite de modo fehaciente su calidad de tales.

SUB CAPÍTULO 3

Efectos de la declaración administrativa de abandono

Artículo 34.- **Inscripción temporal a nombre de la Municipalidad**

Concluido el procedimiento de abandono administrativo con Resolución Municipal firme y acreditada la extinción de la obligación generada por la compensación mediante el pago o cualquiera de los medios previstos por la Sección Segunda del Libro VI del Código Civil, se extingue el dominio anterior, cargas y otros gravámenes que afecten al predio y, de oficio o a pedido de la asociación solicitante, se dispone la transferencia a favor de la Municipalidad Provincial y en beneficio de la asociación respectiva, teniendo mérito suficiente para su inscripción registral dicha resolución.

Artículo 35.- **Efectos de la resolución de declaración administrativa de abandono**

Dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes de cumplidas las condiciones suspensivas establecidas en el artículo 36 de este Reglamento, bajo responsabilidad, la Municipalidad Provincial deberá transferir el predio declarado en abandono a favor de la asociación de vivienda.

Artículo 36.- **Condiciones para la transferencia de predios, de la Municipalidad Provincial a favor de la asociación**

La transferencia del predio declarado en abandono a favor de la asociación estará sujeta a la entrega, en un plazo de 90 días hábiles, de lo siguiente:

1) Compromiso escrito debidamente suscrito por los representantes legales de la asociación ante la Municipalidad Provincial respectiva, de ejecutar el proyecto u otra intervención urbanística con fines de Renovación Urbana, que corresponda realizar sobre el predio.

2) Expediente Técnico aprobado por la Municipalidad Distrital respectiva, que contenga un proyecto de Renovación Urbana aprobado por la asociación y elaborado en base a un anteproyecto arquitectónico vigente al momento de la presentación.

3) Compromiso económico-financiero suscrito con entidad financiera, bancaria o promotor de vivienda, que demuestre el financiamiento del proyecto inmobiliario.

4) Compromiso de alojamiento temporal en otro inmueble, mientras se ejecute el proyecto, por cada titular de familia, conforme a lo establecido en el artículo 106 del presente Reglamento.

5) Suscripción de un contrato con condición resolutoria estableciendo expresamente que la propiedad revertirá a favor de la Municipalidad Provincial, si vencido el plazo de un (01) año prorrogable, de producida la transferencia no se ejecutara el proyecto de Renovación Urbana. Esta condición resolutoria deberá ser inscrita como carga en el Registro de Predios.

Cumplida la obligación indicada en el párrafo precedente, se procederá al levantamiento de la carga.

Entiéndase como ejecución del proyecto, la culminación de las obras hasta la entrega de las unidades de vivienda independizadas registralmente a favor de sus asociados.

Artículo 37.- **De la reversión del predio**

En caso que el inmueble revierta a la Municipalidad Provincial por la causal establecida en el inciso 5) del artículo precedente, éste asumirá la condición de predio con titulación saneada y la municipalidad está en la obligación de orientarlo única y exclusivamente a fines de Renovación Urbana, para lo cual podrá convocar a promotores o constructoras, entidad técnica, persona natural o jurídica que se interesen en desarrollar proyectos inmobiliarios de interés social, para que ejecuten proyectos inmobiliarios de Renovación Urbana sobre dicho predio.

En este caso, la municipalidad procederá a efectuar una convocatoria pública para que cualquier persona natural o jurídica postule a ser ejecutora del proyecto de Renovación Urbana, la cual deberá presentar a la Municipalidad Provincial su respectivo proyecto para su calificación y aprobación; asumiendo, además, el compromiso del inmediato pago de la compensación económica efectuado por la asociación en la etapa de saneamiento legal.

La Municipalidad Provincial evaluará la propuesta y adjudicará la ejecución del proyecto inmobiliario al que cumpla con las condiciones de diseño y entorno urbanístico acorde con sus Planes de Desarrollo Urbano.

Artículo 38.- **De los incentivos.**

Para el caso previsto en el artículo precedente así como los establecidos en el artículo 30 de la Ley, los ejecutores de proyectos inmobiliarios de Renovación Urbana podrán deducir el costo de las obras como crédito contra el impuesto al patrimonio predial previsto en el segundo párrafo del artículo 11 del Decreto Legislativo N.° 696.

SUB CAPÍTULO 4

Procedimiento de prescripción adquisitiva administrativa

Artículo 39.- **Definición**

El procedimiento de prescripción adquisitiva de dominio constituye uno de los modos de sanear legalmente la propiedad de los predios comprendidos en la Ley, y resulta procedente siempre que los poseedores acrediten los siguientes requisitos:

1) Que todos los poseedores del inmueble, objeto de prescripción, vengan ocupando el bien por un tiempo no menor a diez (10) años; este requisito se entenderá cumplido si los poseedores en uso de la facultad que les confiere el artículo 920 del Código Civil, repelen la fuerza y recobran la posesión sin intervalo de tiempo.

En los casos de demandas, denuncias, procedimientos administrativos o notariales, interpuestos con posterioridad al cumplimiento del plazo prescriptorio de diez (10) años, éstos no afectarán la prescripción ganada por el solicitante del procedimiento de declaración de propiedad, no surtiendo efectos de interrupción del período prescriptorio cumplido.

2) Que los poseedores del inmueble no se encuentren en condición de arrendatarios o de poseedores inmediatos en virtud de algún título otorgado por el propietario del bien. Los poseedores no podrán adquirir por prescripción adquisitiva de dominio cuando se demuestre su condición de arrendatario, comodatario, usuario, usufructuario o cualquier otra modalidad contractual de acuerdo al artículo 905 del Código Civil.

Para los efectos del cumplimiento de los requisitos señalados, se debe entender que si quien está poseyendo actualmente prueba haber poseído con anterioridad, se presume que poseyó en el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario.

Asimismo, para los efectos de alcanzar el plazo necesario, el poseedor actual puede adicionar el plazo posesorio de quien le transfirió el bien, así como de los anteriores poseedores, siempre que se acredite la cadena de transmisión, siendo requisito indispensable que aquél se encuentre en posesión del bien al momento del empadronamiento que efectúe la Municipalidad Distrital.

Artículo 40.- **Adquisición de pleno derecho**

La adquisición por prescripción adquisitiva de dominio opera de pleno derecho por el transcurso del plazo establecido, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la Ley y el presente Reglamento, siendo la resolución que se emita meramente declarativa.

Artículo 41.- **Etapas del procedimiento**

El procedimiento comprende las etapas siguientes:

1) Presentación de la Solicitud;

2) Calificación de la Solicitud;

3) Anotación Preventiva de la Solicitud;

4) Notificación de la pretensión;

5) Oposición;

6) Emisión de Resolución e inscripción.

Artículo 42.- **Inicio del procedimiento**

El procedimiento de Prescripción Adquisitiva de Dominio se inicia con el pedido de la asociación conformada de acuerdo con la Ley y el presente Reglamento, mediante una solicitud de acuerdo al formato correspondiente, que además contendrá:

1) Declaración Jurada de que no existe acción judicial pendiente contra el poseedor en que se discuta la propiedad y/o posesión del predio, iniciada con anterioridad a la fecha de vigencia del presente Reglamento; que tampoco existe vínculo contractual con el propietario en el que asuma la condición de arrendatario, comodatario, usuario, usufructuario o cualquier otra modalidad contractual de acuerdo al artículo 905 del Código Civil.

La solicitud y las declaraciones juradas deberán estar suscritas por todos los pobladores que ocupan el predio materia de intervención.

Artículo 43.- **Calificación de la Solicitud**

Dentro de los siete (07) días hábiles de presentada la solicitud, la Municipalidad Provincial efectuará su calificación, a fin de determinar si ésta se ajusta al procedimiento establecido y cumple con adjuntar los requisitos necesarios para la declaración de prescripción.

En caso que de la solicitud o de sus antecedentes técnicos y legales no resultara indubitable el verdadero carácter de lo peticionado, o no se acreditaran suficientemente las condiciones o el plazo necesario de la posesión u otra condición necesaria para la declaración de propiedad, se procederá a formular las observaciones correspondientes, otorgándose al solicitante un plazo de dos (02) días hábiles para efectuar la subsanación pertinente. Vencido dicho plazo, de no subsanarse la observación efectuada, se emitirá el informe respectivo así como la resolución que declare la improcedencia de la solicitud, disponga la devolución de los documentos presentados y el archivamiento del expediente.

De no haberse presentado observaciones o de haber sido subsanadas satisfactoriamente por el interesado, la Municipalidad Provincial emitirá el informe favorable respectivo y se continuará con el procedimiento.

Artículo 44.- **Anotación Preventiva de la Solicitud**

La Municipalidad Provincial oficiará al Registro de Predios para que anote preventivamente la solicitud de declaración de propiedad, aun cuando el predio no se encuentre inscrito. En este último caso, se deberá presentar un plano perimétrico del área objeto de prescripción y se extenderá una partida registral, la cual se cancelará en el caso de no ser amparada la solicitud. La anotación preventiva se mantendrá vigente en tanto dure el procedimiento.

El registrador extenderá o cancelará dicha anotación por el solo mérito de la comunicación cursada por la Municipalidad Provincial.

Artículo 45.- **Notificación de la Pretensión**

La Municipalidad Provincial notificará por conducto notarial, la pretensión de declaración de propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio al propietario o los propietarios afectados.

Asimismo, se notificará a todo aquél con derecho sobre el predio que pudiera ser afectado con la declaración de propiedad, incluyendo a los titulares de cargas o gravámenes que afecten el predio. En este último caso la notificación se realizará en el domicilio que figure en el título archivado.

Adicionalmente, se notificará mediante avisos que se publicarán por una (01) vez en el Diario Oficial “El Peruano” y otro diario de mayor circulación de la provincia en la que se ubique el predio que es materia de prescripción o en el medio donde se publique los avisos judiciales del lugar, a fin que los terceros que pudieran considerarse afectados con dicha pretensión, formulen su oposición.

En los casos en que no se pueda obtener el domicilio de los titulares que pudieran verse afectados con la declaración de propiedad, bastará la notificación mediante publicación.

Artículo 46.- **Contenido de la notificación y plazo para la oposición**

La publicación de la notificación contendrá en forma sucinta la identificación de la propiedad privada, el área objeto de prescripción, el nombre del propietario identificado, el número de la partida registral cuando se trate de predio inscrito, y el nombre de la asociación de moradores/poseedores.

Artículo 47.- **Oposición y elección de la vía por el propietario**

Los que se consideren afectados con la pretensión, podrán formular oposición en el plazo de veinte (20) días hábiles contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el artículo 45.

La oposición deberá formularse por escrito al que debe adjuntarse las pruebas que acrediten que el solicitante no cumple con todos o algunos de los requisitos exigidos en el artículo 39 del presente Reglamento. El escrito de oposición deberá contener:

1) La identificación del o los oponentes señalando domicilio legal.

2) La pretensión concreta que se formula, señalando sus fundamentos y los medios probatorios ofrecidos.

3) Lugar, fecha y firma.

Dentro del plazo señalado, los titulares registrales podrán optar por la continuación del procedimiento en la vía municipal u optar por las vías notarial o arbitral.

En el primer caso, deberán indicar los datos que identifiquen plenamente el Centro de la Notaría donde se continuará con el procedimiento, a fin que se le remitan los actuados con conocimiento de los solicitantes de acuerdo a Ley, y se suspenda la tramitación del expediente hasta la conclusión.

En el caso de haber optado por el arbitraje, se sujetará a lo establecido en el CAPÍTULO VIII del presente Reglamento.

A falta de elección expresa de la vía a seguir, se continuará con el procedimiento ante la Municipalidad Provincial.

Una vez concluidos los procedimientos en las vía arbitral o notarial, las entidades correspondientes remitirán copia certificada de dichos procedimientos a la Municipalidad Provincial para la continuación del saneamiento físico de los terrenos prescritos, en caso de ser favorables a los solicitantes, o para su archivamiento definitivo, en caso contrario.

Artículo 48.- **Valoración conjunta de los medios probatorios de posesión**

Los medios probatorios que presente la asociación para acreditar la posesión de sus ocupantes serán valorados de manera conjunta por la Municipalidad Provincial, para ello requerirá que el 80% de los moradores/poseedores acrediten fehacientemente el ejercicio de la posesión por el plazo señalado, pudiendo establecerse a partir de ellos el cumplimiento de los requisitos de posesión requeridos.

Artículo 49.- **Resolución**

Cumplidos los requisitos que establecen la Ley y el presente Reglamento, y siempre que la oposición no sea amparada, se procederá a emitir la resolución respectiva, declarando fundada la pretensión de Declaración de Propiedad por Prescripción Adquisitiva de Dominio a favor de la asociación de moradores/poseedores, disponiéndose la inscripción de los siguientes actos:

1) Para fines operativos, la inscripción de la propiedad del inmueble, materia de prescripción, se efectuará a favor de la Municipalidad Provincial y en beneficio de la asociación respectiva, conforme al artículo 22 de la Ley N.° 29415.

2) La cancelación de cualquier derecho, carga, gravamen u otra circunstancia u obstáculo registral que afecte el dominio del nuevo propietario, siempre que el titular de la carga o gravamen haya sido notificado y no se hubiere opuesto a la cancelación del mismo, a excepción de las dispuestas por mandato judicial que estén fuera de los plazos establecidos en la Ley N.° 26639. Para resolver las oposiciones que se presenten en los casos de cargas y gravámenes constituidos a favor de entidades del sistema bancario y financiero, será de aplicación lo dispuesto en la Ley N.° 26702 - Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, y demás normas especiales.

3) Se declarará la cancelación de las cargas y gravámenes y de cualquier derecho que afecte el dominio del nuevo propietario en los casos en que dichos derechos se hayan registrado con posterioridad a la anotación preventiva, salvo las dispuestas por mandato judicial.

De no ser amparada la pretensión de los solicitantes en resolución firme, ya sea en las vías municipal, arbitral o notarial, se dispondrá el archivamiento del expediente.

Artículo 50.- **Continuación del procedimiento**

Una vez saneada legalmente la propiedad, se continúa con las acciones de Renovación Urbana previstas en la Ley y el presente Reglamento.

Artículo 51.- **Condiciones para la transferencia de predios, de la Municipalidad Provincial a favor de la Asociación**

La transferencia del predio declarado en prescripción adquisitiva administrativa a favor de la asociación estará sujeta a la entrega, en un plazo de 90 días hábiles, de lo siguiente:

1) Compromiso escrito debidamente suscrito por los representantes legales de la asociación ante la Municipalidad Provincial respectiva, de ejecutar el proyecto u otra intervención urbanística con fines de Renovación Urbana, que corresponda realizar sobre el predio.

2) Expediente Técnico aprobado por la Municipalidad Distrital respectiva, que contenga un proyecto de Renovación Urbana aprobado por la asociación y elaborado en base a un anteproyecto arquitectónico vigente al momento de la presentación.

3) Compromiso económico-financiero suscrito con entidad financiera, bancaria o promotor de vivienda, que demuestre el financiamiento del proyecto inmobiliario.

4) Compromiso de alojamiento temporal en otro inmueble, mientras se ejecute el proyecto, por cada titular de familia, conforme a lo establecido en el artículo 106 del presente Reglamento.

5) Suscripción de un contrato con condición resolutoria estableciendo expresamente que la propiedad revertirá a favor de la Municipalidad Provincial, si vencido el plazo de un (01) año prorrogable, de producida la transferencia no se ejecutara el proyecto de Renovación Urbana. Esta condición resolutoria deberá ser inscrita como carga en el Registro de Predios.

Cumplida la obligación indicada en el párrafo precedente, se procederá al levantamiento de la carga.

Entiéndase como ejecución del proyecto, la culminación de las obras hasta la entrega de las unidades de vivienda independizadas registralmente a favor de sus asociados.

Artículo 52.- **De la reversión del predio**

En caso que el inmueble revierta a la Municipalidad Provincial por la causal establecida en el inciso 5) del artículo precedente, éste asumirá la condición de predio con titulación saneada y la municipalidad está en la obligación de orientarlo única y exclusivamente a fines de Renovación Urbana, para lo cual podrá convocar a promotores o constructoras, entidad técnica, persona natural o jurídica que se interesen en desarrollar proyectos inmobiliarios de interés social, para que ejecuten proyectos inmobiliarios de Renovación Urbana sobre dicho predio.

En este caso, la municipalidad procederá a efectuar una convocatoria pública para que cualquier persona natural o jurídica postule a ser ejecutora del proyecto de Renovación Urbana, la cual deberá presentar a la Municipalidad Provincial su respectivo proyecto para su calificación y aprobación; asumiendo, además, el compromiso del inmediato pago de la compensación económica efectuado por la asociación en la etapa de saneamiento legal.

La Municipalidad Provincial evaluará la propuesta y adjudicará la ejecución del proyecto inmobiliario al que cumpla con las condiciones de diseño y entorno urbanístico acorde con sus Planes de Desarrollo Urbano.

CAPÍTULO VI

Saneamiento físico

Artículo 53.- **Proyecto Inmobiliario**

Para los fines establecidos en el Título II de la Ley, precísase que un proyecto inmobiliario puede constituirse por un (01) predio o más predios que se encuentren colindantes o no, siempre y cuando se encuentren en la misma zona de tratamiento.

Artículo 54.- **Proyecto de Renovación Urbana**

El proyecto de Renovación Urbana, elaborado en base al anteproyecto arquitectónico vigente aprobado por la Municipalidad Distrital, será aprobado por la Municipalidad Provincial respectiva y deberá contener tanto el expediente técnico (proyecto arquitectónico y especialidades), el expediente financiero y la propuesta del entorno urbano de la zona de tratamiento materia de la intervención.

La Licencia de Edificación del Proyecto será aprobada y emitida por la Municipalidad Distrital correspondiente de acuerdo con la normativa vigente**.**

Artículo 55.- **Contenido de los programas, proyectos y propuestas de Renovación Urbana**

El programa de Renovación Urbana y el proyecto inmobiliario pueden incluir propuestas de obras de reconstrucción, rehabilitación, remodelación, restauración y obra nueva.

Artículo 56.- **De las modalidades de intervención**

Las modalidades de intervención en un Área de Tratamiento previstas en el artículo 10 del presente Reglamento son aprobadas mediante Resolución Municipal.

CAPÍTULO VII

Del peritaje técnico

Artículo 57.- **Solicitud de peritaje técnico**

Como requisito previo a la solicitud de la declaración administrativa de abandono del inmueble, las asociaciones de vivienda encargarán el peritaje técnico del inmueble materia de saneamiento legal, a peritos registrados en la Municipalidad Provincial respectiva.

Artículo 58.- **Del perito técnico**

El perito técnico es un profesional registrado en la Municipalidad Provincial de acuerdo a los requisitos que se indican en el artículo 62 del presente Reglamento; quien se encargará de comprobar y certificar el estado de abandono de los predios materia de saneamiento legal incurso en el marco de la Ley.

El perito técnico presta servicios en el ámbito territorial de la jurisdicción de la Municipalidad Provincial en el que se encuentre registrado. Un perito técnico podrá registrarse en más de una (1) Municipalidad Provincial del país.

Artículo 59.- **Responsabilidades de los peritos técnicos**

Mediante los informes técnicos, los peritos técnicos estimarán el plazo de abandono del predio, debiendo realizar las siguientes actividades:

1) Comprobar el abandono del predio, de acuerdo a lo establecido en los artículos 11 y 12 de la Ley y el presente Reglamento.

2) Elaborar el informe técnico del peritaje, el cual estará acompañado de las correspondientes pruebas, estudios técnicos, memorias pertinentes, registros fotográficos y otras que acrediten las conclusiones de dicho informe.

El informe técnico tendrá una vigencia de 12 meses, deberá ser avalado por arquitecto y además ir acompañado con la certificación de ingeniero civil sobre el estado físico de la edificación a que se refiere el artículo 12 de la Ley.

Artículo 60.- **Impedimentos e incompatibilidades para peritos técnicos**

No podrán ser peritos técnicos ni avalar peritajes técnicos para los fines de esta Ley, quienes se encuentren incursos en los siguientes supuestos:

1) Estar sancionado con suspensión y/o inhabilitación para ejercer la profesión;

2) Contar con antecedentes penales;

3) Encontrarse inscrito en el Registro Nacional de Sancionados con Destitución y Despidos que administra la PCM;

4) Encontrarse incurso en alguna de las incompatibilidades establecidas en la Ley N.° 27588 y su Reglamento;

5) Ser propietario o poseedor del predio a evaluar o lo sean sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad;

6) Cuando el perito técnico o alguno de sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad intervenga en el procedimiento de saneamiento legal, forme parte de la asociación de vivienda que solicita el trámite de abandono y/o en los programas de Renovación Urbana y proyectos inmobiliarios a desarrollarse en el predio.

Artículo 61.- **Registro de peritos técnicos**

Los profesionales que deseen prestar servicio como peritos técnicos en el marco de la Ley deberán estar inscritos en el Registro de Peritos Técnicos que para tal efecto las Municipalidades Provinciales aprobarán mediante Decreto de Alcaldía.

El Registro de Peritos Técnicos tendrá carácter público, y contendrá información general sobre: número de registro, nombres y apellidos completos, número de documento de identidad, domicilio real, número telefónico, dirección de correo electrónico, especialidad mencionando el Colegio Profesional al cual pertenece y número de colegiatura.

La municipalidad, luego de recibir las solicitudes de inscripción, evaluará el cumplimiento de los requisitos y procederá al registro del profesional, en un plazo no mayor de siete (07) días hábiles de presentada la solicitud y emitirá el certificado de registro respectivo.

La inscripción del perito técnico en el registro tendrá carácter bianual, debiendo revalidar su registro mediante comunicación escrita a la municipalidad respectiva, con carácter de declaración jurada, manifestando no estar afecto a ninguna causal de impedimento.

Artículo 62.- **Requisitos para la inscripción en el registro de peritos técnicos**

Para su inscripción en el Registro de Peritos de la Municipalidad Provincial respectiva, los profesionales deberán acreditar:

1) Título profesional de arquitecto o ingeniero civil, con colegiatura y habilitación vigente en el Colegio Profesional correspondiente;

2) Contar con diez (10) años o más de experiencia en el ejercicio profesional de su especialidad, a partir de la fecha de colegiatura;

3) No estar afecto a ninguno de los impedimentos establecidos en el artículo 60;

4) Cumplir con el pago de la cuota de registro, a ser determinada por cada municipalidad.

Para el registro de perito técnico en las Municipalidades Provinciales, los arquitectos e ingenieros civiles deberán cumplir los siguientes requisitos:

a. Solicitud simple;

b. Copia del documento de identidad;

c. Copia del diploma del título profesional;

d. Certificado de habilidad del Colegio Profesional correspondiente;

e. Declaración Jurada de no estar afecto a los impedimentos señalados en el artículo 60 del Reglamento;

f. Currículum Vitae;

g. Copia del recibo de pago por derecho de registro en el Registro de Peritos Técnicos.

Artículo 63.- **Contenido del informe del peritaje técnico**

El informe del peritaje técnico deberá contener:

1) Ubicación del predio objeto de evaluación.

2) Datos de la personería jurídica de la asociación de vivienda que solicitó el peritaje.

3) Datos de los peritos técnicos que suscriben el informe técnico - arquitecto e ingeniero:

a. Nombres y apellidos;

b. Número de documento de identidad;

c. Número de colegiatura profesional;

d. Número de registro de perito técnico de la Municipalidad Provincial donde se ubica el predio por evaluar;

4) Antecedentes, análisis y conclusiones emitido por el ingeniero civil sobre el estado físico de la edificación, conforme al artículo 12 de la Ley, incluyendo áreas exclusivas y áreas comunes.

5) Antecedentes, análisis y conclusiones emitidos por el arquitecto sobre el estado de habitabilidad de la edificación, conforme al artículo 12 de la Ley.

6) Fecha estimada del inicio del deterioro físico del predio por falta de mantenimiento sustancial de sus estructuras principales que acrediten el abandono del predio evaluado, utilizándose para ello tecnología de ingeniería y normas vigentes.

7) Fecha de emisión del informe técnico,

8) Registro fotográfico actual del inmueble, con indicación de la fecha del registro.

El informe técnico será foliado y visado en todas sus páginas por los peritos técnicos que intervengan responsabilizándose de su contenido y será acompañado de las pruebas que acrediten las conclusiones del mismo.

El representante de la asociación de vivienda visará cada una de las hojas en señal de tener conocimiento del contenido del informe técnico, antes de ser ingresados a la municipalidad respectiva, la cual, a su vez, remitirá una copia del informe a la Municipalidad Provincial donde se encuentre registrado el perito.

Artículo 64.- **Responsabilidad del perito técnico**

El perito técnico asume plena responsabilidad por la veracidad del contenido del informe que resulte de su peritaje, siendo responsable, civil y penalmente, por los actos derivados del ejercicio de sus funciones.

Artículo 65.- **Emisión y vigencia del peritaje técnico**

Los informes deben ser emitidos por los peritos técnicos en un plazo de hasta siete (07) días hábiles de recibido el encargo por la asociación de vivienda, bajo responsabilidad.

La asociación de vivienda comunicará a la Municipalidad Provincial la designación del perito técnico encargado de evaluar el predio sobre el cual pretende solicitar el saneamiento legal al amparo de la Ley, con carta simple suscrita por el representante de la asociación de vivienda, el arquitecto y el ingeniero civil.

El informe del peritaje técnico tendrá una vigencia de dos (02) años, contados a partir de la fecha de su emisión.

Artículo 66.- **Honorarios de los peritos técnicos**

Los honorarios de cada perito técnico están sujetos a las reglas del libre mercado y serán asumidos por la asociación de vivienda que encarga el servicio.

CAPÍTULO VIII

Del arbitraje potestativo

SUB CAPÍTULO 1

Generalidades

Artículo 67.- **Del Arbitraje Potestativo del sujeto pasivo**

Dentro del plazo de veinte (20) días hábiles de notificada la inclusión de un predio en una Área de Tratamiento calificada por la Municipalidad Distrital de acuerdo a lo establecido en este Reglamento e iniciado el procedimiento de abandono o de adquisición prescriptiva con fines de Renovación Urbana, el titular del predio, en su condición de sujeto pasivo, puede cursar una comunicación a la Municipalidad Provincial, indicándole su decisión de acudir a un arbitraje de derecho, con el objeto de resolver sólo cualquiera de las siguientes pretensiones:

a) Para cuestionar el peritaje o la tasación, en el proceso de declaración administrativa de abandono; y

b) Para cuestionar la prescripción administrativa por incumplimiento de alguno de los requisitos establecidos para los poseedores por el artículo 20 de la Ley, cuando haya sido notificado del inicio del procedimiento de adquisición prescriptiva administrativa formulada por los moradores/poseedores integrantes de la asociación de vivienda constituida sobre el predio de su propiedad.

Artículo 68.- **Del sujeto activo del proceso arbitral**

En el caso del abandono administrativo, la condición de sujeto activo será ejercida directamente por la Municipalidad Provincial o por la Municipalidad Distrital donde se encuentre el predio materia del saneamiento con fines de Renovación Urbana, debidamente facultada de acuerdo con lo establecido en el artículo 76 de la Ley N.° 27972- Ley Orgánica de Municipalidades.

El sujeto activo podrá negarse a acudir al arbitraje, sólo cuando el sujeto pasivo tenga domicilio legal fuera del territorio de la República.

Artículo 69.- **Del contenido de la comunicación mediante la que se decide acudir al arbitraje**.

La decisión del sujeto pasivo debe contener de forma expresa y clara lo siguiente:

a. La identificación y domicilio del demandante consignando:

* Nombre y el número de su documento de identidad.

* Copia del poder, si actúa a través de representante.

* Tratándose de personas jurídicas se indicará la razón o denominación social, los datos de su inscripción en el registro de Personas Jurídicas, nombre del representante y número del documento de identidad, acompañando copia de los respectivos poderes inscritos en los Registros Públicos.

* Domicilio procesal del demandante dentro del radio urbano.

* Adicionalmente podrá consignarse el número de teléfono, télex, tele facsímil, correo electrónico o cualquier otro medio de comunicación con el que se desee se realice las notificaciones.

b. La identificación y domicilio del demandado consignando los datos de identificación del demandado involucrado en la controversia y su domicilio, a fin de poder notificarlo adecuadamente.

c. La pretensión o pretensiones que desea sean sometidas a arbitraje, incluyendo un resumen de la controversia o conflicto, precisando las pretensiones y el monto involucrado, si es posible que sea cuantificable.

d. El nombre del árbitro propuesto por el sujeto pasivo. En caso de no designar al árbitro, deberá indicarse el procedimiento establecido para su designación o su sometimiento al árbitro que designe la Municipalidad Provincial de la Nómina de Arbitros que administra.

Se entenderá que el sujeto pasivo renuncia a las pretensiones que no plantee de forma expresa en dicha carta, con la imposibilidad de intentar plantear dichas pretensiones en otro proceso arbitral u otro fuero.

En caso que no se cumplan los requisitos establecidos en este artículo, o si la comunicación del sujeto pasivo se formula de manera extemporánea, se entenderá que dicho sujeto no ha optado por acudir al arbitraje y renunciado a éste, produciéndose la caducidad del derecho y de la acción, de conformidad con lo establecido por el artículo 2003 del Código Civil.

Artículo 70.- **Del nombramiento del árbitro por parte del sujeto activo**

Dentro del plazo de cinco (05) días hábiles contados a partir de la recepción de la comunicación a que se refiere el artículo 67 del presente Reglamento, el sujeto activo pondrá en conocimiento del sujeto pasivo el nombramiento de su árbitro.

Artículo 71.- **Del nombramiento del tercer árbitro**

Una vez conocido el nombramiento de los dos árbitros, éstos procederán al nombramiento del tercero, quien presidirá el Tribunal Arbitral.

Artículo 72.- **Del nombramiento de los árbitros por el Municipio**

Si el sujeto activo no cumpliera con designar su árbitro dentro del plazo establecido en el artículo 70 del presente Reglamento, se procederá de acuerdo a lo dispuesto en el inciso d) del artículo 23 del Decreto Legislativo N.° 1071 - Decreto Legislativo que norma el arbitraje, con las siguientes particularidades:

1) Es competente para designar el tercer árbitro el Alcalde de la Municipalidad Provincial del lugar del bien afectado o el del domicilio del sujeto pasivo, a elección de éste.

El sujeto pasivo acompañará la comunicación dirigida por el sujeto activo y la suya, en la cual manifiesta su voluntad de acudir a arbitraje e indica el nombre de su árbitro.

2) El Alcalde únicamente rechazará la solicitud de designación de árbitros cuando la decisión de acudir a arbitraje no hubiere cumplido con los requisitos establecidos en el artículo 69 del presente Reglamento o no se haya realizado dentro del plazo al que se refiere el artículo 67.

Contra lo resuelto por el Alcalde Provincial no procede medio impugnatorio alguno. Esta improcedencia se extiende a la resolución que pone fin al proceso arbitral.

Artículo 73.- **Procedimiento de designación del Tribunal Arbitral**

Dependiendo del monto a que se refiera la controversia, ésta se regirá por las siguientes reglas:

1) En caso que la controversia no supere la suma equivalente a 100 UIT corresponderá la designación de Arbitro Único, elegido por las partes de la Nómina de Árbitros de la Municipalidad Provincial. A falta de acuerdo de las partes en un plazo de cinco (05) días, éste será nombrado por el Alcalde de manera aleatoria de la Nómina de Árbitros la Municipalidad Provincial, teniendo en cuenta su especialidad.

2) Cuando se trate de materia controvertida que supere las 100 UIT o el monto sea indeterminado, el procedimiento será resuelto por un Tribunal integrado por tres (3) árbitros, designados de acuerdo con los procedimientos establecidos en el inciso d) del artículo 69 y artículo 70 del presente Reglamento; y los dos árbitros nombrados, en el plazo de cinco (05) días hábiles, procederán a la elección del tercer árbitro, siempre de la Nómina de Árbitros de la Municipalidad Provincial.

3) Si las partes o los árbitros nombrados no cumplen con nombrar al árbitro que les corresponde o al Presidente del Tribunal Arbitral en cada caso, en el plazo indicado, éstos serán nombrados por el Alcalde de la Municipalidad Provincial, conforme a lo señalado en el último párrafo del literal 1) del presente artículo.

4) Si las partes hubieran delegado el nombramiento de la totalidad de los árbitros, éstos serán nombrados por la Municipalidad Provincial de la Nómina de Árbitros que administre, teniendo en cuenta su especialidad.

Artículo 74.- **Causales de recusación**

Los árbitros podrán ser recusados cuando concurran circunstancias que den lugar a dudas justificadas sobre su imparcialidad o independencia, o si no posee las calificaciones convenidas por las partes o establecidas en la Ley o en el presente Reglamento.

Cualquiera de las partes podrá recusar al árbitro que haya nombrado, sólo por causales sobrevinientes a su designación o que haya tomado conocimiento con posterioridad al nombramiento.

Artículo 75.- **Procedimiento de recusación**

Para recusar a un árbitro se observarán las siguientes reglas:

a) La recusación debe formularse tan pronto sea conocida la causa que la motiva, justificando debidamente las razones en que se basa y presentando los documentos correspondientes por escrito al Secretario Técnico.

b) La recusación se presentará dentro del plazo de tres (03) días hábiles de haber tomado conocimiento de la aceptación del árbitro recusado o, en su caso, de las circunstancias que den lugar a dudas justificadas sobre su imparcialidad o independencia.

c) El Secretario Técnico dará cuenta de la recusación al Tribunal Arbitral y notificará a la otra parte.

d) Si la otra parte está de acuerdo con la recusación o el árbitro recusado renuncia voluntariamente, éste será sustituido.

e) El árbitro recusado y la otra parte podrán presentar su descargo o expresar lo conveniente, según corresponda, dentro del plazo de tres (03) días hábiles de haber sido notificados con la recusación.

f) Recibido el último descargo, en el plazo de tres (03) días hábiles si el árbitro es único, la recusación es resuelta por el Alcalde de la Municipalidad Provincial. Si es colegiado, resuelven la recusación los otros árbitros por mayoría absoluta. En caso no haber acuerdo entre los dos árbitros, la recusación será resuelta por el Alcalde de la Municipalidad Provincial.

Artículo 76.- **Remoción.**

Se podrá remover al árbitro que se encuentre impedido de hecho o de derecho de ejercer funciones, o en el caso que no asuma las mismas o no las ejerza, dentro de un plazo razonable, pese a haber sido requerido. La remoción procede a iniciativa de parte y es decidida mediante Resolución Municipal en caso de Arbitro Único o por el propio Tribunal en caso de colegiado.

Artículo 77.- **Nombramiento de árbitro sustituto**

La designación de árbitro sustituto procederá en los casos siguientes:

a) Recusación declarada fundada.

b) Remoción.

c) Renuncia.

d) Fallecimiento.

Cuando sea necesaria, por cualquier razón, la designación de un árbitro sustituto, se seguirá el mismo procedimiento establecido en el artículo 73 del presente Reglamento.

SUB CAPÍTULO 2

Trámite del Proceso

Artículo 78.- **De los honorarios de los árbitros**

Los honorarios de los árbitros se determinarán de acuerdo a una tabla que se establecerá por Resolución de la Municipalidad Provincial. Dicha tabla considerará que los honorarios se calculen en base a la aplicación de un porcentaje sobre el monto de lo discutido, el cual se define como la diferencia entre las pretensiones de las partes.

Artículo 79.- **De la forma de pago de los honorarios**

Los honorarios de los árbitros serán pagados íntegramente por el sujeto pasivo que decide acudir al proceso arbitral antes del inicio de éste.

Dependiendo del monto a que asciende la materia controvertida, el Tribunal Arbitral podrá autorizar el fraccionamiento del pago hasta en dos oportunidades:

* El cincuenta por ciento (50%) de costo del proceso arbitral antes del inicio de éste; y

* El cincuenta por ciento (50%) restante será pagado diez (10) días antes de que se dicte el laudo. Para tal efecto, el Tribunal Arbitral comunicará oportunamente la fecha en la que lo expedirá.

En caso que el sujeto pasivo incumpla con el pago que le corresponde, se entenderá que renuncia al arbitraje y los árbitros pueden decidir la conclusión del proceso arbitral disponiendo el archivamiento definitivo del expediente, en la etapa en que éste se encuentre.

En este caso no procederá devolución alguna de los pagos parciales efectuados y el sujeto pasivo perderá su derecho a acudir a otro arbitraje, pudiendo en consecuencia la Municipalidad Provincial emitir una Resolución Municipal disponiendo la inscripción transitoria del bien a su favor, para después ser transferida a favor de los poseedores organizados en una asociación de vivienda.

Artículo 80.- **Del plazo para el pago por parte del sujeto activo**

El Tribunal Arbitral requerirá al sujeto activo para que bajo apercibimiento de caducidad de la acción, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes consigne en el Banco de la Nación, a disposición del Tribunal, la indemnización justipreciada fijada en el laudo, debidamente actualizada, así como un importe por los eventuales gastos de formalización de la transferencia. En caso de acreditarse que el predio por adquirirse esté afecto a gravámenes, embargos u otras medidas judiciales o extrajudiciales, se consignará el monto necesario para asegurar el pago de dichas cargas, con conocimiento del interesado.

Artículo 81.- **De las medidas cautelares**

Durante cualquier etapa de la tramitación del proceso arbitral, el sujeto activo podrá solicitar la medida cautelar de posesión provisoria a la que hace referencia el artículo 530 del Código Procesal Civil.

Artículo 82.- **Reglas del Procedimiento Arbitral**

El Tribunal Arbitral dirigirá el procedimiento de acuerdo a lo establecido en el presente Reglamento. El Tribunal Arbitral podrá dictar - de acuerdo con el Decreto Legislativo N.° 1071 - las reglas complementarias que no se encuentren establecidas en el presente Reglamento.

Asimismo, el Tribunal Arbitral es competente para conocer y resolver sobre el fondo de la controversia y sobre cualquier cuestión conexa y accesoria a ella que se promueva durante las actuaciones arbitrales e incluso acerca de su propia competencia, así como sobre las oposiciones relativas a la existencia, eficacia o validez de su designación.

Artículo 83.- **Instalación del Tribunal Arbitral**

El Tribunal Arbitral procederá a su instalación con citación de las partes, para cuyo efecto se elaborará un Acta de Instalación, bastando para ello la presencia de los árbitros y del Secretario Técnico, en su caso.

Artículo 84.- **Reglas generales aplicables a las audiencias**

Para el desarrollo de las audiencias se observará lo siguiente:

a) El Secretario Técnico notificará a las partes cuando menos con tres (03) días hábiles de anticipación la fecha, hora y lugar de realización de las audiencias.

b) Todas las audiencias se celebrarán en privado.

c) El desarrollo de las audiencias constará en un acta que será suscrita por los árbitros, por las partes asistentes y por el Secretario Técnico.

d) Contra las decisiones del Tribunal Arbitral distintas al laudo, cabe la reconsideración, que puede ser presentada a iniciativa de una de las partes o del Tribunal Arbitral, por razones debidamente motivadas, en un plazo de tres (03) días hábiles de notificada la decisión.

Artículo 85.- **Pruebas**

El Tribunal Arbitral tiene la facultad para determinar de manera exclusiva la admisión, pertinencia, actuación y valor de las pruebas así como para ordenar en cualquier momento la presentación o la actuación de otras pruebas que estime conveniente.

Artículo 86.- **Pericias dentro del proceso Arbitral**

El Tribunal Arbitral podrá nombrar por iniciativa propia o a solicitud de alguna de las partes, uno o más peritos para que dictaminen sobre materias concretas. Recibido el dictamen pericial, el Tribunal Arbitral lo pondrá en conocimiento de las partes para que en un plazo de tres (03) días hábiles expresen por escrito su opinión u observaciones acerca del dictamen.

El costo del dictamen pericial será asumido por ambas partes cuando haya sido solicitado por el tribunal. En caso contrario, si fue solicitada por una de las partes ésta asumirá dicho costo.

Artículo 87.- **Conclusiones**

El Tribunal Arbitral, una vez concluida la etapa probatoria, citará a las partes a una audiencia a fin que presenten sus conclusiones oralmente. Las partes podrán presentar sus conclusiones por escrito en un plazo de tres (03) días hábiles de concluida la audiencia.

SUB CAPÍTULO 3

Transacción y laudo arbitral

Artículo 88.- **Transacción**

Las partes pueden poner fin al arbitraje de común acuerdo, resolviendo la controversia de manera total o parcial, mediante concesiones recíprocas. Sobre las materias no acordadas en la transacción continuará el arbitraje.

Artículo 89.- **Adopción de decisiones**

El Tribunal Arbitral funciona con la concurrencia de la mayoría de los árbitros. Las decisiones se adoptan por mayoría. Si no hay mayoría, la decisión la toma el Presidente del Tribunal Arbitral.

En caso de un Tribunal Arbitral integrado por Árbitro Único, la decisión le corresponde a éste.

Artículo 90.- **Plazo para dictar el laudo arbitral**

Una vez presentadas las conclusiones o transcurrido el plazo para ello sin haberse cumplido con el trámite, el Tribunal Arbitral emitirá una resolución con citación para laudar y fijará el plazo correspondiente para expedir el laudo. El plazo no podrá exceder de diez (10) días hábiles, prorrogables por una sola vez, por decisión del Tribunal Arbitral, hasta por diez (10) días hábiles adicionales.

Artículo 91.- **Forma del laudo**

El laudo arbitral debe tener la siguiente formalidad:

a. Debe constar por escrito.

b. Lugar y fecha de expedición.

c. Nombres de las partes y del (los) árbitro(s).

d. La cuestión sometida a arbitraje y una sumaria referencia a las alegaciones y conclusiones de las partes.

e. Valoración de las pruebas en que se sustenta la decisión.

f. Fundamentos de hecho y de derecho para admitir o rechazar las respectivas pretensiones y defensas, en caso de arbitraje de derecho.

g. La decisión.

Artículo 92.- **Notificación del laudo**

El laudo debe ser notificado a las partes dentro de los tres (03) días hábiles de entregado al Secretario por el Tribunal Arbitral.

Artículo 93.- **Rectificación, interpretación, integración y exclusión del laudo**

Dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes de la notificación del laudo, cualquiera de las partes podrá solicitar la rectificación, interpretación, integración y exclusión del laudo; solicitud que será puesta en conocimiento de la otra parte por un plazo de cinco (05) días hábiles. Con la absolución o sin ella el Tribunal Arbitral resolverá la solicitud en un plazo de cinco (05) días hábiles.

El Tribunal Arbitral podrá también, por propia iniciativa proceder a la rectificación, interpretación, integración y exclusión del laudo, dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes a la notificación del laudo.

Artículo 94.- **Ejecución del laudo**

Lo ordenado en el laudo será ejecutado por los árbitros, quienes tienen las facultades otorgadas por el Decreto Legislativo N.° 1071 - que norma el Arbitraje y por el presente Reglamento. Si lo ordenado no se cumple por una de las partes, la otra parte podrá solicitar su ejecución forzosa ante la autoridad judicial competente.

Artículo 95.- **De los Centros de Arbitraje**

El sujeto pasivo podrá optar por someterse al arbitraje de un Centro de Arbitraje, en cuyo caso el procedimiento aplicable será el del reglamento que rija en dicho Centro, con las particularidades establecidas en el presente Capítulo.

Artículo 96.- **Aplicación supletoria del Decreto Legislativo que norma el Arbitraje**

En todo lo no previsto por este Título se aplicarán supletoriamente las disposiciones del Decreto Legislativo N.° 1071 - Decreto Legislativo que norma el arbitraje, que no se le opongan.

CAPÍTULO IX

Del financiamiento de los proyectos

Artículo 97.- **Agentes financieros**

Pueden ser agentes financieros de los proyectos inmobiliarios, el BANMAT, la banca privada, las empresas micro financieras, las empresas administradoras hipotecarias, las administradoras privadas de Fondos de Pensiones y la banca de segundo piso del país y el exterior.

Artículo 98.- **Del Proyecto inmobiliario de destugurización con fines de Renovación Urbana (PIDRU)**

Es aquel que está orientado a la creación, recuperación, rehabilitación y/o restauración de una o varias unidades de vivienda que se encuentren en un Área de Tratamiento, cuya ejecución contribuye a la mejora de la calidad de vida de los moradores/poseedores y al mejoramiento del entorno urbano.

Precísese que un proyecto inmobiliario puede constituirse por un (01) predio o más predios que se encuentren colindantes o no, siempre y cuando se encuentren en la misma zona de tratamiento.

Artículo 99.- **Clasificación de proyectos inmobiliarios**

Los proyectos inmobiliarios de destugurización con fines de Renovación Urbana para fines de intervención y financiamiento, se pueden clasificar de la manera siguiente:

a. **Proyectos de Interés Privado**: son PIDRU´s cuyas características de zonificación y de aprovechamiento del predio brinden expectativas de rentabilidad al inversionista.

b. **Proyectos de Interés Social**: son PIDRU´s cuyas características de zonificación y condiciones socioeconómicas de sus ocupantes, exige la participación del Estado.

c. **Proyectos de Interés Mixto**: son PIDRU´s cuyas características de zonificación y condiciones socioeconómicas de sus ocupantes, permiten la participación del Estado y existe interés del inversionista.

Artículo 100.-**Línea de Renovación Urbana**

Entiéndase como Línea de Renovación Urbana, en el marco de la Ley 29415, los recursos financieros que provengan de los agentes financieros señalados en la Ley y estén destinados al financiamiento de los PIDRU´s.

Artículo 101.- **De la entidad autorizada**

VIVIENDA, a través de sus Órganos de Línea, Órganos Ejecutores y Órganos Especializados, como el Fondo MIVIVIENDA, BANMAT y otros, está autorizado para gestionar la obtención de las líneas financieras de Renovación Urbana, y para administrar las que sean puestas a disposición para los PIDRU´s por la banca de segundo piso nacional y Cooperación Técnica Internacional, de acuerdo a las condiciones que establezca cada proveedor.

Artículo 102.- **Facultad para establecer convenios y promover fideicomisos**

VIVIENDA, a través de sus Órganos de Línea, Órganos Ejecutores y Órganos Especializados, como el Fondo MIVIVIENDA, BANMAT y otros, está facultado para disponer la suscripción de convenios con instituciones, organizaciones o entidades financieras debidamente autorizadas, a efecto de promover la constitución de fideicomisos inmobiliarios para los fines establecidos en los artículos 31 y 32 de la Ley, los cuales se constituirán con aportes de los agentes financieros que se indican en el artículo 97 del presente Reglamento.

Artículo 103.- **Líneas de crédito a tasas preferenciales**

Los fideicomisos ya constituidos que cuenten entre sus aportes aquéllos provenientes de la Cooperación Internacional constituirán líneas de créditos a tasas preferenciales, por debajo de los niveles de mercado, orientadas única y exclusivamente a PIDRU´s, bajo la administración y gestión del BANMAT.

Artículo 104.- **Margen de rentabilidad**

En los PIDRU´s de Interés Privado y Mixto se podrá negociar el margen de rentabilidad, para ser destinados a PIDRU´s, los mismos que servirán para el financiamiento de otros Programas de Renovación Urbana.

CAPÍTULO X

Del alojamiento temporal de beneficiarios

Artículo 105.- **Del alojamiento temporal de familias beneficiadas, en bienes de dominio privado del Estado**

Concluido el saneamiento legal y de resultar procedente el saneamiento físico, bajo responsabilidad funcional y en un plazo máximo de 07 días hábiles, la Municipalidad Distrital procederá a identificar terrenos disponibles de su propiedad, para habilitar ambientes temporales de vivienda, a fin de alojar a las familias que serán beneficiadas con la ejecución del proyecto de Renovación Urbana respectivo.

En el caso de no existir disponibilidad de terrenos en la Municipalidad Distrital para el alojamiento temporal de las familias que serán beneficiadas, ésta comunicará tal situación a la Municipalidad Provincial y le solicitará que identifique terrenos disponibles de su propiedad con tal fin.

En el caso de no existir disponibilidad de terrenos en la Municipalidad Provincial, para el alojamiento temporal de las familias que serán beneficiadas, bajo responsabilidad funcional y en un plazo máximo de 07 días hábiles, la Municipalidad Provincial comunicará a VIVIENDA esta situación y le solicitará que gestione ante la SBN o las Sociedades de Beneficencia Pública y/o Juntas de Participación Social, la disponibilidad de terrenos o predios que podrían utilizarse para el alojamiento temporal de las familias beneficiadas.

VIVIENDA solicitará a la SBN la afectación en uso de un inmueble de dominio privado del Estado ubicado dentro de la provincia donde se localice el Área de Tratamiento, a fin de ejecutar las acciones de alojamiento temporal que resulten necesarias.

En todos los casos, el tiempo de duración del alojamiento temporal de las familias que serán beneficiadas con la ejecución del proyecto de Renovación Urbana respectivo será el que se requiera para que resulten habitables las unidades inmobiliarias adjudicadas a los beneficiarios o hasta por un plazo máximo de noventa (90) días hábiles, lo que ocurra primero.

Independientemente, las familias beneficiadas podrán alojarse temporalmente en otros predios voluntariamente mientras culmine el proyecto de Renovación Urbana, lo que deberá ser informado por éstos a la municipalidad respectiva.

Artículo 106.- **Compromisos de las familias alojadas temporalmente**

Los titulares de las familias conformadas por poseedores calificados, a ser alojados temporalmente para los fines de ejecución de su proyecto de Renovación Urbana respectiva, suscribirán un compromiso escrito con el titular del terreno o inmueble destinado al alojamiento temporal, donde asuman, necesariamente, los siguientes compromisos:

1) Que el uso del ambiente de vivienda para su alojamiento temporal será a título gratuito y por el tiempo que demore la ejecución del proyecto de Renovación Urbana respectivo, hasta que resulten habitables las unidades inmobiliarias adjudicadas a los beneficiarios o hasta por un plazo máximo de noventa (90) días hábiles, lo que ocurra primero.

Esto no exime del pago de los servicios públicos o de otra naturaleza que se generen durante la vigencia del compromiso.

2) Que, llevará a cabo acciones de mantenimiento físico preventivo y/o correctivo del ambiente temporal de vivienda proporcionada para su uso, mientras el mismo se encuentre a su cargo.

3) Que, no destinará el ambiente temporal de vivienda a un fin distinto al previsto en la Ley y el presente Reglamento, ni servirá para alojar a terceros o familiares no beneficiarios.

4) Que, una vez cumplidas las condiciones que dieron lugar al alojamiento temporal, o vencido el plazo establecido en el numeral 1) precedente, procederán a su inmediata devolución, sin mayor deterioro que el ocasionado por el normal uso del mismo.

5) Que, en caso de negarse a abandonar el ambiente de vivienda temporal cedido para su uso, perderá el derecho a participar en el proyecto de Renovación Urbana respectivo y acceder a cualquier Programa de Vivienda que el Estado promueva.

Artículo 107.- **De los ambientes temporales de vivienda**

En los terrenos o predios de propiedad privada del Estado, de las Sociedades de Beneficencia Pública y/o Juntas de Participación Social, o de las municipalidades respectivas, se podrán implementar módulos o ambientes temporales de vivienda, con los servicios básicos que podrán ser comunes, quedando a cargo de VIVIENDA las acciones que resulten necesarias para estos efectos.

Artículo 108.- **De los gastos del alojamiento temporal**

Corresponde a las Municipalidades Provinciales asumir las acciones correspondientes a la preparación del predio destinado al alojamiento temporal de las familias beneficiarias con las acciones de Renovación Urbana previstas en este capítulo, sin perjuicio del apoyo que pudiera proporcionar VIVIENDA u otra entidad para el acondicionamiento de los ambientes que serán utilizados para el alojamiento temporal de las citadas familias.

Artículo 109.- **Oposición al realojamiento temporal.**

En el caso que alguna familia calificada o alguno de sus miembros se muestre renuente a ser alojada temporalmente negándose a abandonar el inmueble materia de Renovación Urbana, o que habiendo sido alojada temporalmente se negara a abandonar el área provisional asignada, se iniciarán contra ésta las acciones legales pertinentes, trayendo consigo la pérdida del derecho a participar en el proyecto de Renovación Urbana y acceder a cualquier Programa de Vivienda que el Estado promueva

Disposiciones complementarias finales

Primera Disposición Complementaria Final.- **Convenios con entidades públicas y privadas**

Las municipalidades, en el marco de sus competencias, podrán suscribir convenios con entidades públicas y privadas con la finalidad de recibir asistencia y/o apoyo en la determinación y/o ejecución de las actividades vinculadas a los procesos regulados en la Ley y el presente Reglamento.

Segunda Disposición Complementaria Final.- **Adecuación de TUPA´S**

A partir de la vigencia de la Ley, las Municipalidades Provinciales y Distritales deberán adecuar sus TUPA´s a las actividades y procedimientos establecidos en la Ley y el presente Reglamento.

Tercera Disposición Complementaria Final.- **Acciones de verificación posterior**

Las Municipalidades Provinciales llevarán a cabo acciones de verificación posterior respecto de la veracidad y validez legal de la información que proporcionen los moradores/poseedores para acogerse a los beneficios que establecen la Ley y el presente Reglamento.

Cuarta Disposición Complementaria Final.- **Registro de profesionales que emitan peritajes y valorizaciones**

Los ingenieros civiles o arquitectos que emitan peritajes y valorizaciones referidos a los procedimientos de La Ley deberán estar registrados en la Municipalidad Distrital donde se encuentra ubicado el inmueble y deberán cumplir con los requisitos siguientes:

a) Contar con título profesional otorgado a nombre de la Nación, del país o del exterior.

b) Contar con colegiatura hábil en los Colegios de Ingenieros o de Arquitectos del País.

c) Contar con experiencia en la realización de tasaciones no menor a cinco (05) años.

La Municipalidad Distrital comunicará a la Municipalidad Provincial la relación de peritos registrados en sus circunscripciones. Asimismo, las asociaciones de vivienda y el público en general tendrán acceso gratuito a dicho registro a través del portal Web de la Municipalidad Distrital o Provincial, u otros mecanismos que establezcan dichas municipalidades.

Quinta Disposición Complementaria Final.- **Responsabilidad de los Peritos**

Los peritos adscritos a las Municipalidades Provinciales para los fines establecidos en la Ley asumen plena responsabilidad por la veracidad de la información contenida en sus dictámenes, siendo pasible de las sanciones que correspondan de conformidad con el ordenamiento legal vigente.

Sexta Disposición Complementaria Final.- **Vía previa administrativa**

Los procedimientos regulados en el presente Reglamento constituyen vía previa obligatoria.

Sétima Disposición Complementaria Final.- **Aplicación supletoria de normas**

Para los efectos de la garantía al debido proceso y la determinación de las instancias administrativas aplicables al procedimiento de abandono administrativo, se aplicará supletoriamente la Ley N.° 27444 - Ley del Procedimiento Administrativo General, en todo aquello que no se oponga a la Ley N.° 29415 y el presente Reglamento.

Octava Disposición Complementaria Final.- **Mecanismos de gestión**

VIVIENDA, establecerá las disposiciones de orden orgánico - normativo interno que resulten necesarias para el cumplimiento del rol que le asigna la Ley 29415, en la gestión, conducción y administración de las líneas orientadas al PIDRU´s.

Para el cumplimiento de estas funciones, VIVIENDA podrá realizar y/o contratar los estudios financieros que le permita establecer el Reglamento de Procedimientos Operativos para la Administración de las Líneas Financieras de Renovación Urbana; en el que se podrá incluir la participación de las AFP y de Empresas de Administración Inmobiliaria.

Novena Disposición Complementaria Final.- **Ratificación de Áreas de Tratamiento preexistentes**

Las municipalidades que a la fecha de vigencia del presente Reglamento cuenten con Áreas de Tratamiento ya identificadas y/o calificadas, procederán a incluirlas y/o ratificarlas en sus Planes de Desarrollo Urbano.

Décima Disposición Complementaria Final.- **Adecuación de Asociaciones de Vivienda preexistentes**

En el caso de asociaciones conformadas con fines de Renovación Urbana antes de la vigencia de la Ley, para incluirse en sus alcances y fines de la Ley y del presente Reglamento, deberán adecuarse a las condiciones establecidas en el artículo 21 del presente Reglamento.

DICTAN LEY DE PROMOCIÓN A LA INVERSIÓN PRIVADA EN ACCIONES DE RENOVACIÓN URBANA

DECRETO LEGISLATIVO N.° 696

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA

Por cuanto:

El Congreso de la República, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 188 de la Constitución Política del Perú, mediante Ley N.° 25327, delegó en el Poder Ejecutivo, entre otras, la facultad de dictar Decretos Legislativos que aprueben, dentro del término de los 150 días, normas orientadas a crear las condiciones necesarias para el desarrollo de la inversión privada en los diversos sectores productivos; así como para promover el fomento del empleo, creando mayores oportunidades de trabajo;

De conformidad con lo establecido en el inciso 10) del artículo 211 de la Constitución Política del Perú;

Con el voto aprobatorio del Consejo de Ministros; y,

Con cargo a dar cuenta al Congreso de la República;

Ha dado el Decreto Legislativo siguiente:

LEY DE PROMOCION A LA INVERSION PRIVADA EN ACCIONES DE RENOVACION URBANA

Artículo 1°.- Declárase de necesidad, utilidad pública e interés social la inversión privada en acciones de renovación urbana, a nivel nacional.

Artículo 2°.- La inversión privada, dentro del marco de la presente Ley, tiene como objetivos:

a) La prevención y el control del deterioro urbano.

b) La recuperación y revitalización de las áreas urbanas deterioradas.

c) La recuperación y protección de los centros históricos.

d) La rehabilitación de predios en situación de alto riesgo por razones de seguridad física.

e) La eliminación de tugurios.

f) La sustitución de los actuales patrones de asentamiento en bajas densidades, por altas densidades en altura, tanto en Areas de Tratamiento para renovación urbana, como en las áreas de expansión urbana.

NOTA: El inciso f) fue rectificado con una Fe de Erratas.

Artículo 3°.- Para los efectos de la presente Ley se consideran los niveles de responsabilidad siguientes:

a) El Ministerio de Vivienda y Construcción es el ente rector, definidor de las políticas y normas nacionales para la renovación urbana. Prestará, cuando sea necesario, la asistencia técnica de sus órganos especializados en favor de los Gobiernos Locales.

b) Los Gobiernos Regionales, a su vez, formulan las políticas regionales en la materia y apoyan la gestión de los niveles locales para el cumplimiento de la presente Ley.

c) Las Municipalidades Provinciales son responsables de la promoción, orientación, aprobación y control de las acciones de renovación urbana dentro de sus circunscripciones, enmarcados en sus Planes de Desarrollo Urbano, en coordinación con los Municipios Distritales y el Gobierno Regional, correspondientes.

NOTA: El inciso a) fue rectificado con una Fe de Erratas.

Artículo 4°.- Dentro de sus competencias, las Municipalidades Provinciales son responsables de la identificación de Areas de Tratamiento con fines de renovación urbana. Actuarán al respecto, por propia iniciativa, o en atención a las propuestas de las Municipalidades Distritales y de los sectores público y privado. Calificarán en este sentido los proyectos de renovación urbana que se formulen dentro de dichas áreas.

Artículo 5°.- Para la determinación de las Áreas de Tratamiento y Calificación de los Proyectos las Municipalidades tendrán en cuenta, entre otros:

a)El grado de deterioro urbano y la población involucrada.

b) Los casos de alto riesgo por seguridad física.

c) La calidad de edificios de valor histórico monumental.

d) Las densidades poblacionales mínimas a lograrse en los proyectos.

NOTA: Artículo rectificado con una Fe de Erratas.

Artículo 6°.- El Estado o cualquier persona natural o jurídica pueden ser ejecutores de los proyectos de renovación urbana. Con dicho fin presentarán al Municipio Provincial correspondiente, sus respectivos proyectos para su calificación y aprobación.

NOTA: Artículo rectificado con una Fe de Erratas.

Artículo 7°.- En todo proyecto de renovación urbana se reconocerá el derecho de residencia de los ocupantes de los predios a renovar. Con tal fin, los ejecutores concertarán con los pobladores las condiciones de su permanencia en las áreas renovadas o de su reubicación en otras áreas urbanas, si no pudieran asumir la diferencia de costo derivada de las acciones de renovación.

Artículo 8°.- Para los efectos del artículo precedente, el Ministerio de Vivienda y Construcción, las Municipalidades Provinciales, y/u otros organismos pertinentes celebrarán Convenios con los ejecutores de Proyectos para los efectos de la reubicación de pobladores en proyectos de lotes con servicios, núcleos básicos o viviendas, ejecutados por los sectores público o privado.

Artículo 9°.- Los Proyectos habitacionales que se ejecuten con recursos del Fondo Nacional de Vivienda -FONAVI, incluirán acciones de apoyo a los procesos de Renovación Urbana, para lo cual:

a) El Ministerio de Vivienda y Construcción destinará un porcentaje de los recursos del FONAVI para aplicarlos a Proyectos de Destugurización.

b) La Empresa Nacional de Edificaciones-ENACE, programará y ejecutará proyectos de habilitación urbana, núcleos básicos y vivienda de alta densidad, para su adjudicación a las familias que, siendo o no aportantes al FONAVI, deban ser reubicadas por efecto de acciones de renovación urbana, en los terrenos del Estado que se encuentren libres o subutilizados, ubicados estratégicamente respecto a las áreas de intervención prioritarias, que determinen y califiquen, conjuntamente, el Ministerio de Vivienda y Construcción y la Municipalidad Provincial correspondiente; o en terrenos que aporte la Municipalidad Provincial correspondiente.

c) Las adjudicaciones de las unidades habitacionales a que se refiere el inciso anterior no estarán sujetas a procedimientos de sorteo.

Artículo 10.- La formulación y ejecución de proyectos de renovación urbana se ceñirán a las normas vigentes del Código Civil; de los Decretos Legislativos N.°s. 313 y 613; del Reglamento Nacional de Construcciones; de los Planes Urbanos y de otras normas concurrentes.

Artículo 11.- La identificación de Areas de Tratamiento con fines de renovación urbana determinará la obligación, por parte de los organismos pertinentes, de ejecutar las obras que sean necesarias para la rehabilitación, ampliación o mejoramiento de las redes de servicios básicos, otorgándose prioridad a las áreas con proyectos calificados.

Los ejecutores de los proyectos podrán realizar dichas obras, previa calificación y valorización por la autoridad competente. En estos casos, los ejecutores podrán deducir el costo de las obras como crédito contra el impuesto al patrimonio predial.

Artículo 12.- Para el financiamiento de inversiones en renovación urbana podrán aplicarse bonos que se emitan en moneda nacional o extranjera.

Artículo 13.- Las personas naturales o jurídicas que realicen inversiones en acciones de renovación urbana dentro del marco de la presente Ley, gozarán de los siguientes beneficios y exoneraciones que tendrá una vigencia de 10 años a partir de la culminación de las obras de cada Proyecto:

a) Exoneración de la obligación creada a favor del Banco de la Vivienda del Perú, a que se refiere el Decreto Legislativo N.° 540 de fecha 3 de octubre de 1989.

b) Exoneración del cincuenta por ciento (50%) en el pago por concepto de Aporte al Fondo de Ampliaciones que establece la Ley General de Electricidad.

Artículo 14.- El Ministerio de Economía y Finanzas en coordinación con el Ministerio de Vivienda y Construcción y de acuerdo con el Artículo 18 de la Constitución Política del Perú, fijará mediante Decreto Supremo, el régimen de incentivos para la promoción de la inversión privada en acciones de renovación urbana.

Artículo 15.- El Ministerio de Vivienda y Construcción, en el término de 90 días útiles, dictará la reglamentación correspondiente.

Disposiciones finales

Primera Disposición Final**.-** Quedan derogadas las disposiciones legales que se opongan a la presente Ley.

Segunda Disposición Final**.-** La presente Ley entrará en vigencia de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 3 de la Ley N.° 25327.

POR TANTO:

Mando se publique y cumpla, dando cuenta al Congreso de la República.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los cinco días del mes de noviembre de mil novecientos noventa y uno.

ALBERTO FUJIMORI F.,

Presidente de la República.

JAIME YOSHIYAMA TANAKA,

Ministro de Transportes y Comunicaciones.

Encargado de la Cartera de Vivienda y Construcción.

CARLOS BOLOÑA BEHR,

Ministro de Economía y Finanzas.

CARLOS TORRES Y TORRES LARA,

Presidente del Consejo de Ministros y Ministro de Relaciones Exteriores.

Documento publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el 7 de noviembre de 1991.

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

DECRETO SUPREMO QUE APRUEBA EL REGLAMENTO ESPECIAL DE HABILITACIÓN URBANA Y EDIFICACIÓN

DECRETO SUPREMO Nº 010-2018-VIVIENDA

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

CONSIDERANDO:

Que, el Decreto Legislativo Nº 1037, Decreto Legislativo que promueve la inversión privada en proyectos de construcción de viviendas de interés social, a fin de mejorar la competitividad económica de las ciudades, se declaró de interés nacional y necesidad pública la promoción de la inversión privada en la habilitación urbana de terrenos con aptitud para la construcción de infraestructura y equipamientos urbanos y el desarrollo preferente de programas de vivienda de interés social, a fin de mejorar la competitividad económica de las ciudades y facilitar el acceso al suelo urbano;

Que, a través del Decreto Supremo Nº 013-2013-VIVIENDA, que derogó el Decreto Supremo Nº 053-98-PCM, se aprobó el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, con el objeto de establecer las disposiciones básicas para el diseño la ejecución de los proyectos de habilitación urbana y edificación que se desarrollen en el marco de los productos del Fondo MIVIVIENDA S.A. y los Programas que promueve el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS, así como cualquier otro proyecto que presente las mismas condiciones técnicas;

Que, conforme a la evaluación y revisión de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento a las disposiciones contenidas en el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, se ha determinado que es necesario aprobar un nuevo reglamento con el objeto de establecer nuevas disposiciones básicas para que los promotores inmobiliarios puedan diseñar y, con posterioridad a la expedición de la respectiva licencia municipal, ejecutar proyectos de habilitación urbana y/o de edificación para viviendas de interés social, sujetas a las disposiciones establecidas en el Texto Único Ordenado de la Ley Nº 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, aprobado por Decreto Supremo Nº 006-2017-VIVIENDA;

Que, asimismo resulta necesario promover la inversión privada en proyectos de construcción de viviendas de interés social, con parámetros urbanísticos y edificatorios acordes con el concepto de desarrollo de ciudad compacta y ordenada, a fin de permitir el acceso de la población, en especial aquella de escasos recursos económicos, a viviendas dignas; y de esta manera mejorar la competitividad económica de las ciudades;

Que, conforme a lo antes expuesto, es necesario aprobar un nuevo Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, que derogue el aprobado por el Decreto Supremo Nº 013-2013-VIVIENDA y se actualice la normativa vigente e incorpore la regulación necesaria para dinamizar la ejecución de habilitaciones urbanas y edificaciones destinadas a viviendas de interés social;

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 8 del artículo 118 de la Constitución Política del Perú; la Ley Nº 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y, su Reglamento de Organización y Funciones, aprobado por el Decreto Supremo Nº 010-2014-VIVIVENDA, modificado por Decreto Supremo Nº 006-2015-VIVIENDA;

DECRETA:

Artículo 1°.- **Aprobación del Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación**

Apruébese el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, que consta de cuatro (04) capítulos y diez (10) artículos y una (01) disposición complementaria final, cuyo texto en Anexo forma parte integrante del presente Decreto Supremo.

Artículo 2°.- **Publicación**

Disponer la publicación del presente Decreto Supremo y el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, en el Portal Institucional del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (www.vivienda.gob.pe), el mismo día de su publicación en el diario oficial El Peruano, de conformidad a lo dispuesto en el Decreto Supremo Nº 001-2009-JUS.

Artículo 3°.- **Refrendo**

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

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL

Única Disposición Complementaria Final**.- Vigencia**

El Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación, entrará en vigencia a partir del día siguiente de la publicación en el Diario El Peruano, del presente Decreto Supremo.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA DEROGATORIA

Única Disposición Complementaria Derogatoria.- **Derogación**

Deróguese el Decreto Supremo Nº 013-2013-Vivienda, que aprueba el Reglamento Especial de Habilitación Urbana y Edificación.

Dado en la Casa de Gobierno, en Lima, a los diez días del mes de julio del año dos mil dieciocho.

MARTÍN ALBERTO VIZCARRA CORNEJO

Presidente de la República

JAVIER PIQUÉ DEL POZO

Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento

REGLAMENTO ESPECIAL DE HABILITACIÓN URBANA Y EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1°.- **Sustituido. D. S. 002-2020-Vivienda, Art. 1°. Objeto**

El presente Reglamento establece las disposiciones básicas para diseñar y, con posterioridad a la expedición de la respectiva licencia municipal, ejecutar proyectos de habilitación urbana y/o de edificación para viviendas de interés social, sujetas a las disposiciones establecidas en la Ley Nº 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones y sus Reglamentos, y otras normas urbanísticas y edificatorias sobre la materia.

En aquellos aspectos no tratados en el presente Reglamento, rigen las normas del Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE.

NOTA: el texto del presente artículo antes de ser sustituido por el D. S. 002-2020-Vivienda establecía: "Artículo 1.- **Objeto**

El presente Reglamento establece las disposiciones básicas para diseñar y, con posterioridad a la expedición de la respectiva licencia municipal, ejecutar proyectos de habilitación urbana y/o de edificación para viviendas de interés social, sujetas a las disposiciones establecidas en el Texto Único Ordenado de la Ley Nº 29090, Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificaciones, aprobado por Decreto Supremo Nº 006-2017-VIVIENDA y sus Reglamentos.

En aquellos aspectos no tratados en el presente Reglamento, rigen las normas del Reglamento nacional de Edificaciones – RNE"

Artículo 2°.- **Sustituido. D. S. 002-2020-Vivienda, Art. 1°. Alcances**

2.1 Vivienda de Interés Social - VIS

La Vivienda de Interés Social - VIS es aquella solución habitacional subsidiada por el estado y destinada a reducir el déficit habitacional, cuyo valor máximo y sus requisitos, se encuentran establecidos en el marco de los Programas Techo Propio, Crédito Mivivienda, así como cualquier otro producto promovido por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS.

2.2 De acuerdo a las características del suelo

a) Los proyectos de habilitación urbana sujetos al presente Reglamento, se ejecutan en predios ubicados en áreas urbanas y áreas urbanizables inmediatas, en zonas donde se sustituyan áreas urbanas deterioradas, en islas rústicas, y en áreas donde se realicen proyectos de renovación urbana; los proyectos de edificación se ejecutan en predios habilitados o con proyecto de Habilitación Urbana aprobado.

Se incluyen los proyectos de edificación en predios formalizados por el Organismo de Formalización de la Propiedad Informal - COFOPRI o donde ésta haya intervenido, siempre que cuenten con servicios públicos domiciliarios operativos de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica y vía de acceso mínimo para caso de emergencia.

b) Los proyectos de habilitación urbana y/o de edificación señalados en el literal a) del presente numeral, pueden desarrollarse en cualquier zonificación residencial; así como, en zonas con zonificación comercio metropolitano (CM), comercio zonal (CZ), comercio vecinal (CV), vivienda taller (VT o I1-R), otros usos (OU) y, en zonas de reglamentación especial (ZRE o ZTE), aprobadas en el Plan de Desarrollo Urbano, siempre que sean compatibles con el uso residencial.

c) En el caso de áreas calificadas como otros usos (OU), aplica solo para programas de vivienda sobre predios estatales que se ejecuten bajo concurso público y se considera como referencia la zonificación residencial de mayor densidad que se encuentre contigua o frente a ella. Sin perjuicio que el Gobierno Local correspondiente apruebe el cambio de zonificación respectivo.

No podrán desarrollarse proyectos de VIS en predios ubicados en zonas calificadas intangibles y/o de alto riesgo declaradas por la municipalidad respectiva o en zonas de riesgo no mitigable declaradas por la autoridad competente; así como, en bienes culturales inmuebles integrantes del Patrimonio Cultural de la Nación.

2.3 Tipos de proyecto

Están comprendidos dentro de los alcances del presente Reglamento, los proyectos que se promueven, desarrollen o ejecuten bajo las siguientes modalidades:

- Habilitaciones urbanas del tipo 5 según lo establecido en el RNE y el presente Reglamento.

- Edificaciones unifamiliares o multifamiliares.

- Conjuntos residenciales.

- Renovación urbana.

- Densificación urbana.

- Remodelación de edificaciones para fines residenciales.

- Edificaciones de uso residencial ubicadas en zonas formalizadas por COFOPRI o donde ésta haya intervenido, con servicios públicos domiciliarios operativos".

NOTA: el texto del presente artículo antes de ser sustituido por el D. S. 002-2020-Vivienda establecía: "Artículo 2.- **Alcances**

2.1. De acuerdo a las características del suelo

a) Los proyectos de habilitación urbana sujetos al presente Reglamento, se ejecutan en predios ubicados en áreas urbanas y áreas urbanizables inmediatas, en zonas donde se sustituyan áreas urbanas deterioradas, en islas rústicas, en áreas donde se realicen proyectos de renovación urbana, y en laderas; los proyectos de edificación se ejecutan en predios habilitados o en proceso de habilitación urbana. En ambos casos, deben contar con las respectivas licencias municipales de habilitación urbana y/o de edificación.

Se incluyen los proyectos de edificación en predios formalizados por COFOPRI, siempre que cuenten con servicios públicos domiciliarios operativos de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.

b) **Sustituido. D. S. 012-2019-Vivienda, Art. 1°.** Los proyectos de habilitación urbana y/o de edificación pueden desarrollarse en cualquier zonificación residencial aprobada en el Plan de Desarrollo Urbano, pudiendo ser: zonificación residencial de densidad baja (RDB o RDMB), residencial de densidad media (RDM) y residencial de densidad alta (RDA o RDMA); asimismo, en zonas con zonificación comercio metropolitano (CM), comercio vecinal (CV), comercio zonal (CZ), vivienda taller (VT o I1-R), industria elemental y complementaria (I-1), otros usos (OU); y, zonas de reglamentación especial (ZRE o ZTE) o, en otras zonificaciones, siempre que respeten la compatibilidad con el uso residencial o el reglamento respectivo, según corresponda y conforme a los parámetros urbanísticos y edificatorios establecidos en el artículo 10 del presente Reglamento.

Las municipalidades otorgan las licencias correspondientes respetando lo establecido en el párrafo precedente, sin limitar la localización de los proyectos de habilitación urbana o de edificación, respecto a la zonificación establecida.

c) **Sustituido. D. S. 012-2019-Vivienda, Art. 1°.** En el caso de áreas calificadas como otros usos (OU), se consideran como referencia la zonificación residencial de mayor densidad que se encuentre contigua o frente a ella.

2.2 **Sustituido. D. S. 012-2019-Vivienda, Art. 1.** Tipos de proyecto

Están comprendidos dentro de los alcances del presente Reglamento, los proyectos que se promueven, desarrollen o ejecuten bajo las siguientes modalidades:

* Habilitaciones urbanas residenciales del tipo 4 y 5, según lo establecido en el Reglamento Nacional de Edificaciones - RNE y el presente Reglamento.

* Habilitaciones en laderas.

* Edificaciones unifamiliares o multifamiliares.

* Conjuntos residenciales.

* Renovación urbana.

* Densificación urbana.

* Remodelación de edificaciones para fines residenciales.

* Zonas formalizadas por COFOPRI que cuenten con plano perimétrico y el plano de trazado y lotización debidamente inscritos.

Artículo 3°**.- Derogado. D. S. 002-2020-Vivienda. Única Disposición Complementaria Derogatoria. Innovación**

CAPÍTULO II

Habilitación urbana

Artículo 4°.- **Sustituido. D. S. 002-2020-Vivienda, Art. 1°. Proyectos**

4.1 Los proyectos de habilitación urbana que se ejecuten en aplicación del presente Reglamento se califican como habilitaciones urbanas tipo 5 con construcción simultánea de viviendas.

4.2 El RNE establece las demás características de estos tipos de habilitaciones urbanas.

4.3 En habilitaciones urbanas Tipo 5 desarrolladas de acuerdo a lo establecido en el presente Reglamento, en los contratos de compraventa de los lotes resultantes del proceso de habilitación urbana, se estipula expresamente que el tipo de viviendas a edificarse en ellos, necesariamente se ciñe al proyecto arquitectónico aprobado y autorizado con la licencia de edificación respectiva.

4.4 En habilitaciones urbanas Tipo 5 no pueden efectuarse transferencias de lotes de vivienda para fines de autoconstrucción.

4.5 En las habilitaciones urbanas Tipo 5 desarrolladas de acuerdo a lo establecido en el presente Reglamento, el área mínima y el frente mínimo de los lotes pueden ser los considerados en el respectivo proyecto; el tipo de vivienda es unifamiliar y multifamiliar.

NOTA: el texto del presente artículo antes de ser sustituido por el D. S. 002-2020-Vivienda establecía: "Artículo 4.- Proyectos

4.1. Los proyectos de habilitación urbana que se ejecuten en aplicación del presente Reglamento se califican como habilitaciones urbanas tipo 4, siempre que en los lotes resultantes se edifique en el marco de productos del Fondo MIVIVIENDA S.A., de los Programas que promueva el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, y cualquier otro proyecto que presente o pueda presentar, similares condiciones técnicas y financieras; o, habilitaciones urbanas Tipo 5 con construcción simultánea de viviendas, según sea el caso. Para dichos efectos, el promotor inmobiliario presenta una declaración jurada señalando que el proyecto se ejecutará según las condiciones establecidas en el presente reglamento.

4.2. El RNE establece las demás características de estos tipos de habilitaciones urbanas.

4.3. En habilitaciones urbanas Tipo 5 se puede realizar la recepción de obras de habilitación urbana, quedando pendientes las obras de edificación a ser ejecutadas por el mismo habilitador urbano o por tercero.

4.4. En habilitaciones urbanas Tipo 5 los contratos de compraventa de los lotes resultantes del proceso de habilitación urbana, se estipulan expresamente que el tipo de viviendas a edificarse en ellos necesariamente se ciñe al proyecto arquitectónico aprobado.

4.5. En habilitaciones urbanas Tipo 5 no pueden efectuarse transferencias de lotes de vivienda para fines de autoconstrucción.

4.6. En las habilitaciones urbanas tipo 4 y habilitaciones urbanas tipo 5, el área mínima y el frente mínimo de los lotes por habilitar será el que se detalla a continuación:

TIPO	ÁREA MÍNIMA DEL LOTE	FRENTE MÍNIMO DE LOTE	TIPO DE VIVIENDA
4	70 m^2	6.00 m	Unifamiliar
5	De acuerdo al proyecto		Unifamiliar/ Multifamiliar

4.7. La Comisión Técnica podrá aprobar Proyectos con dimensiones de lotes inferiores a las mínimas establecidas en el cuadro anterior, de acuerdo a los criterios de habitabilidad.

4.8 Debe ejecutarse obras de redes de agua potable y alcantarillado general, con sus respectivas conexiones domiciliarias, para la habilitación urbana a integrarse con las redes públicas existentes u otra alternativa de solución técnica. La red pública de desagüe debe incluir un sistema de drenaje pluvial.

4.8 **Sustituido. D. S. 012-2019-Vivienda, Art. 1°.** Las obras de habilitación urbana de redes de agua potable y alcantarillado general se ejecutan con sus respectivas conexiones domiciliarias, a efectos de integrarse con las redes públicas existentes u otra alternativa de solución técnica. La red pública debe incluir un sistema de drenaje pluvial, según la normativa sobre la materia.

En el caso de las redes de alcantarillado, los lotes habilitados deben contar con evacuación de desagüe por gravedad u otra alternativa de solución técnica.

Artículo 5°.- **Componentes de diseño de la Habilitación Urbana**

5.1. Los componentes de diseño de una habilitación urbana son los espacios públicos y los terrenos aptos para ser edificados.

5.2. Los espacios públicos están, a su vez, conformados por las vías de circulación vehicular y peatonal, las áreas destinadas a parques y plazas de uso público. Los servicios públicos deben instalarse solo en los espacios públicos.

5.3. Los terrenos edificables comprenden los lotes de libre disposición del propietario y los lotes que deben ser aportados reglamentariamente en terreno habilitado o redimidos en dinero, según corresponda.

5.4 **Incorporado. D. S. 012-2019-Vivienda, Art. 2°.** La sección vial mínima es de 7.20 m, con módulos de calzada y siempre que no cumpla con función colectora. Las características de la sección vial son determinadas por el proyectista en base a los siguientes módulos o secciones:

MÓDULO	SECCIÓN
Vereda: 0.90 m	Vereda 1.80 m
Berma en estacionamiento: 1.80 m	
Calzada: 2.70 m	Calzada: 5.40 m

5.5 **Incorporado. D. S. 012-2019-Vivienda, Art. 2°.** Las vías de acceso exclusivo a las viviendas, con tránsito vehicular y peatonal tienen como sección vial mínima 7.20 m, debiendo contar con elementos que condicionen la velocidad vehicular. Las vías que tengan hasta 100 m de longitud pueden tener un solo acceso y plataforma para el cambio de dirección. En caso la vía sea de mayor longitud, debe contar con acceso en sus dos extremos, no pudiendo tener más de 500 m.

5.6 **Incorporado. D. S. 012-2019-Vivienda, Art. 2°.** Los pasajes peatonales y/o escaleras de circulación de la habilitación urbana tienen una sección igual a un veinteavo (1/20) de su longitud; y, cuentan, como mínimo, con dos módulos de vereda y una sección de 4.00 m. Estas vías sirven de unión con las vías vehiculares y además pueden conectarse con los ingresos a las edificaciones".(*)

Artículo 6°.- **Sustituido. D. S. 002-2020-Vivienda, Art. 1°. De los aportes reglamentarios**

Las habilitaciones urbanas de conformidad con su área bruta habitable, efectúan los siguientes aportes:

- Recreación pública, ocho por ciento (8%).

- Ministerio de Educación, dos por ciento (2%).

NOTA: el texto del presente artículo antes de ser sustituido por el D. S. 002-2020-Vivienda establecía: **Artículo 6°.- De los aportes reglamentarios**

Las habilitaciones urbanas de conformidad con su área bruta habitable, efectúan los siguientes aportes:

a) Para habilitaciones urbanas tipo 4.

* Recreación pública, ocho por ciento (8%).

* Ministerio de Educación, dos por ciento (2%).

* Otros fines, tres por ciento (3%).

b) Para habilitaciones urbanas tipo 5.

* Recreación pública, ocho por ciento (8%).

* Ministerio de Educación, dos por ciento (2%).

Incorporado. D. S. 012-2019-Vivienda, Art. 2°. En habilitaciones urbanas ubicadas en laderas, no se toman en cuenta áreas y lados mínimos para recreación pública, sustentado en la pendiente existente en el terreno, la sumatoria de dichas áreas determina el aporte total de recreación pública.

CAPÍTULO III

Habilitaciones urbanas en laderas

Artículo 7°.- **Derogado. D. S. 002-2020-Vivienda, Única Disposición Complementaria Derogatoria. Definición y características**

NOTA: el texto del presente artículo derogado por el D. S. 002-2020-Vivienda establecía: **"Artículo 7°.- Definición y características**

7.1. Son habilitaciones urbanas en laderas, aquellas que se realizan en terrenos con pendientes mayores al veinte por ciento (20%), las cuales se rigen por las normas técnicas correspondientes a la naturaleza de la habilitación urbana a realizarse, las disposiciones contenidas en el RNE y en el presente Reglamento. Adicionalmente, deben contar con informe de evaluación de riesgos de desastres, los estudios de mecánica de suelos y las respectivas licencias municipales de habilitación urbana y/o de edificación, otorgadas de conformidad a lo establecido en el T.U.O. de la Ley Nº 29090 y el Reglamento de Licencias de Habilitación Urbana y Licencias de Edificación, aprobado por Decreto Supremo Nº 011-2017-VIVIENDA.

7.2. De acuerdo a la calidad mínima de las obras, existen cinco tipos de habilitación urbana en laderas, de acuerdo a las características consignadas en el siguiente cuadro:

TIPO	CALZADA (PISTA)	ACERAS (VEREDAS)	AGUA POTABLE	DESAGUE	ENERGÍA ELÉCTRICA	TELÉFONO
A	Concreto	Concreto simple	Conexión domiciliaria	Conexión domiciliaria	Pública y domiciliaria	Pública y domiciliaria
B	Asfalto	Concreto simple	Conexión domiciliaria	Conexión domiciliaria	Pública y domiciliaria	Pública y domiciliaria
C	Asfalto	Asfalto con sardinel	Conexión domiciliaria	Conexión domiciliaria	Pública y domiciliaria	Público
D	Suelo estabilizado	Suelo estabilizado con sardinel	Conexión domiciliaria	Conexión domiciliaria	Pública y domiciliaria	Público
E	Bloquetas de concreto	Bloquetas de concreto	Conexión domiciliaria	Conexión domiciliaria	Pública y domiciliaria	Público

7.3. Las vías de acceso a las viviendas son de tráfico restringido, permitiéndose el transporte de peso ligero, los camiones no pueden tener una carga útil mayor a 20 TN. En atención a estas consideraciones, para la habilitación urbana Tipo E, se pueden usar bloquetas de concreto o similares y la vereda se ubica en un nivel superior a la pista. Asimismo, se debe permitir la accesibilidad para vehículos de emergencia".

Artículo 8°.- **Derogado. D. S. 002-2020-Vivienda, Única Disposición Complementaria Derogatoria. Diseño de vías.**

NOTA: el texto del presente artículo derogado por el D. S. 002-2020-Vivienda establecía: "Artículo 8°.- **Sustituido. D. S. 012-2019-Vivienda, Art. 1°. Diseño de vías**

Las habilitaciones urbanas en laderas deben cumplir, además de las disposiciones contenidas en el presente Capítulo, con las establecidas en los Capítulos I y II del presente Reglamento.

8.1 Las vías locales secundarias tienen las siguientes características:

a) El diseño de vías vehiculares de acuerdo a la característica de la pendiente debe ser continuo.

b) En las habilitaciones urbanas a ejecutarse en laderas, los estacionamientos se consideran en la sección de vías y/o en áreas exclusivas para uso de estacionamientos. Las distancias entre las vías de tránsito vehicular, deben tener una distancia no mayor de 300 m entre ellas. En estos casos, la pendiente máxima es de 15%.

c) Los tramos de las vías que no habiliten lotes están provistos de vereda a un lado y berma de estacionamiento en el otro, con los elementos de seguridad y protección respectivos.

8.2 En estas habilitaciones urbanas, las áreas y secciones del aporte de recreación pública están en función al diseño y su ubicación en el territorio, debiendo cumplir con el porcentaje establecido en el artículo 6 del presente Reglamento según el tipo de habilitación urbana, con posibilidades de aprovechar el subsuelo para usos complementarios. El diseño de parques debe considerar vías internas con un ancho mínimo de 1.20 m, a fin de dar prioridad a las actividades que pueda realizar al peatón**"**.

CAPÍTULO IV

Edificación

Artículo 9°.- **Sustituido. D. S. 012-2019-Vivieda, Art. 1°. Proyectos de edificación**

9.1 **Sustituido. D. S. 002-2020-Vivienda, Art. 1°.** Las VIS son construidas en el marco del RNE y complementariamente, con materiales y sistemas constructivos no convencionales, normalizados por el Servicio Nacional de Normalización, Capacitación e Investigación para la Industria de la Construcción - SENCICO, de acuerdo a lo establecido en el artículo 1 del Decreto Supremo Nº 010-71-VI, así como el numeral 3 del artículo 20 de la Ley Nº 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Para dichos efectos se presenta una declaración jurada señalando que el proyecto se ejecutará según las condiciones establecidas en el presente Reglamento hasta la transferencia del bien, lo cual debe ser acreditado en la etapa de Conformidad de Obra y Declaratoria de Edificación. El Fondo MIVIVIENDA S.A. y las municipalidades verifican el cumplimiento de estas condiciones, pudiendo denunciar ante el Instituto Nacional de Defensa de la Competencia y de la Protección de la Propiedad Intelectual - INDECOPI.

9.2 Para los proyectos de edificación se requiere como mínimo un (01) estacionamiento por cada tres (03) unidades de vivienda; para los proyectos ubicados en laderas y los enmarcados en el Programa Techo Propio con el Bono Familiar Habitacional - BFH, se requiere como mínimo un (01) estacionamiento por cada cinco (05) unidades de vivienda. En todos los casos antes mencionados, así como en las viviendas unifamiliares, se debe contar con al menos un (01) estacionamiento.

Además, las edificaciones multifamiliares o conjuntos residenciales deben contemplar estacionamientos para bicicletas correspondientes a un cinco por ciento (5%) sobre el área neta prevista para estacionamiento vehicular, sin contabilizar el área de maniobras; no pudiendo ser, en ningún caso el espacio menor al que se requiere para que se coloque una bicicleta. El proyectista puede sustentar soluciones de diseño para la ubicación del número resultante de bicicletas en las edificaciones.

En los proyectos se puede plantear bolsas de estacionamiento que sustenten la dotación de estacionamientos establecida.

9.3 **Sustituido. D. S. 002-2020-Vivienda, Art. 1°.** El proyecto debe desarrollar no menos del 50% del área techada vendible o neta de vivienda exclusivamente para VIS para acogerse a los parámetros establecidos en el presente Reglamento; el área restante podrá contemplar edificaciones con usos complementarios al residencial que sean compatibles con la zonificación permitida, prevista en el literal b) del numeral 2.2 del artículo 2 del presente Reglamento, incluyendo unidades de vivienda que no correspondan a VIS.

NOTAS: 1. El texto del presente artículo antes de ser sustituido por el D. S. 012-2019-Vivieda establecía: **"Artículo 9.- De los proyectos de edificación**

9.1. Las viviendas son construidas en el marco del RNE y complementariamente, con materiales y sistemas constructivos no convencionales, normalizados por el Servicio Nacional de Normalización, Capacitación e Investigación para la Industria de la Construcción - SENCICO, de acuerdo a lo establecido en el artículo 1 del Decreto Supremo Nº 010-71-VI, así como el numeral 3 del artículo 20 de la Ley Nº 30156, Ley de Organización y Funciones del MVCS.

9.2. Las edificaciones tienen como mínimo un (01) estacionamiento por cada tres (03) unidades de vivienda; de la misma manera, las edificaciones en laderas y proyectos enmarcados en el Programa Techo Propio con el Bono Familiar Habitacional - BFH, cuentan, como mínimo, con un (01) estacionamiento por cada cinco (05) unidades de vivienda. En todos los casos antes mencionados, las edificaciones deben contar con al menos un (01) estacionamiento.

9.3. Además, las edificaciones multifamiliares o conjuntos residenciales deben contemplar estacionamientos para bicicletas en un cinco por ciento (5%) sobre el área prevista para estacionamiento vehicular, no pudiendo ser, en ningún caso, menor a un (01) estacionamiento.

2. El texto del numeral 9.1 antes de ser sustituido por el D. S. 002-2020-Vivienda, establecía: **"**9.1 Las viviendas son construidas en el marco del RNE y complementariamente, con materiales y sistemas constructivos no convencionales, normalizados por el Servicio Nacional de Normalización, Capacitación e Investigación para la Industria de la Construcción - SENCICO, de acuerdo a lo establecido en el artículo 1 del Decreto Supremo Nº 010-71-VI, así como el numeral 3 del artículo 20 de la Ley Nº 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento.

Para dichos efectos se presenta una declaración jurada señalando que el proyecto se ejecutará según las condiciones establecidas en el presente Reglamento.

3. El texto del numeral 9.3 antes de ser sustituido por el D. S. 002-2020-Vivienda, establecía: **"**9.3 El proyecto debe desarrollar no menos del 50% de área techada exclusivamente para vivienda de interés social para acogerse a lo establecido en el presente Reglamento; el área restante podrá contemplar edificaciones con usos complementarios al residencial que sean compatibles con la zonificación permitida, prevista en el literal b) del numeral 2.1 del artículo 2 del presente Reglamento, incluyendo viviendas cuyas características no correspondan a viviendas de interés social**"**.

Artículo 10.- **Parámetros urbanísticos y edificatorios**

Sustituido. D. S. 012-2019-Vivienda, Art. 1°. Los proyectos de edificación se desarrollan considerando los siguientes parámetros urbanísticos y edificatorios:

10.1. Condiciones de Diseño y Dimensiones:

Sustituido. D. S. 012-2019-Vivienda, Art. 1°. Toda unidad de vivienda debe permitir cumplir las funciones de estar, comer, dormir, cocinar, asearse y lavar, cuyas dimensiones sustenten su funcionalidad, en interrelación coherente entre ambientes, iluminación y ventilación según lo establecido en el RNE; a fin de garantizar su habitabilidad y conforme a las siguientes condiciones:**"**

a) Las dimensiones y áreas de los ambientes son las resultantes del diseño, mobiliario y equipamiento doméstico que se proponga.

b) Se permite la integración de los ambientes de sala, comedor y cocina.

c) Los baños pueden prestar servicio desde cualquier ambiente de la vivienda.

d) Las escaleras al interior de las viviendas, que tengan uno de sus lados libres, no pueden tener un ancho menor a 0.80 m por tramo. Se consideran dentro de esta clasificación las escaleras que se desarrollan en dos tramos, sin muro intermedio.

e) Las escaleras que se desarrollen entre muros no pueden tener un ancho menor a 0.90 m.

f) Las escaleras comunes en edificios no pueden tener un ancho menor a 1.20 m y el área de descanso de la escalera es también de dicha dimensión.

g) En el caso de proyectos de densificación establecidos en el numeral 10.5 del presente artículo, donde la escalera común constituya acceso a no más de cuatro viviendas, el ancho mínimo será de 1.00 m.

h) **Sustituido. D. S. 002-2020-Vivienda, Art. 1°.** Pueden construirse edificaciones de más de 5 pisos sin ascensores, siempre y cuando lo permita la altura normativa y a partir del quinto piso corresponda a una sola unidad inmobiliaria (departamento tipo dúplex o triplex, entre otros), donde el ingreso a la misma se ubique como máximo en el quinto piso.

i) En caso la edificación cuente con circulación común superior a 12.00 m de altura sobre el nivel del ingreso a la edificación, se exige el uso de ascensores. Para este efecto, los sótanos y semisótanos no se consideran pisos.

j) **Sustituido. D. S. 002-2020-Vivienda, Art. 1°.** En las azoteas de edificaciones multifamiliares y de conjuntos residenciales, además de permitirse tanques elevados y casetas de ascensor, podrá ser techada el cincuenta por ciento (50%) del área total restante, para uso privado o servicios comunes o mixtos. Para dichas instalaciones y áreas techadas se considera un retranque mínimo de 1.50 m del límite exterior frontal de la azotea y destinar un treinta por ciento (30%) del área libre resultante, como área verde; permitiendo el acceso a la azotea mediante la prolongación de la(s) escalera(s) común(es) y/o ascensor(es), en el caso de servicios comunes y a través de la unidad de vivienda del último nivel, en el caso de uso privado.

10.2 Sustituido. D. S. 002-2020-Vivienda, Art. 1°. Densidad máxima:

Para el caso de viviendas unifamiliares, la densidad es de cuatro (04) habitantes por vivienda. Para los demás casos, el cálculo de densidades se realiza de la siguiente forma:

Unidades de Vivienda	Número de Habitantes
De un dormitorio (*)	2
De dos dormitorios	3
De tres dormitorios	5

(*) En los departamentos de 01 dormitorio con ambientes complementarios, se aplica la densidad correspondiente a 02 dormitorios.

Para Multifamiliares:

Zonas residenciales de densidad baja (RDB) (2)(4)

Frente a calle 1,250 hab/Ha.

Frente a parque o Av. (1) 2,100 hab/Ha.

Zonas residenciales de densidad media (RDM)

Frente a calle 2,100 hab/Ha.

Frente a parque o Av. (1) 2,800 hab/Ha.

Zonas residenciales de densidad alta (RDA)

En cualquier ubicación 5,600 hab/Ha.

Para Conjuntos residenciales:

Zonas residenciales de densidad baja (RDB) [2][4]

En cualquier ubicación	2,100 hab/Ha.

Zonas residenciales de densidad media (RDM)

En cualquier ubicación	2,800 hab/Ha.

Zonas residenciales de densidad alta (RDA) [3]

En cualquier ubicación	5,600 hab/Ha.

(1) Aplicable en vías de 20.00 m a más de sección; presenta dimensiones del parque según la normativa vigente.

(2) Aplicable también en zonificación compatible.

(3) Aplicable también en RDMA y zonificación compatible.

(4) RDB y su compatibilidad con RDMB no aplica para Lima Metropolitana**"**

10.3 Sustituido. D. S. 012-2019-Vivienda, Art. 1°. Área libre mínima de lote:

En los edificios multifamiliares, el área libre mínima dentro del lote es de treinta por ciento (30%) y para conjuntos residenciales el área libre es del cuarenta por ciento (40%).

En los lotes ubicados en esquina o que presentan dos o más frentes, el área libre mínima es de veinticinco por ciento (25%) para edificios multifamiliares y para conjuntos residenciales el área libre es de treinta por ciento (30%). En las nuevas habilitaciones urbanas que se precisan en el numeral 4.1 del artículo 4 del presente Reglamento que correspondan a vivienda unifamiliar, no es exigible el área libre mínima al interior del lote, siempre que los ambientes resuelvan su iluminación y ventilación natural en concordancia con lo dispuesto en el RNE.

10.4 Sustituido. D. S. 002-2020-Vivienda. Altura máxima de edificación

Para Multifamiliares

Zonas residenciales de densidad baja (RDB) [2][5]

Frente a calle	10.50 m (4)
Frente a parque o Av. [1]	16.50 m (4)

Zonas residenciales de densidad media (RDM)

Frente a calle	16.50 m (4)
Frente a parque o Av. [1]	21.50 m (4)

Zonas residenciales de densidad alta (RDA) [3]

En cualquier ubicación	1.5 (a+r) (4)

Para Conjuntos Residenciales

Zonas residenciales de densidad baja (RDB) [2][5]

En cualquier ubicación	21.50 m (4)

Zonas residenciales de densidad media (RDM)

En cualquier ubicación, área mínima de lote:		
450 m²	16.50	m(4)
600 m²	21.50	m(4)
1000 m²	26.50 m(4)	

Zonas residenciales de densidad alta (RDA) [3]

En cualquier ubicación	1.5 (a+r) (4)

(1) Aplicable también en vías de 20.00 m a más de sección; presenta dimensiones del parque según la normativa vigente.

(2) Aplicable también en zonificación compatible.

(3) Aplicable también en RDMA y zonificación compatible.

(4) Incluye parapeto de azotea de ser el caso. La altura libre mínima entre pisos según el RNE.

(5) RDB y su compatibilidad con RDMB no aplica para Lima Metropolitana

a: Ancho de vía

r: Retiros

Para lotes ubicados frente a dos vías, las alturas de edificación correspondientes a cada vía se aplican hasta el 50% de la profundidad del lote.

En caso de lotes en esquina, la altura mayor voltea sobre la profundidad del lote en una distancia equivalente al ancho de la vía de menor altura normativa, medidos a partir de la línea de retiro frontal. Al resto del lote se aplica la altura menor.

Para efectos del cálculo de 1.5 (a+r) en lotes ubicados frente a parque, se contabiliza el retiro del predio, la sección vial y la misma dimensión de retiro para el parque.

En ningún caso, la altura de edificación obtenida, como resultado de la aplicación del presente artículo, podrá ser usada por lotes colindantes para efectos de aplicación de colindancia de altura o por consolidación.**"**

10.5. Densificación Urbana

En el caso de proyectos de densificación urbana que transformen parcial o totalmente las viviendas unifamiliares existentes en multifamiliares:

a) Se puede hacer uso de los retiros o áreas libres existentes para establecer las circulaciones que vinculen las nuevas unidades de vivienda a la vía pública.

b) No es exigible área libre mínima al interior del lote, siempre que los ambientes resuelvan su iluminación y ventilación en concordancia con lo dispuesto en el RNE.

c) No es exigible la provisión de estacionamientos al interior del lote.

d) Puede efectuarse la renovación urbana, para densificar predios o edificaciones que no reúnan las características mínimas de seguridad y condiciones de diseño estipulado en el RNE, en concordancia con lo dispuesto en los artículos 108 y 109 del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sostenible, aprobado por Decreto Supremo Nº 022-2016-VIVIENDA, pudiéndose demoler para generar una nueva edificación.

10.6 Sustituido. D. S. 002-2020-Vivienda, Art. 1°. Edificaciones Multifamiliares y Conjuntos Residenciales

La sumatoria de áreas libres del conjunto residencial, correspondiente a una habilitación de lote único se considera como cálculo del aporte de recreación pública, a la que se refiere el artículo 6 del presente Reglamento, descontando los pasajes peatonales y/o vehiculares; sin embargo, estas áreas libres mantienen su carácter privado.**"**

10.7. Construcción de conjuntos residenciales por etapas

En los conjuntos residenciales, cuando se trate de construcciones en vivienda unifamiliar, se permite el crecimiento hasta un máximo de tres niveles, pudiendo, sólo en estos casos, autorizarse su construcción por etapas. Para tal efecto, el promotor consigna esta posibilidad en la documentación de compraventa de las viviendas, debiendo proporcionar a los propietarios, los planos de las ampliaciones correspondientes, el sistema de construcción empleado y el Reglamento Interno.

En los conjuntos residenciales, cuando se trate de construcciones de vivienda multifamiliar, se permite autorizar su construcción por etapas, para lo cual el promotor debe presentar el proyecto integral, considerando que cada etapa se ejecuta y funciona independiente del conjunto.

NOTAS: 1. El epígrafe del presente artículo fue sustituido por el artículo 1° del D. S. 012-2019-Vivienda, el texto anterior era: "**Artículo 10.- De los parámetros urbanísticos y edificatorios"**

El texto del primer párrafo del presente artículo fue sustituido por el artículo 1° del D. S. 012-2019-Vivienda, establecía: "Los parámetros urbanísticos y Edificatorios aplicables a las edificaciones son los correspondientes a la zonificación residencial del predio o, en su defecto, a la zonificación residencial compatible. En caso de OU, son aquellos que correspondan a la zonificación contigua, de acuerdo a lo señalado en el literal c) del numeral 2.1 del artículo 2 del presente Reglamento".

2. El texto del numeral 10.2 del presente artículo antes de ser sustituido por el D. S. 012-2019-Vivienda, establecía:" 10.1. Condiciones de Diseño y Dimensiones:

Toda unidad de vivienda debe contar necesariamente con ambientes de sala, comedor, dormitorio, cocina, baño y lavandería, cuyas dimensiones sustenten su funcionalidad, iluminación y ventilación, según lo establecido en el RNE y conforme a las siguientes condiciones:"

3. El texto del literal h) del presente artículo antes de ser sustituido por el D. S. 002-2020-Vivienda establecía: "h) Pueden construirse edificaciones de más de 5 pisos sin ascensores, siempre y cuando a partir del quinto piso corresponda a una sola unidad inmobiliaria (departamento tipo dúplex o triplex, etc.), y lo permita la altura normativa".

4. El texto del literal h) del presente artículo antes de ser sustituido por el D. S. 002-2020-Vivienda establecía: "j) En las azoteas de edificaciones multifamiliares y de conjuntos residenciales, además de permitirse tanques elevados y casetas de ascensor, podrá ser techada el cincuenta por ciento (50%) del área total restante, para uso privado o servicios comunes o mixtos. En este supuesto, se debe considerar un retranque mínimo de 1.5 m del límite exterior frontal de la azotea y destinar un treinta por ciento (30%) del área libre resultante, como área verde; permitiendo el acceso a la azotea mediante la prolongación de la escalera común".

4. El texto del numeral 10.2 del presente artículo antes de ser sustituido por el D. S. 002-2020-Vivienda establecía: 2***10.2 Densidades:***

Para el caso de viviendas unifamiliares, la densidad es de cinco habitantes por vivienda. Para los demás casos, el cálculo de densidades se realiza de la siguiente forma:

Unidades de Vivienda	Número de Habitantes
De un dormitorio	2
De dos dormitorios	3
De tres dormitorios	5

Para Multifamiliares:

Zonas residenciales de densidad baja (RDB) (3)

Frente a calle 1,250 ha/hab.

Frente a parque (1) 2,100 ha/hab.

Zonas residenciales de densidad media (RDM)

Frente a calle 2,100 ha/hab.

Frente a parque (1) 3,170 ha/hab.

Zonas residenciales de densidad alta (RDA) (4)

En cualquier ubicación De acuerdo al área mínima de vivienda (2)

Para Conjuntos residenciales:

Zonas residenciales de densidad baja (RDB) (3)

Frente a calle 1,850 ha/hab.

Frente a parque (1) De acuerdo al área mínima de vivienda (2)

Zonas residenciales de densidad media (RDM)

Frente a calle 3,000 ha/hab.

Frente a parque (1) De acuerdo al área mínima de vivienda (2)

Zonas residenciales de densidad alta (RDA) (4)

En cualquier ubicación De acuerdo al área mínima de vivienda (2)

(1) Aplicable también en vías de 20.00 m a más de sección; las dimensiones del parque según la normativa vigente.

(2) El área mínima de vivienda es conforme lo establecido en el RNE.

(3) Aplicable también en RDMB, VT o I1-R, I-1 y zonificación compatible.

(4) Aplicable también en RDMA y zonificación compatible.**"**

5. El texto del numeral 10.3 del presente artículo antes de ser sustituido por el D. S.012-2019-Vivienda establecía: "10.3. Área libre mínima de Lote

En los edificios multifamiliares, el área libre mínima dentro del lote es de treinta por ciento (30%). En los lotes ubicados en esquina o con dos frentes, el área libre mínima es de veinticinco por ciento (25%); y para conjuntos residenciales el área libre es del cuarenta por ciento (40%). En las nuevas habilitaciones urbanas que se precisan en el numeral 4.1 del artículo 4 del presente Reglamento, no es exigible el área libre mínima al interior del lote, siempre que los ambientes resuelvan su iluminación y ventilación natural en concordancia con lo dispuesto en el RNE".

6. El texto del numeral 104 del presente artículo antes de ser sustituido por el D. S. 002-2020-Vivienda establecía: "**10.4 Sustituido. D. S. 012-2019-Vivienda, Art. 1°. Altura máxima de edificación:**

Para Multifamiliares:

Zonas residenciales de densidad baja (RDB) (2)	
Frente a calle	10.50 m (4)
Frente a parque (1)	16.50 m (4)
Zonas residenciales de densidad media (RDM)	
Frente a calle	16.50 m (4)
Frente a parque (1)	25.50 m (4)
Zonas residenciales de densidad alta (RDA) (3)	
En cualquier ubicación	1.5 (a+r) (4)

Para Conjuntos Residenciales:

Zonas residenciales de densidad baja (RDB) (2)	
Frente a calle	16.50 m (4)
Frente a parque (1)	25.50 m (4)
Zonas residenciales de densidad media (RDM)	
Frente a calle	25.50 m (4)
Frente a parque (1)	1.5 (a+r) (4)
Zonas residenciales de densidad alta (RDA) (3)	
En cualquier ubicación	1.5 (a+r) (4)

(1) Aplicable también en vías de 20.00 m a más de sección; las dimensiones del parque según la normativa vigente.
(2) Aplicable también en RDMB, VT o I1-R, I-1 y zonificación compatible.
(3) Aplicable también en RDMA y zonificación compatible.
(4) Incluye parapeto de azotea de ser el caso. La altura libre mínima ente pisos según el RNE.
a: Ancho de vía
r: Retiros
La altura máxima de una edificación que cuente con más de un frente hacia calle o avenida se calcula tomando el frente de ingreso principal a dicha edificación, siendo aplicable a la totalidad del predio.**"**

7. El texto del numeral 106 del presente artículo antes de ser sustituido por el D. S. 002-2020-Vivienda establecía: **"10.6 Sustituido. D. S. 012-2019-Vivienda, Art. 1°. Edificaciones Multifamiliares y Conjuntos Residenciales**

Los proyectos de edificaciones multifamiliares que se desarrollen en lotes iguales o mayores a 450 m2 pueden acogerse a los parámetros de altura, densidad máxima y área libre establecidos en el presente artículo para conjuntos residenciales, de acuerdo a la zonificación correspondiente.

La sumatoria de áreas libres del conjunto residencial, correspondiente a una habilitación de lote único se consideran como cálculo del aporte de recreación pública, a la que se refiere el artículo 6 del presente Reglamento, descontando los pasajes peatonales y/o vehiculares; sin embargo, estas áreas libres mantienen su carácter privado.**"**

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA FINAL

Única Disposición Complementaria Final.- De la determinación definitiva de los equipamientos urbanos y del trazo e intercambios viales.

En los proyectos de habilitación urbana se determina y define la ubicación exacta de los equipamientos urbanos y los trazos e intercambios viales aprobados en los Planes Urbanos.

DISPOSICIÓN COMPLEMENTARIA TRANSITORIA

Única Disposición Complementaria Transitoria.- Incorporado. D. S. 002-2020-Vivienda, Art. 2°. De la vigencia

Los aspectos desarrollados en el literal b) del numeral 2.2 del artículo 2 y en el artículo 10 del presente Reglamento se mantienen vigentes hasta que sean regulados y aprobados por Ordenanza, de acuerdo a las características propias de sus localidades, por las municipalidades provinciales y la Municipalidad Metropolitana de Lima.

VALORES ARANCELARIOS

PUBLICACIÓN DE LA NORMA PARA DETERMINAR LOS VALORES UNITARIOS OFICIALES DE TERRENOS URBANOS A NIVEL NACIONAL

RESOLUCION DIRECTORAL Nº 004-2015-VIVIENDA-VMVU-DGPRVU

Lima, 14 de mayo de 2015

VISTO, el Informe Técnico - Legal Nº 012-2015-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU/JCSD-OGS del Área de Valores de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo, y;

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 11 del Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, aprobado por Decreto Supremo Nº 156-2004-EF, establece que "La base imponible para determinación del impuesto está constituida por el total de los predios del contribuyente ubicados en cada jurisdicción distrital. A efectos de determinar el valor total de los predios, aplicará los valores arancelarios de terrenos y valores unitarios oficiales de edificación vigentes al 31 de octubre del año anterior y las tablas de depreciación por antigüedad y estado de conservación, que formula el Consejo Nacional de Tasaciones, y aprueba anualmente el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento mediante Resolución Ministerial....", norma de fiel cumplimiento para la actualización de los valores arancelarios de los distritos a nivel nacional, constituyendo un componente en la estructura del cobro del impuesto predial que recaudan, administran y fiscalizan los gobiernos locales;

Que, en atención al párrafo precedente, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, anualmente aprueba y publica los valores arancelarios; siendo que, al 30 de octubre del 2014 se emitieron las resoluciones Ministeriales Nºs 368, 369, 370 y 371-2014-VIVIENDA;

Que, para la formulación de los valores arancelarios, el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento aprobó mediante Resolución Ministerial Nº056-2010-VIVIENDA, la Norma para determinar los Valores Unitarios Oficiales de Terrenos Urbanos a nivel Nacional, y mediante Resolución Ministerial Nº 224-2012-VIVIENDA, modificó el Título I: Generalidades, Título II: Procedimiento para calcular los valores oficiales de terrenos urbanos para uso de vivienda, comercio y usos especiales de la citada Norma.

Que, el Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento aprobado con Decreto Supremo Nº 010-2014-VIVIENDA, establece en el artículo 66, la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo tiene la función establecida en el inciso b), proponer o aprobar y difundir las normas, planes, reglamentos, lineamientos, directivas, procedimientos, metodología, mecanismos y estándares, entre otros, de alcance nacional en las materias de vivienda, urbanismo y ordenamiento e integración de los centros poblados en el marco de las políticas y normas que se vinculen; y en el inciso q), expedir resoluciones directorales, directivas, manuales y otros actos administrativos en las materias de su competencia;

Que, el Área de Valores de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo, mediante informe Técnico Legal Nº 012-2015-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU/JCSD-OGS sustenta la necesidad de aprobar la "Norma para determinar los Valores Unitarios Oficiales de Terrenos Urbanos a nivel Nacional", precisando que se ha incorporado nuevo parámetro, como es el valor del terreno, en la metodología utilizada para la formulación de los valores arancelarios;

De conformidad con la Ley Nº 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; Decreto Supremo Nº 156-2004-EF, Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, Decreto Supremo Nº 010-2014-VIVIENDA, Reglamento de Organización y Funciones del Ministerio.

SE RESUELVE:

Artículo 1°.-**Sustituido. R. D. 016-2015-Vivienda-VMVU-DGPRVU, Art. 1°.** Aprobar la Norma para determinar los Valores Arancelarios de Terrenos Urbanos a nivel Nacional que consta de seis (06) Títulos, y cuarenta y seis (46) artículos, la misma que como Anexo forma parte integrante de la presente Resolución Directoral.

NOTA: el texto del presente artículo antes de ser sustituido por la R. D. 016-2015-Vivienda-VMVU-DGPRVU establecía: "**Artículo 1.-** Aprobar la Norma para determinar los Valores Unitarios Oficiales de Terrenos Urbanos a nivel Nacional que consta de seis (06) títulos y cuarenta y seis (46) artículos, la misma que como Anexo forma parte integrante de la presente Resolución Directoral".

Artículo 2°.- Publíquese el Anexo de la presente Resolución Directoral en el Diario Oficial El Peruano y en el Portal Institucional del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (www.vivienda.gob.pe).

Regístrese, comuníquese y publíquese

LUIS O. TAGLE PIZARRO

Director General

Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo

TÍTULO I

Generalidades

Artículo 1°.- **Objetivo**

Sustituido. R. D. 016-2015-Vivienda-VMVU-DGPRVU, Art. 2°. La presente Norma desarrolla variables, definiciones, procedimientos, requisitos y criterios técnicos que se establecen para la determinación de los Valores Arancelarios de Terrenos Urbanos a nivel nacional.

NOTA: el texto del presente artículo antes de ser sustituido por la R. D. 016-2015-Vivienda-VMVU-DGPRVU establecía: "Artículo 1°.- **Objetivo**

La presente Norma desarrolla variables, definiciones, procedimientos, requisitos y criterios técnicos que se establecen para la determinación de los Valores Unitarios Oficiales de Terrenos Urbanos a nivel nacional"

Artículo 2°.- **Finalidad**

Sustituido. R. D. 016-2015-Vivienda-VMVU-DGPRVU, Art. 2°. Los Valores Arancelarios de Terrenos Urbanos son utilizados como un componente para determinar el pago del impuesto predial y son el conjunto de valores regulados de terrenos urbanos ubicados en las jurisdicciones a nivel nacional.

NOTA: el texto del presente artículo antes de ser sustituido por la R. D. 016-2015-Vivienda-VMVU-DGPRVU establecía: "Artículo 2.- **Finalidad**

Los Valores Unitarios Oficiales de Terrenos Urbanos son utilizados como un componente para determinar el pago del impuesto predial y son el conjunto de valores regulados de terrenos urbanos ubicados en las jurisdicciones a nivel nacional".

Artículo 3°.- **Sustituido. R. D. 016-2015-Vivienda-VMVU-DGPRVU, Art. 2°. Difusión**

Los Valores Arancelarios de Terrenos Urbanos son formulados anualmente por la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo (DGPRVU), del Viceministerio de Vivienda y Urbanismo utilizando información técnica, documentos impresos o digitales (planos y/o listados); aprobados y difundidos por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y los Gobiernos Regionales conforme a Ley**"**.

NOTA: el texto del presente artículo antes de ser sustituido por la R. D. 016-2015-Vivienda-VMVU-DGPRVU establecía: "Artículo 3°.- **Difusión**

Los Valores Unitarios Oficiales de Terrenos Urbanos son formulados anualmente por la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo (DGPRVU), del Viceministerio de Vivienda y Urbanismo utilizando información técnica, documentos impresos o digitales (planos y/o listados); aprobados y difundidos por el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y los Gobiernos Regionales conforme a Ley".

Artículo 4°.- **Sustituido. R. D. 016-2015-Vivienda-VMVU-DGPRVU, Art. 2°. Información complementaria**

Los Valores Arancelarios de Terrenos Urbanos, que contienen los planos o listados se expresan en nuevos soles por metro cuadrado.

El plano básico de Valores Arancelarios de Terrenos Urbanos es válido para fines del cálculo de la base imponible para el Impuesto Predial correspondiente al terreno, para casos de valuación reglamentaria y otros fines que disponga la normatividad legal vigente.

Los Valores Arancelarios de Terrenos Urbanos de los planos básicos que se ubican al centro de una calle rigen para ambos frentes y los que se ubican dentro de una manzana solo para el frente correspondiente.

NOTA: el texto del presente artículo antes de ser sustituido por la R. D. 016-2015-Vivienda-VMVU-DGPRVU establecía: "Artículo 4°.- **Información complementaria**

Los Valores Unitarios Oficiales de Terrenos Urbanos, que contienen los planos o listados se expresan en nuevos soles por metro cuadrado.

El plano básico de Valores Unitarios Oficiales de Terrenos Urbanos es válido para fines del cálculo de la base imponible para el Impuesto Predial correspondiente al terreno, para casos de valuación reglamentaria y otros fines que disponga la normatividad legal vigente.

Los Valores Unitarios Oficiales de Terrenos Urbanos de los planos básicos que se ubican al centro de una calle rigen para ambos frentes y los que se ubican dentro de una manzana solo para el frente correspondiente".

TÍTULO II

Glosario de términos

Artículo 5°.- **De las definiciones**

Para los fines de la presente norma, entiéndase por:

Centro poblado

Es todo lugar del territorio nacional, rural o urbano, identificado mediante un nombre y habitado con ánimo de permanencia. Sus habitantes se encuentran vinculados por intereses comunes de carácter económico, social, cultural e histórico. Dichos centros poblados pueden acceder, según sus atributos, a categoría como: caserío, pueblo, villa, ciudad y metrópoli (Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Anexo 2, Glosario de términos aprobado mediante D.S. Nº 004-2011-VIVIENDA).

Centro poblado urbano

Aquellos lugares que tienen como mínimo cien viviendas agrupadas contiguamente, formando manzanas y calles, por lo general, están conformados por uno o más núcleos urbanos. Cuando cuentan con más de cinco mil habitantes se les denomina ciudad, cumple una función urbana en la organización del territorio y goza de un equipamiento urbano básico. Comprende las ciudades mayores, intermedias y menores (Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Anexo 2, Glosario de términos aprobado mediante D.S. Nº 004-2011-VIVIENDA).

Metrópoli

Denominación a los centros poblados cuyos espacios geoeconómicos definidos funcionalmente a partir de un centro principal o centro metropolitano que por su gran volumen de población, por sus actividades (sociales, económicas, político administrativas, culturales), así como por sus niveles de equipamiento, servicios, y comportamiento de mercados, ejercen una fuerte influencia sobre espacios y centros poblados con los que intercambia intensamente flujos de población, bienes y servicios. Su población comprende más de 500 001 habitantes (Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Anexo 2, Glosario de términos aprobado mediante D.S. Nº 004-2011-VIVIENDA).

Plan de Acondicionamiento Territorial

Instrumento técnico normativo de planificación en el ámbito territorial provincial y/o de cuenca y/o de litoral y/o zonas marino costeras, que orienta y regula la organización físico-espacial de las actividades humanas en cuanto a la distribución, jerarquía, roles y funciones de los centros poblados en el ámbito urbano y rural; la conservación y protección del recurso y patrimonio natural y cultural; y la ocupación y uso planificado del territorio, para lograr el mejoramiento de los niveles y calidad de vida de la población urbana y rural, bajo el enfoque territorial prospectivo, competitivo y de sostenibilidad (Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Anexo 2, Glosario de términos aprobado mediante D.S. Nº 004-2011-VIVIENDA).

Distrito

Circunscripción territorial base del sistema político administrativo, cuyo ámbito constituye una unidad geográfica (subcuenca, valle, piso ecológico, etc.), dotado con recursos humanos, económicos y financieros; asimismo será apta para el ejercicio de gobierno y la administración. Cuenta con una población caracterizada por tener identidad histórica y cultural que contribuye con la integración y desarrollo de la circunscripción (Reglamento de la Ley Nº 27795, Ley de Demarcación y Organización Territorial, aprobado mediante D.S. Nº 019-2003-PCM).

Provincia

Circunscripción territorial del sistema político administrativo, cuyo ámbito geográfico conformado por distritos constituye una unidad geoeconómica, con recursos humanos y naturales que le permiten establecer una base productiva adecuada para su desarrollo y el ejercicio del gobierno y la administración (Reglamento de la Ley Nº 27795, Ley de Demarcación y Organización Territorial, aprobado mediante D.S. Nº 019-2003-PCM).

Región

Circunscripción territorial del sistema político administrativo, cuyo ámbito es una unidad territorial geoeconómica, con diversidad de recursos naturales, sociales e institucionales, integradas histórica, económica administrativa, ambiental y culturalmente, que comportan distintos niveles de desarrollo, especialización y competitividad productiva, sobre cuya circunscripción se constituye y organizan el gobierno regional (Reglamento de la Ley Nº 27795, Ley de Demarcación y Organización Territorial, aprobado mediante D.S. Nº 019-2003-PCM).

Predio

Se considera predios a los terrenos, incluyendo los terrenos ganados al mar, a los ríos y a otros espejos de agua, así como las edificaciones e instalaciones fijas y permanentes que constituyan partes integrantes de dicho predio, que no pudieran ser separadas sin alterar, deteriorar o destruir la edificación (Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal aprobado mediante D. S. Nº 156-2004-EF).

Suelo urbano

Aquel que cuenta con obras de habilitación urbana y que está destinado o son susceptibles de ser destinados para fines de vivienda, comercio, industria, equipamiento o cualquier otra actividad urbana (Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Anexo 2, Glosario de términos aprobado mediante D.S. Nº 004-2011-VIVIENDA).

Equipamiento urbano

Conjunto de edificaciones e instalaciones predominantemente de uso público utilizado para prestar servicios a las personas en los centros poblados y desarrollar actividades humanas complementarias de habitación (Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, Anexo 2, Glosario de términos aprobado mediante D.S. Nº 004-2011-VIVIENDA).

Zonificación

Es el instrumento técnico de gestión urbana que contiene el conjunto de normas técnicas urbanísticas para la regulación del uso y de la ocupación del suelo en el ámbito de intervención de los PDM (Plan de desarrollo Metropolitano), PDU (Plan de desarrollo Urbano) y EU (Esquema de Ordenamiento Urbano), en función a los objetivos de desarrollo sostenible y a la capacidad de soporte del suelo, para localizar actividades con fines sociales y económicos, como vivienda, recreación, protección y equipamiento; así como la producción industrial, comercio, transporte y comunicaciones (Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano, aprobado mediante D.S. Nº 004-2011-VIVIENDA).

Lote normativo

Superficie de lote de una habilitación urbana de acuerdo a la zonificación establecida, densidad y uso de suelo. Sirve de base para el diseño de las habilitaciones urbanas y para la subdivisión de lotes (Reglamento Nacional de Edificaciones, Norma G.040, Definiciones aprobado mediante D.S. Nº 011-2006-VIVIENDA).

TÍTULO III

Metodología para calcular los valores arancelarios de terrenos urbanos para uso de vivienda, comercio y usos especiales

NOTA: el nombre del título fue modificado por la R. D. 016-2015-Vivienda-VMVU-DGPRVU, Art. 2°. El nombre anterior era: "TÍTULO III Metodología para calcular los valores oficiales de terrenos urbanos para uso de vivienda, comercio y usos especiales"

Artículo 6°.-

Sustituido. R. D. 016-2015-Vivienda-VMVU-DGPRVU, Art. 2°. Para determinar los Valores Arancelarios de Terrenos Urbanos, se debe efectuar lo siguiente:"

a. El Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento - MVCS, por intermedio de la DGPRVU del Viceministerio de Vivienda y Urbanismo, realizará la recopilación de documentación e información técnica cartográfica, impresa y digital de la jurisdicción en evaluación, a través de las municipalidades distritales y gobiernos regionales, considerando las obras de infraestructura terminadas al 30 de diciembre del ejercicio anterior.

b. Efectuar la inspección ocular de áreas urbanas que involucre el estudio, teniendo en consideración los siguientes aspectos:

* Suelo urbano (lote normativo).

* Obras de infraestructura (calzadas, veredas, redes de electricidad, redes de comunicación, redes de agua, redes de desagüe, conexiones domiciliarias entre otros)

* Materiales de construcción.

* Zonificación y usos del suelo

* Dinámica de desarrollo.

* Información técnica complementaria.

c. Trabajo de gabinete.

NOTA: el encabezado del presente artículo antes de ser sustituido por la R. D. 016-2015-Vivienda-VMVU-DGPRVU establecía: "Artículo 6°.-

Para determinar los Valores Unitarios Oficiales de Terrenos Urbanos, se debe efectuar lo siguiente:"Artículo 7°.-

En el trabajo de gabinete se procesa la información obtenida durante la inspección ocular, se evalúa y utiliza la documentación e información técnica existente en el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento y las remitidas por las municipalidades y/o gobiernos regionales, información referida a:

* Planos prediales que contienen los valores arancelarios de terrenos urbanos vigentes (correspondientes al año anterior).

* Plano básico catastral o general actualizado

* Plano conteniendo información de las obras de infraestructura urbana.

* Plano conteniendo la ubicación del equipamiento urbano.

* Plano conteniendo la zonificación y usos del suelo vigente aprobado por la autoridad competente.

* Plano de ubicación de muestras fotográficas con incidencia en las áreas nuevas, con mejoras de infraestructura o cambios de uso de suelo y zonificación.

* Plano topográfico"

Artículo 8°.-

Se procederá a delimitar los sectores homogéneos de terrenos urbanos considerando el plano de zonificación y usos del suelo.

Artículo 9.-

Sustituido. R. D. 016-2015-Vivienda-VMVU-DGPRVU, Art. 2°. El Valor Arancelario Urbano Residencial, Comercial y Usos Especiales (VOUR) para un sector determinado con frente a una vía urbana, se obtiene agregando al valor de suelo urbano, las obras de infraestructura urbana existentes, afectados de diferentes factores de influencia, de conformidad con la siguiente expresión:

VOUR = VS + VOH

"Donde:

VOUR = Valor arancelario urbano residencial, comercial y usos especiales**"**

$VS = VS_c(F_1 x\ F_2 x\ F_3)$

VS_c = Valor comercial de lote normativo del área de influencia

F_1 = Factor de suelo (Cuadro Nº1)

F_2 = Factor de estrato socio económico (Cuadro Nº 2)

F_3 = Factor de nivelación del valor (Cuadro Nº3)

VOH = VOHR(K x M x Z) x (DU)

VOHR = Valor arancelario de las obras de infraestructura urbana residencial, comercial.

K = Factor "K", es la suma de los porcentajes correspondientes a obras de infraestructura urbana (Cuadro Nº4)

M = Factor "M" corresponde a los materiales de construcción predominantes en las edificaciones de la zona en estudio (Cuadro Nº5), afectados con los factores de estado de conservación (Cuadro Nº6)

Z = Factor "Z", corresponde a la zonificación (Cuadro Nº 7 y Cuadros Nºs 8 y 8-A).

En caso de Centros Históricos o Ambientes Urbanos Monumentales, el Factor Z se considerará de la siguiente manera

Z = Z1 x CH

Dónde:

Z1 = Es la zonificación de uso compatible (Cuadro Nº 7 y Cuadros Nºs 8 y 8-A)

CH = Es el coeficiente exclusivo para Centros Históricos y Ambientes Urbano Monumentales (Cuadro Nº 9).

DU = Factor "DU", la dinámica de desarrollo de la ciudad en estudio

NOTA: el texto del presente artículo antes de ser sustituido por la R. D. 016-2015-Vivienda-VMVU-DGPRVU establecía: "Artículo 9°.-

El Valor Unitario Oficial Urbano Residencial, Comercial y Usos Especiales (VOUR) para un sector determinado con frente a una vía urbana, se obtiene agregando al valor de suelo urbano, las obras de infraestructura urbana existentes, afectados de diferentes factores de influencia, de conformidad con la siguiente expresión:

VOUR = VS + VOH

Donde:

VOUR = Valor oficial urbano residencial, comercial y usos especiales **(*)**

VS = Valor del suelo

VOH = Valor de la obra de habilitación urbana

VOH = VOHR(K x M x Z) x (DU)

VOHR = Valor oficial de las obras de infraestructura urbana residencial, comercial

Artículo 10.-

Para los valores obtenidos por aplicación de la expresión polinómica señalada en el Artículo 9 de la presente norma, se efectuará la siguiente aproximación: la fracción mayor o igual a 0.50, se redondeará al número entero inmediato superior, caso contrario, al inmediato inferior.

Artículo 11.-

El Valor Arancelario Urbano Residencial, Comercial y Usos Especiales (VOUR), es el valor por metro cuadrado actualizado de área útil vendible, que comprende el valor del suelo (VS) afectado por sus factores de influencia y el valor de las obras de habilitación urbana (VOH) con sus puntajes correspondientes.

Sustituido. R. D. 016-2015-Vivienda-VMVU-DGPRVU, Art. 2°. El Valor Arancelario de las Obras de Infraestructura Urbana Residencial, Comercial y Usos Especiales (VOHR), es el valor promedio por metro cuadrado actualizado de área útil vendible, que corresponde al costo de una habilitación urbana residencial, calzada local con carpeta asfáltica y ancho de vía promedio de 14 m., aceras o veredas de concreto simple de 1.80 ml. y con redes de distribución de agua para consumo humano, red de aguas residuales, red de distribución de energía eléctrica y redes de alumbrado público, con sus respectivas conexiones domiciliarias. Los valores del factor VOHR, son determinados y aprobados anualmente mediante Resolución Directoral por la DGPRVU del Viceministerio de Vivienda y Urbanismo, asociados en 06 grupos de regiones conforme se detalla:

GRUPO 1

1. Región Tumbes
2. Región Piura
3. Región La Libertad
4. Región Lambayeque

GRUPO 2

1. Región Ancash
2. Región Cajamarca
3. Región Huánuco
4. Región Junín
5. Región Pasco

GRUPO 3

1. Región Amazonas
2. Región Loreto
3. Región Madre de Dios

4. Región San Martín
5. Región Ucayali

GRUPO 4

1. Región Callao
2. Municipalidad Metropolitana de Lima

GRUPO 5

1. Región Arequipa
2. Región Cusco
3. Región Moquegua
4. Región Tacna
5. Región Lima
6. Región Ica

GRUPO 6

1. Región Apurímac
2. Región Ayacucho
3. Región Huancavelica
4. Región Puno

NOTA: el texto del segundo párrafo del presente artículo antes de ser sustituido por la R. D. 016-2015-Vivienda-VMVU-DGPRVU establecía:

" El Valor Oficial de las Obras de Infraestructura Urbana Residencial, Comercial y Usos Especiales (VOHR), es el valor promedio por metro cuadrado actualizado de área útil vendible, que corresponde al costo de una habilitación urbana residencial, calzada local con carpeta asfáltica y ancho de vía promedio de 14 m., aceras o veredas de concreto simple de 1.80 ml. y con redes de distribución de agua para consumo humano, red de aguas residuales, red de distribución de energía eléctrica y redes de alumbrado público, con sus respectivas conexiones domiciliarias. Los valores del factor VOHR, son determinados y aprobados anualmente mediante Resolución Directoral por la DGPRVU del Viceministerio de Vivienda y Urbanismo, asociados en 06 grupos de regiones conforme se detalla":

Artículo 12.-

Los factores F1, F2 y F3, afectan al valor de mercado del lote normativo del área de influencia. Se obtendrá multiplicando los coeficientes de los **Cuadros Nº 01, Nº 02 y Nº 03**.

Los coeficientes que se consignan en el **Cuadro Nº 3** (NIVELACIÓN DEL VALOR - F_3) serán actualizados y aprobados mediante Resolución Directoral por la DGPRVU del Viceministerio de Vivienda y Urbanismo, de acuerdo a la variación anual del valor de mercado.

CUADRO Nº 01 (FACTOR SUELO - F1)

DESCRIPCION	COEFICIENTES
Suelos arenosos o arcillosos	0,70
Con aforamiento rocoso	0,65
Con napa freática superficial	0,60

FUENTE: REGLAMENTO NACIONAL DE TASACIONES

CUADRO Nº 02 (FACTOR ESTRATO SOCIO ECONOMICO - F_2)

DESCRIPCION	COEFICIENTES
Alto	1,21 - 1,40
Medio alto	1,01 - 1,20

Medio	0,81 - 1,00
Medio bajo	0,61 - 0,80 11,401,400,650
Bajo	0,40 - 0,60

FUENTE DE ESTRATIFICACIÓN: INEI

CUADRO Nº 03 (NIVELACION DEL VALOR - F_3)

DESCRIPCION	COEFICIENTES
Alto	1,21 - 1,40
Medio alto	1,01 - 1,20
Medio	0,81 - 1,00
Medio bajo	0,61 - 0,80 11,401,400,650
Bajo	0,40 - 0,60

NOTA: LOS COEFICIENTES SE ACTUALIZARÁN DE ACUERDO A LA VARIACIÓN ANUAL DEL VALOR DE MERCADO

Sustituido. R. D. 016-2015-Vivienda-VMVU-DGPRVU, Art. 2°. CUADRO Nº 04
OBRAS DE INFRAESTRUCTURA
(FACTOR "K") *
El factor "K" se refiere a las obras de infraestructura urbana, de la vía que dan frente los terrenos cuyo valor arancelario se desee fijar. Se obtendrá sumando los puntos de las partidas del presente cuadro:

PARTIDAS	CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS	PUNTAJE**
Estudios	Para habilitaciones planificadas	0.02*
Trazo	Trazo definido de vía	0.02*
PARTIDAS	**CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS**	**PUNTAJE****
Calzada	**Tierra nivelada con trazo definido, con rasante** construida en terreno natural, con un ancho de vía :	0.03
	Mínimo de 5,40 m	0.04
	De 5,41 m a 7,20 m.	0.05
	Mayor de 7,20 m	
	Afirmado compactado, con un ancho de vía:	
	Mínimo de 5,40 m	0.07
	De 5,41 m a 7,20 m.	0.08
	Mayor de 7,20 m	0.09
	Suelo estabilizado con cemento o asfalto, o tratamiento superficial de asfalto, con ancho de vía :	
	Mínimo de 5,40 m	0.10
	De 5,41 m a 7,20 m.	0.11
	Mayor de 7,20 m	0.12

	Empedrado o emboquillado de piedra, con un ancho de vía :	
	Mínimo de 5,40 m	0.09
	De 5,41 m a 7,20 m.	0.10
	Mayor de 7,20 m. a 18,00 m.	0.11
	Mayor de 18,00 m, o avenidas	0.13
	Carpeta asfáltica, con un ancho de vía:	
	Mínimo de 5,40 m	0.16
	De 5,41 m a 7,20 m.	0.18
	Mayor de 7,20 m. a 18,00 m.	0.27*
	Mayor de 18.00 m, o avenidas	0.28
	Avenidas con berma central	0.30
	Avenidas con vías auxiliares	0.32
	Vías expresas y exclusivas	0.34
	Adoquinado de piedra , con un ancho de vía:	
	Mínimo de 5,40 m.	0.24
	De 5,41 m a 7,20 m.	0.26
	Mayor de 7,20 m. a 18,00 m.	0.30
	Mayor de 18,00 m, o avenidas	0.32
	Avenidas con berma central	0.34
	Adoquinado de concreto, con un ancho de vía:	0.22
	Mínimo de 5.40 m.	0.24
	De 5,41 m a 7,20 m.	0.28
	Mayor de 7,20 m. a 18,00 m.	0.30
	Mayor de 18,00 m, o avenidas	0.32
	Avenidas con berma central	
Calzada	**Losa de concreto, con un ancho de vía:**	
	Mínimo de 5,40 m	0.30
	De 5,41 m a 7,20 m.	0.32
	Mayor de 7,20 m. a 18,00 m.	0.34
	Mayor de 18.00 m, o avenidas	0.36
	Avenidas con berma central	0.38
	Avenidas con vías auxiliares	0.40
	Vías expresas y exclusivas	0.42
	Losa de concreto armado	
	Mínimo de 5,40 m	0.32
	Mayor de 5,40 m. a 7,20 m.	0.34
	Mayor de 7,20 m. a 18,00 m.	0.36
	mayor de 18.00 m, o avenidas	0.38
	vías expresas y exclusivas	0.44

	De adoquines de concreto	0.09
	De concreto simple	0.08
Veredas de ancho menor de 1.80 m	De asfalto con sardinel de concreto	0.07
	De lajas	0.05
	De empedrado	0.03
	De suelo estabilizado	0.02

PARTIDAS	CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS	PUNTAJE**
Veredas de ancho entre 1.80 m y 2.40 m	De adoquines de concreto	0.12
	De concreto simple	0.11*
	De asfalto con sardinel de concreto	0.09
	De lajas	0.07
	De empedrado	0.05
	De suelo estabilizado	0.04
Veredas de ancho entre 2.40 m y 3.00 m	De adoquines de concreto	0.14
	De concreto simple	0.13
	De asfalto con sardinel de concreto	0.11
	De lajas	0.10
	De empedrado	0.08
	De suelo estabilizado	0.07
Veredas de ancho mayor de 3.00 m	De adoquines de concreto	0.15
	De concreto simple	0.14
	De asfalto con sardinel de concreto	0.13
	De lajas	0.12
	De empedrado	0.10
	De suelo estabilizado	0.09
Paseo peatonal mayor de 4.00 m	De empedrado	0.12
	De concreto simple	0.15
	De adoquines de concreto	0.18
	De adoquines de piedra	0.20
	De losetas de alto tránsito, piedra laja o similar	0.22
Vía peatonal con escaleras (ladera cerro o pendientes)	De concreto	0.15
	Emboquillado de piedra	0.12
Canalización de agua para regadío	Con canales sin revestir	0.02
	Con canales revestidos con concreto:	
	- Agua de captación	0.07
	- Agua de pozo	0.08
Red de distribución de agua para	Para piletas públicas	0.06
	Para conexiones domiciliarias	0.14*

consumo humano		
Redes de agua residuales	Tanques sépticos Para conexiones domiciliarias	0.08 0.15*
Redes de drenaje pluvial urbano	Por gravedad Por Bombeo	0.07 0.08
Redes de distribución de energía eléctrica	Con cables aéreos sin postes Con postes de madera sin tratamiento y con cables aéreos **Con postes de concreto, fierro o madera tratada:** Con cables subterráneos y pastorales Con cables subterráneos Con cables aéreos y pastorales Con cables aéreos	0.07 0.10 0.17* 0.16 0.15 0.12
Redes de distribución de gas	Para conexiones domiciliarias	0.04
Redes de comunicaciones	Teléfono - Internet: Red subterránea Red aérea y postes Red inalámbrica TV. Cable: Red subterránea Red aérea y postes Inalámbrica	0.03 0.02 0.01 0.03 0.02 0.01

PARTIDAS	CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS		PUNTAJE**
Conexiones domiciliarias	Agua		0.04*
	Alcantarillado		0.05*
	Energía Eléctrica:	Cables aéreos	0.02
		Cables subterráneos	0.03*
	Gas		0.02

NOTA: LOS ANCHOS DE VEREDAS Y CALZADAS HAN SIDO ADECUADOS A LA NORMA GH. 020 DEL RNE
(*) Puntajes de obras de saneamiento y otros que sumados alcanzan la unidad y corresponden al estudio de un tipo de habilitación urbana.
(**) Los Puntajes asignados serán aplicados en el caso de comprobarse la totalidad de la infraestructura y/o cuantificar su avance.
NOTA: el texto del Cuadro N° 4 del presente artículo antes de ser sustituido por la R. D. R. D. 016-2015-Vivienda-VMVU-DGPRVU establecía:

"CUADRO Nº 04

OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

(Factor "K") *

El factor "K" se refiere a las obras de infraestructura urbana, de la vía que dan frente los terrenos cuyo valor oficial se desee fijar. Se obtendrá sumando los puntos de las partidas del presente cuadro:"

Artículo 13.-

El factor "M" se refiere a los materiales de construcción de apreciación exterior y predominantes de las edificaciones adyacentes a la vía materia de estudio; teniendo en cuenta los rangos especificados en porcentajes de lotes con edificación.

Los coeficientes del factor "M" se presentan en el **Cuadro Nº 05**.

CUADRO Nº 05

CATEGORÍA	MATERIALES PREDOMINANTES	% DE LOTES CONSTRUIDOS		
		HASTA 50%	HASTA 75%	HASTA 100%
A	**Muros y Columnas:** Caña con enlucido de barro, madera rústica, piedra pircada, con mezcla de barro, tapiales sin revestir o similar. **Techos:** Esteras con torta de barro, calaminas, tejas rústicas o similar. **Puertas y Ventanas:** Madera rústica	0.18	0.24 a 0.26	0.32 a 0.35
B	**Muros y Columnas:** Madera tratada selecta con base de concreto, con muros de madera, caña de guayaquil, pona, adobe, adobón, quincha, enlucidos o similar. **Techos:** Viguería de madera tratada o similar, calaminas. **Puertas y Ventanas:** Madera y/o fierro.	0.2 a 0.26	0.3 a 0.38	0.4 a 0.51
C	**Muros y Columnas:** Muros de ladrillo sin columnas de amarre (construcciones antiguas). **Techos:** Aligerado horizontal de concreto armado, viguería de madera tratada, calamina o similar tejas de arcilla o pastelero. **Puertas y Ventanas:** Madera y/o fierro, vidrio incoloro.	0.31 a 0.38	0.46 a 0.56	0.61 a 0.75
	Muros y Columnas: Vigas y columnas de concreto armado, ladrillo tarrajeado y pintura, ladrillo sílico calcáreo solaqueado			

D	o similar. **Techos:** Aligerado horizontal de concreto armado, viguería de madera fina con cobertura de tejas de arcilla, calamina, ladrillo pastelero o similar. **Puertas y Ventanas:** Ventanas de aluminio, puertas de Madera y/o fierro, vidrio incoloro.	0.38 a 0.45	0.57 a 0.67	0.76 a 0.90
E	**Muros y Columnas:** Vigas y columnas de concreto armado, ladrillo tarrajeado y/o enchape tipo caravista, madera, cerámica o similar. **Techos:** Aligerado de concreto armado, viguería metálica o similar **Puertas y Ventanas:** Madera cedro o similar y/o aluminio, vidrio incoloro.	0.5 a 0.54	0.76 a 0.80	0.8 1.01
F	**Muros y Columnas:** Placas de concreto electro soldadas o similar y albañilería armada, vigas y columnas de concreto armado, ladrillo tarrajeado y/o enchapes tipo caravista, material Vitrificado o similar. **Techos:** Losa o aligerado de concreto armado. **Puertas y Ventanas:** Madera fina y/o aluminio, ventanas con reja de seguridad, vidrio templado o laminado.	0.61 a 0.64	0.91 a 0.96	a 1.07 1.22
G	**Muros y Columnas:** Aporticado de concreto armado, ladrillo tarrajeado y/o enchapes tipo caravista, concreto expuesto, vinílico texturado o similar. **Techos:** concreto armado, estructuras de acero. **Puertas y Ventanas:** Madera fina y/o aluminio, vidrios polarizados gris o bronce, templados o laminados.	0.74 a 0.77	1.1 a 1.15	a 1.28 1.15

H	**Muros y Columnas:** Aporticado especial de concreto armado y/o metálicos, vigas post o pre - tensadas (luces mayores a 6 metros), ladrillo tarrajeado y/o enchape en mármol, metálico o similar. **Techos:** Losa o aligerado de concreto armado con luces mayores de 6.02 m. y sobre carga mayor de 300 Kg./m , con estructuras de acero. **Puertas y Ventanas:** Madera fina y/o aluminio pesado, vidrios templados o laminados curvos.	0.98 a 1.01	1.46 a 1.51	1.95 a 2.02

Cuando no existan edificaciones adyacentes a la vía - cuadra, para determinar el factor “M” se tiene en cuenta los materiales de construcción de apreciación externa que corresponden a las edificaciones próximas a la vía - cuadra en estudio y considerando el rango hasta 50% de lotes construidos.

Las categorías corresponden a la calificación de los materiales de construcción seleccionando los relevantes para la vía - cuadra en estudio. El estado de conservación de los materiales de construcción exteriores será calificado como: muy bueno, bueno, regular, malo o muy malo, de conformidad con la evaluación derivada de los sistemas y materiales empleados en la construcción, partidas tales como: cimentación, elementos estructurales, muros y columnas techos y coberturas.

Los estados de conservación enunciados se definen de la siguiente forma:

Muy Bueno.- Las edificaciones que reciben mantenimiento permanente y que no presentan deterioro alguno.

Bueno.- Las edificaciones que reciben mantenimiento permanente y sólo tienen ligeros deterioros en los acabados debido al uso normal.

Regular.- Las edificaciones que reciben mantenimiento esporádico cuya estructura no tiene deterioro y si lo tienen no la compromete y es subsanable, o que los acabados e instalaciones tienen deterioros visibles debido al uso normal.

Malo.- Las edificaciones que no reciben mantenimiento regular, cuya estructura acusa deterioros que la comprometen aunque sin peligro de desplome y que los acabados e instalaciones tienen visibles

desperfectos.

Muy Malo.- Las edificaciones en que las estructuras presentan un deterioro tal que hace presumir su colapso y que su único valor es el de los materiales recuperables.
El estado de conservación de los materiales de construcción exteriores de las edificaciones tiene la asignación de coeficientes que se muestran en el **cuadro Nº 6**

CUADRO Nº 06

ESTADO DE CONSERVACIÓN	COEFICIENTE
Muy bueno	Hasta 1.00
Bueno	Hasta 0.92
Regular	Hasta 0.80
Malo	Hasta 0.40
Muy malo	Hasta 0.10

Artículo 14.-

El factor "Z" referida a la zonificación, se aplicará a la vía - cuadra en estudio, de acuerdo al **Cuadro Nº 07**: Zonificación Residencial (Zr) y **Cuadros Nºs 08 y 08-A**; Zonificación Comercial (Zc), considerando la consolidación por altura de las edificaciones.

CUADRO Nº 07
COEFICIENTES DEL FACTOR DE ZONIFICACIÓN
RESIDENCIAL "Zr" POR ZONAS RESIDENCIALES
- CONSOLIDACIÓN Y ALTURA DE EDIFICACIÓN

ZONAS RESIDENCIALES	NÚMERO DE PISOS PROMEDIO EN LA CUADRA COEFICIENTE POR ALTURA DE EDIFICACIÓN								
	1 2	3 4	5 6	7 8	9 10	11 12	13 14	15 16	> 17
RDB (R1-R2) Residencial de densidad baja	1 1	1 1							
VT Vivienda taller	1 1	1.05 1.05	1.05						
RDM (R3-R4) Residencial de densidad media	1.05 1.05	1.05 1.1	1.1						
RDA (R5-R8) Residencial de densidad alta	1.25 1.3	1.35 1.4	1.45 1.5	1.55 1.6	1.65 1.7	1.75 1.8	1.85 1.9	1.95 2	2.05

*** Residencial (R).-** Son áreas urbanas destinadas predominantemente al uso de vivienda, pudiendo tolerar además otros usos compatibles.

Los planos de zonificación consignan: Residencial de Densidad Alta (RDA), Residencial de Densidad Media (RDM), y Residencial de Densidad Baja (RDB).

* **Vivienda-Taller (VT).-** Son áreas urbanas destinadas predominantemente al uso de vivienda de uso mixto (vivienda e industria elemental y complementaria); así como servicios públicos complementarios y comercio local. las actividades económicas que se desarrollen tendrán niveles de operación permisibles con el uso residencial.

* **Zona Reglamentación Especial (ZRE).-** Son áreas urbanas y de expansión urbana, con o sin construcción, que poseen características particulares de orden físico, ambiental, social o económico, que serán desarrolladas urbanísticamente mediante planes específicos para mantener o mejorar su proceso de desarrollo urbano - ambiental. las áreas de protección se incluyen en esta zonificación.

* **Zona de Recreación Pública (ZRP).-** Son áreas que se encuentran ubicadas en zonas urbanas o de expansión urbana destinadas fundamentalmente a la realización de actividades recreativas activas y/o pasivas, tales como: plazas, parques, campos deportivos, juegos infantiles y similares.

CUADRO Nº 08
COEFICIENTES DEL FACTOR ZONIFICACIÓN
COMERCIAL POR TIPOS DE COMERCIO
Y PORCENTAJE DE CONSOLIDACIÓN
PARA LIMA METROPOLITANA

NOMENCLATURA	TIPO DE COMERCIO	HASTA 25%	HASTA 50%	HASTA 75%	HASTA 100%
CV	COMERCIO VECINAL / SECTORIAL	0,93	1,02	1,06	1,11
CZ	COMERCIO ZONAL	1,32	1,45	1,52	1,59
CM	COMERCIO DISTRITAL / INTERDISTRITAL	1.85	2.03	2.12	2.21
CE	COMERCIO ESPECIALIZADO	1.99	2.17	2.36	2.5

En concordancia con la Ordenanza Municipal Nº 1076-MML

CUADRO Nº 08-A
COEFICIENTES DEL FACTOR ZONIFICACIÓN
COMERCIAL POR TIPOS DE COMERCIO
Y PORCENTAJE DE CONSOLIDACIÓN

En concordancia con el artículo 13 Capítulo III de la Norma Técnica TH.020 Habilitaciones para Uso Comercial - Reglamento Nacional de Edificaciones, Decreto Supremo 011-2006-VIVIENDA y su modificación mediante Decreto Supremo Nº 006-2011-VIVIENDA

TIPO DE COMERCIO	NOMENCLATURA	RANGO DEL COMERCIO	HASTA 25%	HASTA 50%	HASTA 75%	HASTA 100%
COMERCIO VECINAL / SECTORIAL	C2	USO DIARIO	0.93	1.02	1.06	1.11
COMERCIO VECINAL / SECTORIAL	C3		1.05	1.16	1.21	1.26
COMERCIO DISTRITAL / INTERDISTRITAL	C5	GRAN COMERCIO	1.3	1.43	1.5	1.56
COMERCIO DISTRITAL / INTERDISTRITAL	C7		1.6	1.76	1.83	1.91

COMERCIO DISTRITAL / INTERDISTRITAL	C9		1.85	2.03	2.12	2.21
COMERCIO METROPOLITANO Y REGIONAL	CE	**COMERCIO ESPECIAL**	1.43	1.57	1.64	1.71

CUADRO Nº 09
COEFICIENTES EXCLUSIVOS
PARA CENTROS HISTÓRICOS Y AMBIENTES
URBANO MONUMENTALES QUE BONIFICARÁ
AL FACTOR DE ZONIFICACIÓN

DENOMINACIÓN	COEFICIENTES
CENTRO HISTÓRICO	1.6
AMBIENTE URBANO MONUMENTAL	1.4

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

Reglamento Nacional de Edificaciones, Norma A.140.

***Centro Histórico.-** Es aquel asentamiento humano vivo, fuertemente condicionado por una estructura física proveniente del pasado, reconocido como representativo de la evolución de un pueblo. El Centro Histórico es la zona monumental más importante desde la cual se originó y desarrolló una ciudad. Las edificaciones en centros históricos y zonas urbanas monumentales pueden poseer valor monumental o de entorno.

***Ambiente Urbano Monumental.-** Son aquellos espacios públicos cuya fisonomía y elementos, por poseer valor urbanístico en conjunto, tales como escala, volumétrica, deben conservarse total o parcialmente.

NOTA: Los coeficientes del **Cuadro Nº 09**, se complementarán con el factor de zonificación, esto es, se multiplicará el coeficiente de los **cuadros Nºs 07**, **08 y 08-A** o según compatibilidad de uso de la vía en estudio, con el coeficiente del **cuadro Nº 09**, según corresponda a la denominación.

$Z = Z_1 \times CH$

Donde :

Z_1 : Es la zonificación de uso compatible **(Cuadros Nºs 07, 08 o 08-A)**

CH : Es el coeficiente exclusivo para Centros Históricos y Ambientes Urbano Monumentales **(Cuadro Nº 09)**

Ejemplo:

Si la muestra se ubica en zonificación de uso compatible como Comercio distrital -C5 al 100%, corresponde el coeficiente $Z_1 = 1.56$ y si la denominación es Ambiente Urbano Monumental, corresponde el coeficiente CH = 1.40; luego el factor Z resultante es:

$Z = 1.56 \times 1.40$

$Z = 2.18$

Artículo 15.-

a) Factor Dinámica de Desarrollo (DU).-

El factor Dinámica de Desarrollo (DU) de la ciudad es el producto de los factores desarrollo urbano (D) y el equipamiento (E), es decir:

DU = D x E

b) Factor Desarrollo Urbano (D).-

El factor Desarrollo Urbano (D) es el producto de los factores: Calidad Ambiental Urbana (CAU), Estrato Socio - Económico (ESE) y otros factores (OF). Es decir:

D = CAU x ESE x OF

c) Factor Equipamiento (E).-

El factor Equipamiento (E) se aplica a la totalidad de la ciudad donde se ubica la vía - cuadra o sector en estudio.

El **Cuadro Nº 10** presenta los puntajes que corresponden al equipamiento urbano inventariado.

CUADRO Nº 10

FORMATO DE EQUIPAMIENTO

TIPO /NIVELES	Cantidad	Puntos
1. EDUCACIÓN		
* Instituciones Educativas públicas y privadas, incluye PRONOEI y guarderías.	1 a 20 20 a más	0.5 1
* Institutos de Educación Superior Pedagógicos públicos y privados	1 a 5 6 a más	2 3
* Institutos Medios y Elementales públicos y privados (IEST - CETPRO)	1 a 5 6 a más	1 2
* Universidades y sedes descentralizadas; campus; públicas y privadas	1 a 2 3 a más	3 5
2. SALUD		
*Postas / Centros de Salud / Locales de Asistencia Social / Policlínicos / Centro Local Asistencia Salud.(CLAS)	1 a 5 6 a más	0.5 1
*Clínicas	1 a 4 5 a más	1 2
*Hospital general, hospital especializado, Instituto de salud especializado	1 a más	3
3. SEGURIDAD		
*Compañía de bomberos	1 a más	2
*Comisaría / Puesto Policial	1	1
*Comandancia de la Policía Nacional del Perú	1 a más	4
4. COMUNICACIONES		
*Correos y agencias de envíos express.	1 a 20 21 a más	1 2
*Estaciones de radio / televisión	1 a más	1
*Prensa escrita	1 a más	2
5. RECREACIÓN		
*Plaza de Armas o principal	1 a más	3
*Plazas públicas / parques urbanos / viveros	1 a 5 6 a más	1 1.5

*Parques temáticos	1 a más	3
*Losa deportiva / parque infantil	1 a 10 11 a más	1 1.5
* Piscinas públicas, skate park	1 a 5 6 a más	1 1.5
*Parque zonal, complejo deportivo, coliseo; villa deportiva	1 a más	1
*Estadio con cap. 10,000 espectadores o más.	1 a más	2
*Estadio con cap. menor a 10,000 espectadores	1 a más	1
6. CULTURA		
* Casa de la cultura / anfiteatro / centros culturales / Biblioteca	1 a más	1
* Teatro / auditorio / concha acústica	1 2 a más	0.5 1
* Museo especializado / Museo de sitio.	1 a 4 5 a más	0.5 1
* Museo nacional	1 a más	2
7. RELIGIÓN		
* Iglesia / parroquia / capilla / casa de oración / local de culto	1 a 7 8 a más	0.5 1
* Basílicas / catedrales / monasterios / conventos	1 a más	2
8. INSTITUCIONES FINANCIERAS		
* Cajas rurales / Cajas municipales / crédito.	1 a más	4
* Agencias bancarias.	1 a 7 8 a más	6 8
* Centros financieros :	1 a más	10
9. COMERCIO		
* Megacentros	1 a más	15
* Centros Comerciales	1 a más	12
* Tienda por departamentos / hipermercados /supermercados	1 a más	10
* Galerías Comerciales	1 a más	8
* Campo Ferial / mercado mayorista / mercado minorista	1 a más	7
10. TRANSPORTE		
* Agencia de Transporte	1 a 5 6 a más	1 2
* Terminal Terrestre	1 a más	1.5
* Tren eléctrico	1	3
* Estación de ferrocarril operativa / Tren	1 a más	1.5
* Puerto fluvial / lacustre	1 a más	1.5
* Puerto marítimo	1 a más	2
* Aeródromos	1 a más	1
* Aeropuerto nacional	1 a más	3
* Aeropuerto internacional	1 a más	5
11. HOSPEDAJE		

* Hotel / hostal hasta 3 estrellas	1 a 22 23 a más	2 3
* Hotel de 4 estrellas	1 a 2 3 a más	2 4
* Hotel de 5 estrellas, apart-hotel / ecolodge / resort hotel	1 a 2 3 a más	3 5

Centros Comerciales.- Conjunto de locales comerciales que, integrados en un edificio o complejo de edificios, bajo un proyecto planificado y desarrollado con criterio de unidad, donde se realizan actividades diversas de consumo de bienes y servicios de forma empresarialmente independiente, también cuenta con bienes y servicios comunes.

Tienda por departamentos.- Local comercial polivalente, que ofrece una amplia gama comercial en venta por secciones y con cajas de cobro independiente, complementada por servicios ofrecidos al cliente.

Supermercados.- Establecimiento comercial de venta de productos de consumo cotidiano, alimenticios, de droguería y perfumería, electro y vestido que opera en régimen de autoservicio con secciones de venta organizadas en pasillos. Opcionalmente se complementan con establecimientos comerciales, de venta de comidas y bebidas y de recreación de pequeñas superficie, así como artículos de bazar.

Mercado Mayorista.- Establecimiento en el que de manera directa o mediante agentes de comercio se negocia o expende al por mayor productos agropecuarios, recursos hidrobiológicos, abarrotes, licores, productos de limpieza y mantenimiento. Complementariamente podrá realizarse el comercio al por menor.

Mercado Minorista.- Establecimiento en el que comerciantes distribuidos en puestos venden a usuarios finales y en pequeñas cantidades productos agropecuarios, productos hidrobiológicos, abarrotes, productos de limpieza personal y del hogar y se prestan algunos servicios para el hogar (electricidad, reparación de artefactos, vidriería, ebanistería, sastrería, renovadora de calzado, entre otros).

El **Cuadro Nº 11 determina** el coeficiente por equipamiento de acuerdo al puntaje determinado en el Cuadro Nº 10.

CUADRO Nº 11
COEFICIENTES DEL FACTOR EQUIPAMIENTO (E)
SEGÚN PUNTAJE

PUNTOS TOTALES	FACTOR "E"
00,00 - 10,00	0.85
10,10 - 20,00	0.9
20,10 - 30,00	0.95
30,10 - 40,00	1
40,10 - 50,00	1.05
50,10 - 60,00	1.1
60,10 - 70,00	1.15
70,10 - 80,00	1.2
81,10 - 90,00	1.25
90,10 - 100,00	1.3
100,10 - 110,00	1.35
110,10 - 120,00	1.4
120,10 - 130,00	1.45

d) Factor Calidad Ambiental Urbana (CAU).-

El factor de Calidad Ambiental Urbana (CAU) de la vía - cuadra o sector en estudio pondera: las emanaciones gaseosas y de polvos por actividad productiva, que afectan el medio ambiente.

En el **Cuadro Nº 12** se presentan los coeficientes por niveles y estado de Contaminación Ambiental Urbana.

CUADRO Nº 12
COEFICIENTES POR NIVEL Y ESTADO DE
CONTAMINACIÓN AMBIENTAL URBANA (CAU)

NIVELES	FACTOR		
No Existe	1.00		
Existe	**Alto**	**Medio**	**Bajo**
Emanaciones por actividades productivas.	0.45	0.5	0.55
Presencia de polvos originados por			
vientos y actividades productivas.	0.6	0.65	0.7
Olores esporádicos	0.8	0.85	0.95

e) Factor Estrato Socio Económico (ESE).-

El factor Estrato Socio Económico (ESE). Determina el nivel Socio - Económico de la población en la vía - cuadra o sector en estudio de acuerdo al nivel de consolidación de los inmuebles.

En el **Cuadro Nº 13** se presenta los coeficientes del Factor Estrato Socio - Económico.

CUADRO Nº 13
COEFICIENTES DEL FACTOR
ESTRATO SOCIO ECONÓMICO (ESE)
POR NIVELES

NIVELES	FACTOR	
	Desde	**Hasta**
Alto	1.21	1.4
Medio alto	1.01	1.2
Medio	0.81	1
Medio bajo	0.61	0.8
Bajo	0.4	0.6

De acuerdo a la información proporcionada por el INEI.

f) Otros Factores (OF).-

Otros Factores (OF) pondera en la vía - cuadra o sector en estudio los demás factores no considerados anteriormente.

En el **Cuadro Nº 14** se presentan los coeficientes que corresponden a Otros Factores (OF)

CUADRO Nº 14
COEFICIENTES DE OTROS FACTORES (OF)*

Factores positivos	Desde	Hasta
Zonas de interés turístico: características especiales del entorno.	1.15	1.4
Malecones, condominios, zonas y balnearios exclusivos	1.2	1.4
Zona comercial / Bulevar / Alameda	1.1	1.3
Viviendas tipo club, temporal o vacacional.	1.2	1.4
Zonas consolidadas con tránsito restringido (tranqueras o rejas en vías públicas)	1.05	1.15
Vías con frente a pasos con desnivel y/o intercambios viales (muros opacos)	0.9	0.7

Corredores viales	0.95	0.9
Zonas de difícil acceso	0.9	0.7
Zonas deprimidas, tugurizadas o urbano marginales o su cercanía a cualquiera de estas.	0.8	0.6
Zonas de influencia negativa: hospitales, locales públicos y/o militares, cárceles, cementerio, zonas de delincuencia, acequias abiertas y basurales.	0.8	0.6
Zonas con ruidos molestos: aeropuertos, ferrocarriles, alto tránsito vehicular, industria pesada y ruidos por comercio informal.	0.8	0.4
Suelos no adecuados para la edificación: arenosos, arcillosos, rocosos, de relleno sanitario, napa freática superficial u otras características similares.	0.8	0.6
Zonas en peligro de inundaciones, deslizamientos, erosión fluvial, pluvial o marítima y erosión de suelos. Zona con comercio informal	0.8 0.9	0.5 0.7

Pendiente natural del terreno	
Hasta 5%	1
de 6% a 10%	0.95
de 11% a 20%	0.9
de 21% a 30%	0.8

* Factores múltiples determinarán coeficientes productos de estos factores.

Artículo 16.-

Sustituido. R. D. 016-2015-Vivienda-VMVU-DGPRVU, Art. 2°. Los Valores Arancelarios de Terrenos Urbanos deben ser comparados entre valores de similares características o con ciudades homogéneas, a efectos que guarden un valor similar.

NOTA: el texto del presente artículo antes de ser sustituido por la R. D. 016-2015-Vivienda-VMVU-DGPRVU establecía: "Artículo 16.-

Los Valores Unitarios Oficiales de Terrenos Urbanos deben ser comparados entre valores de similares características o con ciudades homogéneas, a efectos que guarden un valor similar".

Artículo 17.-

El profesional o técnico arancelador bajo supervisión profesional efectuará el análisis inmobiliario del valor de mercado de los terrenos de la zona de estudio y del área de influencia de similares características; para lo cual los gobiernos locales en coordinación con los gobiernos regionales proporcionarán información referida a presupuestos de las habilitaciones urbanas y valores de mercado de terrenos que se encuentren dentro de su jurisdicción, durante la etapa de inspecciones oculares de la campaña de arancelamiento.

Además, verificará durante la inspección ocular su concordancia con los planos de zonificación vigentes y de no encontrarse conforme, o de no existir éstos, asignará la zonificación que corresponda con la sustentación respectiva.

Asimismo, en relación con otros factores no contemplados en los artículos precedentes, el profesional o técnico arancelador bajo supervisión profesional, asumirá lo que corresponda, con la justificación respectiva.

TÍTULO IV

Metodología para calcular los valores arancelarios de terrenos urbanos destinados a uso industrial

NOTA: el nombre del presente título fue sustituido por la R. D. 016-2015-VIVIENDA-VMVU-DGPRVU. El nombre anterior era: "TÍTULO IV

Metodología para calcular los valores oficiales de terrenos urbanos destinados a uso industrial"

Artículo 18.-

Sustituido. R. D. 016-2015-Vivienda-VMVU-DGPRVU, Art. 2°. Para determinar el Valor Arancelario Urbano Industrial (VOUI), se seguirá el mismo procedimiento para el terreno urbano uso de vivienda o comercio. En el caso de terrenos industriales que posean red de energía eléctrica de alta tensión, se aplicará el procedimiento indicado en el presente Título.

NOTA: el texto del presente artículo antes de ser sustituido por la R. D. 016-2015-Vivienda-VMVU-DGPRVU establecía: **"Artículo 18.-**

Para determinar el Valor Oficial Urbano Industrial (VOUI), se seguirá el mismo procedimiento para el terreno urbano uso de vivienda o comercio. En el caso de terrenos industriales que posean red de energía eléctrica de alta tensión, se aplicará el procedimiento indicado en el presente Título".

Artículo 19.-

Sustituido. R. D. 016-2015-Vivienda-VMVU-DGPRVU, Art. 2°. El Valor Arancelario Urbano Industrial (VOUI) se calculará considerando lo normado en los Artículos 6, 7, 8, y 15 del Título III, de la presente norma.

NOTA: el texto del presente artículo antes de ser sustituido por la R. D. 016-2015-Vivienda-VMVU-DGPRVU establecía: "**Artículo 19.-**

El Valor Oficial Urbano Industrial (VOUI) se calculará considerando lo normado en los Artículos 6, 7, 8, y 15 del Título III, de la presente norma".

Artículo 20.-

El Valor Arancelario Urbano Industrial (VOUI) es el valor por m2 actualizado de área útil vendible, que comprende el valor del suelo (VS) afectado por sus factores de influencia y el valor de las obras de habilitación urbana (VOH) con sus puntajes correspondientes.

Sustituido. R. D. 016-2015-Vivienda-VMVU-DGPRVU, Art. 2°. El Valor Arancelario de Obras de Infraestructura Urbana Residencial (VOHI), serán determinados por la DGPRVU del Viceministerio de Vivienda y Urbanismo, asociados en 06 grupos de regiones que tiene el país, las cuales se detallan:

GRUPO 1

1. Región Tumbes
2. Región Piura
3. Región La Libertad
4. Región Lambayeque

GRUPO 2

1. Región Ancash
2. Región Cajamarca
3. Región Huánuco
4. Región Junín
5. Región Pasco

GRUPO 3

1. Región Amazonas
2. Región Loreto
3. Región Madre de Dios
4. Región San Martín
5. Región Ucayali

GRUPO 4

1. Región Callao

2. Región Lima Metropolitana

GRUPO 5

1. Región Arequipa
2. Región Cusco
3. Región Moquegua
4. Región Tacna
5. Región Lima Provincia
6. Región Ica

GRUPO 6

1. Región Apurímac
2. Región Ayacucho
3. Región Huancavelica
4. Región Puno

NOTA: el texto del segundo párrafo del presente artículo antes de ser sustituido por la R.D. 016-2015-Vivienda-VMVU-DGPRVU establecía: "El Valor Oficial de Obras de Infraestructura Urbana Residencial (VOHI), serán determinados por la DGPRVU del Viceministerio de Vivienda y Urbanismo, asociados en 06 grupos de regiones que tiene el país, las cuales se detallan:"

Artículo 21.-

Sustituido. R. D. 016-2015-Vivienda-VMVU-DGPRVU, Art. 2°. El Valor Arancelario Urbano Industrial (VOUI) se determina mediante la siguiente expresión:

VOUI = VS + VOH

Dónde:

VOUI = Valor arancelario urbano industrial.

VS = Valor del suelo

VOH = Valor de la obra de habilitación urbana

$VS = VS_c(F_1 \times F_2 \times F_3)$

VS_c = Valor comercial de lote normativo del área de influencia

F_1 Factor de suelo (Cuadro Nº1)

F_2 = Factor de estrato socio económico (Cuadro Nº 2)

F_3 = Factor de nivelación del valor (Cuadro Nº3)

VOH = VOHI(K x M x Cin) x (DU)

VOHI = Valor arancelario de las obras de infraestructura urbana industrial.**"**

K = Factor "K", es la suma de los porcentajes correspondientes a obras de habilitación urbana (Cuadro Nº15).

M = Factor "M" corresponde a los materiales de

construcción predominantes en las edificaciones de la zona en estudio (Cuadro Nº16), afectados con los factores de estado de conservación (Cuadro Nº6).

Cin o ZI = Factor "Cin", corresponde a la zonificación comercio industrial o zona industrial.

DU = Factor "DU", la dinámica de desarrollo de la ciudad en estudio.

Para los valores obtenidos por aplicación de la expresión polinómica señalada en el Artículo 21 de la presente norma, se efectuará la siguiente aproximación: la fracción mayor o igual a 0.50, se redondeará al número entero inmediato superior, caso contrario, al inmediato inferior.

NOTA: el texto del presente artículo antes de ser sustituido por la R. D. 016-2015-Vivienda-VMVU-DGPRVU establecía: **"Artículo 21.-**

El Valor Oficial Urbano Industrial (VOUI) se determina mediante la siguiente expresión:

VOUI = VS + VOH

Donde:

VOUI = Valor oficial urbano industrial

VOH = VOHI(K x M x Cin) x (DU)

VOHI = Valor oficial de las obras de infraestructura urbana industrial.

Artículo 22.-

El factor "K" se refiere a las obras de infraestructura existentes en la vía - cuadra objeto de estudio. Se determina sumando los coeficientes de las partidas involucradas. En el Cuadro Nº 15 se presentan los coeficientes por partidas.

CUADRO Nº 15

COEFICIENTES DEL FACTOR "K" SEGÚN PARTIDAS

PARTIDAS	CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS	PUNTAJE
Estudios	Para habilitaciones planificadas	0.02*
Trazo	Trazo definido de calle	0.02*
Calzada	**Tierra nivelada con trazo definido, con rasante construida en terreno natural, con un ancho de vía :**	
	Mínimo 7.20 m.	0.05
	Mayor de 7.20 m	0.06
	Afirmado compactado, con un ancho de vía	
	Mínimo 7.20 m.	0.09
	Mayor de 7.20 m	0.1
	Suelo estabilizado con cemento o asfalto, o tratamiento superficial de asfalto, con ancho de vía:	
	Mínimo 7.20 m.	0.13
	Mayor de 7.20 m	0.14
	Empedrado, con un ancho de vía :	
	Mínimo 7.20 m.	0.14
	De 7.21 m. a 18.00 m.	0.16
	Mayor de 18.00 m, o Avenidas de doble vía.	0.18

	Carpeta asfáltica, con un ancho de vía:	
	Mínimo 7.20 m.	0.24
	De 7.21 m. a 18.00 m.	0.27
	Mayor de 18.00 m, o Avenidas de doble vía.	0.32
	Losa de concreto, con un ancho de vía:	
	Mínimo 7.20 m.	0.36
	De 7.21 m a 18.00 m.	0.39*
	Mayor de 18.00 m, o Avenidas de doble vía.	0.49
Vereda de ancho menor de 1.40 m	De asfaltado con sardinel	0.11
	De concreto simple	0.1
Vereda de ancho entre 1.40 m y 2.00 m	De asfaltado con sardinel	0.13
	De concreto simple	0.12*
Vereda de ancho mayor de 2.00 m	De asfaltado con sardinel	0.15
	De concreto simple	0.14
Red de distribución de agua para consumo humano	Con red pública	0.11*
	Con red particular	0.1
Red de gua residuales	Con red pública	0.12
	Con red de desagüe industrial	0.17
Redes de Drenaje Pluvial Urbano	Por gravedad	0.07
	Por Bombeo	0.08
	Con postes de madera sin tratamiento y con cables aéreos	0.12
Red de energía eléctrica para uso industrial	Con postes de madera con tratamiento, concreto o fierro :	
	Con cables aéreos y pastorales	0.15
	Con cables subterráneos y pastorales	0.17*
	Con cables aéreos	0.12
	Con cables subterráneos	0.16
Redes de distribución de gas	Para conexiones de lotes	0.03
Red de Comunicaciones	Teléfono - Internet	0.02
	Red subterránea	
	Red aérea y postes	
	TV Cable	0.01
	Red subterránea	0.02
	Red aérea y postes	0.01
	Agua	0.06*

	Alcantarillado	0.07*
Conexiones de lotes	Energía Eléctrica:	
	Con cables aéreos	0.03
	Con cables subterráneos	0.04*
	Gas	0.01

NOTA: LOS ANCHOS DE VEREDAS Y CALZADAS HAN SIDO ADECUADAS A LA NORMA GH. 020 DEL RNE

Artículo 23.-

El factor "M" referido a los materiales de construcción, será calificado dentro del intervalo 0.17 a 1.46 según el material predominante de la zona de estudio, Cuadro Nº 16.

CUADRO Nº 16

FACTOR DE MATERIALES "M"

CATEGORÍA	MATERIALES PREDOMINANTES	% DE LOTES CONSTRUIDOS		
		HASTA 50%	HASTA 75%	HASTA 100%
A	**ESTRUCTURA:** Vigas y columnas de concreto armado o estructura metálica. **TECHO:** Viguería de madera tratada, calamina. **MUROS:** Ladrillo solaqueado o paneles de fibra cemento. **PUERTAS Y VENTANAS:** De fierro o madera.	0.17 a 0.25	0.26 a 0.34	0.37 a 0.49
B	**ESTRUCTURA:** Vigas y columnas de concreto a rmado o estructura metálica. **TECHO:** Viguería con calamina, o aligerado de concreto armado. **PAREDES:** Muros de ladrillo solaqueado con mocheta de amarre, muros de ladrillos, columnas y vigas de amarre de concreto armado. **PUERTAS Y VENTANAS**: De fierro y/o madera.	0.51 a 0.56	0.76 a 0.87	1 a 1.16
C	**ESTRUCTURA:** Aporticadas con vigas y columnas de concreto armado. **TECHO:** Losa aligerada y/o maciza de concreto armado o metálico, estructuras abovedadas o en curva cubierta con placas de fibra cemento. **MUROS:** Ladrillo, tarrajeo y/o enchapes caravista, muros de concreto armado. **PUERTAS Y VENTANAS:** De fierro con plancha metálica.	0.65 a 0.73	0.98 a 1.10	1.31 a 1.46

Cuando no existan edificaciones en la vía - cuadra o sector en estudio, el factor "M" tendrá en cuenta los materiales predominantes en el entorno y se aplicará el coeficiente mínimo de las categorías (A, B y C). Los intervalos corresponden a la calidad de los materiales en la zona de estudio.

Artículo 24.-

El factor Comercio Industrial (Cin) se aplicará sólo a los sectores zonificados como tales y será equivalente a 3.00; para otro tipo de zonificación industrial (I1, I2, I3, I4) el factor ZI se considera equivalente a 1.20.

Artículo 25.-

El factor Dinámica de Desarrollo (DU) se desarrolla de acuerdo al Artículo 15 y los Cuadros Nº 10, 11, 12 y 13 de la presente norma.

Artículo 26.-

Los coeficientes de Otros Factores (OF), corresponden a características que se tendrán en cuenta y son de aplicación al sector en estudio y se aplicarán los cuadros Nº 17 y 18 de la presente norma.

CUADRO Nº 17

COEFICIENTES DE OTROS FACTORES "OF"

Factores	Desde	Hasta
Vías de alta velocidad, sin vías secundarias de servicio o vías especiales con berma central y vías auxiliares.	0.9	0.7
Vías con frente a pasos con desnivel y/o intercambios viales (muros opacos)	0.9	0.7
Corredores viales	0.9	0.7
Zonas de difícil acceso y transitividad	0.9	0.7
Suelos no adecuados para la edificación: Arenosos, arcillosos, rocosos, de relleno sanitario, napa freática	0.8	0.6
Zonas en peligro de inundaciones, deslizamientos, erosión fluvial, pluvial o marítima, erosión de suelos.	0.8	0.5

Pendiente natural del terreno		
Hasta	5%	1
de	6% a 10%	0.95
de	11% a 20%	0.9
de	21% a 30%	0.8
más de	30%	0.7

* Factores múltiples determinarán coeficientes productos de estos factores

CUADRO Nº 18

GRADO DE CONTAMINACIÓN AMBIENTAL

ORIGINADA POR LA INDUSTRIA

ALTA	MEDIA	CONTROLADA
1.2	1.1	1.05

Impacto generado por la afectación al valor del suelo.

TÍTULO V

Metodología para calcular los valores arancelarios de terrenos urbanos de centros poblados menores

NOTA: el nombre del presente artículo fue sustituido por la R. D. 016-2015-Vivienda-VNVU-DGPRVU. El nombre anterior era: "TÍTULO V "Metodología para calcular los valores oficiales de terrenos urbanos de centros poblados menores"

Artículo 27.-

Para los efectos del presente título se considera:

a) Centros Poblados Menores: A todos aquellos centros poblados con población inferior a 5,000 habitantes que cuentan con viviendas agrupadas y que denotan un esquema de ordenamiento urbano y de equipamiento básico en: educación primaria completa, centro de salud, local comunal, algunos servicios públicos y áreas recreacionales.

b) **Sustituido. R. D. 016-2015-VIVIENDA-VMVU-DGPRVU, Art. 2°.** El Valor Arancelario de Terreno en Centro Poblado Menor - Vo, se determinará mediante una base de datos, en función a la estructura de la fórmula polinómica, considerando la actualización permanente de los valores y redondeando los resultados a las decenas.

c) **Sustituido. R. D. 016-2015-VIVIENDA-VMVU-DGPRVU, Art. 2°.** Se deberá establecer una base de datos con una recolección constante de información para generar una serie histórica confiable; esta información es básicamente la siguiente:

- Valores oficiales vigentes y de años anteriores.

d) Los Valores Oficiales de Terrenos Urbanos para Centros Poblados Menores - Vo, serán difundidos con:

- Listados de Valores Oficiales para los Centros Poblados Menores con un desarrollo básico.

- **Sustituido. R. D. 016-2015-VIVIENDA-VMVU-DGPRVU, Art. 2°.** Planos Básicos con Valores Arancelarios, de los Centros Poblados Menores y localidades nuevas que solicitan la elaboración del plano predial, deberán demostrar un mayor desarrollo urbanístico y una población urbana superior a los 5,000 habitantes. Además, cumplirán con la información mínima establecida en el Artículo 7, así como accesibilidad directa e interrelación con las localidades próximas**"**.

NOTA: el texto del literal b), c) y el segundo guión del literal d) del presente artículo antes de ser sustituido por la R. D. 016-2015-VIVIENDA-VMVU-DGPRVU establecía: "

b) El Valor Oficial de Terreno en Centro Poblado Menor - Vo, se determinará mediante una base de datos, en función a la estructura de la fórmula polinómica, considerando la actualización permanente de los valores y redondeando los resultados a las decenas".

c) Se deberá establecer una base de datos con una recolección constante de información para generar una serie histórica confiable; esta información es básicamente la siguiente:

a. Valores arancelarios vigentes y de años anteriores.**"**

- Valor de terreno habilitado de uso residencial.

- Altura media sobre el nivel del mar de los Centros Poblados Menores en estudio.

- Población de las Centros Poblados Menores y su tasa de crecimiento.

- Distancia recorrida por carretera o vía fluvial del Centro Poblado Menores en estudio a la capital de su departamento.

- Altura media sobre el nivel del mar del Centro Poblado Menor en estudio.

- Plano catastral del Centro Poblado Menor.

(…)

d)

- Planos Básicos con Valores Oficiales, de los Centros Poblados Menores y localidades nuevas que solicitan la elaboración del plano predial, deberán demostrar un mayor desarrollo urbanístico y una población urbana superior a los 5,000 habitantes. Además, cumplirán con la información mínima establecida en el Artículo 7, así como accesibilidad directa e interrelación con las localidades próximas".

Artículo 28.-

Sustituido. R. D. 016-2015-VIVIENDA-VMVU-DGPRVU, Art. 2°. Los Valores Arancelarios de Terrenos Urbanos para los Centros Poblados Menores (Vo) correspondientes a una vía pública o sector en estudio, se obtienen interrelacionando diversos factores de influencia: físicos, políticos, económicos y sociales; de conformidad con la siguiente expresión:

$$Vo = V_{SRD} + VOHR \times K \times H \times P \times V \frac{(D + VC)}{2} \times CAU \times OF$$

Dónde:

Vo = Valor arancelario de terreno en Centro Poblado Menor.

V_{SRD} = Valor arancelario de terreno rústico del distrito Calidad Agrológica A1, riego por gravedad.

VOHR = Valor arancelario de las obras de infraestructura urbana residencial, comercial, usos especiales y otros usos.**"**

K	=	Suma de los puntajes correspondientes a las obras de infraestructura (Cuadro Nº 19).
H	=	Altitud media sobre el nivel del mar para Centros Poblados Menores (Cuadro Nº 20).
P	=	Población de la localidad y su tasa de crecimiento (Cuadro Nº 21).
V	=	características de la vía de acceso (Cuadro Nº 22).
D	=	Distancia a la capital del departamento o capital de otro departamento que tenga mayor influencia sobre el Centro Poblado Menor (Cuadro Nº 23).
VC	=	vía de comunicación (Cuadro Nº 24).
CAU	=	Contaminación ambiental urbana (Cuadro Nº 25).
OF	=	Otros factores (Cuadro Nº 26).

NOTA: el texto del presente artículo antes de ser sustituido por la R. D. 016-2015-VIVIENDA-VMVU-DGPRVU establecía: "**Artículo 28.-**
Los Valores Oficiales de Terrenos Urbanos para los Centros Poblados Menores (Vo) correspondientes a una vía pública o sector en estudio, se obtienen interrelacionando diversos factores de influencia: físicos, políticos, económicos y sociales; de conformidad con la siguiente expresión:

$Vo = V_{SRD} + VOHR \times K \times H \times P \times V (\underline{D + VC}) \times CAU \times OF$

Donde:

Vo	=	Valor oficial de terreno en Centro Poblado Menor.
V_{SRD}	=	Valor oficial de terreno rústico del distrito Calidad Agrológica A1, riego por gravedad.
VOHR	=	Valor oficial de las obras de infraestructura urbana residencial, comercial, usos especiales y otros usos."

Artículo 29.-

Sustituido. R. D. 016-2015-VIVIENDA-VMVU-DGPRVU, Art. 2°. El Valor Arancelario de las Obras de Infraestructura Urbana, Residencial, Comercial, y Usos Especiales "VOHR", será aprobado anualmente mediante Resolución Directoral por la DGPRVU del Viceministerio de Vivienda y Urbanismo.

NOTA: el texto del presente artículo antes de ser sustituido por la R. D. 016-2015-VIVIENDA-VMVU-DGPRVU establecía: "Artículo 29.-

El Valor Oficial de las Obras de Infraestructura Urbana, Residencial, Comercial, y Usos Especiales "VOHR", será aprobado anualmente mediante Resolución Directoral por la DGPRVU del Viceministerio de Vivienda y Urbanismo".

Artículo 30.-

Sustituido. R. D. 016-2015-VIVIENDA-VMVU-DGPRVU, Art. 2°. El factor "K" se refiere a las obras de infraestructura predominantes en el área urbana del Centro Poblado Menor cuyo valor arancelario de terreno se desea determinar; y se obtiene sumando los puntajes respectivos del Cuadro Nº 19.

CUADRO Nº 19

PUNTAJE POR OBRAS

DE INFRAESTRUCTURA "K" PARA

CENTROS POBLADOS MENORES

CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS		PUNTAJES
1	Estudios	0.02
2	Trazo	0.02
3	Calzada	
	Terreno natural	0.07
	Afirmado compactado	0.11
	Empedrado	0.18
	Carpeta asfáltica	0.41
	Losa de concreto	0.46
4	Agua potable, con conexiones domiciliarias	0.15
5	Alcantarillado, con conexiones domiciliarias	0.25
6	Energía eléctrica, con conexiones domiciliarias	0.15

NOTA: el texto del primer párrafo del presente artículo antes de ser sustituido por la R. D. 016-2015-VIVIENDA-VMVU-DGPRVU establecía:

"Artículo 30.-

El factor "K" se refiere a las obras de infraestructura predominantes en el área urbana del Centro Poblado Menor cuyo valor oficial de terreno se desea determinar; y se obtiene sumando los puntajes respectivos del Cuadro Nº 19".

Artículo 31.-

El factor "H" se refiere a la altitud media sobre el nivel del mar y se aplica de acuerdo al Cuadro Nº 20

CUADRO Nº 20

ALTITUD MEDIA SOBRE EL NIVEL DEL MAR "H"

ALTITUD	FACTOR "H"
Menor a 2500 msnm	1
2501 msnm - 3000 msnm	0.95
3001 msnm - 3500 msnm	0.9
3501 msnm - 4500 msnm	0.8
Mayor a 4500 msnm	0.7

Artículo 32.-

El factor "P", se obtiene interrelacionando la población del Centro Poblado Menor y su tasa de crecimiento intercensal. En caso de presentarse problemas para obtener los datos en referencia, se podrá tomar el factor "P" que corresponda a un Centro Poblado Menor vecino con características similares. Se aplicará el Cuadro Nº 21.

CUADRO Nº 21

ACTOR POBLACIÓN "P"

TASA DE CRECIMIENTO INTERCENSAL %	FACTOR "P" POBLACIÓN DE LA LOCALIDAD			
	Hasta	1001	2001	3001

				1000	2000	3000	5000
Hasta	1.5			0.65	0.7	0.75	0.8
De	1.51	a	2.5	0.7	0.75	0.8	0.85
De	2.51	a	3.5	0.75	0.8	0.85	0.9
De	3.51	a	4.5	0.8	0.85	0.9	0.95
De	4.51	a	5.5	0.85	0.9	0.95	1
Más		de	5.5	0.9	0.95	1	1.1

Para calcular la tasa de crecimiento intercensal de la población, se aplica la siguiente fórmula:

$i = ((Pn / Po)^{1/n} - 1) \times 100$

Dónde:

i = Tasa de crecimiento intercensal.
Pn = Población urbana último Censo Nacional Actualizado (INEI) mediante proyección a la fecha en que se formula el arancelamiento urbano.
Po = Población urbana del censo anterior correspondiente al centro poblado.
n = Tiempo en años transcurridos entre censos.

Cuando las poblaciones urbanas en los censos consecutivos no están referidas al mismo ámbito por haberse modificado los límites jurisdiccionales o por cualquier otra causa; se utilizará un procedimiento correctivo debidamente justificado. De no ser posible la comparación, podrá hacerse tomando la del distrito en el que está involucrada la localidad en estudio.

Artículo 33.-

El factor "V" representa las características de la vía de acceso, que da servicio al Centro Poblado Menor en estudio, y se aplica de acuerdo al **Cuadro Nº 22**

CUADRO Nº 22
CARACTERÍSTICAS DE LA VÍA DE ACCESO "V"

VÍA TERRESTRE	
ANCHO DE VÍA	**FACTOR "V"**
Menor a 6.00 m.	0.8
6.10 m. - 10.00 m.	0.9
Mayor a 10.10 m.	1

VÍA FLUVIAL	
CALADO DE EMBARCACIONES (ríos)	**FACTOR "V"**
Menores a 2.5 pies	0.6
2.5 pies - 4.0 pies (Napo, Putumayo)	0.7
4.1 pies - 7.0 pies (Marañón, Huallaga)	0.8
7.1 pies - 15.0 pies (Ucayali)	0.85
Mayor de 15 pies (Amazonas)	0.9

Los criterios para la elaboración del cuadro "Características de la vía de acceso" para vías fluviales, fueron obtenidos del informe "Transporte fluvial y vías navegables en el Perú" elaborado por el Ministerio de Transportes y Comunicaciones.

Artículo 34.-

El factor "D" se obtiene en relación a la distancia recorrida por vía terrestre y/o fluvial, desde el Centro Poblado Menor en estudio, a la capital de su departamento u otro departamento que tenga mayor influencia y que esté más próximo. Para su aplicación se emplea el Cuadro Nº 23.

CUADRO Nº 23

FACTOR DE DISTANCIA "D"

Distancia de la localidad a la capital de su departamento (*)	FACTOR "D"
Menor a 20 Km	1
21 Km - 30 Km	0.9
31 Km - 50 Km	0.8
51 Km - 80 Km	0.7
81 Km - 120 Km	0.6
121 Km - 150 Km	0.5
Mayor a 151 Km	0.4

(*) Es posible considerar la distancia a la capital de otro departamento que tenga mayor influencia.

Artículo 35.-

El factor "VC" vía de comunicación se refiere al tratamiento de ésta y a la distancia del Centro Poblado Menor; se aplica de acuerdo al **cuadro Nº 24**. **CUADRO**

CUADRO Nº 24

VÍA DE COMUNICACIÓN "VC"

Distancia a la carretera o río (Km)	FACTOR "VC"						
	Terrestre			Fluvial			
	Pav	Afir	Trr	A	U	MH	NP
Hasta 0.5	1	0.9	0.7	0.9	0.7	0.6	0.5
De 0.5 a 1.0	0.95	0.85	0.65	0.85	0.65	0.55	0.45
De 1.1 a 2.0	0.9	0.8	0.6	0.8	0.6	0.5	0.4
De 2.1 a 3.0	0.85	0.75	0.55	0.75	0.55	0.45	0.35
De 3.1 a 10.0	0.8	0.7	0.5	0.7	0.5	0.4	0.3
De 10.1 a 20.0	0.6	0.5	0.4	0.5	0.4	0.3	0.2
Más de 20.1	0.4	0.3	0.2	0.3	0.2	0.15	0.1

Vía terrestre

Pav. : calzada con pavimento de concreto o asfáltico.

Afir. : calzada con afirmado compactado.

Trr. : calzada de terreno natural nivelado.

Vía fluvial

A : embarcaciones mayores a 15 pies de calado (río Amazonas)

U : embarcaciones de 7.1 a 15 pies de calado (río Ucayali)

MH : embarcaciones de 4.1 a 7.0 pies de calado (ríos Marañón y Huallaga)

NP : embarcaciones hasta 4.0 pies de calado (ríos Napo y Putumayo)

En caso que sea factible utilizar más de uno de los factores del cuadro precedente, se adoptará el que resulte más elevado.

Artículo 36.-

El factor "CAU" se aplicará en función a la presencia de emanaciones gaseosas, polvo por actividad industrial, polvo ocasionado por vientos, y/o ruidos, que pudieran atentar contra la salud y el medio ambiente, aplicando el **Cuadro Nº 25**.

CUADRO Nº 25

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL URBANA "CAU"

NIVELES	FACTOR "CAU"		
No Existe	1.00		
Existe	ALTO	MEDIO	BAJO
Emanaciones por actividades productivas.	0.45	0.5	0.55
Presencia de polvos originados por	0.6	0.65	0.7
vientos Olores esporádicos	0.8	0.85	0.95

Artículo 37.-

El factor "OF" se aplicará en el Centro Poblado Menor en estudio, teniendo en cuenta las características propias que influyen en el valor del terreno, utilizando el Cuadro Nº 26.

CUADRO Nº 26

OTROS FACTORES "OF"

Características positivas	Factor "OF"
Zonas de interés turístico	1.1
Zonas con características especiales de entorno.	1.05
Características negativas	
Zonas en proceso de habilitación urbana:	
Zonas deprimidas, tugurizadas, urbano marginales o comercio	0.8
informal	
Suelos no adecuados para la edificación:	
Arenosos, arcillosos, rocosos, relleno sanitario, napa freática	0.8
superficial	
Zonas en riesgo por inundaciones, deslizamientos, erosión fluvial,	0.8
pluvial o marítima.	
Pendientes de terreno mayores a 15%.	0.8

TÍTULO VI

Metodología para calcular los valores arancelarios de terrenos urbanos ubicados en zonas campestres o de playa

NOTA: el nombre del presente título fue sustituido por la R. D. 016-2015-VIVIENDA-VMVU-DGPRVU, el nombre anterior era: "TÍTULO VI Metodología para calcular los valores oficiales de terrenos urbanos ubicados en zonas campestres o de playa"

Artículo 38.-

Para determinar los valores oficiales de terrenos urbanos ubicados en zonas campestres o de playa de una determinada ciudad, se debe aplicar el siguiente procedimiento:

38.1 Recopilar la documentación e información técnica sobre terrenos y habilitaciones residenciales, riberas y laderas.

38.2 Efectuar la inspección ocular sobre: la zona campestres o de playa; características del entorno, edificaciones y estado de conservación a nivel de vías.

38.3 Tomando como base la expresión polinómica propuesta en el Artículo 40, con la documentación e información de campo, se determina los factores de influencia para el sector homogéneo en evaluación.

38.4 **Sustituido. R. D. 016-2015-VIVIENDA-VMVU-DGPRVU, Art 2°.** Cálculo y determinación de los valores arancelarios".

NOTA: el texto del numeral 38.4 del presente artículo antes de ser sustituido por la R. D. 016-2015-VIVIENDA-VMVU-DGPRVU establecía: "38.4 Cálculo y determinación de los valores oficiales".

Artículo 39.-

Debe recopilarse la información técnica siguiente:

- **Sustituido. R. D. 016-2015-VIVIENDA-VMVU-DGPRVU, Art. 2°.** Plano básico de valores arancelarios de terrenos de la zona campestre, de playa, condominios o clubes."

- Plano zonificación y uso de suelo actualizado.

- Plano catastral

- Plano topográfico

- Planos de componentes de la habilitación.

- Planos de obras de instalaciones sanitarias.

- Planos de obras de energía y comunicaciones.

- Valor de obras de habilitación (VOH)

- Muestras fotográficas

NOTA: el texto del primer guión antes de ser sustituido por la R. D. 016-2015-VIVIENDA-VMVU-DGPRVU establecía: "- Plano básico de valores oficiales de terrenos de la zona campestre, de playa, condominios o clubes."

Artículo 40.-

Los Valores Arancelarios de Terrenos Urbanos ubicados en Zonas Campestres o de Playa de una determinada ciudad, se obtiene mediante la siguiente expresión:

Sustituido. R. D. R. D. 016-2015-VIVIENDA-VMVU-DGPRVU, Art. 2°.

Voup = VS + VOHR (K x M x Z x U x V x T x CE x ESE x OF)"

"Donde:

Voup = Valor arancelario de terrenos ubicados en zonas campestres, playas, condominios o clubes."

VS = Valor comercial del suelo

VS_c = Valor comercial del lote normativo del área de influencia

F_1	=	Factor de suelo (Cuadro Nº 27)
F_2	=	Factor de estrato socio económico (Cuadro Nº 28)
F_3	=	Factor de nivelación del valor (Cuadro Nº29)
"VOHR =		Valor arancelario de las obras de infraestructura urbana residencial, comercial y usos especiales."
K	=	Es la suma de los puntajes correspondientes a las obras de habilitación urbana.
ESE	=	Factor correspondiente a estrato socio económico.
Z	=	Factor correspondiente a zonificación.
T	=	Factor correspondiente a topografía y naturaleza del terreno
CE	=	Factor correspondiente a corrección ecológica.
OF	=	Factor correspondiente a características propias de la zona
M	=	Factor correspondiente a materiales de construcción predominantes en las edificaciones de la vía o zona en estudio, afectados con los factores de estado de conservación (Cuadro Nº 34).
U	=	Factor de ubicación.
V	=	Vías que sirven a la zona en que se ubica el área.

NOTAS.- 1. En caso de clubes campestres el factor de ubicación (U) será 1.00

2. El texto del presente artículo antes de ser sustituido por R. D. 016-2015-VIVIENDA-VMVU-DGPRVU establecía: "**Artículo 40.-**

Los Valores Oficiales de Terrenos Urbanos ubicados en Zonas Campestres o de Playa de una determinada ciudad, se obtiene mediante la siguiente expresión:

Voup = VS + VOHR (K x M x Z x U x V x T x CE x ESE x OF)

Donde:

Voup	=	Valor oficial de terrenos ubicados en zonas campestres, playas, condominios o clubes
		$VS = VS_C$ **$(F_1 \times F_2 \times F_3)$**
VOHR	=	Valor oficial de las obras de infraestructura urbana residencial, comercial y usos especiales.

Artículo 41.-

Sustituido. R. D. 016-2015-VIVIENDA-VMVU-DGPRVU, Art. 2°. El Valor Arancelario Urbano de Terrenos ubicados en Zonas Campestres o de Playa (Voup), es el valor por metro cuadrado actualizado de área útil vendible, que comprende el valor del suelo (VS) afectado por sus factores de influencia y el valor de las obras de habilitación urbana (VOHR) con sus puntajes correspondes.

El Valor Arancelario de Obras de Infraestructura Urbana Residencial (VOHR), serán determinados por la DGPRVU del Viceministerio de Vivienda y Urbanismo.

NOTA: el texto del presente artículo antes de ser sustituido por la R. D. 016-2015-VIVIENDA-VMVU-DGPRVU establecía: "Artículo 41.-

El Valor Oficial Urbano de Terrenos ubicados en Zonas Campestres o de Playa (Voup), es el valor por metro cuadrado actualizado de área útil vendible, que comprende el valor del suelo (VS) afectado por sus factores de influencia y el valor de las obras de habilitación urbana (VOHR) con sus puntajes correspondes.

El Valor Oficial de Obras de Infraestructura Urbana Residencial (VOHR), serán determinados por la DGPRVU del Viceministerio de Vivienda y Urbanismo".

Artículo 42.-

Sustituido. R. D. 016-2015-VIVIENDA-VMVU-DGPRVU, Art. 2°. El factor "K" es la suma de puntajes de infraestructura urbana, de la vía que dan frente a los terrenos cuyo valor arancelario se desee fijar. Se obtendrá sumando los puntos de las partidas del Cuadro Nº 30 teniendo en cuenta su cobertura y eficiencia de los servicios u obras.

CUADRO Nº 27

(FACTOR SUELO - F_1)

DESCRIPCION	COEFICIENTES
Suelos arenosos o arcillosos	0,70
Con afloramiento rocoso	0,65
Con napa freática superficial	0,60

CUADRO Nº 28

(FACTOR ESTRATO SOCIO ECONOMICO - F_2)

DESCRIPCION	COEFICIENTES
Alto	1,21 - 1,40
Medio alto	1,01 - 1,20
Medio	0,81 - 1,00
Medio bajo	0,61 - 0,80
Bajo	0,40 - 0,60

CUADRO Nº 29

(NIVELACIÓN DEL VALOR - F_3)

DESCRIPCION	COEFICIENTES
Alto	0,040 - 0,050
Medio alto	0,020 - 0,039
Medio	0,010 - 0,019
Medio bajo	0,008 - 0,009
Bajo	Hasta 0,007

Los coeficientes que se consignan en el **Cuadro Nº 29** (NIVELACIÓN DEL VALOR - F_3) serán actualizados y aprobados mediante Resolución Directoral por la DGPRVU del Viceministerio de Vivienda y Urbanismo, de acuerdo a la variación anual del valor de mercado.

CUADRO Nº 30

OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

(Factor "K")

PARTIDAS	CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS	PUNTAJE**
Estudios	Para habilitaciones planificadas	0.02*
Trazo	Trazo definido de vía	0.02*

Calzada	**Tierra nivelada con trazo definido, con rasante construida en terreno natural, con un ancho de vía :**		
	Menor de	5.40 m.	0.03
	De	5.40 m. a 7.20 m.	0.04
	Mayor de	7.20 m.	0.05
	Afirmado compactado, con un ancho de vía:		
	Menor de	5.40 m.	0.07
	De	5.40 m. a 7.20 m.	0.08
	Mayor de	7.20 m.	0.09
	Suelo estabilizado con cemento o asfalto, o tratamiento superficial de asfalto, con ancho de vía :		
	Menor de	5.40 m.	0.1
	De	5.40 m. a 7.20 m.	0.11
	Mayor de	7.20 m.	0.12
	Empedrado, con un ancho de vía :		
	Menor de 5.40 m.		0.09
	De	5.40 m. a 7.20 m.	0.1
	De	7.21 m. a 18.00 m.	0.11
	Mayor de 18.00 m, o Avenidas de doble vía.		0.13
	Carpeta asfáltica, con un ancho de vía:		
	Menor de	5.40 m.	0.16
	De	5.40 m a 7.20 m.	0.18
	De	7.21 m a 18.00 m.	0.27*
	Mayor de 18.00 m, o Avenidas de doble vía.		0.28
	Adoquinado de piedra , con un ancho de vía:		
	Menor de	5.40 m.	0.24
	De	5.40 m a 7.20 m.	0.26
	De	7.21 m. a 18.00 m.	0.28
	Mayor de 18.00 m, o Avenidas de doble vía.		0.32
	Adoquinado de concreto de forma rectangular, hexagonal u otro, con un ancho de vía:		
	Menor de	5.40 m.	0.22
	De	5.40m. a 7.20 m.	0.26
	De	7.21 m. a 18.00 m.	0.28
	Mayor de 18.00 m, o Avenidas de doble vía.		0.3
	Losa de concreto, con un ancho de vía:		
	Menor de	5.40 m.	0.28
	De	5.40 m. a 7.20 m.	0.3
	De	7.21 m. a 18.00 m.	0.32
	Mayor de 18.00 m, o Avenidas de doble vía.		0.36
Veredas de	De adoquines de concreto de forma rectangular, hexagonal, u otro.		0.09
	De concreto simple		0.08

ancho menor de 1.80 m	De asfalto con sardinel de concreto	0.07
	De empedrado	0.03
	De suelo estabilizado	0.02
	De adoquines de concreto de forma rectangular,	0.12
Veredas de	hexagonal, u otro.	
ancho entre	De concreto simple	0.11*
1.80 m y 2.40 m	De asfalto con sardinel de concreto	0.09
	De empedrado	0.05
	De suelo estabilizado	0.04
	De adoquines de concreto de forma rectangular,	0.14
	hexagonal u otro.	
Veredas de	De concreto simple	0.13
ancho entre	De asfalto con sardinel de concreto	0.11
2.41 m y 3.00 m	De empedrado	0.08
	De suelo estabilizado	0.07
	De adoquines de concreto de forma rectangular,	0.15
	hexagonal u otro.	
Veredas de	De concreto simple	0.14
ancho mayor de	De asfalto con sardinel de concreto	0.13
3.00 m	De empedrado	0.1
	De suelo estabilizado	0.09
Canalización	Con canales sin revestir	0.02
de agua para	**Con canales revestidos con concreto:**	
regadío	- Agua de captación	0.07
	- Agua de pozo	0.08
Red de	Para piletas públicas	0.06
distribución de	Para conexiones domiciliarias	0.14*
agua para con-		
sumo humano		
Redes de agua	Tanques sépticos	0.08
residuales	Para conexiones domiciliarias	0.15*
Redes de	Por gravedad	0.07
drenaje pluvial	Por Bombeo	0.08
urbano		
	Con cables aéreos sin postes	0.07
	Con cables aéreos con postes de madera sin tratamiento	
Redes de	**Con postes de concreto, fierro o madera**	0.1
distribución de	**tratada:**	
energía eléctrica	Con cables subterráneos y pastorales	0.17*
	Con cables subterráneos	0.16
	Con cables aéreos y pastorales	0.15
	Con cables aéreos	0.12
Redes de	Para conexiones domiciliarias	0.03
distribución		

de gas			
Redes de comunicaciones	Teléfono - Internet:	Red subterránea	0.03
		Red aérea y postes	0.02
		Red inalámbrica	0.01
	TV. Cable :	Red subterránea	0.03
		Red aérea y postes	0.02
		Inalámbrica	0.01
Conexiones domiciliarias	Agua		0.04*
	Alcantarillado		0.05*
	Energía Eléctrica:	Cables aéreos	0.02
		Cables subterráneos	0.03*
		Gas	0.01

(*) Puntajes de obras de saneamiento y otros que sumados alcanzan la unidad y corresponden al estudio de un tipo de habilitación urbana.

(**) Los Puntajes asignados serán aplicados en el caso de comprobarse un funcionamiento eficiente.

Grado de Consolidación: cuando los lotes de terreno no se encuentren ocupados en su totalidad, se aplicará el **Cuadro N º 31**, siguiente:

CUADRO Nº 31

GRADO DE CONSOLIDACIÓN

Consolidación	Coeficiente
Hasta 100%	1.00
Hasta 75%	0.75
Hasta 50%	0.50
Hasta 25%	0.25

a) Calzadas y Veredas:

Si las calzadas y/o veredas de la cuadra en estudio, estuviesen incompletas y/o deterioradas, los puntajes respectivos de las partidas indicadas en el **cuadro Nº 30,** se afectarán por un coeficiente que resulte de restar a la unidad (1) el porcentaje de calzadas o veredas no cubiertas y/o deterioradas; si se presentan ambas deficiencias se acumularán en forma porcentual, se deducirán de la unidad, y el resultado será el coeficiente.

b) Redes públicas de agua potable:

Los coeficientes del **Cuadro Nº 32** se aplicarán como factor en caso que las deficiencias sean simultáneas (falta de tratamiento de potabilización) se tomarán el producto de ambos coeficientes.

NOTA: el texto del primer párrafo del presente artículo antes de ser sustituido por la R. D. 016-2015-VIVIENDA-VMVU-DGPRVU establecía: "**Artículo 42.-**

El factor "K" es la suma de puntajes de infraestructura urbana, de la vía que dan frente a los terrenos cuyo valor oficial se desee fijar. Se obtendrá sumando los puntos de las partidas del **Cuadro Nº 30** teniendo en cuenta su cobertura y eficiencia de los servicios u obras.

Artículo 43.-

El factor "Z", correspondiente a la zonificación, se aplicará de acuerdo al **Cuadro Nº 32** en caso de Zonificación Residencial (Zr), teniendo en cuenta la consolidación por altura de las edificaciones existentes; según los siguientes criterios:

- El coeficiente máximo de Zonificación Residencial de Alta Densidad es igual a 1.90

- La aplicación de cada uno de los cuadros referidos, es directa, en función a la zonificación.

En el cuadro de Zonificación Residencial, se considera el promedio de alturas de edificaciones de la cuadra en estudio.

CUADRO Nº 32

COEFICIENTES DEL FACTOR DE ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL "Zr" POR ZONAS RESIDENCIALES - CONSOLIDACIÓN Y ALTURA DE EDIFICACIÓN

ZONAS RESIDENCIALES	NÚMERO DE PISOS PROMEDIO EN LA CUADRA COEFICIENTE POR ALTURA DE EDIFICACIÓN								
	1 2	3 4	5 6	7 8	9 10	11 12	13 14	15 16	> 17
RDB (R1-R2) Residencial de densidad baja	1 1	1 1							
VT Vivienda taller	1 1	1.05 1.05	1.05						
RDM (R3-R4) Residencial de densidad media	1.05 1.05	1.05 1.1	1.1						
RDA (R5-R8) Residencial de densidad alta	1.25 1.3	1.35 1.4	1.45 1.5	1.55 1.6	1.65 1.7	1.75 1.8	1.85 1.9	1.95 2	2.05

Artículo 44.-

La definición de los otros factores que intervienen en la fórmula para determinar los valores de terrenos de playa es como sigue:

a) Factor "M"

El factor "M" se refiere a los materiales de construcción de apreciación exterior y predominantes en las edificaciones existentes en la vía - cuadra en estudio; teniendo en cuenta los rangos topes de 50 %, 75% y 100 % de lotes con edificación.

Los coeficientes del factor "M" se presentan en el **Cuadro Nº 33**.

CUADRO Nº 33

CATEGORÍA	MATERIALES PREDOMINANTES	% DE LOTES CONSTRUIDOS		
		HASTA 50%	HASTA 75%	HASTA 100%
A	**Muros y Columnas:** Caña con enlucido de barro, madera rústica, piedra pircada, con mezcla de barro, tapiales sin revestir o similar. **Techos:** Esteras con torta de barro, calaminas metálicas, tejas rústicas o similar. **Puertas y Ventanas:** Madera rústica	0.18	0.24 a 0.26	0.32 a 0.35
B	**Muros y Columnas:** Madera tratada selecta con base de concreto, con muros de madera contraplacada, caña de guayaquil, adobe, adobón, quincha, enlucidos o similar **Techos:** Viguería de madera tratada o similar, calamina, tejas de	0.2 a 0.26	0.3 a 0.38	0.4 a 0.51

	arcilla o similar. **Puertas y Ventanas:** Madera y/o fierro			
C	**Muros y Columnas:** Muros de ladrillo sin columnas de amarre (construcciones antiguas) o similar. **Techos:** Aligerado horizontal de concreto armado, viguería de madera tratada, calamina o similar con cobertura, tejas de arcilla o pastelero. **Puertas y Ventanas:** Madera y/o fierro, vidrio incoloro.	0.31 a 0.38	0.46 a 0.56	0.61 a 0.75
D	**Muros y Columnas:** Vigas y columnas de concreto armado, ladrillo tarrajeado y pintura, ladrillo sílico calcáreo solaqueado o similar. **Techos:** Aligerado horizontal de concreto armado, viguería de madera fina con cobertura de tejas de arcilla, calamina o similar. **Puertas y Ventanas:** Madera y/o fierro, vidrio incoloro.	0.38 a 0.45	0.57 a 0.67	0.76 a 0.90
E	**Muros y Columnas:** Vigas y columnas de concreto armado, ladrillo tarrajeado y/o enchape tipo caravista, madera, cerámica o similar. **Techos:** Aligerado de concreto armado, viguería metálica, calamina metálica o similar. **Puertas y Ventanas:** Madera cedro o similar y/o aluminio, vidrio incoloro.	0.5 a 0.54	0.76 a 0.80	1.01 a 1.07
F	**Muros y Columnas:** Placas de concreto electro soldadas o similar y albañilería armada, vigas y columnas de concreto armado, ladrillo tarrajeado y/o enchapes tipo caravista, material Vitrificado o similar. **Techos :** Aligerado de concreto armado **Puertas y Ventanas:** Madera fina	0.61 a 0.64	0.91 a 0.96	1.22 a 1.28

	y/o aluminio, ventanas con reja de seguridad, vidrio templado incoloro.			
G	**Muros y Columnas:** Aporticado de concreto armado (luces hasta 6 metros) ladrillo tarrajeado y/o enchapes tipo caravista, concreto expuesto, vinílico texturado o similar. **Techos:** Abovedado de concreto armado **Puertas y Ventanas:** Madera fina y/o aluminio, cristales polarizados gris o bronce	0.74 a 0.77	1.1 a 1.15	1.47 a 1.54
H	**Muros y Columnas:** Aporticado especial de concreto armado, vigas post o pre -tensadas (luces mayores a 6 metros), ladrillo tarrajeado y/o enchape en mármol, metálico o similar. **Techos:** Losa o aligerado de concreto armado con luces mayores de 6.00 m. y sobre carga mayor de 300 Kg./m2. **Puertas y Ventanas:** Madera fina y/o aluminio pesado, cristales templados laminados curvos.	0.98 a 1.01	1.46 a 1.51	1.95 a 2.02

Cuando no existan edificaciones en la vía - cuadra, para determinar el factor "M" se tiene en cuenta los materiales de construcción de apreciación externa que corresponden a las edificaciones próximas a la vía - cuadra en estudio y considerando el rango hasta 50% de lotes construidos.

Las categorías corresponden a la cualificación de los materiales de construcción seleccionando los relevantes para la vía - cuadra en estudio. El estado de conservación de los materiales de construcción exteriores será calificado como: muy bueno, bueno, regular, malo o muy malo, de conformidad con la evaluación derivada de los sistemas y materiales empleados en la construcción, partidas tales como: cimentación, elementos estructurales, muros y columnas techos y coberturas.

Los estados de conservación enunciados se definen de la siguiente forma:

Muy Bueno.- Las edificaciones que reciben mantenimiento permanente y que no presentan deterioro alguno.

Bueno.- Las edificaciones que reciben mantenimiento permanente y sólo tienen ligeros deterioros en los acabados debido al uso normal.

Regular.- Las edificaciones que reciben mantenimiento esporádico cuya estructura no tiene deterioro y si lo tienen no la compromete y es subsanable, o que los acabados e instalaciones tienen deterioros visibles

debido al uso normal.

Malo.- Las edificaciones que no reciben mantenimiento regular, cuya estructura acusa deterioros que la comprometen aunque sin peligro de desplome y que los acabados e instalaciones tienen visibles desperfectos.

Muy Malo.- Las edificaciones en que las estructuras presentan un deterioro tal que hace presumir su colapso y que su único valor es el de los materiales recuperables.

El estado de conservación de los materiales de construcción exteriores de las edificaciones tiene la asignación de coeficientes que se muestran en el **cuadro Nº 34**.

CUADRO Nº 34

ESTADO DE CONSERVACIÓN	COEFICIENTE
Muy Bueno	Hasta 1.00
Bueno	Hasta 0.92
Regular	Hasta 0.80
Malo	Hasta 0.40
Muy Malo	Hasta 0.10

b) Factor "U"

El Factor "U" de ubicación, se aplicará en función a la distancia con respecto a la ubicación de los terrenos frente al mar, aplicar el **Cuadro Nº 35**.

CUADRO Nº 35

FACTOR "U"

DISTANCIA DE LOS TERRENOS FRENTE AL MAR

DISTANCIA DE LOS TERRENOS FRENTE AL MAR	FACTOR U
Hasta 250 m	1.20
De 251 a 500.00 m	1.15
Más de 500 m	1.10

Nota.- No se aplica en el caso de clubes o zonas campestres no ribereñas, en este caso el valor de U es 1.00.

c) Factor "V"

El Factor "V" se aplicará en función a las Vías que sirven a la zona en que se ubica el área, aplicar el **Cuadro Nº 36**

CUADRO Nº 36

FACTOR "V"

CLASE DE VÍA	DISTANCIA HASTA 500 ML
Duales: Tiene calzadas separadas, para dos o más carriles de tránsito, cada una diseñada para velocidades	

mayores a 80 km/h y pavimentadas con asfalto o concreto.	1.15
Primera clase: Tiene un ancho mínimo de 8.40 m con pavimento de asfalto, diseñada para velocidades mayores a 80 km/h, forman parte del sistema nacional y su pendiente máxima es de 6%	1.10
Segunda clase: Tiene un ancho entre 3.50 m y 8.00 m son afirmadas y su diseño es para velocidades entre 60 - 80 km/h, forman parte del sistema departamental y su pendiente máxima es de 8%.	1.05
Tercera clase: Ancho promedio entre 3.5 m y 5.0 m, son afirmadas, forman parte del sistema vecinal y su pendiente máxima es del 10 %.	1.00
Trochas carrozables: Sin afirmado, ancho promedio 3.00 m que permiten el transito esporádico de vehículos.	0.95
Sin carretera	0.9

e)Factor "T"

El Factor "T" corresponde a Topografía y Naturaleza del Terreno, considera los accidentes topográficos y naturaleza del terreno.

Los coeficientes relacionados a la topografía y naturaleza del terreno se presentan en el **Cuadro Nº 37.**

CUADRO Nº 37

COEFICIENTE POR TOPOGRAFÍA Y NATURALEZA DEL TERRENO

CARACTERISTÍCAS*	COEFICIENTE
A). Topografía del terreno	
Pendiente menor de 5%	1
De 5 a 10 %	0.9
De 11 a 20 %	0.8
De 21 a 30 %	0.7
De más de 30 %	0.6
B). Naturaleza del terreno	
Arenoso o arcilloso	0.7
Con afloramiento rocoso	0.65
Con napa freática superficial	0.6

* De presentarse las dos características señaladas se aplicará como coeficiente el producto de los coeficientes parciales.

e) Factor "CE"

El factor "CE" corresponde a Corrección Ecológica, tendrá en consideración las siguientes variables en cada uno de los factores.

* **Clima:** Horas de asolamiento, características climatológicas de la zona, vientos dominantes, etc.

* **Paisaje:** Flora y fauna existente en el área y alrededores, ríos, lagos, bosques, etc. que determinen el entorno.

* **Contaminación ambiental:** Generación de humos, ruidos, desechos o emanaciones, que pudieran atentar contra la salud y el medio ambiente.

Los coeficientes del factor de Corrección Ecológica (CE) considerando variables y categorías se presente en el **Cuadro Nº 38**.

CUADRO Nº 38

COEFICIENTES POR CORRECCIÓN ECOLÓGICA

SEGÚN VARIABLE Y CATEGORÍA

FACTOR DE CORRECIÓN ECOLÓGICA*	
VARIABLE CATEGORÍA	**PAISAJE**
BUENO	1.04
REGULAR	1
MALO	0.96

CONTAMINACIÓN AMBIENTAL

ALTA	MEDIA	NO EXISTE
0.80	0.90	1.00

*Si se presentan en forma simultánea más de una de las variables el factor "CE" se determinará multiplicando los coeficientes correspondientes de estas.

f) Factor "ESE"

El factor "ESE" corresponde a Estrato Socio Económico; es la apreciación física en la zona objeto de estudio de la estratificación socio económico de la población: Niveles de ingreso familiar, estructura de consumo, etc. El cuadro de coeficientes de este factor según niveles socio económico se presenta en el **cuadro Nº 39.**

CUADRO Nº 39

COEFICIENTES POR ESTRATO SOCIO ECONÓMICO

SEGÚN NIVEL

NIVELES	FACTOR	
	DESDE	HASTA
ALTO	1.21	1.4
MEDIO ALTO	1.01	1.2
MEDIO	0.81	1
MEDIO BAJO	0.61	0.8
BAJO	0.4	0.6

* En base a la información del INEI e inspección ocular.

g) Factor "OF"

El factor "OF" corresponde a Otros Factores; se aplicarán al estudio teniendo en cuenta las características particulares que existen en el entorno del inmueble.

Los coeficientes para este valor se presentan en el **cuadro Nº 40**.

CUADRO Nº 40

COEFICIENTES POR OTROS FACTORES

FACTORES	COEFICIENTES
Zona exclusiva o acceso restringido.	1.40 -1.10

Artículo 45.-

Sustituido. R. D. 016-2015-VIVIENDA-VMVU-DGPRVU, Art. 2°. Los valores arancelarios urbanos obtenidos de los terrenos ubicados en zonas campestres o de playa deben ser comparados entre valores de similares características de playas o clubes campestres, a efectos que guarden un valor similar".

NOTA: el texto del presente artículo antes de ser sustituido por la R. D. 016-2015-VIVIENDA-VMVU-DGPRVU establecía:" Artículo 45.-

Los valores oficiales urbanos obtenidos de los terrenos ubicados en zonas campestres o de playa deben ser comparados entre valores de similares características de playas o clubes campestres, a efectos que guarden un valor similar".

Artículo 46.-

El profesional o técnico arancelador bajo supervisión profesional al realizar la inspección en la zona en estudio, verificará su concordancia con los planos de zonificación vigentes y de no encontrarlos conforme, o de no existir éstos, asignarán a su criterio la zonificación que corresponda, con la sustentación respectiva.

Asimismo, en relación con otros valores no contemplados en los artículos precedentes, el profesional o técnico arancelador bajo supervisión profesional asumirán lo que corresponda, con la justificación respectiva.

Documento publicado en el Diario Oficial "El Peruano" el 4 de julio del 2015

APRUEBAN LOS PLANOS PREDIALES QUE CONTIENEN LOS VALORES ARANCELARIOS DE TERRENOS URBANOS, EXPRESADOS EN SOLES POR METRO CUADRADO, DE LAS ÁREAS URBANAS DE LIMA METROPOLITANA, VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021 Y DICTAN DIVERSAS DISPOSICIONES

RESOLUCIÓN MINISTERIAL N.° 266-2020-VIVIENDA

Lima, 29 de octubre del 2020

Vistos; el Informe N.° 238-2020-Vivienda/VMVU-DGPRVU de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo (DGPRVU); el Informe N.° 192-2020-Vivienda/VMVU-DGPRVU-DUDU de la Dirección de Urbanismo y Desarrollo Urbano, el cual contiene el Informe Técnico - Legal N.° 009-2020-Vivienda/VMVU-DGPRVU-DUDU-AV; y,

Considerando:

Que, el segundo párrafo del artículo 11 del Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, aprobado por el Decreto Supremo N.° 156-2004-EF, señala que a efectos de determinar el valor total de los predios, se aplicarán los valores arancelarios de terrenos y valores unitarios oficiales de edificación vigentes al 31 de octubre del año anterior y las tablas de depreciación por antigüedad y estado de conservación que formula el Consejo Nacional de Tasaciones (CONATA) y aprueba anualmente el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento mediante resolución ministerial;

Que, por el Decreto Supremo N.° 025-2006-Vivienda se aprueba la fusión por absorción del CONATA con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), correspondiéndole al citado Ministerio la calidad de entidad incorporante; asimismo, el numeral 1.2 del artículo 1° establece que toda referencia normativa al CONATA se entenderá hecha al MVCS;

Que, el literal e) del artículo 66 del Reglamento de Organización y Funciones del MVCS, aprobado por el Decreto Supremo N.° 010-2014-Vivienda, en adelante el ROF del MVCS, establece como función de la DGPRVU, el conducir y supervisar la formulación de los valores arancelarios y supervisar su aplicación en la valorización oficial de terrenos urbanos y rústicos en todo el país;

Que, mediante la Resolución Directoral N.° 004-2015-Vivienda/VMVU-DGPRVU, modificada por la Resolución Directoral N.° 016-2015-Vivienda/VMVU-DGPRVU, se aprueba la "Norma para Determinar los Valores Arancelarios de Terrenos Urbanos a nivel Nacional", estableciendo en el Título III, la metodología para calcular los valores arancelarios de terrenos urbanos para uso de vivienda, comercio y usos especiales;

Que, la Octava Disposición Complementaria Final del Texto Único Ordenado de la Ley N.° 30556, Ley que aprueba las disposiciones de carácter extraordinario para las intervenciones del Gobierno Nacional frente a desastres y que dispone la creación de la Autoridad para la Reconstrucción con Cambios, aprobado mediante el Decreto Supremo N.° 094-2018-PCM, faculta al Gobierno Regional a declarar la Zona de Riesgo No Mitigable (muy alto riesgo o alto riesgo) en el ámbito de su competencia territorial, en el plazo de tres (3) meses contado a partir del día siguiente de la publicación del Plan Integral para la Reconstrucción con Cambios; en su defecto, el MVCS mediante resolución ministerial, puede declarar Zonas de Riesgo No Mitigable, debiendo contar con la evaluación de riesgo elaborada por el Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres (CENEPRED) y con la información proporcionada por el Ministerio del Ambiente, el Instituto Geofísico del Perú, el Instituto Geológico Minero y Metalúrgico y la Autoridad Nacional del Agua, entre otros; asimismo, dispone que las fajas marginales, quebradas y borde costero determinados por la autoridad competente, son consideradas zonas de riesgo no mitigables;

Que, la Ley N.° 30645 tiene por objeto modificar la Ley N.° 29869, Ley de reasentamiento poblacional para zonas de muy alto riesgo no mitigable, estableciendo el reasentamiento oportuno de titulares y ocupantes de predios que se encuentren ubicados en zona de riesgo recurrente por deslizamientos, huaicos y desbordes de ríos;

Que, asimismo, el artículo 4° de la Ley N.° 30645 declara como zona intangible e inhabitable aquellas áreas que se encuentren en condición de riesgo no mitigable, por lo que está prohibido el otorgamiento de titularidad y dotación de servicios públicos; disponiendo que queda prohibida la adquisición de la propiedad vía prescripción adquisitiva de dominio respecto de aquellos inmuebles que se encuentren en zonas de riesgo no mitigable y en zona de riesgo recurrente por deslizamientos, huaicos y desbordes de ríos;

Que, el artículo 49 de la Ley N.° 30680, Ley que aprueba medidas para dinamizar la ejecución del gasto público y establece otras disposiciones, señala, entre otros, que únicamente se puede ejercer el derecho a la posesión en zonas consideradas habitables, siendo ilegal el ejercicio del derecho de posesión en zonas declaradas de riesgo no mitigable; dichas zonas quedan bajo la administración y custodia de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), la que preserva su intangibilidad, bajo responsabilidad, dando cuenta a la Presidencia del Consejo de Ministros; la aplicación de esta disposición corresponde a las zonas que no están comprendidas en la Ley N.° 30556;

Que, en aplicación de la Octava Disposición Complementaria Final del Texto Único Ordenado de la Ley N.° 30556, el MVCS mediante la Resolución Ministerial N.° 061-2018-Vivienda, modificada por la Resolución Ministerial N.° 284-2018-Vivienda, declara como Zonas de Riesgo no Mitigable a treinta (30) zonas en el ámbito de las fajas marginales de ríos; asimismo, con Resolución Ministerial N.° 095-2018-Vivienda declara como Zonas de Riesgo no Mitigable a diez (10) zonas identificadas con peligro de inundación fluvial, inundación pluvial, inundación por tsunami, áreas de fajas marginales, áreas con suelos poco competentes, áreas con licuación de suelo y áreas con activación de quebradas;

Que, en el marco de la Resolución Directoral N.° 004-2015-Vivienda/VMVU-DGPRVU, su modificatoria y de la función asignada en el literal e) del artículo 66 del ROF del MVCS, la DGPRVU, a través de los documentos del Visto, ha formulado los Planos Prediales que contienen los Valores Arancelarios de Terrenos Urbanos, expresados en soles por metro cuadrado, de las áreas urbanas de Lima Metropolitana para el Ejercicio Fiscal 2021;

Que, asimismo, la DGPRVU señala que dichos valores arancelarios no son aplicables a los terrenos de las áreas urbanas de Lima Metropolitana declaradas como Zonas de Riesgo no Mitigable, conforme a la normativa sobre la materia citada en los considerados precedentes, ni en aquellas que se declaren en el futuro como tales;

De conformidad con la Ley N.° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo; la Ley N.° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; su Reglamento de Organización y Funciones, aprobado por el Decreto Supremo N.° 010-2014-Vivienda, modificado por el Decreto Supremo N.° 006-2015-Vivienda; y, el Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, aprobado por el Decreto Supremo N.° 156-2004-EF;

Se resuelve:

ART. 1°.—Aprobar los Planos Prediales que contienen los Valores Arancelarios de Terrenos Urbanos, expresados en soles por metro cuadrado, de las áreas urbanas de Lima Metropolitana, vigentes para el Ejercicio Fiscal 2021, de acuerdo a la relación que en Anexo forma parte integrante de la presente resolución ministerial.

ART. 2°.—Los Valores Arancelarios de Terrenos Urbanos de Lima Metropolitana contenidos en los Planos Prediales aprobados en el artículo 1° de la presente resolución ministerial no son aplicables a los terrenos ubicados en Zonas de Riesgo no Mitigable declaradas conforme a la normativa vigente sobre la materia, ni en aquellas que se declaren en el futuro como tales.

ART. 3°.—Disponer la publicación de la presente resolución ministerial y su Anexo en el Portal Institucional del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (www.gob.pe/vivienda), el mismo día de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

ART. 4°.—Disponer la publicación de los Planos Prediales aprobados en el artículo 1° de la presente resolución ministerial en el Portal Institucional del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (www.gob.pe/vivienda), dentro de los cinco (05) días hábiles posteriores a su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Carlos Lozada Contreras

Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Anexo

Departamento: Lima

Provincia: Lima

Distrito

Ancón

Ate

Barranco

Breña

Carabayllo

Lima

Chaclacayo

Chorrillos
Cieneguilla
Comas
El Agustino
Independencia
Jesús María
La Molina
La Victoria
Lince
Los Olivos
Lurigancho
Lurín
Magdalena del Mar
Miraflores
Pachacamac
Pucusana
Pueblo Libre
Puente Piedra
Punta Hermosa
Punta Negra
Rímac
San Bartolo
San Borja
San Isidro
San Juan de Lurigancho
San Juan de Miraflores
San Luis
San Martín de Porres
San Miguel
Santa Anita
Santa María del Mar
Santa Rosa
Santiago de Surco
Surquillo
Villa El Salvador
Villa María del Triunfo

Documento publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el 30 de octubre del 2020.

APRUEBAN LOS PLANOS PREDIALES QUE CONTIENEN LOS VALORES ARANCELARIOS DE TERRENOS URBANOS, EXPRESADOS EN SOLES POR METRO CUADRADO, DE LOS DISTRITOS COMPRENDIDOS EN LIMA PROVINCIAS Y EN EL DEPARTAMENTO DE AMAZONAS, VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021 Y DICTAN OTRAS DISPOSICIONES

RESOLUCIÓN MINISTERIAL N.° 267-2020-VIVIENDA

Lima, 29 de octubre del 2020

Vistos; el Informe N.° 238-2020-Vivienda/VMVU-DGPRVU de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo (DGPRVU); el Informe N.° 192-2020-Vivienda/VMVU-DGPRVU-DUDU de la Dirección de Urbanismo y Desarrollo Urbano, el cual contiene el Informe Técnico - Legal N.° 009-2020-Vivienda/VMVU-DGPRVU-DUDU-AV; y,

Considerando:

Que, el segundo párrafo del artículo 11 del Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, aprobado por el Decreto Supremo N.° 156-2004-EF, señala que a efectos de determinar el valor total de los predios, se aplicarán los valores arancelarios de terrenos y valores unitarios oficiales de edificación vigentes al 31 de octubre del año anterior y las tablas de depreciación por antigüedad y estado de conservación que formula el Consejo Nacional de Tasaciones (CONATA) y aprueba anualmente el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento mediante resolución ministerial;

Que, por el Decreto Supremo N.° 025-2006-Vivienda se aprueba la fusión por absorción del CONATA con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), correspondiéndole al citado Ministerio la calidad de entidad incorporante; asimismo, el numeral 1.2 de su artículo 1° establece que toda referencia normativa al CONATA se entenderá hecha al MVCS;

Que, el literal e) del artículo 66 del Reglamento de Organización y Funciones del MVCS, aprobado por el Decreto Supremo N.° 010-2014-Vivienda, en adelante el ROF del MVCS, establece como función de la DGPRVU, el conducir y supervisar la formulación de los valores arancelarios y supervisar su aplicación en la valorización oficial de terrenos urbanos y rústicos en todo el país;

Que, mediante la Resolución Directoral N.° 004-2015-Vivienda/VMVU-DGPRVU, modificada por la Resolución Directoral N.° 016-2015-Vivienda/VMVU-DGPRVU, se aprueba la "Norma para determinar los Valores Arancelarios de Terrenos Urbanos a nivel Nacional", estableciendo en el Título III, la metodología para calcular los valores arancelarios de terrenos urbanos para uso de vivienda, comercio y usos especiales;

Que, el literal g) del artículo 58 de la Ley N.° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, establece como función específica de los Gobiernos Regionales en materia de vivienda y saneamiento, aprobar los aranceles de los planos prediales con arreglo a las normas técnicas vigentes sobre la materia del CONATA, actualmente MVCS;

Que, mediante la Resolución Ministerial N.° 829-2008-Vivienda se aprueba el "Plan Anual de Transferencia Sectorial 2008 del Ministerio del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento", a favor de los Gobiernos Regionales y Locales, en el que se incluyen en materia de vivienda y saneamiento, la función establecida en el literal g) del artículo 58 de la Ley N.° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales;

Que, mediante las Resoluciones Ministeriales Nºs. 155-2011-Vivienda, 160-2011-Vivienda, 016-2013-Vivienda, 017-2013-Vivienda, 249-2013-Vivienda, 284-2013-Vivienda, 285-2013-Vivienda y 126-2018-Vivienda se declara concluido el proceso de transferencia en materia de vivienda y saneamiento, que incluye la función establecida en el literal g) del artículo 58 de la Ley N.° 27867, en los Gobiernos Regionales de Huancavelica, Huánuco, Ica, Junín, La Libertad, Madre de Dios, Moquegua, Pasco, Piura, San Martín, Tacna, Tumbes, Ucayali, Cajamarca, Loreto, Cusco, Ancash, Apurímac, Callao, Ayacucho, Puno, Arequipa y Lambayeque;

Que, la Octava Disposición Complementaria Final del Texto Único Ordenado de la Ley N.° 30556, Ley que aprueba las disposiciones de carácter extraordinario para las intervenciones del Gobierno Nacional frente a desastres y que dispone la creación de la Autoridad para la Reconstrucción con Cambios, aprobado mediante el Decreto Supremo N.° 094-2018-PCM, faculta al Gobierno Regional a declarar la Zona de Riesgo No Mitigable (muy alto riesgo o alto riesgo) en el ámbito de su competencia territorial, en el plazo de tres (3) meses contado a partir del día siguiente de la publicación del Plan Integral para la Reconstrucción con Cambios; en su defecto, el MVCS mediante resolución ministerial, puede declarar Zonas de Riesgo No Mitigable, debiendo contar con la evaluación de riesgo elaborada por el Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres (CENEPRED) y con la información proporcionada por el Ministerio del Ambiente, el Instituto Geofísico del Perú, el Instituto Geológico Minero y Metalúrgico y la Autoridad Nacional del Agua, entre otros; asimismo, dispone que las fajas marginales, quebradas y borde costero determinados por la autoridad competente, son consideradas zonas de riesgo no mitigables;

Que, la Ley N.° 30645 tiene por objeto modificar la Ley N.° 29869, Ley de reasentamiento poblacional para zonas de muy alto riesgo no mitigable, estableciendo el reasentamiento oportuno de titulares y ocupantes de predios que se encuentren ubicados en zona de riesgo recurrente por deslizamientos, huaicos y desbordes de ríos;

Que, asimismo, el artículo 4° de la Ley N.° 30645 declara como zona intangible e inhabitable aquellas áreas que se encuentren en condición de riesgo no mitigable, por lo que está prohibido el otorgamiento de titularidad y dotación de servicios públicos; disponiendo que queda prohibida la adquisición de la propiedad vía prescripción adquisitiva de dominio respecto de aquellos inmuebles que se encuentren en zonas de riesgo no mitigable y en zona de riesgo recurrente por deslizamientos, huaicos y desbordes de ríos;

Que, el artículo 49 de la Ley N.° 30680, Ley que aprueba medidas para dinamizar la ejecución del gasto público y establece otras disposiciones, señala, entre otros, que únicamente se puede ejercer el derecho a la posesión en zonas consideradas habitables, siendo ilegal el ejercicio del derecho de posesión en zonas declaradas de riesgo no mitigable; dichas zonas quedan bajo la administración y custodia de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), la que preserva su intangibilidad, bajo responsabilidad, dando cuenta a la Presidencia del Consejo de Ministros; la aplicación de esta disposición corresponde a las zonas que no están comprendidas en la Ley N.° 30556;

Que, en aplicación de la Octava Disposición Complementaria Final del Texto Único Ordenado de la Ley N.° 30556, el MVCS mediante la Resolución Ministerial N.° 061-2018-Vivienda, modificada por la Resolución Ministerial N.° 284-2018-Vivienda, declara como Zonas de Riesgo no Mitigable a treinta (30) zonas en el ámbito de las fajas marginales de ríos; asimismo, con Resolución Ministerial N.° 095-2018-Vivienda declara como Zonas de Riesgo no Mitigable a diez (10) zonas identificadas con peligro de inundación fluvial, inundación pluvial, inundación por tsunami, áreas de fajas marginales, áreas con suelos poco competentes, áreas con licuación de suelo y áreas con activación de quebradas;

Que, los Gobiernos Regionales de Lima Provincias y de Amazonas no han concluido el proceso de transferencia de la función establecida en el literal g) del artículo 58 de la Ley N.° 27867, Ley Orgánica de Gobiernos Regionales, por lo que en el marco de la Resolución Directoral N.° 004-2015-Vivienda/VMVU-DGPRVU, su modificatoria, y, de la función asignada en el literal e) del artículo 66 del ROF del MVCS, la DGPRVU, a través de los documentos del Visto, ha formulado los Planos Prediales que contienen los Valores Arancelarios de Terrenos Urbanos, expresados en soles por metro cuadrado, de los distritos comprendidos en la jurisdicción de los Gobiernos Regionales antes señalados, vigentes para el Ejercicio Fiscal 2021;

Que, asimismo, la DGPRVU señala que dichos valores arancelarios no son aplicables a los terrenos urbanos de los distritos comprendidos en Lima Provincias ni en el departamento de Amazonas declarados como Zonas de Riesgo no Mitigable, conforme a la normativa sobre la materia citada en los considerados precedentes, así como tampoco para aquellos que se declaren en el futuro como tales;

De conformidad con la Ley N.° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo; la Ley N.° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; su Reglamento de Organización y Funciones, aprobado por el Decreto Supremo N.° 010-2014-Vivienda modificado por el Decreto Supremo N.° 006-2015-Vivienda; y, el Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, aprobado por el Decreto Supremo N.° 156-2004-EF;

Se resuelve:

ART. 1°.—Aprobar los Planos Prediales que contienen los Valores Arancelarios de Terrenos Urbanos, expresados en soles por metro cuadrado, de los distritos comprendidos en Lima Provincias y en el departamento de Amazonas, vigentes para el Ejercicio Fiscal 2021, de acuerdo a la relación que en Anexo forma parte integrante de la presente resolución ministerial.

ART. 2°.—Los Valores Arancelarios de Terrenos Urbanos de los distritos comprendidos en Lima Provincias y en el departamento de Amazonas, contenidos en los Planos Prediales aprobados en el artículo 1° de la presente resolución ministerial, no son aplicables a las Zonas de Riesgo no Mitigable, declaradas conforme a la normatividad sobre la materia, ni en aquellas que se declaren en el futuro como tales.

ART. 3°.—Disponer la publicación de la presente resolución ministerial y su Anexo en el Portal Institucional del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (www.gob.pe/vivienda), el mismo día de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

ART. 4°.—Disponer la publicación de Los Planos Prediales aprobados en el artículo 1° de la presente resolución ministerial en el Portal Institucional del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (www.gob.pe/vivienda), dentro de los cinco (05) días hábiles posteriores a su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Carlos Lozada Contreras

Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Anexo

Departamento	Provincia	Distrito
Amazonas	Bagua	Aramango
Amazonas	Bagua	Bagua
Amazonas	Bagua	La Peca
Amazonas	Bongará	Jazán
Amazonas	Bongará	Jumbilla

Amazonas	Chachapoyas	Chachapoyas
Amazonas	Luya	Lamud
Amazonas	Luya	Luya
Amazonas	Rodríguez de Mendoza	San Nicolás
Amazonas	Utcubamba	Bagua Grande
Amazonas	Utcubamba	Cajaruro
Amazonas	Utcubamba	El Milagro
Lima	Barranca	Barranca
Lima	Barranca	Paramonga
Lima	Barranca	Pativilca
Lima	Barranca	Supe Puerto
Lima	Barranca	Supe
Lima	Cajatambo	Cajatambo
Lima	Canta	Canta
Lima	Canta	Santa Rosa de Quives
Lima	Cañete	Asia
Lima	Cañete	Calango
Lima	Cañete	Cerro Azul
Lima	Cañete	Chilca
Lima	Cañete	Imperial
Lima	Cañete	Mala
Lima	Cañete	Nuevo Imperial
Lima	Cañete	Quilmaná
Lima	Cañete	San Antonio
Lima	Cañete	San Luis
Lima	Cañete	San Vicente de Cañete
Lima	Cañete	Santa Cruz de Flores
Lima	Cañete	Zúñiga

Lima	Huaral	Aucallama
Lima	Huaral	Chancay
Lima	Huaral	Huaral
Lima	Huarochirí	Antioquía
Lima	Huarochirí	Callahuanca
Lima	Huarochirí	Carampoma
Lima	Huarochirí	Chicla
Lima	Huarochirí	Huanza
Lima	Huarochirí	Huarochirí
Lima	Huarochirí	Matucana
Lima	Huarochirí	Ricardo Palma
Lima	Huarochirí	San Antonio
Lima	Huarochirí	San Bartolomé
Lima	Huarochirí	San Mateo
Lima	Huarochirí	San Pedro De Casta
Lima	Huarochirí	Santa Cruz De Cocachacra
Lima	Huarochirí	Santa Eulalia
Lima	Huarochirí	Santo Domingo de Los Olleros
Lima	Huarochirí	Surco
Lima	Huaura	Caleta de Carquín
Lima	Huaura	Huacho
Lima	Huaura	Hualmay
Lima	Huaura	Huaura
Lima	Huaura	Santa María
Lima	Huaura	Sayán
Lima	Huaura	Vegueta
Lima	Oyón	Naván
Lima	Oyón	Oyón

Lima	Oyón	Pachangara
Lima	Yauyos	Yauyos

Documento publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el 30 de octubre del 2020.

APRUEBAN LOS LISTADOS QUE CONTIENEN LOS VALORES ARANCELARIOS DE TERRENOS RÚSTICOS UBICADOS EN LOS DEPARTAMENTOS DE AMAZONAS, ANCASH, APURÍMAC, AREQUIPA, AYACUCHO, CAJAMARCA, CUSCO, HUANCAVELICA, HUÁNUCO, ICA, JUNÍN, LA LIBERTAD, LAMBAYEQUE, LIMA, LORETO, MADRE DE DIOS, MOQUEGUA, PASCO, PIURA, PUNO, SAN MARTÍN, TACNA, TUMBES, UCAYALI Y EN LA PROVINCIA CONSTITUCIONAL DEL CALLAO, VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021

RESOLUCIÓN MINISTERIAL N.° 268-2020-VIVIENDA

Lima, 29 de octubre del 2020

Vistos; el Informe N.° 238-2020-Vivienda/VMVU-DGPRVU de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo (DGPRVU); el Informe N.° 192-2020-Vivienda/VMVU-DGPRVU-DUDU de la Dirección de Urbanismo y Desarrollo Urbano, el cual contiene el Informe Técnico - Legal N.° 009-2020-Vivienda/VMVU-DGPRVU-DUDU-AV; y,

Considerando:

Que, el segundo párrafo del artículo 11 del Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, aprobado por el Decreto Supremo N.° 156-2004-EF, señala que a efectos de determinar el valor total de los predios, se aplicarán los valores arancelarios de terrenos y valores unitarios oficiales de edificación vigentes al 31 de octubre del año anterior y las tablas de depreciación por antigüedad y estado de conservación que formula el Consejo Nacional de Tasaciones (CONATA) y aprueba anualmente el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento mediante resolución ministerial;

Que, por el Decreto Supremo N.° 025-2006-Vivienda se aprueba la fusión por absorción del CONATA con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), correspondiéndole al citado Ministerio la calidad de entidad incorporante; asimismo, el numeral 1.2 del artículo 1° establece que toda referencia normativa al CONATA se entenderá hecha al MVCS;

Que, el literal e) del artículo 66 del Reglamento de Organización y Funciones del MVCS, aprobado por el Decreto Supremo N.° 010-2014-Vivienda, en adelante el ROF del MVCS, establece como función de la DGPRVU, el conducir y supervisar la formulación de los valores arancelarios y supervisar su aplicación en la valorización oficial de terrenos urbanos y rústicos en todo el país;

Que, mediante la Resolución Directoral N.° 010-2015-Vivienda/VMVU-DGPRVU, modificada por las Resoluciones Directorales Nºs. 012 y 015-2015-Vivienda/VMVU-DGPRVU, se aprobó la “Norma para la determinación de Valores Arancelarios de Terrenos Rústicos a nivel nacional”, la cual establece el procedimiento a seguir para la formulación de los valores arancelarios de terrenos rústicos dentro del territorio nacional;

Que, la Octava Disposición Complementaria Final del Texto Único Ordenado de la Ley N.° 30556, Ley que aprueba las disposiciones de carácter extraordinario para las intervenciones del Gobierno Nacional frente a desastres y que dispone la creación de la Autoridad para la Reconstrucción con Cambios, aprobado mediante el Decreto Supremo N.° 094-2018-PCM, faculta al Gobierno Regional a declarar la Zona de Riesgo No Mitigable (muy alto riesgo o alto riesgo) en el ámbito de su competencia territorial, en el plazo de tres (3) meses contados a partir del día siguiente de la publicación del Plan Integral para la Reconstrucción con Cambios; en su defecto, el MVCS mediante resolución ministerial, puede declarar Zonas de Riesgo No Mitigable, debiendo contar con la evaluación de riesgo elaborada por el Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres (CENEPRED) y con la información proporcionada por el Ministerio del Ambiente, el Instituto Geofísico del Perú, el Instituto Geológico Minero y Metalúrgico y la Autoridad Nacional del Agua, entre otros; asimismo, dispone que las fajas marginales, quebradas y borde costero determinados por la autoridad competente, son consideradas zonas de riesgo no mitigables;

Que, la Ley N.° 30645 tiene por objeto modificar la Ley N.° 29869, Ley de reasentamiento poblacional para zonas de muy alto riesgo no mitigable, estableciendo el reasentamiento oportuno de titulares y ocupantes de predios que se encuentren ubicados en zona de riesgo recurrente por deslizamientos, huaicos y desbordes de ríos;

Que, asimismo, el artículo 4° de la Ley N.° 30645 declara como zona intangible e inhabitable aquellas áreas que se encuentren en condición de riesgo no mitigable, por lo que está prohibido el otorgamiento de titularidad y dotación de servicios públicos; disponiendo que queda prohibida la adquisición de la propiedad vía prescripción adquisitiva de dominio respecto de aquellos inmuebles que se encuentren en zonas de riesgo no mitigable y en zona de riesgo recurrente por deslizamientos, huaicos y desbordes de ríos;

Que, el artículo 49 de la Ley N.° 30680, Ley que aprueba medidas para dinamizar la ejecución del gasto público y establece otras disposiciones, señala, entre otros, que únicamente se puede ejercer el derecho a la posesión en zonas consideradas habitables, siendo ilegal el ejercicio del derecho de posesión en zonas declaradas de riesgo no mitigable; dichas zonas quedan bajo la administración y custodia de la

Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), la que preserva su intangibilidad, bajo responsabilidad, dando cuenta a la Presidencia del Consejo de Ministros; asimismo, la aplicación de esta disposición corresponde a las zonas que no están comprendidas en la Ley N.° 30556;

Que, en aplicación de la Octava Disposición Complementaria Final del Texto Único Ordenado de la Ley N.° 30556, el MVCS mediante la Resolución Ministerial N.° 061-2018-Vivienda, modificada por la Resolución Ministerial N.° 284-2018-Vivienda, declara como Zonas de Riesgo no Mitigable a treinta (30) zonas en el ámbito de las fajas marginales de ríos; asimismo, con Resolución Ministerial N.° 095-2018-Vivienda declara como Zonas de Riesgo no Mitigable a diez (10) zonas identificadas con peligro de inundación fluvial, inundación pluvial, inundación por tsunami, áreas de fajas marginales, áreas con suelos poco competentes, áreas con licuación de suelo y áreas con activación de quebradas;

Que, en el marco de la Resolución Directoral N.° 010-2015-Vivienda/VMVU-DGPRVU, sus modificatorias y de la función asignada en el literal e) del artículo 66 del ROF del MVCS, la DGPRVU, a través de los documentos del Visto, ha formulado los listados que contienen los Valores Arancelarios de Terrenos Rústicos ubicados en los departamentos de Amazonas, Ancash, Apurímac, Arequipa, Ayacucho, Cajamarca, Cusco, Huancavelica, Huánuco, Ica, Junín, La Libertad, Lambayeque, Lima, Loreto, Madre de Dios, Moquegua, Pasco, Piura, Puno, San Martín, Tacna, Tumbes, Ucayali y en la Provincia Constitucional del Callao, vigentes para el Ejercicio Fiscal 2021;

Que, asimismo, la DGPRVU señala que dichos valores arancelarios no son aplicables a los terrenos rústicos ubicados en Zonas de Riesgo no Mitigable declaradas conforme a la normativa vigente sobre la materia, ni en aquellas que en el futuro se declaren como tales;

De conformidad con la Ley N.° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo; la Ley N.° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; su Reglamento de Organización y Funciones, aprobado por el Decreto Supremo N.° 010-2014-Vivienda modificado por el Decreto Supremo N.° 006-2015-Vivienda; y, el Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, aprobado por el Decreto Supremo N.° 156-2004-EF;

Se resuelve:

ART. 1°.—Aprobar los Listados que contienen los Valores Arancelarios de Terrenos Rústicos ubicados en los departamentos de Amazonas, Ancash, Apurímac, Arequipa, Ayacucho, Cajamarca, Cusco, Huancavelica, Huánuco, Ica, Junín, La Libertad, Lambayeque, Lima, Loreto, Madre de Dios, Moquegua, Pasco, Piura, Puno, San Martín, Tacna, Tumbes, Ucayali y en la Provincia Constitucional del Callao, vigentes para el Ejercicio Fiscal 2021.

ART. 2°.—Los Valores Arancelarios de Terrenos Rústicos de los citados departamentos y de la Provincia Constitucional del Callao contenidos en los listados aprobados en el artículo precedente, no son aplicables a los terrenos ubicados en Zonas de Riesgo no Mitigable declaradas conforme a la normativa vigente sobre la materia, ni en aquellas que en el futuro se declaren como tales.

ART. 3°.—Disponer la publicación de la presente resolución ministerial en el Portal Institucional del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (www.gob.pe/vivienda), el mismo día de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

ART. 4°.—Disponer la publicación de los Listados aprobados en el artículo 1° de la presente resolución ministerial en el Portal Institucional del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (www.gob.pe/vivienda), dentro de los cinco (05) días hábiles posteriores a su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Carlos Lozada Contreras

Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Documento publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el 30 de octubre del 2020.

APRUEBAN LISTADOS QUE CONTIENEN LOS VALORES ARANCELARIOS DE TERRENOS URBANOS PARA LOS CENTROS POBLADOS MENORES UBICADOS EN LOS DEPARTAMENTOS DE AMAZONAS, ANCASH, APURÍMAC, AREQUIPA, AYACUCHO, CAJAMARCA, CUSCO, HUANCAVELICA, HUÁNUCO, ICA, JUNÍN, LA LIBERTAD, LAMBAYEQUE, LIMA, LORETO, MADRE DE DIOS, MOQUEGUA, PASCO, PIURA, PUNO, SAN MARTÍN, TACNA, TUMBES Y UCAYALI, VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021

RESOLUCIÓN MINISTERIAL N.° 269-2020-VIVIENDA

Lima, 29 de octubre del 2020

Vistos; el Informe N.° 238-2020-Vivienda/VMVU-DGPRVU de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo (DGPRVU); el Informe N.° 192-2020-Vivienda/VMVU-DGPRVU-DUDU de la Dirección de Urbanismo y Desarrollo Urbano, el cual contiene el Informe Técnico - Legal N.° 009-2020-Vivienda/VMVU-DGPRVU-DUDU-AV; y,

Considerando:

Que, el segundo párrafo del artículo 11 del Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, aprobado por el Decreto Supremo N.° 156-2004-EF, señala que a efectos de determinar el valor total de los predios, se aplicarán los valores arancelarios de terrenos y valores unitarios oficiales de edificación vigentes al 31 de octubre del año anterior y las tablas de depreciación por antigüedad y estado de conservación que formula el Consejo Nacional de Tasaciones (CONATA) y aprueba anualmente el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento mediante resolución ministerial;

Que, por el Decreto Supremo N.° 025-2006-Vivienda, se aprueba la fusión por absorción del CONATA con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), correspondiéndole al citado Ministerio la calidad de entidad incorporante; asimismo, el numeral 1.2 del artículo 1° establece que toda referencia normativa al CONATA se entenderá hecha al MVCS;

Que, el literal e) del artículo 66 del Reglamento de Organización y Funciones del MVCS, aprobado por el Decreto Supremo N.° 010-2014-Vivienda, en adelante el ROF del MVCS, establece como función de la DGPRVU, el conducir y supervisar la formulación de los valores arancelarios y supervisar su aplicación en la valorización oficial de terrenos urbanos y rústicos en todo el país;

Que, mediante la Resolución Directoral N.° 004-2015-Vivienda/VMVU-DGPRVU, modificada por la Resolución Directoral N.° 016-2015-Vivienda/VMVU-DGPRVU, se aprueba la "Norma para determinar los Valores Arancelarios de Terrenos Urbanos a nivel Nacional", estableciendo en el Título III, la metodología para calcular los valores arancelarios de terrenos urbanos para uso de vivienda, comercio y usos especiales;

Que, la Octava Disposición Complementaria Final del Texto Único Ordenado de la Ley N.° 30556, Ley que aprueba las disposiciones de carácter extraordinario para las intervenciones del Gobierno Nacional frente a desastres y que dispone la creación de la Autoridad para la Reconstrucción con Cambios, aprobado mediante el Decreto Supremo N.° 094-2018-PCM, faculta al Gobierno Regional a declarar la Zona de Riesgo No Mitigable (muy alto riesgo o alto riesgo) en el ámbito de su competencia territorial, en el plazo de tres (3) meses contados a partir del día siguiente de la publicación del Plan Integral para la Reconstrucción con Cambios; en su defecto, el MVCS mediante resolución ministerial, puede declarar Zonas de Riesgo No Mitigable, debiendo contar con la evaluación de riesgo elaborada por el Centro Nacional de Estimación, Prevención y Reducción del Riesgo de Desastres (CENEPRED) y con la información proporcionada por el Ministerio del Ambiente, el Instituto Geofísico del Perú, el Instituto Geológico Minero y Metalúrgico y la Autoridad Nacional del Agua, entre otros; asimismo, dispone que las fajas marginales, quebradas y borde costero determinados por la autoridad competente, son consideradas zonas de riesgo no mitigables;

Que, la Ley N.° 30645 tiene por objeto modificar la Ley N.° 29869, Ley de reasentamiento poblacional para zonas de muy alto riesgo no mitigable, estableciendo el reasentamiento oportuno de titulares y ocupantes de predios que se encuentren ubicados en zona de riesgo recurrente por deslizamientos, huaicos y desbordes de ríos;

Que, asimismo, el artículo 4° de la Ley N.° 30645 declara como zona intangible e inhabitable aquellas áreas que se encuentren en condición de riesgo no mitigable, por lo que está prohibido el otorgamiento de titularidad y dotación de servicios públicos; disponiendo que queda prohibida la adquisición de la propiedad vía prescripción adquisitiva de dominio respecto de aquellos inmuebles que se encuentren en zonas de riesgo no mitigable y en zona de riesgo recurrente por deslizamientos, huaicos y desbordes de ríos;

Que, el artículo 49 de la Ley N.° 30680, Ley que aprueba medidas para dinamizar la ejecución del gasto público y establece otras disposiciones, señala, entre otros, que únicamente se puede ejercer el derecho a la posesión en zonas consideradas habitables, siendo ilegal el ejercicio del derecho de posesión en zonas declaradas de riesgo no mitigable; dichas zonas quedan bajo la administración y custodia de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), la que preserva su intangibilidad, bajo responsabilidad, dando cuenta a la Presidencia del Consejo de Ministros; asimismo, la aplicación de esta disposición corresponde a las zonas que no están comprendidas en la Ley N.° 30556;

Que, en aplicación de la Octava Disposición Complementaria Final del Texto Único Ordenado de la Ley N.° 30556, el MVCS mediante la Resolución Ministerial N.° 061-2018-Vivienda modificada por la Resolución Ministerial N.° 284-2018-Vivienda declara como Zonas de Riesgo no Mitigable a treinta (30) zonas en el ámbito de las fajas marginales de ríos; asimismo, con Resolución Ministerial N.° 095-2018-Vivienda declara como Zonas de Riesgo no Mitigable a diez (10) zonas identificadas con peligro de inundación fluvial, inundación pluvial, inundación por tsunami, áreas de fajas marginales, áreas con suelos poco competentes, áreas con licuación de suelo y áreas con activación de quebradas;

Que, en el marco de la Resolución Directoral N.° 004-2015-Vivienda/VMVU-DGPRVU, su modificatoria y de la función asignada en el literal e) del artículo 66 del ROF del MVCS, la DGPRVU, a través de los documentos del Visto, ha formulado los listados que contienen los Valores Arancelarios de Terrenos Urbanos para los Centros Poblados Menores ubicados en los departamentos de Amazonas, Ancash, Apurímac, Arequipa, Ayacucho, Cajamarca, Cusco, Huancavelica, Huánuco, Ica, Junín, La Libertad, Lambayeque, Lima, Loreto, Madre de Dios, Moquegua, Pasco, Piura, Puno, San Martín, Tacna, Tumbes y Ucayali, vigentes para el Ejercicio Fiscal 2021;

Que, asimismo, la DGPRVU señala que dichos valores arancelarios no son aplicables a los terrenos urbanos ubicados en Zonas de Riesgo no Mitigable declaradas conforme a la normativa vigente sobre la materia, ni en aquellas que en el futuro se declaren como tales;

De conformidad con la Ley N.° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo; la Ley N.° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; su Reglamento de Organización y Funciones, aprobado por el Decreto Supremo N.° 010-2014-Vivienda modificado por el Decreto Supremo N.° 006-2015-Vivienda; y, el Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, aprobado por el Decreto Supremo N.° 156-2004-EF;

Se resuelve:

ART. 1°.—Aprobar los listados que contienen los Valores Arancelarios de Terrenos Urbanos para los Centros Poblados Menores ubicados en los departamentos de Amazonas, Ancash, Apurímac, Arequipa, Ayacucho, Cajamarca, Cusco, Huancavelica, Huánuco, Ica, Junín, La Libertad, Lambayeque, Lima, Loreto, Madre de Dios, Moquegua, Pasco, Piura, Puno, San Martín, Tacna, Tumbes y Ucayali, vigentes para el Ejercicio Fiscal 2021.

ART. 2°.—Los Valores Arancelarios de Terrenos Urbanos de los citados Centros Poblados contenidos en los listados aprobados en el artículo precedente, no son aplicables a los terrenos ubicados en Zonas de Riesgo no Mitigable declaradas conforme a la normativa vigente sobre la materia, ni en aquellas que en el futuro se declaren como tales.

ART. 3°.—Disponer la publicación de la presente resolución ministerial en el Portal Institucional del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (www.gob.pe/vivienda), el mismo día de su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

ART. 4°.—Disponer la publicación de los Listados aprobados en el artículo 1° de la presente resolución ministerial en el Portal Institucional del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (www.gob.pe/vivienda), dentro de los cinco (05) días hábiles posteriores a su publicación en el Diario Oficial El Peruano.

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Carlos Lozada Contreras

Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento

Documento publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el 30 de octubre del 2020.

APRUEBAN LOS VALORES UNITARIOS OFICIALES DE EDIFICACIÓN PARA LAS LOCALIDADES DE LIMA METROPOLITANA Y LA PROVINCIA CONSTITUCIONAL DEL CALLAO, LA COSTA, LA SIERRA Y LA SELVA, VIGENTES PARA EL EJERCICIO FISCAL 2021

RESOLUCIÓN MINISTERIAL N.° 270-2020-VIVIENDA

Lima, 29 de octubre del 2020

Vistos; el Informe N.° 238-2020-Vivienda/VMVU-DGPRVU de la Dirección General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo (DGPRVU); el Informe N.° 192-2020-Vivienda/VMVU-DGPRVU-DUDU de la Dirección de Urbanismo y Desarrollo Urbano, el cual contiene el Informe Técnico - Legal N.° 009-2020-Vivienda/VMVU-DGPRVU-DUDU-AV; y,

Considerando:

Que, el segundo párrafo del artículo 11 del Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, aprobado por el Decreto Supremo N.° 156-2004-EF, señala que a efectos de determinar el valor total de los predios, se aplicarán los valores arancelarios de terrenos y valores unitarios oficiales de edificación vigentes al 31 de octubre del año anterior y las tablas de depreciación por antigüedad y estado de conservación que formula el Consejo Nacional de Tasaciones (CONATA) y aprueba anualmente el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento mediante resolución ministerial;

Que, el tercer párrafo del artículo citado en el considerando precedente establece que las instalaciones fijas y permanentes serán valorizadas por el contribuyente de acuerdo a la metodología aprobada en el Reglamento Nacional de Tasaciones del Perú, hoy Reglamento Nacional de Tasaciones aprobado por la Resolución Ministerial N.° 172-2016-Vivienda, modificado por las Resoluciones Ministeriales Nºs. 424-2017-Vivienda y 124-2020-Vivienda, y, de acuerdo a lo que establezca la Ley de Tributación Municipal, considerando una depreciación de acuerdo a su antigüedad y estado de conservación;

Que, por el Decreto Supremo N.° 025-2006-Vivienda se aprueba la fusión por absorción del CONATA con el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), correspondiéndole al citado Ministerio la calidad de entidad incorporante; asimismo, el numeral 1.2 del artículo 1° establece que toda referencia normativa al CONATA se entenderá hecha al MVCS;

Que, el literal e) del artículo 66 del Reglamento de Organización y Funciones del MVCS, aprobado por el Decreto Supremo N.° 010-2014-Vivienda, en adelante el ROF del MVCS, establece como función de la DGPRVU, el conducir y supervisar la formulación de los valores arancelarios y supervisar su aplicación en la valorización oficial de terrenos urbanos y rústicos en todo el país;

Que, en el marco de las normas citadas y de la función asignada en el artículo 66 del ROF del MVCS, la DGPRVU, a través de los documentos del Visto, ha formulado los Valores Unitarios Oficiales de Edificación para las localidades de Lima Metropolitana y la Provincia Constitucional del Callao, la Costa, la Sierra y la Selva; el Instructivo para la determinación de la Base Imponible de las Obras Complementarias, Instalaciones Fijas y Permanentes y Edificaciones con características, Usos Especiales o Sistemas Constructivos No Convencionales para el cálculo del Impuesto Predial, y los Valores Unitarios a Costo Directo de algunas Obras Complementarias e Instalaciones Fijas y Permanentes para Lima Metropolitana y la Provincia Constitucional del Callao, la Costa, la Sierra y la Selva, vigentes para el Ejercicio Fiscal 2021;

Que, asimismo, la DGPRVU señala respecto a las Tablas de Depreciación por antigüedad y estado de conservación, a que se refiere el segundo párrafo del artículo 11 del Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, aprobado por el Decreto Supremo N.° 156-2004-EF, que debe tenerse en cuenta las Tablas de Depreciación establecidas en el Anexo I del Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado mediante Resolución Ministerial N.° 172-2016-Vivienda y modificatorias;

De conformidad con la Ley N.° 29158, Ley Orgánica del Poder Ejecutivo; la Ley N.° 30156, Ley de Organización y Funciones del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento; su Reglamento de Organización y Funciones, aprobado por el Decreto Supremo N.° 010-2014-Vivienda, modificado por el Decreto Supremo N.° 006-2015-Vivienda; y, el Texto Único Ordenado de la Ley de Tributación Municipal, aprobado por el Decreto Supremo N.° 156-2004-EF;

Se resuelve:

ART. 1°.—Aprobar los Valores Unitarios Oficiales de Edificación para las localidades de Lima Metropolitana y la Provincia Constitucional del Callao, la Costa, la Sierra y la Selva, vigentes para el Ejercicio Fiscal 2021, que como Anexo I (I.1, I.2, I.3 y I.4), forma parte integrante de la presente resolución ministerial.

ART. 2°.—Aprobar el Instructivo para la determinación de la Base Imponible de las Obras Complementarias, Instalaciones Fijas y Permanentes y Edificaciones con Características Especiales, Usos Especiales o Sistemas Constructivos No Convencionales para el cálculo del Impuesto Predial, vigentes para el Ejercicio Fiscal 2021, que como Anexo II forma parte integrante de la presente resolución ministerial.

ART. 3°.—Aprobar los Valores Unitarios a costo directo de algunas Obras Complementarias e Instalaciones Fijas y Permanentes para Lima Metropolitana y la Provincia Constitucional del Callao, la Costa, la Sierra y la Selva, vigentes para el Ejercicio Fiscal 2021, que como Anexo III (III.1, III.2, III.3 y III.4), forma parte integrante de la presente resolución ministerial.

Dichos valores pueden ser utilizados de manera opcional por los Gobiernos Locales o contribuyentes como una guía, a fin de complementar el autoavalúo en caso tuviera que declararse el rubro instalaciones fijas y permanentes, sin perjuicio que el contribuyente pueda efectuar la declaración del citado rubro, según el Instructivo indicado en el Anexo II del artículo 2° de la presente resolución ministerial.

ART. 4°.—Precisar que las Tablas de Depreciación Nºs. 01, 02, 03, y 04 por antigüedad y estado de conservación según el material estructural predominante vigentes para el Ejercicio Fiscal 2021, se encuentran contenidas en el Anexo I del Reglamento Nacional de Tasaciones, aprobado por la Resolución Ministerial N.° 172-2016-Vivienda y modificatorias.

ART. 5°.—Disponer la publicación de la presente resolución ministerial y sus Anexos aprobados en los artículos precedentes, en el Diario Oficial El Peruano y en el Portal Institucional del Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (www.gob.pe/vivienda).

Regístrese, comuníquese y publíquese.

Carlos Lozada Contreras

Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento

NOTA: los anexos están en pdf

Documento publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el 30 de octubre del 2020.

TRIBUTACIÓN INMOBILIARAIA

TEXTO ÚNICO ORDENADO DE LA LEY DE TRIBUTACIÓN MUNICIPAL

DECRETO LEGISLATIVO N° 776

IMPUESTO PREDIAL

ART. 8°.—**Sustituido. D. Leg. 952, Art. 4°.** El Impuesto Predial es de periodicidad anual y grava el valor de los predios urbanos y rústicos.

Para efectos del impuesto se considera predios a los terrenos, incluyendo los terrenos ganados al mar, a los ríos y a otros espejos de agua, así como las edificaciones e instalaciones fijas y permanentes que constituyan partes integrantes de dichos predios, que no pudieran ser separadas sin alterar, deteriorar o destruir la edificación.

La recaudación, administración y fiscalización del impuesto corresponde a la municipalidad distrital donde se encuentre ubicado el predio.

CONTRIBUYENTES

ART. 9°.—**Modificado. Ley 27305, Art. 1°.** Son sujetos pasivos en calidad de contribuyentes, las personas naturales o jurídicas propietarias de los predios, cualquiera sea su naturaleza.

Excepcionalmente, se considerará como sujetos pasivos del impuesto a los titulares de concesiones otorgadas al amparo del Decreto Supremo N° 059-96-PCM, Texto Único Ordenado de las normas con rango de ley que regulan la entrega en concesión al sector privado de las obras públicas de infraestructura y de servicios públicos, sus normas modificatorias, ampliatorias y reglamentarias, respecto de los predios que se les hubiesen entregado en concesión, durante el tiempo de vigencia del contrato.

Los predios sujetos a condominio se consideran como pertenecientes a un solo dueño, salvo que se comunique a la respectiva municipalidad el nombre de los condóminos y la participación que a cada uno corresponda. Los condóminos son responsables solidarios del pago del impuesto que recaiga sobre el predio, pudiendo exigirse a cualquiera de ellos el pago total.

Cuando la existencia del propietario no pudiera ser determinada, son sujetos obligados al pago del impuesto, en calidad de responsables, los poseedores o tenedores, a cualquier título, de los predios afectos, sin perjuicio de su derecho a reclamar el pago a los respectivos contribuyentes.

ART. 10.—El carácter de sujeto del impuesto se atribuirá con arreglo a la situación jurídica configurada al 1 de enero del año a que corresponde la obligación tributaria. Cuando se efectúe cualquier transferencia, el adquirente asumirá la condición de contribuyente a partir del 1 de enero del año siguiente de producido el hecho.

BASE IMPONIBLE

ART. 11.—**Sustituido. D. Leg. 952, Art. 5°.** La base imponible para la determinación del impuesto está constituida por el valor total de los predios del contribuyente ubicados en cada jurisdicción distrital.

A efectos de determinar el valor total de los predios, se aplicará los valores arancelarios de terrenos y valores unitarios oficiales de edificación vigentes al 31 de octubre del año anterior y las tablas de depreciación por antigüedad y estado de conservación, que formula el Consejo Nacional de Tasaciones - Conata y aprueba anualmente el Ministro de Vivienda, Construcción y Saneamiento mediante resolución ministerial.

Las instalaciones fijas y permanentes serán valorizadas por el contribuyente de acuerdo a la metodología aprobada en el Reglamento Nacional de Tasaciones y de acuerdo a lo que establezca el reglamento, y considerando una depreciación de acuerdo a su antigüedad y estado de conservación. Dicha valorización está sujeta a fiscalización posterior por parte de la municipalidad respectiva.

En el caso de terrenos que no hayan sido considerados en los planos básicos arancelarios oficiales, el valor de los mismos será estimado por la municipalidad distrital respectiva o, en defecto de ella, por el contribuyente, tomando en cuenta el valor arancelario más próximo a un terreno de iguales características.

.

ART. 12.—Cuando en determinado ejercicio no se publique los aranceles de terrenos o los precios unitarios oficiales de construcción, por decreto supremo se actualizará el valor de la base imponible del año anterior como máximo en el mismo porcentaje en que se incremente la Unidad Impositiva Tributaria (UIT).

ESCALA PROGRESIVA

ART. 13.—El impuesto se calcula aplicando a la base imponible la escala progresiva acumulativa siguiente:

Tramo de autovalúo	Alícuota
Hasta 15 UIT	0,2%
Más de 15 UIT y hasta 60 UIT	0,6%
Más de 60 UIT	1,0%

Las municipalidades están facultadas para establecer un monto mínimo a pagar por concepto del impuesto equivalente a 0,6% de la UIT vigente al 1 de enero del año al que corresponde el impuesto.

DECLARACIÓN JURADA

ART. 14.—**Sustituido. Ley 30494, Sétima Disposición Complementaria Final.** Los contribuyentes están obligados a presentar declaración jurada:

a) Anualmente, el último día hábil del mes de febrero, salvo que el Municipio establezca una prórroga.

b) Cuando se efectúa cualquier transferencia de dominio de un predio o se transfieran a un concesionario la posesión de los predios integrantes de una concesión efectuada al amparo del Decreto Supremo N° 059-96-PCM, Texto Único Ordenado de las normas con rango de ley que regulan la entrega en concesión al sector privado de las obras públicas de infraestructura y de servicios públicos, sus normas modificatorias, ampliatorias y reglamentarias, o cuando la posesión de éstos revierta al Estado, así como cuando el predio existente, cuya declaratoria de edificación ha sido debidamente declarada, sufra modificaciones en sus características que sobrepasen al valor de cinco (5) UIT. En estos casos, la declaración jurada debe presentarse hasta el último día hábil del mes siguiente de producidos los hechos.

c) Cuando así lo determine la administración tributaria para la generalidad de contribuyentes y dentro del plazo que determine para tal fin.

La actualización de los valores de predios por las municipalidades, sustituye la obligación contemplada por el inciso a) del presente artículo, y se entenderá como válida en caso que el contribuyente no la objete dentro del plazo establecido para el pago al contado del impuesto.

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

NOTA: El texto del artículo 14 antes de ser modificado por la Ley N° 30494 establecía: "Artículo 14.- Los contribuyentes están obligados a presentar declaración jurada:

a) Anualmente, el último día hábil del mes de febrero, salvo que el municipio establezca una prórroga.

b) Modificado. Ley 27305, Art. 1°. Cuando se efectúa cualquier transferencia de dominio de un predio o se transfieran a un concesionario la posesión de los predios integrantes de una concesión efectuada al amparo del Decreto Supremo N° 059-96-PCM, Texto Único Ordenado de las normas con rango de ley que regulan la entrega en concesión al sector privado de las obras públicas de infraestructura y de servicios públicos, sus normas modificatorias, ampliatorias y reglamentarias, o cuando la posesión de éstos revierta al Estado, así como cuando el predio sufra modificaciones en sus características que sobrepasen al valor de cinco (5) UIT. En estos casos, la declaración jurada debe presentarse hasta el último día hábil del mes siguiente de producidos los hechos.

c) Cuando así lo determine la administración tributaria para la generalidad de contribuyentes y dentro del plazo que determine para tal fin.

La actualización de los valores de predios por las municipalidades, sustituye la obligación contemplada por el inciso a) del presente artículo, y se entenderá como válida en caso que el contribuyente no la objete dentro del plazo establecido para el pago al contado del impuesto".

FORMAS DE PAGO

ART. 15.—El impuesto podrá cancelarse de acuerdo a las siguientes alternativas:

a) Al contado, hasta el último día hábil del mes de febrero de cada año.

b) En forma fraccionada, hasta en cuatro cuotas trimestrales. En este caso, la primera cuota será equivalente a un cuarto del impuesto total resultante y deberá pagarse hasta el último día hábil del mes de febrero. Las cuotas restantes serán pagadas hasta el último día hábil de los meses de mayo, agosto y noviembre, debiendo ser reajustadas de acuerdo a la variación acumulada del Índice de Precios al Por Mayor (IPM) que publica el Instituto Nacional de Estadística e Informática (INEI), por el período comprendido desde el mes de vencimiento de pago de la primera cuota y el mes precedente al pago.

ART. 16.—Tratándose de las transferencias a que se refiere el inciso b) del artículo 14, el transferente deberá cancelar el íntegro del impuesto adeudado hasta el último día hábil del mes siguiente de producida la transferencia.

INAFECTACIONES

ART. 17.—**Modificado. Ley 27616, Art. 1°.** Están inafectos al pago del impuesto los predios de propiedad de:

a) El gobierno central, gobiernos regionales y gobiernos locales; excepto los predios que hayan sido entregados en concesión al amparo del Decreto Supremo N° 059-96-PCM, Texto Único Ordenado de las normas con rango de ley que regulan la entrega en concesión al sector privado de las obras públicas de infraestructura y de servicios públicos, sus normas modificatorias, ampliatorias y reglamentarias, incluyendo las construcciones efectuadas por los concesionarios sobre los mismos, durante el tiempo de vigencia del contrato.

b) Los gobiernos extranjeros, en condición de reciprocidad, siempre que el predio se destine a residencia de sus representantes diplomáticos o al funcionamiento de oficinas dependientes de sus embajadas, legaciones o consulados, así como los predios de propiedad de los organismos internacionales reconocidos por el gobierno que les sirvan de sede.

c) Las sociedades de beneficencia, siempre que se destinen a sus fines específicos y no se efectúe actividad comercial en ellos.

d) Las entidades religiosas, siempre que se destinen a templos, conventos, monasterios y museos.

e) Las entidades públicas destinadas a prestar servicios médicos asistenciales.

f) El Cuerpo General de Bomberos, siempre que el predio se destine a sus fines específicos.

g) Las comunidades campesinas y nativas de la sierra y selva, con excepción de las extensiones cedidas a terceros para su explotación económica.

h) Las universidades y centros educativos, debidamente reconocidos, respecto de sus predios destinados a sus finalidades educativas y culturales, conforme a la Constitución.

i) Las concesiones en predios forestales del Estado dedicados al aprovechamiento forestal y de fauna silvestre y en las plantaciones forestales.

j) Los predios cuya titularidad correspondan a organizaciones políticas como: partidos, movimientos o alianzas políticas, reconocidos por el órgano electoral correspondiente.

k) Los predios cuya titularidad corresponda a organizaciones de personas con discapacidad reconocidas por el Conadis.

l) Los predios cuya titularidad corresponda a organizaciones sindicales, debidamente reconocidas por el Ministerio de Trabajo y Promoción Social, siempre y cuando los predios se destinen a los fines específicos de la organización.

m) Incorporado. Ley 29363, Art. 5°. Los clubes departamentales, provinciales y distritales, constituidos conforme a ley, así como la asociación que los representa, siempre que el predio se destine a sus fines institucionales específicos.

Asimismo, se encuentran inafectos al impuesto los predios que hayan sido declarados monumentos integrantes del patrimonio cultural de la Nación por el Instituto Nacional de Cultura, siempre que sean dedicados a casa habitación o sean dedicados a sedes de instituciones sin fines de lucro, debidamente inscritas o sean declarados inhabitables por la municipalidad respectiva.

En los casos señalados en los incisos c), d), e), f) y h), el uso parcial o total del inmueble con fines lucrativos, que produzcan rentas o no relacionados a los fines propios de las instituciones beneficiadas, significará la pérdida de la inafectación.

ART. 18.—Los predios a que alude el presente artículo efectuarán una deducción del 50% en su base imponible, para efectos de la determinación del impuesto:

a) Predios rústicos destinados y dedicados a la actividad agraria, siempre que no se encuentren comprendidos en los planos básicos arancelarios de áreas urbanas.

b) **Derogado. Ley 27616, Art. 2°.**

c) **Incorporado. Ley 26836, Art. 3°.** Los predios urbanos donde se encuentran instalados los sistemas de ayuda a la aeronavegación, siempre y cuando se dediquen exclusivamente a este fin.

ART. 19.—**Sustituido. D. Leg. 952, Art. 6°.** Los pensionistas propietarios de un solo predio, a nombre propio o de la sociedad conyugal, que esté destinado a vivienda de los mismos, y cuyo ingreso bruto esté constituido por la pensión que reciben y ésta no exceda de 1 UIT mensual, deducirán de la base imponible del Impuesto Predial, un monto equivalente a 50 UIT. Para efecto de este artículo el valor de la UIT será el vigente al 1 de enero de cada ejercicio gravable.

Se considera que se cumple el requisito de la única propiedad, cuando además de la vivienda, el pensionista posea otra unidad inmobiliaria constituida por la cochera.

El uso parcial del inmueble con fines productivos, comerciales y/o profesionales, con aprobación de la municipalidad respectiva, no afecta la deducción que establece este artículo.

Incorporado. Ley 30490, Primera Disposición Complementaria Modificatoria. Lo dispuesto en los párrafos precedentes es de aplicación a la persona adulta mayor no pensionista propietaria de un sólo predio, a nombre propio o de la sociedad conyugal, que esté destinado a vivienda de los mismos, y cuyos ingresos brutos no excedan de una UIT mensual.

ART. 20.—**Sustituido. D. Leg. 1286. Art. Único.** El rendimiento del impuesto constituye renta de la municipalidad distrital respectiva en cuya jurisdicción se encuentren ubicados los predios materia del impuesto estando a su cargo la administración del mismo.

El cinco por ciento (5%) del rendimiento del impuesto, se destina exclusivamente a financiar el desarrollo y mantenimiento del catastro distrital, así como a las acciones que realice la administración tributaria, destinadas a reforzar su gestión y mejorar la recaudación. Anualmente la municipalidad distrital deberá aprobar su Plan de Desarrollo Catastral para el ejercicio correspondiente, el cual tomará como base lo ejecutado en el ejercicio anterior.

NOTA: El texto del presente artículo antes de ser sustituido por el D. Leg. 1286 establecía: "Artículo 20.- Sustituido. D. Leg. 952, Art. 7°. El rendimiento del impuesto constituye renta de la municipalidad distrital respectiva en cuya jurisdicción se encuentren ubicados los predios materia del impuesto estando a su cargo la administración del mismo.

El cinco por ciento (5%) del rendimiento del impuesto, se destina exclusivamente a financiar el desarrollo y mantenimiento del catastro distrital, así como a las acciones que realice la administración tributaria, destinadas a reforzar su gestión y mejorar la recaudación. Anualmente la municipalidad distrital deberá aprobar su Plan de Desarrollo Catastral para el ejercicio correspondiente, el cual tomará como base lo ejecutado en el ejercicio anterior.

El tres por mil (3/1000) del rendimiento del impuesto será transferido por la municipalidad distrital al Consejo Nacional de Tasaciones, para el cumplimiento de las funciones que le corresponde como organismo técnico nacional encargado de la formulación periódica de los aranceles de terrenos y valores unitarios oficiales de edificación, de conformidad con lo establecido en el Decreto Legislativo N° 294 o norma que lo sustituya o modifique".

IMPUESTO DE ALCABALA

HECHO GENERADOR DEL IMPUESTO

ART. 22.—La primera venta de inmuebles que realizan las empresas constructoras no se encuentra afecta al impuesto, salvo en la parte correspondiente al valor del terreno.

SUJETO PASIVO TRIBUTARIO

ART. 23.—Es sujeto pasivo en calidad de contribuyente, el comprador o adquirente del inmueble.

BASE IMPONIBLE

ART. 24.—**Sustituido. D. Leg. 952, Art. 9°.** La base imponible del impuesto es el valor de transferencia, el cual no podrá ser menor al valor de autovalúo del predio correspondiente al ejercicio en que se produce la transferencia ajustado por el Índice de Precios al por Mayor (IPM) para Lima Metropolitana que determina el Instituto Nacional de Estadística e Informática

El ajuste es aplicable a las transferencias que se realicen a partir del 1 de febrero de cada año y para su determinación, se tomará en cuenta el índice acumulado del ejercicio, hasta el mes precedente a la fecha que se produzca la transferencia.

TASA APLICABLE

ART. 25.—**Modificado. Ley 27963, Art. 1°.** La tasa del impuesto es de 3%, siendo de cargo exclusivo del comprador, sin admitir pacto en contrario.

No está afecto al Impuesto de Alcabala, el tramo comprendido por las primeras 10 UIT del valor del inmueble, calculado conforme a lo dispuesto en el artículo precedente.

NOTA: Hasta el 31 de diciembre del 2001 no se encontraba afecto al impuesto el tramo comprendido por las primeras 25 UIT del valor del inmueble.

PAGO

ART. 26.—**Sustituido. D. Leg. 952, Art.** 10. El pago del impuesto debe realizarse hasta el último día hábil del mes calendario siguiente a la fecha de efectuada la transferencia.

El pago se efectuará al contado, sin que para ello sea relevante la forma de pago del precio de venta del bien materia del impuesto, acordada por las partes.

INAFECTACIONES

ART. 27.—Están inafectas del impuesto las siguientes transferencias:

a) Los anticipos de legítima.

b) Las que se produzcan por causa de muerte.

c) La resolución del contrato de transferencia que se produzca antes de la cancelación del precio.

d) Las transferencias de aeronaves y naves.

e) Las de derechos sobre inmuebles que no conlleven la transmisión de propiedad.

f) Las producidas por la división y partición de la masa hereditaria, de gananciales o de condóminos originarios.

g) Las de alícuotas entre herederos o de condóminos originarios.

ART. 28.—Se encuentran inafectos al pago del impuesto, la adquisición de propiedad inmobiliaria que efectúe las siguientes entidades:

a) El gobierno central, las regiones y las municipalidades.

b) Los gobiernos extranjeros y organismos internacionales.

c) Entidades religiosas.

d) Cuerpo General de Bomberos Voluntarios del Perú.

e) Universidades y centros educativos, conforme a la Constitución.

RENTA DEL DISTRITO

ART. 29.—**Sustituido. D. Leg. 952, Art. 11.** El impuesto constituye renta de la municipalidad distrital en cuya jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble materia de la transferencia. En el caso de municipalidades provinciales que tengan constituidos Fondos de Inversión Municipal, éstas serán las acreedoras del impuesto y transferirán, bajo responsabilidad del titular de la entidad y dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al último día del mes que se recibe el pago, el 50% del impuesto a la municipalidad distrital donde se ubique el inmueble materia de transferencia y el 50% restante al fondo de inversión que corresponda.

Todos los derechos reservados.

Esta es una publicación electrónica y está disponible en www.lexsoluciones.com